



**CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFAMETRO**  
**PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO**

**JORGIVÂNIA MAGDA DE OLIVEIRA VASCONCELOS**

**A MULTIPROPRIEDADE E O SISTEMA *TIME SHARING* –  
ANÁLISE DA LEI Nº 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018.**

**FORTALEZA**

**2019**

JORGIVÂNIA MAGDA DE OLIVEIRA VASCONCELOS

A MULTIPROPRIEDADE E O SISTEMA *TIME SHARING* –  
ANÁLISE DA LEI Nº 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018.

Este artigo apresentado no dia 16 de junho de 2019 como requisito para a obtenção do grau de Pós-Graduado em Direito Imobiliário do Centro Universitário UNIFAMETRO – tendo sido aprovado pela banca examinadora composta pelos professores abaixo:

BANCA EXAMINADORA

---

Wyllerson Matias Alves de Lima Profº. M.e.  
Membro – Centro Universitário UNIFAMETRO

---

Verônica Brito Dourado Castelo Branco Profª. Esp.  
Membro - Centro Universitário UNIFAMETRO

---

Thales Pontes Batista Profº. Esp.  
Orientador - Centro Universitário UNIFAMETRO

Aos professores Wyllerson Matias Alves de Lima, Verônica Brito Dourado Castelo Branco e Thales Pontes Batista, grata pela disposição para a avaliação deste estudo.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus pela conclusão desta jornada, pois sem ele nada seria possível.  
A minha família e a todos que fizeram parte da minha formação.

O êxito da vida não se mede pelo caminho que você conquistou, mas sim pelas dificuldades que superou.

(Abraham Lincoln)

## RESUMO

O estudo aborda o *Time Sharing* que é um sistema de multipropriedade recentemente regulamentado no bojo da Lei nº 13.777/2018. A referida norma promoveu alterações tanto no Código Civil quanto na Lei de Registros Públicos. Nesses termos, o Brasil passa a alinhar a legislação interna sobre direitos reais as legislações de nações desenvolvidas com o escopo de solucionar problemáticas como imóveis sem função social, imóveis mal conservados que causam ranhuras nas paisagens, potencializando a arrecadação fiscal, uma vez que tem-se vários responsáveis para o cumprimento desta obrigação. O objetivo deste estudo é demonstrar que o reconhecimento da multipropriedade como direito real traz uma nova perspectiva jurídica ao exercício da propriedade, pois impõe maior segurança aos compradores em relação ao fato de que suas frações ideais não mais poderão ser gravadas de penhora em razão de dívidas individuais de um dos proprietários. Por fim, tem-se que a Lei nº 13.777/2018 moderniza o direito de propriedade no Brasil nos termos delineados na Constituição Federal de 1988.

**Palavras-chave:** Multipropriedade. Lei nº 13.777/2018. Segurança.

## **ABSTRACT**

The study addresses Time Sharing, which is a multi-ownership system recently regulated under Law 13.777/2018. This standard promoted changes both in the Civil Code and in the Public Registers Law. In these terms, Brazil begins to align domestic legislation on real rights to the legislations of developed nations with the scope of solving problems such as immovable property, poorly maintained properties that cause grooves in landscapes, and boost tax collection, since it has several persons are responsible for fulfilling this obligation. The purpose of this study is to demonstrate that the recognition of multipropriety as a real right brings a new juridical perspective to the exercise of property, since it imposes greater security to the buyers in relation to the fact that their ideal fractions can no longer be written of attachment due to debts individual of one of the owner. Finally, it is concluded that Law no. 13.777/2018 modernizes the right of ownership in Brazil under the terms outlined in the Federal Constitution of 1988.

**Keywords:** Multipropriety. Law n° 13.777/2018. Safety.

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

|      |   |
|------|---|
| STF  | Supremo Tribunal Federal                        |
| STJ  | Superior Tribunal de Justiça                    |
| IPTU | Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial |



## SUMÁRIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 INTRODUÇÃO.....</b>                        | <b>10</b> |
| <b>2 ESTUDO DOS DIREITOS REAIS.....</b>         | <b>11</b> |
| <b>3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....</b>      | <b>13</b> |
| <b>4 A MULTIPROPRIEDADE - TIME SHARING.....</b> | <b>15</b> |
| <b>5 Análise da Lei nº 13.777/2018.....</b>     | <b>17</b> |
| <b>6 ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ.....</b>  | <b>20</b> |
| <b>CONCLUSÃO.....</b>                           | <b>26</b> |
| <b>REFERÊNCIAS.....</b>                         | <b>27</b> |

## 1 INTRODUÇÃO

A multipropriedade imobiliária - o *Time Sharing* tem o escopo de possibilitar que vários proprietários possam usufruir de um único bem de forma pré-fixada e perpétua. Esse instituto, ainda, não é muito popular no Brasil em virtude de sua regulamentação datar do ano de 2018, a partir da vigência da Lei nº 13.777.

Essa nova modalidade de propriedade para uso, gozo e disposição da fração ideal do bem, ainda que na forma compartilhada, é compatível com o que prelecionam os direitos reais. Assim, tem-se o exercício da função social da propriedade e um aproveitamento econômico ideal do imóvel em sua dimensão turística e imobiliária.

As inovações legislativas devem atender as demandas sociais do presente, por isso, a Lei nº 13.777/2018 foi festejada pela comunidade jurídica. Nesse contexto, a multipropriedade serve para solucionar problemáticas relacionadas a cobrança mais efetiva do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial – IPTU, e, também de outros valores como a cota de incêndio, a cota de iluminação pública, a manutenção, a vigilância e as cotas condominiais.

Nesse sentido, o objetivo geral deste estudo é analisar as minúcias da Lei nº 13.777/2018 (*Time Sharing*). O objetivo específico é examinar os direitos reais e a função social da propriedade nos termos da nova lei.

