

MULTIPROPRIEDADE: EVOLUÇÃO HISTÓRICA E ANÁLISE DA LEI 13.777/18

TIME SHARING: HISTORICAL EVOLUTION AND ANALYSIS OF LAW 13.777/2018

Visto que o fundamento da propriedade é a utilidade, onde não houver utilidade possível não pode existir propriedade.

Jean-Jacques Rousseau

Cesar Calo Peghini¹

Flávia Lara Vogel Domiciano²

RESUMO

O presente trabalho analisará a Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018, a qual dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro, visando demonstrar as principais características da multipropriedade imobiliária e as controvérsias das disposições específicas relativas às unidades autônomas de condomínios edilícios. Assim, o trabalho tem como objetivo apresentar os aspectos controversos do regime aplicado em condomínios edilícios, de modo que caminhará pela origem do instituto, sua aplicabilidade no Brasil, a análise de algumas espécies e características basilares, promulgação da lei própria brasileira, as consequências de ser direito real sobre coisa própria, as finalidades de sua função econômica e social e as dúvidas nos procedimentos da administração, adjudicação, anticrese legal, renúncia de forma translativa e limitação ou impedimento da multipropriedade em unidades autônomas de condomínios edilícios. Portanto, explorando diferentes doutrinas, jurisprudências e complementarmente outras leis, especialmente o Código Civil de 2002 e a Lei de Registros Públicos, verificou-se que mesmo diante de diversas polêmicas, a Lei do Condomínio em Multipropriedade é bastante eficiente para garantir um administração estruturada do instituto, segurança jurídica das partes

¹ Doutor em Direito Civil pela PUC/SP (2017). Mestre em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito FADISP (2009). Especialista em Direito do Consumidor na experiência do Tribunal de Justiça da União Européia e na Jurisprudência Espanhola, pela Universidade de Castilla-La Mancha, Toledo/ES (2018). Especialista em Direito Civil pela Instituição Toledo de Ensino ITE (2010). Especialista em Direito Civil e Processo Civil pela Escola Paulista de Direito - EPD (2008). Graduado em Direito pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas - FMU (2005). Professor da Rede de Ensino Luis Flávio Gomes - LFG; Professor visitante em cursos de pós-graduação lato sensu. Associado ao Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFAM) e ao Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor (BRASILCON). Experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Privado, atuando principalmente nos seguintes temas: Direito Civil, Direito do Consumidor, Direito da Infância e Juventude e Processo Civil.

² Advogada, graduada em Direito pela PUC-Campinas (2016) ; Extensão Universitária em Contratos e Comércio Internacional pela PUC-Campinas(2017) e pós-graduanda em Direito Imobiliário Aplicado pela Escola Paulista de Direito (2020).

envolvidas e os direitos de propriedade ao titular de unidade periódica em condomínio edilício, acompanhando os valores constitucionais.

Palavras-chave: Propriedade. Compartilhamento de Tempo. Condomínio Edilício. Direito Civil. Controvérsias.

ABSTRACT

The present work will analyze the Law No. 13,777 of December 20, 2018, which provides for the legal regime of time sharing and its registration, aiming to demonstrate the main characteristics of real estate multi-property and the controversies of the specific provisions related to the autonomous units of condominiums. Thus, the work goal is to present the controversial aspects of the regime applied in condominiums, through the origin of the institute, its applicability in Brazil, the analysis of some species and basic characteristics, promulgation of the Brazilian law itself, the consequences of the real right on its own thing, the purposes of its economic and social function and doubts in the procedures of the administration, award, legal antichresis, waiver in a translative manner and limitation or obstruction of multi-ownership in autonomous units of condominiums. Therefore, exploring different doctrines, jurisprudences and other complementary laws, especially the Civil Code of 2002 and the Law of Public Records, it was found that even in the face of several controversies, the Multi-property Condominium Law is quite efficient to ensure a structured administration of the institute, legal certainty of the parties involved and the property rights to the holder of periodic unit in a condominium, following the constitutional values.

Keywords: Property. Time Sharing. Multi-property. Condominium. Civil Law. Controversies.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho analisará a Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018, objetivando demonstrar as principais características da multipropriedade imobiliária e as controvérsias mais relevantes das disposições específicas relativas às unidades autônomas de condomínios edilícios.

Embora mais conhecida no ramo hoteleiro, a propriedade fracionada pelo tempo tem alcançado cada vez mais diferentes setores, como comércios, bens móveis, unidades residenciais e os condomínios edilícios, os quais daremos ênfase, seguindo a dinâmica de uma economia compartilhada.

Assim, como questionamentos, teremos: Quando a norma estipula deliberação por maioria absoluta de condôminos, se trataria de metade dos votos mais um ou seria correspondente a dois terços dos votos? O titular poderá contratar uma empresa de intercâmbio para sua unidade de tempo num condomínio edilício, mesmo se a convenção não mencionar a permissão? As sanções serão aplicadas imediatamente do conhecimento da infração pelo titular do bem, seja ele periódico ou não? A obrigatoriedade de um administrador profissional para condomínios edilícios com sistema multiproprietário fere os princípios gerais da atividade econômica? Quem poderá fazer parte do quórum da deliberação de adjudicação e alienação da fração de tempo atingida pela inadimplência? Seriam constitucionais as restrições para possibilidade da renúncia dos direitos de multipropriedade? Qual o motivo de não poder renunciar em face de outro condômino?

Para o desenvolvimento desta obra, utilizamos de referências bibliográficas e dos métodos dedutivo e indutivo, por meio de leis, julgados e doutrinas, visando soluções mais precisas das problemáticas apresentadas.

SURGIMENTO DO INSTITUTO DE MULTIPROPRIEDADE (*TIME SHARING*)

O surgimento do Instituto de Multipropriedade, comumente conhecido como *Timeshare* ou *Time Sharing* (“compartilhamento de tempo”, em tradução livre)³, se deu no final da década de sessenta na França⁴, ganhando espaço na Europa como um todo e também nos Estados Unidos na tentativa, pelos empreendedores, de proporcionar uma oportunidade facilitada de aquisição de imóveis destinados principalmente ao período de férias, permitindo que diferentes pessoas (multiproprietários) desfrutem de um mesmo bem, separada cada utilização por períodos de tempo previamente estabelecidos durante todo o ano.

³ Gustavo Tepedino menciona as diversas nomenclaturas deste fenômeno em diferentes países (TEPEDINO, 1993, p. 1).

⁴ “O direito positivo francês, contudo, não adotou a expressão multipropriedade [...] regulando tal realidade sob a denominação de “Fruição a tempo compartilhado” (*Jouissance à temps partagé*), desde 1986 e atualmente incorporada à seção 9 do *Code de la Consommation* em razão da lei 98-566, de 8 de julho de 1998.” (COSTA FILHO; BORGARELLI, 2019).

Sequencialmente, o modelo de multipropriedade também se baseou na tendência mundial do *sharing economy* (“economia compartilhada”, em tradução livre), impulsionada nos anos noventa, pelo qual, tem como uma das características, converter bens de acesso restrito a pessoas com maior capital econômico, como por exemplo, carros de luxo ou uma segunda residência de férias, “em bens abundantes (servindo a múltiplos usuários ou mesmo múltiplos donos) e, portanto, de mais amplo acesso” (SECOVI-SP, 2019, p. 32).

Embora o multiproprietário não possa usar irrestritamente a coisa a qualquer tempo, estando sujeito às regras temporais e acordos preestabelecidos, com o compartilhamento terá acesso a determinado bem com menor investimento de seu capital.

Genericamente, Gustavo Tepedino (1993, p.1) definiu a multipropriedade como “relação jurídica de aproveitamento econômico de bem móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam cada qual, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”.

Deste modo, por avaliarem o maior aproveitamento da coisa, suas consequências empreendedoras, econômicas e sociais, o estudo da possibilidade de se adquirir a fração de tempo de um determinado bem passou a ser considerada cada vez mais relevante por doutrinadores e legisladores, de modo que foram desenvolvidas diferentes modalidades de multipropriedade.

Espécies e as características basilares da Multipropriedade

Ante a realidade dos interesses privados e coletivos dos países, espécies de multipropriedade foram desenvolvidas, das quais analisaremos: a multipropriedade societária; a multipropriedade imobiliária e a multipropriedade hoteleira.

Pela modalidade societária, será estabelecida entre uma empresa proprietária de determinado bem, seja ele imóvel ou móvel, e os respectivos sócios, uma relação contratual pela qual se permite a cada acionário o direito de desfrutar da coisa num determinado período previamente determinado, anualmente. Assim, o sócio não se enquadraria como coproprietário,

pois, apenas teria a possibilidade de adquirir ações societárias do bem referente à titularidade do uso de modo alternado, se tratando, portanto, de acionista⁵.

Embora a acionária (societária) tenha sido a primeira espécie de multipropriedade na Itália, diversos problemas foram identificados na prática, como por exemplo, o fato do multiproprietário acionista estar vinculado aos destinos da sociedade, ter seu direito vulnerável às alterações por decisões administrativas ou ainda, o risco da dissolução social, mencionados por Tepedino (1993, p. 12), gerando insegurança de seu uso nos demais países.

Em relação à espécie imobiliária, tem sido a mais aplicada em diferentes países, inclusive, trata-se da modalidade utilizada no Brasil. Por este instituto, diferentes interessados adquirem unidade(s) de tempo (fração de tempo), correspondente(s) à utilização exclusiva de todo o bem, por cada proprietário de modo individual sem a interferência dos demais, em períodos alternados, com base nas regras previamente estipuladas e calculadas para cada ano.

Já a multipropriedade hoteleira é aplicada por empresas do ramo hoteleiro e, na verdade, não se refere à nova espécie, sendo em algumas situações imobiliária e em outras, societária, de modo que, em ambas, permita-se a utilização por pessoas que não sejam os respectivos multiproprietários das unidades, proporcionando assim, aumento das hospedagens mesmo em períodos considerados de baixa temporada e por consequência, uma maior rentabilidade ao empreendimento e aquecimento da economia⁶.

E, dependendo do sistema hoteleiro acordado entre as partes, será factível o sistema de intercâmbio ou ainda, do chamado sistema de *pool* (sistema “compartilhado”, em tradução livre), pelo qual o multiproprietário se beneficia de rendimentos financeiros ao entregar os direitos de fruição da unidade periódica a um operador hoteleiro ou uma rede hoteleira a qual, em contrapartida, paga o rendimento das respectivas hospedagens (OLIVEIRA, 2019).

⁵ Gustavo Tepedino elucida que a doutrina entende errado o termo “multipropriedade” nesta modalidade, sendo a correta “multifruição (TEPEDINO, 1993, p. 10).

⁶ Estudo feito pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) demonstrou que o valor vendido com programas de férias ou frações imobiliárias (*timeshare*) saltou de R\$1,2 bilhão em 2018 para R\$3,4 bilhões em 2019 (+188%) no Brasil (BRASILTURIS, 2019).

Portanto, ao observarmos as espécies de multipropriedade conseguimos destacar duas características essenciais, as quais sejam: fração de tempo (ou também denominada de unidade de tempo) separada entre diferentes titulares e o objeto da multipropriedade.

Neste sentido, a fração de tempo é necessária para definir o período de cada ano no qual o multiproprietário poderá utilizar a totalidade do bem com exclusividade, de modo a manter a organização e evitar conflitos entre os diversos adquirentes. E quanto ao objeto, poderá ser um bem móvel⁷ ou imóvel, o qual estará sujeito à repartição de unidades fixas de tempo (fração de tempo).

PROMULGAÇÃO DA LEI BRASILEIRA SOBRE A MULTIPROPRIEDADE

Considerando o surgimento da multipropriedade no Mundo, o Brasil tardou em regulamentar este instituto apenas em 2018, pois, na prática, já se observava a aplicação dessa modalidade desde a década de oitenta (DOELLE, 2019), mais significativamente no ramo turístico.

Embora timidamente, pela insegurança jurídica ante a ausência legislativa, o instituto gerou diferentes análises e interpretações entre doutrinadores e até mesmo nas jurisprudências brasileiras.

Em vista disso, alguns fatos foram relevantes, como por exemplo, os ensinamentos de Gustavo Tepedino, ao explorar a multipropriedade como natureza de direito real de propriedade (TEPEDINO, 1993, p. 59) e posteriormente o Decreto n° 7.381/2010 que regulamentou a Lei Geral de Turismo de n° 11.771/2008, considerando no artigo n° 28 que a hospedagem por sistema de tempo compartilhado seria uma relação entre o prestador de serviço de hotelaria e terceiro.

Sequencialmente, o provimento n° 37/2013 pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo autorizou no item 229.1 do Capítulo XX, abrir matrículas próprias nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis para cada uma das unidades autônomas nas

⁷ A legislação brasileira não regulamentou a multipropriedade sobre bens móveis e na prática tem se desenvolvido por contratos atípicos, sendo frágil e arriscado juridicamente (OLIVEIRA, 2019).

hipóteses de multipropriedade e, também observamos o acórdão do Recurso Especial nº 1.546.165-SP de 2016 de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, pelo qual considerou o Instituto de Multipropriedade Imobiliária com caráter de exclusividade e sua natureza de direito real⁸, compreendendo que o proprietário é apenas titular de uma fração ideal de tempo e não da totalidade do bem. (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2016).

Paralelamente, empreendedores, comercializadores, operadores hoteleiros, intercambiadores, entidades representantes dos setores imobiliários e de turismo do país, como ADIT Brasil (Associação para Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil) e a Fohb (Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil), dentre outros, desde 2014 tem estudado e discutido o tema da multipropriedade, buscando sanar as dúvidas do mercado, por meio do denominado “Grupo de Multipropriedades da vice-presidência de Assuntos Turísticos e Imobiliários do Secovi-SP” (SECOVI-SP, 2019).

Finalmente, o projeto de lei nº 54 apresentado pelo Senador Wilder Morais (PP/GO) em 2017, resultou na promulgação da Lei da Multipropriedade nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018, visando uma solução adequada e que atendesse as dúvidas dos setores relacionados e a classificou como direito real de propriedade por inserir a norma no Código Civil (CC), entendendo que o *Time Sharing* se trata de nova espécie de condomínio: o condomínio em multipropriedade.

Importante destacar, que a referida Lei a ser analisada somente regulou o condomínio em multipropriedade para bens imóveis. Estando, portanto, pendente de futura regulamentação, o condomínio em multipropriedade para bens móveis.

Dentre as diversas classificações, o Condomínio em Multipropriedade decorre do acordo de vontade dos condôminos por meio de um negócio jurídico versando sobre o Direito de Propriedade, como uma nova forma de uso coletivo de determinada propriedade, permitindo o fracionamento da coisa no curso do tempo.

Assim, o artigo nº 1.358-C do CC, determina que a multipropriedade é um regime de condomínio pelo qual cada proprietário de um determinado imóvel será titular de fração de

⁸ Oliveira (2019), considera que neste julgado, “[...] o objetivo do STJ era simplesmente proteger contratos de multipropriedade perante credores do empreendedor[...].”

tempo apta ao uso e gozo exclusivo da totalidade do bem, alternadamente. Logo, observa-se nesta modalidade, “uma propriedade conjunta no domínio, porém com posse dividida nos respectivos espaços de tempo determinados no próprio registro” (ATUI, 2020, p. 170). Portanto, serão condôminos todos os multiproprietários, sendo o condomínio exclusivo em unidades autônomas e em tempo de antemão estabelecido.

Outrossim, conforme estabelece o parágrafo único do artigo nº 1.358-C do CC, mesmo se todas as unidades periódicas pertencerem a uma única pessoa, permanecerá o condomínio em multipropriedade, não se extinguindo automaticamente⁹. Pois, sua característica é a pluralidade de unidades periódicas e não exigindo que os multiproprietários sejam pessoas diversas.

Interessante que diferentes discussões doutrinárias e jurisprudenciais questionavam a natureza jurídica da Multipropriedade no Brasil e no Mundo, a qual foi tratada em sua maioria ora como direito pessoal, ora como real, como por exemplo, Portugal que criou o arrendamento múltiplo, como direito real de habitação periódica e a Grécia como modalidade de locação (direito pessoal)¹⁰ (VENOSA, 2019).

Porém, conforme os ensinamentos de Gustavo Tepedino (1993, p.58/59), os direitos pessoais são diferentes nos direitos reais, de modo que esse último proporciona uma situação jurídica de caráter absoluto por ter uma coisa como objeto imediato, com a qual seu titular estabelece um vínculo direto, sem intermediário e *erga omnes* (contra todos). Assim, ainda explica ser possível detectar essas considerações de caráter real na multipropriedade imobiliária, pois, o contrato apenas define o objeto e a relação entre os multiproprietários, sendo a limitação espaço-temporal para coordenação e demarcação de esferas jurídicas.

Nesta mesma linha definiu a legislação pátria quanto à multipropriedade imobiliária, ao classificá-la como forma de condomínio com os direitos reais de propriedade periódica, de modo que, aos multiproprietários, deverão ser proporcionados todos os direitos garantidos pela propriedade, incluindo o cumprimento da função social, sendo sua natureza um direito real sobre coisa própria.

⁹ “O objetivo é manter o regime de multipropriedade visando a eventual alienação futura das propriedades fracionadas” (TARTUCE, 2020, p. 463).

¹⁰ “Havendo problemas transnacionais na comunidade europeia, preocupam-se os legisladores da União Europeia em estabelecer atualmente diretivas para tornar homogêneos os direitos dos adquirentes de multipropriedade”. (VENOSA, 2019)

Por consequência, primeiramente, destaca-se o direito do multiproprietário de ceder livremente a sua fração de tempo em locação ou comodato, conforme inciso II do artigo 1.358-I do CC. Assim, é totalmente possível, por exemplo, em uma situação em que um imóvel tenha quatro multiproprietários, titulares de três meses no ano cada um, determinado titular resolva emprestar gratuitamente seu período de uso a um amigo, ou até mesmo se beneficiar economicamente por meio de locação, observando, apenas, as normas condominiais previamente estabelecidas.