A metodologia da pesquisa utilizada é de natureza qualitativa e exploratória. A abordagem qualitativa emerge em razão de permitir pesquisas mais aprofundadas, possibilitando captar desigualdades e diferenças dentro contexto do direito constitucional e civil. Perfaz-se como do tipo exploratória, porque proporciona ao pesquisador embasamentos sobre o tema abordado, a partir da coleta de ensinamentos da jurisprudência e de doutrinadores renomados.

A sustentação da pesquisa é bibliográfica, pois seus fundamentos foram retirados de doutrinas, artigos acadêmicos, jornais e sítios eletrônicos jurídicos de destaque no País. Complementando o processo metodológico, a pesquisa também se apresenta como documental, uma vez que buscou subsídios em documentos como: Leis, Decretos-Leis, Resoluções, Declarações, Códigos, Estatutos. Para fundamentar esta pesquisa, foram utilizados os autores: Flávio Tartuce, Gustavo Tepedino, Silvio de Salvo Venosa.

Os tópicos explorados são: estudo dos direitos reais; função social da propriedade; a multipropriedade - *time sharing*; análise da lei nº 13.777/2018; e a análise da jurisprudência do STJ. Por fim, segue a conclusão e as referências bibliográficas.

## 2 ESTUDO DOS DIREITOS REAIS

A multipropriedade no Brasil, em momento anterior a sua regulamentação que só se deu em 20.12.2018 com a Lei nº 13.777, era considerada como parte de uma relação jurídica pautada pela cessão de direito revertida de caráter obrigacional, portanto, para alguns julgadores não era considerada como um direito de natureza real. Entretanto, a multipropriedade, desde sempre, ensejou o direito de gozar, de dispor, de reaver e de usar o bem demonstrando características compatíveis com domínio que se perfaz como um direito real.

Nos termos da legislação civil, bens imóveis pode ser conceituado como o solo e tudo que lhe for incorporado de forma natural e/ou artificial. Assim, o artigo 80 da norma referenciada determina que: “Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais: I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram”. O artigo 958 do Código Civil estabelece que: “Os títulos legais de preferência são os privilégios e os direitos reais”.

Na realidade, os direitos reais são tratados no capítulo único do título II, do Código Civil entre os artigos 1.225 a 1.227. Assim direitos como a propriedade; a superfície; as servidões; o usufruto; o uso; a habitação; o direito do promitente comprador do imóvel; o penhor; a hipoteca; a anticrese; a concessão de uso especial para fins de moradia; a concessão de direito real de uso; e de forma mais recente foi acrescentado, no ano de 2017, o direito a laje. Os artigos 1.226 e 1.227 exibem a matéria da forma exposta:

Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Na tradicional obra de Pereira (1956, p. 169) pode ser lido que o direito real deve ser compreendido como: “aquele que afeta a coisa direta e imediatamente, sob todos ou sob certos aspectos, e a segue em poder de quem quer que a detenha. O direito é pessoal e contra a determinada pessoa”.

A expressão direitos reais tem por fim a regulamentação da relação jurídica real com fulcro em princípios e normas referentes a coisas suscetíveis de serem apropriadas pelo cidadão nos moldes de sua função social. Considerando uma visão mais restrita, é possível que os direitos reais sejam aqueles esboçados nos termos do artigo 1.225 do Código Civil, a saber, direito real de posse, servidão, usufruto, propriedade, dentre outros.

O termo ‘real’ em sentido jurídico em âmbito civil faz referência ao poder de um indivíduo sobre uma coisa de sua propriedade ou, em casos específicos, para usufruto, servidão, superfície, entre outros.

Para o exercício de um direito real é preciso de, ao menos, dois sujeitos, o primeiro para demonstrar sua propriedade e o segundo para que esse direito dissemine seus efeitos, assim, o primeiro sujeito exerce as faculdades inerentes ao bem de sua propriedade imóvel independente da vontade de terceiros. As relações jurídicas reais são caracterizadas pelo ‘dever geral de abstenção’, segundo Stolze (2017, p. 971) o termo em destaque é:

[...] desprovido de maior significado jurídico, considerando-se que este dever geral de respeito deve ser observado sempre em toda e qualquer relação jurídica, real ou pessoal, indistintamente. Aliás, consoante preleciona ORLANDO GOMES, a existência de obrigação passiva universal não basta para caracterizar o direito real, porque outros direitos radicalmente distintos, como os personalíssimos, podem ser identificados pela mesma obrigação negativa e universal

Os direitos reais não se confundem com o direito das obrigações, uma vez que ambos geram efeitos distintos na vida civil. Em relação a obrigação de dar a coisa certa, entre outros deveres como a imposição de uma possível reparação de danos, está delineada entre os artigos 233 e 242 do Código Civil:

Art. 233. A obrigação de dar coisa certa abrange os acessórios dela embora não mencionados, salvo se o contrário resultar do título ou das circunstâncias do caso.

Art. 234. Se, no caso do artigo antecedente, a coisa se perder, sem culpa do devedor, antes da tradição, ou pendente a condição suspensiva, fica resolvida a obrigação para ambas as partes; se a perda resultar de culpa do devedor, responderá este pelo equivalente e mais perdas e danos.

Art. 235. Deteriorada a coisa, não sendo o devedor culpado, poderá o credor resolver a obrigação, ou aceitar a coisa, abatido de seu preço o valor que perdeu.

Art. 236. Sendo culpado o devedor, poderá o credor exigir o equivalente, ou aceitar a coisa no estado em que se acha, com direito a reclamar, em um ou em outro caso, indenização das perdas e danos.

Art. 237. Até a tradição pertence ao devedor a coisa, com os seus melhoramentos e acrescidos, pelos quais poderá exigir aumento no preço; se o credor não anuir, poderá o devedor resolver a obrigação.

Parágrafo único. Os frutos percebidos são do devedor, cabendo ao credor os pendentes.