Como resultado, entendemos viável aos multiproprietários explorarem economicamente as respectivas unidades periódicas na chamada locação por temporada. Aliás, até a publicação do presente trabalho, embora ainda o Superior Tribunal de Justiça (STJ) esteja em discussão sobre o tema pelo Recurso Especial nº 1819075, em 10 de outubro de 2019 o relator Ministro Luis Felipe Salomão esclareceu que o condomínio não pode proibir esta prática desde que não se trate de atividade comercial, e considerou, segundo consta no site de notícias do STJ, que “haveria violação ao direito de propriedade caso fosse permitido que os condomínios proibissem a locação temporária” (STJ, 2019).

Outra questão é a liberdade concedida ao titular da unidade periódica de alienar ou onerar a sua respectiva fração de tempo sem precisar cientificar os demais multiproprietários, independentemente da anuência destes, apenas sendo necessário informar ao respectivo administrador para as devidas regularizações, consoante consta no inciso III do artigo 1.358-I e artigo 1.358-L, ambos do CC.

Além do mais, sendo um imóvel autônomo, o parágrafo 1º do artigo 1.358-L do CC expõe que, nos casos em que não forem previamente estipulados, não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, de modo que os demais multiproprietários ou o instituidor do condomínio não poderão exigir que o bem seja oferecido primeiramente a eles antes de para terceiros.

Uma outra característica é que, sendo apta a comercialização, a unidade periódica estará sujeita a usucapião, a qual será mais recorrente nos casos onde haja uma aquisição de unidade periódica de quem não era verdadeiro dono (*a non domino*), e ao exercer a posse sobre o bem

durante o período de usucapião, poderá se valer do direito de propriedade perante um reconhecimento de vício do contrato¹¹ (OLIVEIRA, 2019).

Ainda, a unidade periódica também poderá ser penhorada. No entanto, a constrição patrimonial recairá sobre a parte correspondente ao titular devedor e não sobre o todo condominial (QUINAN, 2019).

De mais a mais, cada unidade periódica corresponderá a um fato gerador próprio, sendo concedido a cada respectivo proprietário, a obrigação em pagar os tributos reais correspondentes ao período de sua competência, como por exemplo, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), não havendo, portanto responsabilidade solidária.

Aliás, o próprio artigo nº 32 do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172 de 1966) determina que o IPTU tenha como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, seja por natureza ou acessão física.

À vista disso, os Municípios precisarão adequar suas legislações para atender as características da nova espécie de condomínio em multipropriedade, de modo que, a partir da instituição desta modalidade, os lançamentos deverão respeitar os respectivos fatos geradores, fracionando os impostos correspondendo a cada fração da propriedade (ATUI, 2020, p. 174).

Também, importante se faz destacar que a multipropriedade deverá atender sua função social, consoante o artigo 5º, incisos XXII e XXIII da Constituição Federal¹². Ademais, seu artigo 170, inciso III, esclarece que a ordem econômica tem por objetivo garantir a todos uma existência digna, assegurados pela justiça social e pelos princípios da propriedade privada e da sua função social. E ,na mesma linha, o parágrafo 1º do artigo 1.228 do CC descreve que o direito de propriedade precisa ser operado observando suas finalidades sociais e econômicas, se atentando aos cuidados com a fauna, belezas naturais, flora, equilíbrio ecológico, patrimônio histórico e artístico, leis especiais e evitando a poluição das águas e do ar.

¹¹ Flávio Tartuce esclarece que a usucapião proporciona uma estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se levantarão mais dúvidas sobre ausência ou vícios do título de posse e ainda, a função social da propriedade será atendida (TARTUCE, 2020, p. 209).

¹² “Esse caráter faz com que a proteção do direito de propriedade e a correspondente função social sejam aplicados de forma imediata nas relações entre particulares, pelo artigo 5º, parágrafo 1º” (TARTUCE, 2020, p.162).

Deste modo, as coisas não devem ser pensadas apenas de forma isolada, sendo necessário buscar as questões de ordem social e embora a função social seja concebida em seu interesse individual, “no âmbito da propriedade privada, este também terá o dever de se ajustar, ou ao menos tencionar, para o atendimento de um interesse social” (MASTRODI; BATISTA, 2016, p.31).

No que se refere ao Instituto da Multipropriedade Imobiliária, resta evidente seu caráter fomentador das funções econômicas e sociais da propriedade, pois, amplia, por exemplo, a possibilidade de pessoas que antes não teriam condições de comprarem sozinhas determinado imóvel, a adquirirem uma unidade periódica, podendo usufruir plenamente do bem, em determinado período preestabelecido, observando, além do interesse individual, um melhor aproveitamento da coisa durante todo o ano por diferentes titulares, com divisão de gastos, deveres e das responsabilidades, pautados sempre no interesse comum do condomínio multiproprietário.

Nesta perspectiva, interessante a análise feita por Andrea Schmidt, de que este instituto desenvolve um movimento funcional ao proporcionar um uso racional, econômico e social da propriedade, relacionando-se com a necessidade de conjugação entre o crescimento econômico, através do desenvolvimento das áreas turísticas e aumento das transações imobiliárias que resultam em maior circulação de riquezas, e o desenvolvimento humano, com a popularização da propriedade (SCHMIDT, 2017, p. 157, 158).

ANÁLISE DA MULTIPROPRIEDADE COM BASE NA LEI 13.777 DE 2018

Três ocorrências norteiam a legislação em análise, os quais sejam: a indivisibilidade do imóvel objeto da multipropriedade, o fato de estar incluso as instalações, mobiliário e equipamentos do bem e a característica de que cada fração de tempo é indivisível.

Sendo assim, o artigo nº 1.358-D e seus incisos I e II, determinam que o imóvel base do condomínio em multipropriedade não se submete a ações de extinção ou divisão, estando incluídos todos os itens móveis que estão no bem, pois fazem parte da composição completa para uso e gozo de cada titular¹³.

¹³ A inclusão dos acessórios móveis na indivisibilidade tem como base o princípio da gravitação jurídica, pelo qual o acessório seguirá o principal (TARTUCE, 2020, p. 463).

Ademais, a fração de tempo referente ao período de utilização de cada titular também não poderá ser divisível, consoante o artigo 1.358-E, não sendo permitido ao multiproprietário destacar sua unidade em outras menores e, portanto, nem oferecer esses fragmentos para quitar dívidas.

Porém, o condomínio multiproprietário poderá ser extinto quando solicitado por todos os titulares (extinção voluntária), quando o imóvel base perecer (extinção por natureza) e nos casos de desapropriação do bem, em que a indenização será paga para cada multiproprietário na proporção de cada quota de fração de tempo (extinção por desapropriação) (PEDROSO, *et al*, 2020, p. 25/26).

Complementarmente, o parágrafo 1º elucida que o tempo mínimo de cada fração de tempo é de sete dias, intercalados ou seguidos, podendo ser mediante o sistema de fruição flutuante, fixo ou misto.

Deste modo, na opção do sistema flutuante, a fruição será periódica, variando o período de uso do bem em cada ano, baseado no princípio da isonomia e sempre sendo divulgado com antecedência¹⁴. Ao contrário, na modalidade fixa e determinada, o titular utilizará o bem em dias com durações determinadas, não havendo alteração, como exemplo, todo ano certo titular fruirá do bem exclusivamente no mês de dezembro. Outrossim, existe a opção de combinar os dois modos anteriores (sistema misto).

Ainda, no parágrafo segundo, foi estabelecido que todos os multiproprietários terão direito a utilizar a totalidade do imóvel numa mesma quantidade mínima de dias seguidos no ano, sendo possível aquisições de frações maiores que a mínima e por consequência, tendo direito ao uso por períodos correspondentes maiores. Portanto, ao adquirente de várias frações lhe será assegurado a utilização seguida superior ao comparado com outro adquirente que tenha apenas uma fração.

¹⁴ Exemplificadamente, um multiproprietário tem direito de utilizar o bem no ano de 2020 entre os meses de outubro e dezembro e em 2021, entre março e junho. Ainda, nesta opção deve respeitar “a objetividade e a transparência do procedimento de escolha e o tratamento isonômico entre os diversos multiproprietários” (SCHREIBER, 2019).

Ante o exposto, trata-se de uma medida igualitária, sendo que o condomínio multiproprietário é composto por unidades autônomas periódicas vinculadas a uma fração ideal do imóvel base, a qual é proporcional à respectiva fração de tempo anual, sendo permitido, quando previamente estabelecido, que certos períodos do ano tenham um peso maior (OLIVEIRA, 2019).

Instituição do condomínio multiproprietário

Para instituir a multipropriedade imobiliária existem duas formas, sendo por ato entre vivos ou mediante testamento. Ainda, necessário que o ato seja registrado no respectivo cartório de registro de imóveis, constando a duração dos períodos de cada fração de tempo, ou seja, na matrícula do imóvel base, abrindo as matrículas-filhas das unidades periódicas.

Destarte, a convenção deve estipular os poderes e deveres do multiproprietário, a quantidade máxima de pessoas que poderão ocupar o imóvel simultaneamente em cada fração de tempo, as condições de acesso do administrador condominial no imóvel para o cumprimento de suas responsabilidades, a criação do fundo de reserva para os cuidados e obrigações comuns do imóvel, a escolha do regime a ser aplicado nos casos de perda ou destruição do imóvel base e as condições de multas nos casos de descumprimento de deveres pelo multiproprietário¹⁵.

Para mais, é facultado, conforme o artigo 1.358-H, estabelecer um limite máximo das frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser adquiridas pela mesma pessoa jurídica ou natural. Logo, esta medida pode ser útil para evitar que pessoas com maior poder econômico alcancem maioria dos votos nas decisões para a imposição de vontade unilateral na gestão do condomínio, sendo que a violação desse limite resultará na nulidade da aquisição que extrapole a permissão (OLIVEIRA, 2019).

Considerações sobre os direitos e obrigações do multiproprietário

Além de ser permitido ao multiproprietário ceder, alienar ou onerar a respectiva fração de tempo (incisos II e III), o inciso I do artigo n° 1.358-I autoriza-o usar e gozar do bem, com

¹⁵ Necessário se faz atentar-se para as assinaturas de dois terços das frações de tempo na aprovação da convenção, conforme artigo n° 1.333 do Código Civil e ao fato de que se uma pessoa for titular da totalidade das unidades periódicas, apenas precisará assinar por representar a completude das quotas de frações de tempo (PEDROSO, *et al*, 2020, p. 34).

seus acessórios, no seu devido tempo preestabelecido, evidenciando sua característica de direito real¹⁶.

Já o inciso IV, retrata o aspecto coletivo da multipropriedade por estabelecer o direito de voto do titular, pessoalmente ou por meio de procurador ou representante, desde que não esteja em débito com as obrigações condominiais. Ainda, na assembleia geral do condomínio em multipropriedade, seu voto corresponde à quota de sua fração de tempo no imóvel, e nos casos de assembleia geral do condomínio edilício, seu voto corresponde à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade periódica na convenção do próprio condomínio edilício¹⁷.

Portanto, paralela à fração de tempo definida na unidade autônoma (por exemplo: um mês), existe a quota de fração de tempo (fração ideal de tempo determinada na matrícula-mãe do imóvel), pela qual pode basear-se em critérios diversos, como por exemplo, numa região litorânea o mês de janeiro, por ser época de férias, equivaler à quota maior do que o mês de maio (baixa temporada). Assim, no condomínio em multipropriedade, a “quota de fração ideal” determinará o peso político de voto de cada titular (PEDROSO, *et al*, 2020, p. 37).

Além disso, o inciso I do artigo n° 1.358-J exige do multiproprietário o dever de pagar as contribuições condominiais tanto do condomínio em multipropriedade, como do edifício, quando o caso, ainda que renuncie o uso e gozo, parcial ou total, do imóvel, das áreas comuns ou dos equipamentos, mobiliário e instalações.

Ainda, esclarece o inciso II que deverá o titular responder por todos os tipos de danos causados no bem e seus acessórios, por si, seus convidados, acompanhantes, prepostos ou qualquer pessoa por ele autorizada a estar no imóvel, na mesma linha dos artigos n° 186, 927, 932 e 933 do CC, os quais elucidam sobre as consequências de prejuízos a terceiros, independentemente de culpa. Todavia, não consta nenhum impedimento para que

¹⁶ O regulamento deverá tecer as modalidades de comunicação ao administrador, que sempre deverá ter ciência sobre quem ocupará a unidade, tendo em vista a segurança e convivência condominial (VENOSA, 2019).

¹⁷ A assembleia define o poder político das unidades, refletindo no respectivo poder de voto, principalmente ao multiproprietário que detenha mais de uma fração. Portanto, o poder econômico acaba por influenciar na convenção (ATUI, 2020, p. 183).

posteriormente o multiproprietário busque ser ressarcido por essas pessoas judicialmente ou extrajudicialmente.

Outrossim, pelo disciplinado no inciso III, o multiproprietário tem a obrigação de comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, vícios e avarias que eventualmente identifique no imóvel no período de sua utilização, sujeito a responsabilização pelos problemas que poderiam ter sido sanados ao serem alertados com urgência, pois, como no item anterior, também corre o risco de resultar em prejuízos a terceiros, principalmente aos demais titulares. E, com o mesmo objetivo, o inciso IX, determina que o multiproprietário deva permitir que reparos ou obras urgentes sejam realizados na sua respectiva fração de tempo.

Também, não é permitido que o multiproprietário altere, modifique ou substitua os itens que compõe o imóvel e deve utilizá-lo exclusivamente ao período correspondente à sua fração de tempo¹⁸ e apenas no dia e horário previamente estabelecido, sob pena de multa diária determinada em instrumento pertinente¹⁹, tudo em conformidade com os incisos IV, V, VI, VII e VIII.

Sequencialmente, o parágrafo 1º preconiza que, sem prejuízo da possibilidade de instituição de outras penalidades, desde que constante na convenção do condomínio em multipropriedade, o titular poderá ser punido com multa ao descumprir qualquer de suas obrigações, legais ou contratuais, inclusive, cabendo multa progressiva e perda temporária do direito de uso do bem na respectiva fração de tempo, quando descumprir reiteradamente seus deveres.

Este parágrafo precisa ser interpretado considerando os princípios do contraditório e da ampla defesa e do aviso prévio a uma sanção, pois primeiro o infrator precisará ser notificado, dando-lhe oportunidade para se defender, para só depois, sofrer a aplicação da multa (PEDROSO, *et al*, 2020, p. 39).

¹⁸ É possível que caiba ação de reintegração de posse pelos demais condôminos nos casos que o multiproprietário não desocupe o imóvel (TARTUCE, 2020, p. 468).

¹⁹ Essa previsão de multa obrigatoriamente precisa estar prevista na convenção, na tentativa de proporcionar uma convivência harmoniosa entre os condôminos (ATUI, 2020, p. 187).

Interessante ainda são as observações feitas por Flávio Tartuce (2020, p. 468/469) o qual interpreta que, quanto à manutenção dos pagamentos pelo multiproprietário nos casos das renúncias elencadas acima e quanto à possibilidade de perda temporária do direito de uso do bem na reiteração de descumprimentos das obrigações, ocorre o ferimento ao direito fundamental da propriedade e sua função social. No entanto, caberá agora à jurisprudência estruturar ou não esta linha de raciocínio nos casos práticos.

Complementarmente, o parágrafo 2º, estabelecendo critérios para as responsabilizações dos titulares, separou o uso do imóvel em normal e anormal. Assim, na primeira hipótese, bem como nas situações de desgaste natural do bem, as despesas de reparos do imóvel e seus acessórios serão de todos os multiproprietários. Em contrapartida, nos casos de anormalidade na utilização, o titular causador do dano será o único responsável, sem detrimento de multa, quando decorrente de uso anormal do imóvel²⁰.

Ao final, considerando todos os direitos e obrigações expostos na seção III, o artigo 1.358-K, visando proteger os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo, os equiparou aos multiproprietários.

Portanto, quando ocorrer uma relação jurídica negocial entre o titular da unidade periódica e terceiro promitente adquirente, este assumirá todos os direitos, deveres e penalidades elencados acima neste capítulo. Porém, não podemos confundir a posse direta nos casos de locação, onde a obrigação permanecerá em face do multiproprietário locador, o qual poderá acionar regressivamente o inquilino, baseado na própria lei do inquilinato nº 8.245 de 1991 (ATUI, 2020, p.189/190)²¹.

Neste sentido, para garantir os efeitos perante terceiros (*erga omnes*), necessário será o registro do negócio jurídico no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, seja ele a compra e venda, permuta entre vivos ou dação de pagamento²².

²⁰ No uso normal, trata-se de dever de custeio, o qual pode se materializar em “contribuição extraordinária”, sem solidariedade. Já no uso anormal, trata-se de responsabilidade civil exclusivamente por quem violou o dever de conservação (PEDROSO, *et al*, 2020, p. 39/40).

²¹ Neste sentido, a lei atribuiu aos promitentes compradores ou cessionários de fração de tempo a possibilidade de votação em assembleia geral (SCHREIBER, 2019).

²² “Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País” (BRASIL, 2002, Código Civil).

Esclarece Atui (2020, p. 194), considerando que a unidade periódica está ligada a integralidade do imóvel base e tem relação jurídica com o condomínio pelo multiproprietário, quando da alteração da titularidade do proprietário na fração de tempo, “estabelecerá nova relação jurídica subjetiva entre os sujeitos de direito no condomínio”.

Assim, o parágrafo segundo do artigo nº 1.358-L definiu que o adquirente é responsável de forma solidária ao alienante, caso não tenha a declaração de inexistência de débitos referente à respectiva fração de tempo no momento da aquisição e levando em conta que os débitos condominiais perseguem o imóvel (*propter rem*) e não a pessoa, quando da negociação, o novo adquirente precisa certificar-se de todas as ocorrências em andamento perante o condomínio, visando diminuir os riscos de responsabilidade por atos do antigo proprietário, inclusive a penhora do imóvel, ou ainda, poder tomar as providências necessárias em caso de ter interesse em manter o negócio, mesmo que existam dívidas do respectivo bem.