Art. 238. Se a obrigação for de restituir coisa certa, e esta, sem culpa do devedor, se perder antes da tradição, sofrerá o credor a perda, e a obrigação se resolverá, ressalvados os seus direitos até o dia da perda.

Art. 239. Se a coisa se perder por culpa do devedor, responderá este pelo equivalente, mais perdas e danos.  
[...]

Ainda sob o escólio das lições de Stolze (2017, p. 246) o direito das obrigações é definido como: “um conjunto de normas (regras e princípios) reguladoras das relações patrimoniais entre um credor (sujeito ativo) e um devedor (sujeito passivo) a quem incumbe o dever de cumprir, espontânea ou coativamente, uma prestação de dar, fazer ou não fazer”.

Como visto, o conceito criado pelo referido autor em nada se comunica com as finalidades do instituto da multipropriedade e nem com a função social da propriedade, condição que exclui o instituto jurídico em comento da roupagem de direito das obrigações. Dentro dessa perspectiva, e após apelos doutrinários capitaneados pelo jurista Gustavo José Mendes Tepedino, foi criada a Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018.

### **3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

A propriedade, em especial a incidente sobre bens imóveis, permite que o indivíduo realize suas aspirações pessoais e exercite direitos, como os da personalidade e da privacidade. O lar representa segurança, proteção, intimidade, preservação familiar, entre outros.

Assim, o exercício do direito de propriedade deve ser resguardado, garantido e privilegiado, porque é fundamental para ordem econômica pátria, senão veja-se o que estabelece a Magna Carta de 1988: “Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] II - propriedade privada”.

A propriedade deve ser exercida dentro dos padrões exigidos por sua função social, o fator mais importante é a relação jurídica e não o bem. Oportuno se torna lembrar que o desenvolvimento da nação depende da proteção ao exercício da propriedade, pois essa medida oportuniza a evolução econômica, o acúmulo de riquezas e a continuidade da segurança jurídica.

À luz do texto constitucional e da inteligência do Código Civil, a função social é base normativa para a solução dos conflitos atinentes à propriedade, dando-se efetividade ao bem comum, com escopo nos princípios da igualdade e da dignidade da pessoa humana.

Conceder aos indivíduos o acesso à propriedade livre de intervenções arbitrárias é um compromisso indissociável de um Estado de Direito dito democrático. O exercício escorreito do direito de propriedade tem o condão de transformar a sociedade e efetivar os direitos fundamentais previstos no texto constitucional.

O patrimônio deve ser buscado pelo ser humano, porquanto representa o mínimo existencial necessário ao exercício de uma vida com dignidade. As relações patrimoniais sofrem o influxo dos princípios constitucionais. O mínimo existencial significa um patrimônio mínimo, ou seja, um conjunto de bens indispensáveis à sobrevivência e ao exercício livre da propriedade.

O poder exercido pelo titular sobre a coisa é a subordinação, que deve ser entendida como uma relação material. Desta feita, a propriedade é a relação jurídica. Por sua vez, o domínio é a situação material de poder sobre a coisa.

Uma vez não exercida sua função social, a propriedade perde o *status* de direito fundamental, e passa a ser considerada como um ilícito por abuso do direito previsto no artigo 187 do Código Civil, ante o qual “[...] comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”.

A ausência da função social retira a legitimidade da tutela destinada a propriedade. O abuso do direito é caracterizado pelo exercício do direito subjetivo, ferindo os limites éticos da ordem jurídica, e ao arrepio dos princípios constitucionais da razoabilidade e da proporcionalidade. Como pode ser notado, o artigo 187 do Codex Civil adotou o conceito objetivo do abuso de direito, pois se caracteriza a partir da inobservância dos fins das normas jurídicas vigentes.

Exercer a função social da propriedade significa satisfazer os interesses econômicos e pessoais de sua estrutura, a saber: usar, usufruir, dispor e reivindicar, sem que esses poderes ocasionem ofensa ao bem comum.

Nas lições do constitucionalista Moraes (2017, p. 572) a função da propriedade é legitimada pela sua finalidade. Leia-se: “A função social denota que a propriedade é legitimada pela sua finalidade, motivo pelo qual são impostas ao proprietário prestações de natureza positiva, cuja inobservância enseja a intervenção do Estado na propriedade”.

Um dos meios de acesso à propriedade é a multipropriedade recentemente regulamentada pela Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que dispõe sobre seu regime jurídico e registro, conforme se tratará doravante.

#### **4 A MULTIPROPRIEDADE - TIME SHARING**

A aquisição da propriedade de imóveis para o uso pessoal ou familiar é uma realidade no Brasil. Contudo, conforme os interesses particulares evoluem e as formações familiares se reconfiguram torna-se desnecessário e oneroso o exercício do direito de propriedade individual sobre vários imóveis. Sobre o tema, Oliveira (2019, *online*) revela que:

Para aumentar o número de pessoas que usufruem dos benefícios dos imóveis (que são recursos escassos), o Direito precisa se valer de novas ferramentas jurídicas. A multipropriedade é uma delas e consiste em um condomínio compostos por unidades periódicas vinculadas a um mesmo bem.

É oportuno dizer que um imóvel implica em obrigações legais de natureza fiscal como se perfaz o pagamento do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial – IPTU, cota de incêndio, cota de iluminação pública e o dever de efetivar a função social da propriedade. Além dessas despesas, é possível que o imóvel enseje outros gastos, a saber, a taxa condominial, a manutenção, a vigilância etc.

A responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais se perfaz como obrigação *propter rem*, isto é, denota as obrigações em razão da coisa que surge pela simples aquisição de um direito real como a compra de um imóvel. É oportuno revelar que a figura do promitente comprador, que ainda não é o titular do direito real de propriedade tendo apenas o direito a aquisição da coisa, tem o dever de responder pelas obrigações *propter rem* como é o caso da cota condominial.

Essa obrigação atinge ao promitente comprador, desde que este esteja emitido na posse do bem sem que haja necessidade de comprovar qualquer tipo de registro da promessa de compra e venda.

É oportuno lembrar que o registro da promessa de compra e venda por parte do promitente comprador é feita somente para que este possa opor o seu direito de compra do imóvel em face de terceiros, portanto, não lhe exime das obrigações *propter rem* inerentes ao bem. Para os multiproprietários essas regras também apresentam validade, pois a propriedade figura como um direito real.

Alguns aspectos relacionados a propriedade, tais como, responsabilidade civil, administrativa e tributária dos multiproprietários, em momento anterior a vigência da Lei nº 13.777/2018 são explicadas por Tepedino (1993, p. 50):

Independente da natureza jurídica que se pretenda atribuir à multipropriedade, certo é que no Brasil a sua afirmação carece de inequívoca construção, que torne claro o direito do adquirente, seus limites e a dimensão dos seus poderes, evitando uma compreensível desconfiança de quantos venham por ela se interessar, e encontrando solução, enfim, para os problemas novos que a variedade de relações levanta, desembaraçado o terreno dos muitos equívocos que dificultam a sua lavoura.

O instituto jurídico da multipropriedade é comum no continente europeu e no continente norte americano desde a década de 60 (sessenta). Países como os Estados Unidos, a Espanha, a Itália, a França e Portugal, dotados de notória vocação turística, de modo a atender as necessidades sociais, criaram a ideia de divisão temporal da propriedade.

Sobre a origem da multipropriedade, Cavalcante (2019, *online*) explicita que: “O fenômeno da multipropriedade surgiu na França, por volta de 1967. No Brasil, as primeiras operações de multipropriedade começaram na década de 1980”.

É preciso reconhecer que os ambientes propícios ao turismo formam o caldo de cultura ideal para germinar a ideia da multipropriedade. Os imóveis ociosos, ou seja, em desuso por parte de seu único proprietário, tais como casas de veraneio desocupadas, são interessantes para serem grafados pelo instituto jurídico da multipropriedade. Nesse sentido, não atribuir a esse tipo de bem sua função social enseja sua inutilidade de forma absoluta, pois um imóvel vazio não incentiva a circulação de riquezas e nem gera empregos.

Considerando essa realidade, emergiu a necessidade social e econômica de promover a repartição desse tipo de bem. A ideia inicial foi criar um condomínio edilício voluntário, porém essa é uma medida jurídica deveras complexa. (SALGADO, 2014).

Assim, tornou-se mais interessante realizar a divisão da propriedade do imóvel entre pessoas que poderiam utilizar o bem de forma exclusiva por um período de tempo determinado. A título de ilustração pode ser mencionado o período de férias anuais, duração de uma das estações do ano, por meses previamente especificados, entre outras formatações de uso em regime de rodízio fazendo surgir a multipropriedade. No Recurso Especial nº 1.546.165/SP, julgado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), tem-se um exemplo de multipropriedade:



REsp. nº 1.546.165/SP [...] Aduz a recorrente que por ser detentora da propriedade de 2/52 avos da casa nº 34, representados pelas semanas 11 e 12, localizada na área especial 3-B do loteamento Praia de Caravelas- Búzios - RJ, é indevido o ato de penhora que recaiu sobre a totalidade do imóvel. Acrescentou que o referido imóvel está registrado *"na modalidade de time-sharing, tendo sido subdividido, antes da comercialização, em 52 frações ideais, pertencendo, portanto a titulares diversos"* (fl. 4 e-STJ), o que, segundo afirma, evidencia a impossibilidade de ser mantida a constrição sobre a totalidade da casa nº 34.

Nesse cenário, é oportuno dizer que a multipropriedade efetiva a função social da propriedade que modula a aplicação do Direito Civil de modo a adequá-lo aos regramentos constitucionais. Esse fenômeno jurídico apresenta-se no bojo da recente tendência da constitucionalização do direito que, segundo as lições de Marrafon (2008, p. 82), deve ser compreendida sob a vertente a seguir delineada:

Impulsionado pelo movimento de constitucionalização e, se assim é possível dizer, eticamente compelido a um certo ativismo ante a falência política e à sociedade civil carente de implementação de direitos, o Judiciário não pode se abster de julgar materialmente as questões dilemáticas que lhe são propostas.

O constitucionalismo moderno é alicerçado na razão e no equilíbrio, por isso, em momento anterior a regulamentação legal do fenômeno da multipropriedade o Superior Tribunal de Justiça – STJ debateu a matéria. Em momento prévio a vigência da Lei nº 13.777/2018, a norma civil não apresentava nenhum óbice ao reconhecimento do instituto da multipropriedade imobiliária no âmbito dos direitos reais, sobretudo, no que concerne o princípio da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais escalados no artigo 1.225 do Código Civil.

Nessa linha de racionalidade, inexistente vedação a inviabilidade desse tipo de direito real, podendo seu proprietário, mesmo em sistema de cotas, deter vínculo econômico, usufruir e dispor de sua fração real sobre o bem compartilhado com os demais multiproprietários.

## **5 ANÁLISE DA LEI Nº 13.777/2018**

No Brasil ainda não se tem a disseminação da propriedade compartilhada, uma vez que a cultura nacional é circundada pelo dogma do princípio da taxatividade dos direitos reais que, paulatinamente, deve sofrer modificações em decorrência da vigência da Lei nº 13.777/2018, que alterou tanto o Código Civil quanto a Lei nº 6.015/1973 – Lei dos Registros Públicos com o escopo de dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade. Segundo Roberto (2019, *online*):

Através da chamada Lei da Multipropriedade, que altera o Código Civil e a Lei de Registros Públicos, proprietários de um mesmo imóvel já dispõem da regulamentação necessária para que todos possam exercer a propriedade de forma alternada e equivalente.