Ademais, a seção referente à transferência da multipropriedade não abordou a situação de ocorrência de condomínio tradicional em unidade periódica. Ou seja, na hipótese, por exemplo, de três pessoas sendo titulares de uma mesma unidade periódica de forma que cada um é titular de uma fração ideal. Portanto, nos casos de alienação por um desses cotitulares de sua respectiva quota da unidade periódica, deverá garantir o direito de preferência aos demais, com base no artigo nº 504 do CC, de modo que não poderá vender sua parte a estranhos se outro consorte a quiser tanto por tanto. E ainda, conforme o respectivo parágrafo único, nos casos de vários condôminos, preferirá o que fez benfeitorias de maior valor no imóvel, ou não tendo, o de maior quinhão, ou nos casos de as partes serem iguais, terão a parte vendida depositando previamente o preço, quem a quiser (PEDROSO, *et al*, 2020, p. 43).

Administração do condomínio multiproprietário

A administração deverá ser atribuída a um administrador indicado na convenção condominial multiproprietária, no próprio instrumento que institui o condomínio ou quando não

houver indicação, será a pessoa escolhida via eleição na assembleia geral dos condôminos²³.

Nesta perspectiva, visando uma gestão completa, pelo parágrafo primeiro do artigo 1.358-M, caberá ao administrador: (I) coordenar a utilização do imóvel pelos multiproprietários respeitando os respectivos períodos das frações de tempo; (II) determinar os períodos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano, nos casos em que se valerem do sistema flutuante ou misto; (III) conservar e manter a limpeza do imóvel; (IV) substituir ou trocar o mobiliário, equipamentos ou instalações, se atentando sempre as reais necessidades, providenciando orçamentos e sujeitando-os à aprovação pela maioria simples dos condôminos; (V) elaborar o orçamento anual; (VI) cobrar dos multiproprietários as quotas de custeio e (VII) providenciar o pagamento de todas as despesas comuns com os fundos comuns arrecadados, por conta do condomínio voluntário ou edilício, quando o caso.

Na prática, verifica-se maior incidência de empresas especializadas contratadas para exercer o papel de administrador. Inclusive, essa atuação tem sido bastante aprimorada, principalmente nos empreendimentos do ramo turístico, com estudos, análise de mercado e maiores investimentos. Afinal, nas palavras de Venosa (2019), o administrador “é pessoa fundamental para o sucesso do empreendimento, pois cuidará do dia-a-dia do prédio, das despesas, manutenção, contatos com proprietário e terceiros”.

Outra característica é a estabelecida pelo artigo n° 1.358-N, informando que poderá ser determinada pelo instrumento de instituição a fração de tempo reservada aos reparos no imóvel e respectivos acessórios para que proporcionem o exercício normal do direito de multipropriedade.

E, embora o artigo não tenha especificado qual o período mínimo da fração destinada aos reparos, entendemos que deverá se valer do parágrafo primeiro do artigo n° 1.358-E, sendo a fração de pelo menos sete dias, seguidos ou intercalados e com o mesmo direito de uma quantidade mínima de dias seguidos das demais titularidades, conforme o respectivo parágrafo segundo, visando manter uma melhor organização no sistema de utilização.

²³ No condomínio multiproprietário, via convenção, pode ter apenas um administrador (artigo 1.358-M do Código Civil) a quem também seja atribuído as responsabilidades de síndico (artigo 1.348 Código Civil) ou nomear um síndico em concomitância com um administrador (PEDROSO, *et al*, 2020, p. 46).

Ante o exposto, resta claro que quanto mais diligente e ordeira a instituição e administração do condomínio multiproprietário, maiores as chances de obterem uma convivência harmoniosa entre os titulares, visando à segurança jurídica e o bem-estar coletivo.

Direito do Consumidor na Multipropriedade

Nos casos que haja relação de consumo entre o consumidor e o fornecedor²⁴, a boa-fé deverá prevalecer, visando a harmonia e transparência e, conforme estabelece o artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor (CDC), são direitos do consumidor, dentre outros, a informação clara e adequada sobre os produtos e serviços; proteção contra publicidade abusiva e enganosa; modificar cláusulas contratuais que preceituam prestações desproporcionais ou revisá-las nas situações que as tornem excessivamente onerosas; prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos e facilitação da defesa de seus direitos.

De mais a mais, conforme o parágrafo único do artigo 2º e artigos 17 e 29 do CDC também deverão ser protegidos e resguardados os direitos daqueles equiparados ao consumidor, os quais sejam: a coletividade de pessoas que hajam intervindo nas relações de consumo, ainda que indetermináveis, as vítimas dos danos e todas as pessoas expostas às práticas comerciais.

No Brasil, resta evidente a existência em diversas situações da relação de consumo entre o multiproprietário e os fornecedores de serviços e de produtos, como exemplo o incorporador e corretor que institui o condomínio e vende a unidade ao prestador de serviço que atua na administração de rede hoteleira, sendo que o adquirente da unidade periódica ocupa uma posição de vulnerabilidade, fato este que torna incontestável a necessária proteção ao multiproprietário (MENDONÇA, 2019)²⁵.

²⁴ O consumidor é o destinatário final que adquire produto, utiliza serviço ou atividade, podendo ser pessoa física ou jurídica. Já o fornecedor, pode ser tanto o produtor quanto o comerciante ou intermediário, levando em conta o desenvolvimento de uma atividade com habitualidade (SCAVONE, 2018, p. 215/224/225).

²⁵ Os contratos podem conter vícios, sendo alguns insanáveis, que acarretam a sua nulidade absoluta ou também existem os vícios que permitem à parte lesada anular o contrato por inteiro ou, quando sanáveis, apenas anular as cláusulas que os viciaram (AMENDOLARA, 2008, p. 115).

Observe ainda, que o CDC não poderá ser aplicado em todas as ocorrências de condomínio em multipropriedade, pois, por exemplo, quando o instituto é simplesmente entre membros de uma mesma família que objetivam reduzir os gastos na aquisição de uma casa de veraneio, não existirá o consumidor, nem o fornecedor.

De todo modo, “o *time sharing* atinge uma universalidade ponderável de consumidores, como é intuitivo, e sua proteção é sem dúvida alcançada pela legislação consumerista” (VENOSA, 2019).

CARACTERÍSTICAS E ASPECTOS CONTROVERSOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

A multipropriedade poderá ser adotada pelo condomínio edilício na totalidade de suas unidades autônomas ou apenas em parte, sempre em ambas as situações por meio de previsão no instrumento de instituição ou, não dispondo a respeito, poderá por deliberação absoluta dos condôminos.

Quanto à opção pelo regime multiproprietário por meio de deliberação da maioria absoluta dos condôminos, resta dúvida se essa porcentagem tratar-se-ia de metade dos votos mais um ou seria correspondente a dois terços dos votos.

Entendemos ser correto nos valermos da norma que os negócios jurídicos precisam ser executados adequando-se a boa-fé, usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negociação do lugar da celebração, conforme inciso II do parágrafo primeiro do artigo nº 113 do Código Civil

Desta forma, conforme apresentado por Flávio Tartuce (2020), pela prática condominial e pelos usos comuns, por não haver menção mais clara na legislação, deve-se interpretar que o termo “maioria absoluta” refere-se à aplicação do quórum de dois terços, para a finalidade analisada.

Ante o até aqui exposto, observa-se que ao instituir o condomínio multiproprietário num condomínio edilício ocorrerá um parcelamento temporal da unidade autônoma, podendo o

condomínio optar pelo regime misto, pelo qual apenas uma parte será afetada pela multipropriedade²⁶.

Visto isso, a convenção deve prever a identificação das unidades sujeitas a multipropriedade e indicar a duração das frações de tempo de cada uma delas, medidas essas que auxiliarão na obrigatoriedade da previsão da forma de rateio das contribuições condominiais da unidade autônoma entre os respectivos multiproprietários²⁷. Geralmente, a divisão será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário, mas poderá ser diferente se assim o instrumento de instituição ou a convenção multiproprietária previamente determinar. Ainda, paralelamente, será imprescindível a especificação das despesas ordinárias de custeio obrigatório, as quais independem do gozo e uso das áreas comuns ou do imóvel.

Propõe Oliveira (2019), com base no dever de equiparação, considerar essencial que seja utilizado o mesmo critério de divisão para definir o peso do voto e o do pagamento das contribuições condominiais, pois, quem paga mais precisa ter maior peso nas votações.

Também, exige-se a criação de órgãos de administração da multipropriedade, visando facilitar a prática multiproprietária neste sistema misto, identificando os responsáveis pela sua gerência e organização.

Não obstante, quando for o caso, deverá indicar se o empreendimento possui sistema de administração de intercâmbio, limitando a responsabilidade da companhia ao que for contratado. A modalidade de troca temporária poderá ser pelo período de fruição da fração de tempo ou pelo local da fruição, atentando-se às normas previstas na lei que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo (lei n° 11.771/2008).

Essas negociações temporárias permitem que o multiproprietário contrate com a empresa de intercâmbio, perdurando entre ela e o condomínio as obrigações do titular, podendo a empresa optar pela responsabilização das despesas da fração de tempo (ATUI, 2020, p. 210).