A referida legislação, criada no ano de 2018, finalmente eleva a multipropriedade à condição de direito real, uma vez que essa modalidade de propriedade apresentar todas as características inerentes a esse tipo de direito. Desta feita, a relação pessoal estabelecida por meio de contrato com o fim de partilhar a propriedade e o uso de um imóvel ganhou novas feições jurídicas, pois passou a conceder garantias legais aos coproprietários, condição bem distinta de outrora.

A multipropriedade não se relaciona com a ideia de divisão de espaço, mas privilegia a divisão de tempo. Por isso, a transformação do direito de uso por um determinado período de tempo, no presente, se constitui como um direito real regulamentado em lei específica. Os titulares de cartórios de registro imobiliários devem averbar na matrícula do imóvel o nome dos proprietários, bem como o período de tempo de cada titular de modo a prevenir eventual confusão.

A Lei nº 13.777/2018 inaugurou o capítulo sobre condomínio em multipropriedade no Código Civil, a partir do enxerto de 19 (dezenove) artigos, a saber, artigo 1.358-J ao artigo 1.358-U. Além disso, os artigos 176 e 178 da Lei n. 6.015/73. O conceito legal deste novo instrumento jurídico pode ser lido nos termos do artigo 1.358-C:

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

Nas tradicionais lições de Tepedino (1993, p. 1) tem-se o conceito de multipropriedade: “relação jurídica que traduz o aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, em unidades fixas de tempo, visando à utilização exclusiva de seu titular, cada qual a seu turno, ao longo das frações temporais que se sucedem”. Como sobredito, a multipropriedade, em geral, é grafada sobre imóveis de veraneio ou imóveis ocupados de forma intermitente.

Em localidades turísticas de alta valorização imobiliária, como nos litorais brasileiros, desde a vigência da legislação estudada, passaram a ser lançados

empreendimentos imobiliários na modalidade de *time sharing*<sup>1</sup>, isso significa que o comprador não adquire o imóvel em sua totalidade, a transação é feita em sistema de cotas.

Assim, é possível que um único imóvel seja adquirido por vários proprietários com a redução do investimento individual tanto no momento da aquisição quanto em relação a gastos de manutenção. Em razão disso, além das disposições expressas no Código Civil, a multipropriedade também é regida pela Lei nº 4.591/1964 e pelo Código de Defesa do Consumidor – CDC.

O imóvel objeto de transação imobiliária na modalidade de multipropriedade não poderá ser declarado o condomínio extinto e nem dividido, incluindo os móveis e equipamentos de uso e gozo coletivo dos proprietários. O período de uso do bem por parte de cada proprietário deve seguir as regras esposadas no artigo 1.358-E, na forma que segue delineada:

Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:

I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;

II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou  
III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

A multipropriedade poderá ser instituída por ato entre vivos e também por testamento devidamente registrado em cartório competente. Nesse ato, se faz necessário o registro das frações de tempo de uso de cada proprietário, bem como a elaboração da convenção do condomínio conforme reza o artigo 1.358 – G:

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:

I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;

II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

---

<sup>1</sup> Regime de aproveitamento por turno ou direito real de habitação periódica. (CAVALCANTE, *ONLINE*, 2019).

V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;

VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

A convenção deve ser compreendida como um compêndio de regras condominiais com vistas à convivência harmônica e a imposição de sanções para quem as desafiarem. Esse modelo de convivência humana traz inúmeras implicações jurídicas, pois se trata de patrimônio comum que deve ser preservado para o bem de todos.

Em razão das semelhanças notórias entre condomínio edilício e multipropriedade, é oportuno mencionar o conceito de convenção de condomínio asseverado na obra de Monteiro (2013, p. 49): “constitui o condomínio, organizando-o e estabelecendo, através de um acordo entre os condôminos, as regras de convivência, utilização e administração do condomínio”. É importante que a convenção seja aprovada e registrada em cartório de imóveis para que passe a valer como um instrumento jurídico público perante a terceiros.

Aquisição de uma unidade habitacional em regime de multipropriedade traz consigo a obrigação de manter e conservar o imóvel. Segundo Câmara (2014, p. 119): “Para viver em condomínio, os moradores tem seus direitos e também suas obrigações”.

A inadimplência de um ou mais coproprietários legitima os adimplentes a promover a cobrança das despesas de manutenção e fiscais em âmbito judicial. (BRITO, 2012). Diante da complexidade das relações desenvolvidas, se faz imperioso o estabelecimento de normas para a administração do imóvel. No que pertine o foro competente para dirimir eventual lide, Chacon (2018, p. 18) explica que: “As ações fundadas em direito real sobre imóveis serão propostas no foro da coisa”.

Dentre os deveres do condômino, pode ser apontada a contribuição para despesas comuns na proporção de suas frações ideais, salvo se existir cláusula em contrário descrita na convenção; não realizar obras que comprometam a segurança da estrutura predial; não alterar a cor da fachada externa; não causar incomodo ao sossego, salubridade e segurança dos demais coproprietários. (AVVAD, 2012, p. 192).

Em conformidade com as lições de Câmara (2014, p. 119) a vida em condomínio exige que: “os moradores usufruam de seus direitos e cumpram suas obrigações”. Na medida em que os condôminos não realizam a quitação desse débito, o condomínio passa a enfrentar a situação de déficit financeiro, pondo em risco a autonomia necessária a sua manutenção. (MELLO, 2010, p. 200).

## 6 ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ

No ano de 2016, portanto, em momento anterior a criação da Lei nº 13.777/2018, a matéria foi apreciada pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ, Corte especializada em direitos infraconstitucionais que, mesmo na ausência de lei, passou a decidir a matéria considerando a multipropriedade como um direito real. Entretanto, é preciso considerar que embora essa corrente tenha prevalecido, houve voto de divergência.

O debate jurídico perante o STJ foi interessante, pois o empreendedor contraiu débito condominial em momento posterior à divisão do empreendimento entre os adquirentes. Nessa condição, o credor promoveu a execução da dívida que resultou na penhora de todo o imóvel. Inconformado com essa decisão, um dos adquirentes/multiproprietários ingressou com embargos de terceiros, instrumento adequado para tutelar a fração ideal do bem objeto de constrição, no intuito de resguardar seu direito de propriedade ainda impossibilitado de ser registrado, em razão da ausência de regulamentação naquele momento.

O embargante é detentor da propriedade de 2/52 avos, pelas semanas 11 (onze) e 12 (doze) estipuladas em contrato pautado pelos direitos reais e no sistema de *time-sharing*, ou seja, o bem imóvel subdividido antes da comercialização em 52 (cinquenta e duas) frações ideais e pertence a vários proprietários que usufruem do uso em sistema de rodízio, dividem as despesas fiscais e de manutenção de forma igualitária. Leia-se o que leciona Tepedino sobre contratos compartilhados (1993, p. 45 – 46):

[...] As despesas com a conservação do condomínio são rateadas, proporcionalmente, ao valor das frações. As despesas relacionadas exclusivamente com a unidade habitacional, como luz, telefone, bar e lavanderia, têm cobrança diferenciada, cabendo ao multiproprietário pagá-las ao final de cada temporada, prevendo-se, ainda, fundo de reserva e fundo de manutenção e reposição. Os poderes dos multiproprietários são rigorosamente disciplinados pela convenção, no intuito de assegurar o aproveitamento dos apartamentos por todos os titulares, sem invasão de esfera alheia ou deterioração da estrutura física do imóvel. Destacam-se, pelo interesse técnico que suscitam, algumas dessas cláusulas limitativas. O multiproprietário deve entregar o apartamento até às doze horas do último dia que lhe aproveita, impreterivelmente, de modo a garantir a entrada do titular sucessivo, às dezoito horas do mesmo dia (cláusula 3.5 da convenção). Sujeita-se o multiproprietário à realização de um inventário dos bens móveis de sua unidade, através de formulário preenchido no início e conferido ao final de cada temporada, devendo ressarcir (mediante pagamento à vista) os danos eventualmente causados a equipamentos ou utensílios. Somente após este controle e eventual ressarcimento, recebe o multiproprietário um 'termo de liberação', sem o qual, segundo a convenção, tem a administração 'o direito de reter a bagagem do infrator, sem prejuízo das demais medidas cabíveis' (cláusula 3.4 da convenção). Tal pacto, próprio da disciplina hoteleira, não deixa de ser destoante no âmbito da ordinária convivência entre condôminos, embora admissível como expressão da autonomia privada na relação entre condômino e administrador. Mais: qualquer iniciativa de manutenção ou reparação do apartamento e objetos de decoração é da exclusiva

competência do administrador, fugindo dos poderes do multiproprietário (cláusula 4.7 da convenção). Enfim, o número de moradores é rigidamente limitado pela convenção, de acordo com a capacidade atribuída às unidades, chegando-se a pormenorizar a quantidade de adultos e crianças permitidas.

Destarte, o sistema de *time-sharing* comporta pluralidade de proprietários/usuários do bem imóvel utilizado por cada um de forma exclusiva por um espaço de tempo pré-determinado de forma cíclica e perpétua. Essa forma de usufruto brinda a função social da propriedade que efetiva um modelo de ampliação de fruição do bem pelos proprietários atendendo ao que preleciona o inciso XXIII, do artigo 5º da Constituição Federal de 1988.

Em sede de primeiro grau o entendimento esposado pelo juízo foi de rejeição aos embargos por considerar a relação entre os multiproprietários como obrigacional pautada pelo instituto jurídico da cessão de direitos no qual o embargante é um mero concessionário, ou seja, não foi reconhecida como um direito real.

Em relação ao mérito, foi mencionado que o embargante para quem o promitente se obrigou a outorgar-lhe escritura da fração ideal do imóvel questionado poderia fazê-lo, pois, de fato, a relação jurídica entre ambos pode ser reconhecida como inserida na seara dos direitos reais, condição que em nada se confunde com o direito obrigacional. Observe-se o teor da decisão:

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. REVELIA NÃO CONFIGURADA. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TEMPO COMPARTILHADO OU TIME SHARING). PENHORA DOS IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS INCIDE A MULTIPROPRIEDADE. MANUTENÇÃO. CESSÃO DE DIREITOS. RELAÇÃO OBRIGACIONAL. A revelia do réu não enseja necessariamente a procedência total da pretensão do autor. Empreendimento, objeto de tempo compartilhado, registrado em nome de pessoa centralizadora, que concede e organiza sua utilização periódica, gera relação de direito obrigacional com os multiusuários. Recurso desprovido. (Fls. 173 e-STJ).

Irresignado com decisão retro apontada, o embargante, com fulcro no artigo 319 do Código de Processo Civil de 1973, vigente a época, e nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil alegando ser um dos multiproprietários do bens imóvel penhorado interpôs recurso especial perante o Superior Tribunal de Justiça (STJ). Por isso, o julgado em comento faz deferência ao acórdão resultante do julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165-SP, de relatoria de Ricardo Villas Bôas Cueva, Ministro de postura pauta pela legalidade e o conservadorismo, por isso, naquela ocasião não considerou a multipropriedade como direito real por inexistir, até então, tal previsão legal.

A relação contratual entre o executado e os demais coproprietários era por contrato, portanto, de forma primária, foi considerada meramente pessoal. Sob o fundamento do princípio da taxatividade, o voto do julgador referido reconheceu a ilegitimidade da parte para figurar no polo ativo do instrumento jurídico proposto, pois este não poderia defender uma propriedade de um imóvel que não detinha formalmente.