A possibilidade de intercâmbio entre as unidades periódicas é uma característica do instituto multiproprietário. Sendo assim, o titular poderá contratar uma empresa de intercâmbio

²⁶ Poderá, inclusive, ser adotado o regime de hotelaria supletiva ou complementar, podendo o edifício optar por operar com parte das unidades destinadas à hotelaria (VENOSA, 2019).

²⁷ Com base na proporcionalidade, formará uma parcela de contribuição em relação ao todo, as áreas comuns e também as unidades autônomas que não sejam gravadas pelo condomínio multiproprietário (ATUI, 2020, p. 209).

para sua unidade de tempo num condomínio edilício, mesmo se a convenção não mencionar a permissão, alegando ser um direito legal?

Entendemos que, por ser uma questão organizacional do sistema misto, o multiproprietário poderia solicitar a autorização da convenção para apresentar perante a empresa de intercâmbio. De qualquer forma, se ele não alcançar a permissão, poderá alegar estarem ferindo seu direito constitucional de proprietário, pelo qual pode celebrar negócios lícitos, alienar ou alugar o bem.

Ademais, o legislador também exigiu que a convenção estipule a competência para as situações de imposição de sanções e os respectivos procedimentos, principalmente nos casos que envolvam a mora nos custeios e descumprimento do dever de desocupar o bem até o dia e horário previamente estabelecido.

Uma questão é ser levantada é se essas sanções serão aplicadas imediatamente do conhecimento da infração pelo titular do bem, seja ele periódico ou não. Esclarece Flávio Tartuce (2020, p. 474) que para a imposição das sanções previamente regradas, o responsável pelo ato deverá atentar-se ao direito do titular à ampla defesa e ao contraditório.

Aliás, esta prática deve ocorrer tanto no condomínio edilício, como no condomínio multiproprietário. Afinal, a oportunidade de manifestação do condômino deve anteceder à penalidade, permitindo que suas razões possam suggestionar e agregar-se ao entendimento do responsável do condomínio, o qual poderá avaliar melhor se houve ou não a infração.

Sequencialmente, ao passo que a convenção de condomínio edilício estipula as características, direitos e deveres na adoção do regime de multipropriedade, o regimento interno do condomínio também precisará se adequar, podendo ser instituído de forma particular ou pública, sendo que abordará as regras de convivência do cotidiano do condomínio²⁸.

O legislador listou algumas situações que deverão compor o regimento interno, as quais se referem a normas obrigatórias que também visam maior harmonia na convivência entre o sistema do condomínio edilício e as unidades periódicas e o auxílio para a constante eficiência do administrador responsável.

²⁸ Por cuidar de aspectos do dia a dia sujeitos a mudanças corriqueiras, é admissível que o regimento interno seja elaborado em documento separado ao da convenção, mas sendo importante que essa preveja a necessidade de obediência daquele (PEDROSO, *et al*, 2020, p. 54).

Por fim, há possibilidade de limitação ou o impedimento do instituto por meio de convenções dos condomínios edilícios, memoriais de loteamentos e instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos, desde que estipulada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos.

Contudo, para eficácia da norma, não poderá ser aplicada em loteamentos tradicionais ou de acesso controlado, pois não há vínculo jurídico entre os lotes e as áreas de circulação são bens públicos, sendo permitido na opção de loteamentos condominiais, já que as áreas de circulação são bens particulares “por configurarem área comum sobre os quais cada titular do lote tem uma fração ideal” (PEDROSO, *et al*, 2020, p. 64).

Sendo assim, essas possibilidades de limitação ou impedimento da multipropriedade se veem necessárias em razão da hipótese de ocorrer que os proprietários envolvidos na relação imobiliária não concordem, em sua maioria, com o modelo de compartilhamento *Time Sharing*, proporcionando maiores chances de um convívio harmonioso, organizado e eficiente.

Administração

Nos condomínios edilícios que tenham instituído o regime multiproprietário terão obrigatoriamente um administrador profissional, a quem caberá administrar também todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.

Porém, essa exigência fere os princípios gerais da atividade econômica, como a livre iniciativa e liberdade profissional?

Entendemos que se vê lógica e prudente a exigência de um administrador profissional no caso em análise em razão das características peculiares trazidas pelo regime de multipropriedade, resultante numa maior complexidade²⁹. Afinal, o conhecimento detalhado e profissional do instituto proporciona uma administração mais eficaz e facilitada, sendo que o administrador também precisará levar em conta as normas do condomínio edilício³⁰.

²⁹ Com base no artigo 5º, XIII, Constituição Federal, essa restrição é uma norma constitucional que “havendo proporcionalidade e razoabilidade, permite que o exercício de algum trabalho, ofício ou profissão seja limitado às qualificações profissionais que a lei estabelecer” (PEDROSO, *et al*, 2020, p. 55).

³⁰ Oliveira (2019) preconiza que o administrador também poderá ser pessoa jurídica que tenha como atividade a administração profissional de condomínios.

De mais a mais, o prazo de duração do contrato de administração do condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade será livremente convencionado e o respectivo administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, unicamente para realizar os atos de gestão ordinária da multipropriedade, inclusive da conservação, manutenção e limpeza do bem e das respectivas instalações, mobiliário e equipamentos³¹.

Além de tudo, pontuou o legislador que o administrador poderá ser um prestador de serviços de hospedagem. Isto se vê possível, pois é característica do próprio instituto multiproprietário o envolvimento no ramo turístico, até mesmo envolvendo os sistemas de intercâmbio³².

Adjudicação da unidade periódica

Reforçando o caráter singular das unidades periódicas, pelo qual não subsiste a solidariedade nas responsabilidades pelas despesas do condomínio multiproprietário, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, o legislador estipulou que nos casos de inadimplência pelo multiproprietário referente a essas obrigações, será cabível a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente ao titular, sendo o multiproprietário expropriado de sua fração de tempo em face do condomínio edilício.

Ademais, a lei estipulou que a convenção do condomínio edilício é que deverá prever o quórum exigido para a determinação de adjudicação da fração de tempo nas situações de inadimplemento do respectivo multiproprietário, bem como o quórum exigido para a disposição de alienação da respectiva unidade periódica adjudicada.

Contudo, na prática, quem poderá fazer parte do quórum da deliberação de adjudicação e alienação da fração de tempo atingida pela inadimplência?

³¹ Portanto, será representante legal para as questões de interesse do condomínio edilício e também dos multiproprietários, respeitando as restrições elencadas, tanto em juízo como fora dele (ATUI, 2020, p. 218).

³² A oportunidade de intercâmbio se torna um atrativo na multipropriedade, pois confere diversificação e flexibilidade, sendo possível “muitas vezes, o uso imediato ao comprador da cota imobiliária, antes mesmo da entrega da unidade” (SECOVI-SP, 2019, p. 68).

Esclarece Atui (2020, p. 211) que deve ser uma deliberação em conjunto incluindo os multiproprietários e os proprietários autônomos, observando o número mínimo de votantes estipulado na convenção, tanto para a determinação da adjudicação, como no caso de eventual alienação do bem. Afinal, pode ocorrer de existirem pessoas que não concordem com essas opções de expropriação e ao permitir ouvir as opiniões de todos os condôminos, haverá maiores chances de alcançarem medidas mais justas e eficientes para toda a comunidade.

Anticrese legal

Na situação em que o bem objeto da multipropriedade seja parte integrante de empreendimento no qual ocorra o sistema de locação das frações de tempo por meio de uma administração única pela qual os titulares repartam entre si as receitas das locações, independentemente da efetiva ocupação das unidades, a convenção poderá regrar determinadas medidas nos casos de inadimplência.

Ou seja, ocorrendo a inadimplência referente às obrigações de custeio das despesas ordinárias e extraordinárias, poderá a convenção do condomínio edilício regrar que o devedor seja proibido de utilizar o imóvel até o integral pagamento do débito, que a fração de tempo do devedor passe a integrar o *pool*³³ da administradora e que a administradora das locações fique automaticamente munida de poderes e obrigada a utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o devedor tiver direito para amortizar seus débitos condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até seu integral pagamento, devendo eventual saldo ser repassado ao multiproprietário.

Sendo assim, o legislador impôs na verdade sanções ao inadimplente visando compelir a quitação compulsória ao proibir a utilização do imóvel em enquanto não regularize a situação e também ao transferir o direito dos recebimentos dos aluguéis pela administradora para amortização das obrigações em aberto em face do condomínio (ATUI, 2020, p.227).

Entendemos que as medidas, individualmente e sem complementação, ferem de fato a Constituição Federal. Portanto, o ideal será sempre dar ao inadimplente a oportunidade do contraditório e da ampla defesa.

³³ Como já analisamos no item 1.1.3 do presente trabalho, pelo sistema de *pool* o multiproprietário se beneficia de rendimentos financeiros ao entregar os direitos de fruição da sua unidade periódica a uma administradora a qual, em compensação, paga o rendimento das respectivas locações.