Contrapondo esse posicionamento, o Ministro João Otávio Noronha, após pedir vistas do recurso em exame, proferiu um voto pautado pela flexibilização do princípio da taxatividade em detrimento do positivismo escrito. Segundo a autoridade judiciária apontada, é preciso considerar os princípios que norteiam o ordenamento jurídico para o proferimento de decisões justas e adequadas à realidade atual. Note-se:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.546.165 - SP. [...] EMENTA: PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (*TIME-SHARING*). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. O sistema *time-sharing* ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. [...]5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (*time-sharing*), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição. 6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido. Brasília, 26 de abril de 2016. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA. Presidente e Relator.

Demais disso, ainda no voto da referida autoridade judiciária, a multipropriedade como direito real tem precedentes internacionais, uma vez que inúmeros países lhe destinam esse tratamento e/ou valoração.

O que importa é a preservação do direito de cada proprietário, assim, a carapuça do direito obrigacional cede espaço ao direito real, uma vez que a aquisição é certa e

caracteriza a multipropriedade. A tabela que segue abaixo, foi citada no voto do ministro mencionado, demonstra a natureza jurídica da multipropriedade em diversos países:

| <b>País</b>           | <b>Natureza Jurídica</b>   |
|-----------------------|--|
| <b>França</b>         | A noção de multipropriedade se afasta da noção de propriedade, configurando em um esquema societário e obrigacional. |
| <b>Itália</b>         | Acionária e copropriedade  |
| <b>Áustria</b>        | Direito real de uso de bens imóveis a tempo parcial  |
| <b>Inglaterra</b>     | Direito de uso de natureza contratual  |
| <b>Portugal</b>       | Direito real de habitação periódica  |
| <b>Espanha</b>        | Direito de natureza jurídico-real, embora com um fato diferenciado que é tempo de uso                                |
| <b>Estados Unidos</b> | Sem distinção sobre a natureza jurídica, mas com ampla proteção dos adquirentes, prevalecendo a forma condominial    |

Fonte: DE MELO, Marcelo Augusto Santana. **Multipropriedade imobiliária**. Revista de Direito Imobiliário. Ano 34. Vol. 70. jan.-jun./2011, pág. 81.

Considerando os parâmetros das normas alienígenas, pode ser notado que a multipropriedade detém características aproximadas de direito real, tais como, a fruição e disposição do bem imóvel; a limitação de tempo anual do período de uso; direito perpétuo, entre outros.

O vínculo de destinação do bem é um elemento indispensável ao negócio jurídico, que, nesse caso, atribui fim a propriedade como o turismo residencial, porém o multiproprietário não tem liberdade de alterar o destino e o modo de uso ou fruição do bem imóvel. Os negócios jurídicos são espécies de atos processuais amplos, uma vez que a vontade é um elemento que fundamenta sua constituição. Na obra de Marinoni e Mitidiero (2017, p. 312), tem-se a definição de ato processual como: “declarações de vontade que visam à criação, modificação ou extinção de situações processuais”.

O multiproprietário, sem a anuência dos demais ou do administrador, não pode realizar alterações nem mesmo para a melhoria do imóvel conforme assevera Tepedino (1993, p. 52): “a obrigatoriedade de manter a unidade em perfeitas condições é demonstração de outra diferença em relação ao direito de propriedade, a cujo titular é facultado, até mesmo, destruir o bem que lhe pertence”.

No caso da cessão de direitos, na mesma forma que na propriedade, poderá ser realizada a qualquer título, desde que o administrador da multipropriedade seja avisado previamente. O fato dos direitos reais serem considerados indivisíveis não desconfigura a possibilidade da multipropriedade figurar nesse rol.



O princípio da taxatividade não deve se impor como um obstáculo ao direito civil de propriedade, bem como deve garantir o direito registral. Nesse sentido, prevaleceu a ideia de que a multipropriedade é detentora de todas as feições de um condomínio edilício onde cada proprietário passa a se assenorear de uma unidade habitacional.

A diferença entre esses institutos jurídicos é de que enquanto no condomínio cada condômino detém a sua unidade autônoma com exclusividade, na multipropriedade cada condômino terá apenas uma fração de tempo para usufruir do imóvel de forma exclusiva e perpétua.

É importante salientar que o domínio comum sob um bem determinado, móvel ou imóvel, pertencente a duas ou mais pessoas é chamado de condomínio. Esse tipo de instituto jurídico é bem antigo, pois remonta o Direito Romano conforme leciona Venosa (2012, p. 328):

O Direito Romano era excessivamente individualista. A origem do condomínio em Roma é obscura. Procura-se situá-lo na comunidade familiar. Não admitia que mais de uma pessoa pudesse exercer o direito sobre a mesma coisa. No entanto, fatores eventuais, como a sucessão hereditária, criavam o fenômeno. Por esta razão, o Direito Romano engendrou a teoria condominial dentro do aspecto paralelo do exercício da propriedade, tal como demonstra-se a codificação de Justiniano. Ele não compreendia mais de um direito de propriedade. Este é uno. Os cotitulares exercem-no ao mesmo tempo em quotas ideais sobre a propriedade indivisa. A divisão não é material, mas idealizada. Neste diapasão, cada condômino exerce a propriedade em sua plenitude, respeitando o direito dos demais. No sistema romano, a quota ideal é a medida da propriedade. De acordo com essa fração, repartem-se os benefícios e ônus, direitos e obrigações entre os comunheiros.

Nesses termos, considerando as normas romanas, tem-se que era preciso delimitar a parte de cada comunheiro na área total, para que fosse definido a parte de cada coproprietário. O direito nacional se abeberou na fonte do direito romano conforme revela Venosa (2012, p. 328):

Nosso direito ancorou-se na tradição romana, baseando o condomínio na fração ideal. [...] Portanto, o ordenamento não pode deixar de reconhecer o exercício simultâneo da propriedade por mais de um sujeito. Importa estabelecer seu regime legal para que a propriedade atinja suas funções sociais, em benefício dos comunheiros e da coletividade.

O condomínio sob a ótica romana é explicado nas lições de Monteiro (2013, p. 23): “quando uma coisa pertence a mais de uma pessoa, diz-se que ela é de propriedade em condomínio, e seus donos são denominados condôminos, consortes ou coproprietários”.

Nesse sentido, embora se assemelhe a um condomínio, deve ser reconhecida a natureza jurídica do direito real da multipropriedade, condição que propicia sua averbação junto à unidade cartorária de registro de imóveis, bem como concede legitimidade ao embargante para a propositura de defesa de seus interesses patrimoniais.

O voto do ministro Noronha, embora não seja o relator, foi acompanhado pelos demais julgadores daquela Casa de Justiça que inovou a jurisprudência no sentido de reconhecer a multipropriedade como um direito real que, mais tarde, no ano de 2018, foi clarificada por lei.

Mais uma vez, a constitucionalização do Direito Civil aliada a proatividade ativista de alguns julgadores serviu como fundamento para que o Poder Judiciário reconheça direitos emergidos da convivência social contemporânea sem considerar os prejuízos resultantes da inércia e/ou lentidão dos membros do Poder Legislativo. Demais disso, o exercício da jurisdição é condicionado a norma inserta no rol dos direitos fundamentais, a saber, inciso XXXV, do artigo 5º da redação constitucional: “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”.

A Lei nº 13.777/2018, certamente, inaugura um novo tempo e insere o Brasil no mesmo padrão de países desenvolvidos que consideram a multipropriedade como um direito real apto a promover a circulação de riquezas, a função social da propriedade e a conceder segurança jurídica aos adquirentes.

## **CONCLUSÃO**

O estudo que se encerra abordou as novidades normativas decorrentes da vigência da Lei nº 13.777/2018, que regulamentou a multipropriedade no Brasil. É relevante repisar que essa forma de aquisição da propriedade, embora fracionada, pode ser considerada como integrante do rol dos direitos reais em decorrência da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça criada em meados do ano de 2016, portanto, em momento anterior a legislação referenciada.

Embora seja um instrumento jurídico não usual no Brasil, a regulamentação da multipropriedade abre espaço para que seja estabelecida uma nova cultura, bem como para que se cumpra fielmente a determinação constitucional de conceder função a propriedade.

O sistema de *time sharing* não faz uma divisão física do imóvel, porém um mesmo imóvel pode pertencer a vários proprietários que usufruem do bem em forma de

rodízio e de forma perpétua. Além disso, a multipropriedade, por ter um administrador, evita que o imóvel se deteriore e que as obrigações fiscais sejam descumpridas, além de preservar a paisagem de sua área de localização.

A tutela da liberdade de propriedade autoriza o titular ou titulares desse direito a dispor de seu bem imóvel na forma que ambicionar(em), mesmo na inexistência de definição como foi a multipropriedade em outrora. Em outrora, na ausência da Lei nº 13.777/2018, o ativismo judiciário foi utilizado de forma positiva, uma vez que magistrados altruístas e proativos exerceram sua jurisdição enfrentando paradigmas que necessitam ser inovados para atender a preceitos de ordem constitucional, como se perfaz a função social da propriedade.

Não se pode mais aceitar a existência de imóveis ociosos que causem prejuízos ao erário fiscal e manchas a paisagem local. Desta feita, a regulamentação da multipropriedade foi realizada em boa hora, pois soluciona esses problemas e concede utilidade aos bens imóveis.

## REFERÊNCIAS

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: Teoria geral e negócios imobiliários**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 12 abr.2019.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 5.869**, de 11 de Janeiro de 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15869compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869compilada.htm). Acesso em: 12 abr.2019.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406). Acesso em: 12 abr.2019.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 10.931**, de 02 de agosto de 2004. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm). Acesso em: 12 abr.2019.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 13.105**, de 16 de março de 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm) Acesso em: 12 abr.2019.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: [/www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm). Acesso em: 12 abr.2019.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: [/www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/113777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/113777.htm). Acesso em: 12 abr.2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.546.165 - SP**. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?termo=1546165&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&chkordem=DESC&chk>. Acesso em: 12 abr.2019.

BRITO, Toscano. **Incorporação Imobiliária a luz do CDC**. São Paulo: Saraiva, 2012.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio edilício: Manual prático com perguntas e respostas**. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2014.

CAVALCANTE, Márcio André Lopes. Breves comentários a Lei nº 13.777/2018 (Condomínio em Multipropriedade). **Dizer o Direito**. Disponível em: <https://www.dizerodireito.com.br/2018/12/breves-comentarios-lei-137772018.html>. Acesso em: 12 abr.2019.

CHACON, Luís Francisco Rabelo. **Manual de prática forense**. 5.ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

DE MELO, Marcelo Augusto Santana. **Multipropriedade imobiliária**. Revista de Direito Imobiliário. Ano 34. Vol. 70. jan.-jun./2011, pág. 81.

MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Código de Processo Civil comentado**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

MELLO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 4. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2010.

MONTEIRO, Vilebaldo. **Condomínio edilício no novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Roma Victor, 2013.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade**. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 10 maio. 2019.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das cousas**. Rio de Janeiro/São Paulo: Livraria Freitas Bastos, 1956.

ROBERTO, Wilson Furtado. **Lei da Multipropriedade**. Disponível em: <https://juristas.com.br/2019/03/29/lei-da-multipropriedade-o-que-diz-a-nova-regulamentacao/>. Acesso em: 10 maio. 2019.

SALGADO, Jonas Elias de. **Condomínio à luz do Código Civil: Manual Prático do Síndico**. Campinas: Servanda, 2014.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: Teoria e prática**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SECOVI-Rio. O Novo Código de Processo Civil reduz tempo de penhora de imóvel com dívida. Disponível em: <http://www.secovirio.com.br/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?infoid=8009&sid=61>>. Acesso em: 12 abr.2019.

STOLZE, Pablo. **Direito civil volume único**. São Paulo: Saraiva, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil** – Lei de introdução e parte geral. São Paulo: Método, 2015.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2016.