Orienta Oliveira (2019) que a correta interpretação é que as três medidas previstas na legislação devem ser aplicadas em conjunto. Ou seja, não é possível proibir o multiproprietário de utilizar o bem, sem que ela passe a ser utilizada no regime de *pool* para quitação da dívida, pois, a mera proibição caracterizaria inconstitucionalidade por se tratar de coerção indireta sem a intervenção jurisdicional, violando o direito de propriedade.

Comparativamente, evidente que o instituto da multipropriedade, mesmo que implicitamente, se valeu da denominada “anticrese legal”. Porém, ressalta-se que esta garantia só será possível sendo estipulada em convenção e se a multipropriedade ocorrer nas unidades autônomas de condomínio edilício, participante de sistema de locação das frações de tempo por meio de uma administração única e no regime de *pool*.

Deste modo, para evitar a inconstitucionalidade da norma em análise, a efetivação da anticrese legal deverá constar na convenção e no regimento interno condominial, sendo sempre precedida de notificação prévia ao multiproprietário devedor para concessão de oportunidade de purgação da mora ou até mesmo apresentar defesa com direito a recurso e ainda, precisará resguardar a eficácia *erga omnes* providenciando a devida averbação do regime de *pool* na respectiva matrícula (OLIVEIRA, 2019)³⁴.

Renúncia de forma translativa

O multiproprietário, conforme legislação, apenas poderá renunciar de forma translativa a seus direitos de multipropriedade perante o condomínio edilício, de modo que essa renúncia só será admitida se o titular da fração de tempo estiver em dia com as obrigações condominiais, tributos imobiliários e com a taxa de ocupação.

Porém, seriam constitucionais essas restrições na possibilidade da renúncia?

³⁴ Tal medida temporária é bastante drástica e “terá que ser regulada na convenção, assegurando-se o amplo direito de defesa de cada titular [...]” (TEPEDINO, 2019).

Oliveira (2019) defende que a norma não impede a renúncia abdicativa do imóvel, bastando ao multiproprietário manifestar sua renúncia por meio de escritura pública³⁵ e inscrevê-la na respectiva matrícula da fração de tempo. Sendo que, neste caso, a unidade periódica resultaria em bem vago a ser revertido em favor do município.

Já Atuí (2020, p. 228), entende que se a renúncia abdicativa fosse possível, correria o risco de ser uma forma de escape do titular em face das suas obrigações com a coisa, objetivamente em relação ao Estado interessado na tributação do imóvel.

Outro questionamento ocorre na restrição da renúncia ser permitida unicamente em favor do condomínio edilício. Qual o motivo de não poder renunciar em face de outro condômino?

O legislador gerou uma inconstitucionalidade no modo da redação ao tentar assegurar uma melhor efetivação econômica da multipropriedade ao retirar a intervenção do Estado nas situações que a unidade periódica fique sem dono (TARTUCE, 2020, P. 478).

Afinal, parece possível a renúncia em face de outro condômino, seja ele multiproprietário ou não, tendo em vista o já abordado no próprio instituto, no parágrafo único do artigo 1.358-C, o qual disciplina que “a multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário”.

Por outro lado, com a preservação da utilidade econômica privilegiada por meio do instituto multiproprietário ao impedir que a unidade periódica fique sem titular ou que seja arrecadada pelo Município, o condomínio edilício manterá a propriedade da respectiva fração de tempo e será possível garantir a continuidade da utilização do imóvel, inclusive pelos demais proprietários, por ser gestor do patrimônio comum e por se tratar de renúncia que atinge parte (no tempo) da propriedade do imóvel (SCHREIBER, 2019).

³⁵Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País” (BRASIL, 2002, Código Civil).

De mais a mais, a lei também disciplinou que esta renúncia só será admitida se o titular estiver em dia com os tributos imobiliários, taxa de ocupação e contribuições condominiais, de modo que o condomínio edilício poderá declinar do recebimento do bem ante a inadimplência do multiproprietário. Ou seja, o objeto do ato translativo precisa estar desembaraçado de débitos³⁶.

Entendemos ser muito prejudicial ao multiproprietário impedi-lo de renunciar sua fração de tempo por constarem débitos, pois, parece-nos que o objetivo seria justamente encerrar a situação de inadimplência e ao não autorizá-lo, resultaria em aumento dos valores das responsabilidades, dificultando ainda mais honrar seu compromisso³⁷.

Ante todo o exposto, não nos parece haver uma barreira à renúncia abdicativa, sendo a renúncia translativa restringida aos casos em face do condomínio edilício, podendo este não aceitar a unidade periódica renunciada se a respectiva fração não estiver regular com as contribuições condominiais, tributos imobiliários e com o foro ou taxa de ocupação³⁸.

Neste sentido, orienta Oliveira (2019) que ao considerar vedada a renúncia abdicativa, estaríamos diante de inconstitucionalidade por ofensa ao direito da propriedade, pois, o proprietário não pode ter violada ou restringida sua faculdade de dispor da coisa, além do mais, não seria justo (enriquecimento sem causa) permitir o condomínio edilício se enriquecer com qualquer renúncia obrigatoriamente apenas em favor dele, e ainda, impedir de toda forma o inadimplente de renunciar a coisa resultaria numa superveniência de novos fatos geradores das obrigações *propter rem*, sendo uma coerção indireta de cobrança.

CONCLUSÃO

O trabalho analisou o regime jurídico da multipropriedade, também popularmente denominada *time sharing*, pela Lei de nº 13.777/2018, demonstrando as principais características do instituto no sistema imobiliário e as mais evidentes controvérsias das disposições relativas às unidades autônomas em condomínios edilícios.

³⁶ “[...] seguimos a opinião crítica, que aqui especificamente aponta para a plena viabilidade de o multiproprietário acionar a renúncia abdicativa [...]” (COSTA FILHO E BORGARELLI, 2019).

³⁷ Até a data da renúncia o titular responderá pelos débitos de modo a indenizar o credor por meio dos próprios encargos moratórios, abordados no artigo 389 do Código Civil (PEDROSO, *et al*, 2020, p. 63).

³⁸ Os efeitos da perda da propriedade imóvel pela renúncia serão levados ao registro do ato renunciativo no Registro de Imóveis, conforme parágrafo único do artigo nº 1.275 do Código Civil.

Assim, concluímos que quando a norma estipular deliberação por maioria absoluta de condôminos se trata de aplicação do quórum de dois terços; que o titular poderá contratar uma empresa de intercâmbio para sua unidade de tempo num condomínio edilício, mesmo se a convenção não mencionar a permissão; que antes de aplicação de qualquer sanção deverá ser concedido ao titular o direito à ampla defesa e ao contraditório; que a obrigatoriedade de um administrador profissional para condomínios edilícios com sistema multiproprietário não fere os princípios gerais da atividade econômica; que a deliberação de adjudicação e alienação da fração de tempo atingida pela inadimplência deve ser em conjunto incluindo os multiproprietários e os proprietários autônomos; que é muito prejudicial ao multiproprietário impedi-lo de renunciar sua fração de tempo por constarem débitos e que não há barreira à renúncia abdicativa, sendo a renúncia translativa restringida aos casos em face do condomínio edilício, podendo este não aceitar a unidade periódica renunciada se a respectiva fração não estiver regular com as contribuições condominiais, tributos imobiliários e com o foro ou taxa de ocupação.

Ante todo o exposto, percebe-se que a legislação proporcionou um regramento bastante eficiente e detalhado para uma maior segurança jurídica aos aderentes do sistema e em especial ao que tange as unidades autônomas de condomínio edilício, a instituição e sua administração, garantindo-se maior exploração desse direito em todas as suas esferas. Para a resolução das problemáticas precisaremos aguardar a doutrina e a jurisprudência interpretarem os casos na prática, resguardados pelos princípios constitucionais, sejam eles econômicos, sociais e da própria propriedade.

RERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMENDOLARA, Leslie. **Técnicas de Elaboração de Contratos**. 3. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2008. 215 p.

ATUI, Dimas Elias. **Direito Condominial: Propriedade em Condomínio Voluntário, Edilício, de Lotes e Multipropriedade**. Leme, SP: Rumo Jurídico Editora, 2020. 416 p.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, v.1: Teoria Geral do Direito Civil.** 24. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. 571 p.

GASPARINI, Diogenes. **Direito Administrativo.** 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. 1180 p.

MASTRODI, Josué; BATISTA, Ana Carolina. **Direito Fundamental à Moradia: da Relativização do Conceito de Propriedade.** 1. ed. Curitiba: Editora Prismas, 2016. 87 p.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo : com modelos de instrumentos e atos de registro.** 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. 126 p.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário:Teoria e Prática.** 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. 1626 p.

SCHOUERI, Luís Eduardo. **Direito Tributário.** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. 907 p.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, v.4: Direito das Coisas.** 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. 896 p.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária.** São Paulo: Saraiva, 1993. 137 p.

BRASIL.Código de Defesa do Consumidor. **Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990.** 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

BRASIL.Código Tributário Nacional. **Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966.** 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 05 de outubro de 1988**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

BRASIL. Código Civil (2002). **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 30 mar. 2020.

BRASIL. **Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010**. Brasília, 2 dez. 2010. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm>. Acesso em 11 set. 2019.

BRASIL. Lei da Multipropriedade e seu registro (2018). **Lei n. 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em: 11 set. 2019.

BRASIL. Lei de Registros Públicos (1973). **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015compilada.htm>. Acesso em: 27 mar. 2020.

BRASIL. Lei que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família (1990). **Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm>. Acesso em: 21 mar. 2020.

BRASIL. Lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias (1964). **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm#:~:text=Par%C3%A1grafo%20%C3%BAnico.,Art.>>. Acesso em: 11 set. 2019.

BRASIL. Projeto de Lei do Senado Federal (2017). **Projeto de Lei do Senado, n. 54 de 2017**. Disponível em <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/128330>>. Acesso em: 11 set. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.546.165-SP**. Relator Ministro João Otávio de Noronha, Brasília, DF, 26 abr. 2016. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=60312301&num_registro=201403082061&data=20160906&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em: 12 maio 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Agravo de Instrumento n.5025248.56.2020.8.09.0000**. Relator Desembargador Carlos Alberto França, Goiânia, GO, 9 mar. 2020. Disponível em: <https://projudi.tjgo.jus.br/BuscaArquivoPublico?PaginaAtual=6&Id_MovimentacaoArquivo=118034935&hash=1569554403319139159230802504913450716&CodigoVerificacao=true>. Acesso em: 12 maio 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Agravo de Instrumento n.5257821.03.2019.8.09.0000**. Relator Desembargador Orloff Neves Rocha, Goiânia, GO, 11 fev. 2020. Disponível em: <https://projudi.tjgo.jus.br/BuscaArquivoPublico?PaginaAtual=6&Id_MovimentacaoArquivo=115955747&hash=109211693873739806695714384158356495971&CodigoVerificacao=true>. Acesso em: 12 maio 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. **Apelação Cível n. 0085555-92.2018.8.16.0014**. Relator Desembargador D'Artagnan Serpa Sá, Curitiba, PR, 14 abr. 2020. Disponível em: <<http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000011965311/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0085555-92.2018.8.16.0014>>. Acesso em: 12 maio 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 0045443-47.2009.8.24.0023**. Relator Desembargador André Luiz Dacol, Florianópolis, SC, 3 mar. 2020. Disponível em: <http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=AABAg7AAHAAOsJkAAC&categoria=acordao_5>. Acesso em: 12 maio 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Agravo de Instrumento n.2239626-47.2019.8.26.0000**. Relator Desembargador Luis Fernando Nishi, São Paulo, SP, 22 jan. 2020. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13241109&cdForo=0>>. Acesso em: 12 maio 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Agravo de Instrumento n.2262897-85.2019.8.26.0000**. Relator Desembargador Eros Piceli, São Paulo, SP, 9 dez. 2019. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13165357&cdForo=0>>. Acesso em: 12 maio 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível n.0015940-50.8.26.2009**. Relatora Desembargadora Cristina Zucchi, São Paulo, SP, 11 nov. 2013. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=7175846&cdForo=0>>. Acesso em: 03 jun. 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível n.1003056-44.2017.8.26.0320**. Relator Desembargador Airton Pinheiro de Castro, São Paulo, SP, 01 abr. 2020. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13450793&cdForo=0>>. Acesso em: 01 jun. 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível n.900081-40.2007.8.26.0100**. Relator Desembargador Luiz Antonio Costa, São Paulo, SP, 23 abr. 2015. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=8394645&cdForo=0>>. Acesso em: 25 maio 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível n.1003223-66.2019.8.26.0619**. Relator Desembargador Hugo Crepaldi, São Paulo, SP, 6 abr. 2020. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13458438&cdForo=0>>. Acesso em: 12 maio 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível n.1035891-09.2016.8.26.0001**. Relator Sá Moreira de Oliveira, São Paulo, SP, 9 out. 2019. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=12960822&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_be474e587b5b44d3af517614fe9121f0&g-recaptcha-response=03AGdBq261wfVO786xCzS8LGgQKUQmZDYG8ZPkXYesAjAluHWT_ZM7m4Sk9uBBKW-RcfhbRE78DfwKs6eB78UMezSKzaLpY3UW5IPtqnQ6CCkKXUG-cAD11BCL5M8VU7Qj81tx1ZbV7a00wKbP10WB0dpjYDrZicyQxBX_XOBUNgfvqzkrKyWI0wGRfdIFe1TY3qdaNy8Wr_5Xq7DnctIQKY594ZCCGjvvAalxWI70veWaEevzXxszv3Pmx4W6og4wxVSv3Nr3y2E_cm2l0TT2QDIGq9Cnt2sjtzhO9OV849JSiTEVmAftELxq45ds_1bqENhUapAuZdVBp1mur1He0KwJEi1EMXSFfsw76gk6E8VtJDJhr5F384FoLQ6D1-Tq5nOIGpFwBL6Kn5UHUJsEy0NtB5NKwMu9>. Acesso em: 12 maio 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Provimento CG nº 37/2013, Modificação do Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria da Justiça (Processo 2012/24480)**. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo Desembargador José Renato Nalini, São Paulo, SP, 28 nov. 2013. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=3&nuSeqpublicacao=145>>. Acesso em: 11 maio 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. O equilíbrio entre o direito de propriedade e a convivência harmônica nos condomínios, **Notícias**, 27 out. 2019. Disponível em <<http://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/O-equilibrio-entre-o-direito-de-propriedade-e-a-convivencia-harmonica-nos-condominios.aspx>>. Acesso em: 09 maio 2020.

COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno De Ávila. A lei da multipropriedade: pequena anotação crítica, **Migalhas**, 11 fev. 2019. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/depeso/296090/a-lei-da-multipropriedade-pequena-anotacao-critica>>. Acesso em 7 fev. 2020.

DOELLE, Caroline. Lei 13.777, ou Lei da Multipropriedade: o que é, vantagens e aplicações, **Aurum**, 1 set. 2019. Disponível em <<https://www.aurum.com.br/blog/lei-13777-multipropriedade/>>. Acesso em 15 out. 2019.

FERRIANI, Carlos Alberto. Da anticrese legal na multipropriedade, **Migalhas**, 06 maio 2020. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/depeso/326191/da-anticrese-legal-na-multipropriedade>>. Acesso em 2 jul. 2020.

JORNAL, Redação Brasilturis. FGV: timeshare já fatura R\$ 3,4 bilhões em 2019. **Brasilturis**, 15 jun. 2019. Disponível em <<https://brasilturis.com.br/fgv-timeshare-34-bilhoes-2019/>>. Acesso em 6 fev. 2020.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. Instituto de **Registro Imobiliário do Brasil**, 04 abr. 2007. Disponível em <<https://www.irib.org.br/boletins/detalhes/660>>. Acesso em 1 fev. 2020.

MENDONÇA, Marcos. Multipropriedade e a revolução no mercado imobiliário. **Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo**, 27 jan. 2020. Disponível em <<https://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTkyMDM=>>. Acesso em 11 maio 2020.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos, **Gen Jurídico**, 21 mar. 2019. Disponível em <<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>>. Acesso em 14 maio 2020.

QUINAN, Paula Veit. A Multipropriedade e o Processo Civil. Um ensaio sobre a aplicação das regras processuais, **Instituto Brasileiro de Direito**, 27 set. 2019. Disponível em <<https://www.ibijus.com/blog/472-a-multipropriedade-e-o-processo-civil>>. Acesso em 6 maio 2020.

SANTOS, Aline Cecília Alexandrina Bezerra dos. Multipropriedade Imobiliária e a Concretização da função social na garantia do acesso à moradia de lazer. *Publica Direito*. Disponível em <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=6a0143100dc16755>>. Acesso em 14 maio 2020.

SCHMIDT, Andrea Sales Santiago. Multipropriedade Imobiliária no Brasil: Uma análise à luz da função social no contexto da constitucionalização do Direito Civil. XXVI Congresso Nacional do Conpedi São Luís-MA, Direito Civil Constitucional (2017), **Conpedi**, 15 nov. 2017. Disponível em

<<http://conpedi.danilojr.info/publicacoes/27ixgmd9/n29p82p2/u1of05mE6512F3Q0.pdf>>. Acesso em 14 maio 2020.

SCHREIBER, Anderson. Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18, **Jusbrasil**, 17 jan. 2019. Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/664096447/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18>>. Acesso em 6 fev. 2020.

SECOVI-SP, Assessoria de Comunicação. Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas é lançado durante a Convenção Secovi 2019, **Secovi-SP**, 27 ago. 2019. Disponível em <<https://www.secovi.com.br/noticias/manual-de-melhores-praticas-para-multipropriedades-turisticas-e-lancado-durante-a-convencao-secovi-2019/14373>>. Acesso em 6 fev. 2020.

SECOVI-SP, Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas, **Secovi-SP**, 27 ago. 2019. Disponível em <<http://www.secovi.com.br/downloads/url/2463>>. Acesso em 6 fev. 2020.

TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário, **Revista Consultor Jurídico**, 30 jan. 2019. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>>. Acesso em 14 maio 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, 11 fev. 2019. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade-time-sharing>>. Acesso em 14 fev. 2020.