



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO  
ARTIGO CIENTÍFICO**

**A MULTIPROPRIEDADE NO TEMPO:  
ASPECTOS SOCIAIS E JURÍDICOS**

ORIENTANDO – LUCAS MARTINS SILVA DO AMARAL  
ORIENTADORA - Prof<sup>a</sup>. Dra. CLÁUDIA LUIZ LOURENÇO

GOIÂNIA-GO  
2023

LUCAS MARTINS SILVA DO AMARAL

**A MULTIPROPRIEDADE NO TEMPO:  
ASPECTOS SOCIAIS E JURÍDICOS**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).  
Prof. (a) Orientador (a) – CLÁUDIA LUIZ LOURENÇO.

GOIÂNIA-GO

2023

LUCAS MARTINS SILVA DO AMARAL

**A MULTIPROPRIEDADE NO TEMPO:  
ASPECTOS SOCIAIS E JURÍDICOS**

Data da Defesa: 31 de maio de 2023.

BANCA EXAMINADORA

---

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dra. Cláudia Luiz Lourenço Nota

---

Examinador Convidado: Prof. Me. Ernesto Martim S. Dunck Nota

Dedico este trabalho em primeiro lugar a Deus, por ter me concedido plena capacidade de chegar até aqui, assim como aos meus pais, irmãos e a todos aqueles que de alguma forma contribuíram para o meu desenvolvimento.

Expresso minha gratidão à minha família por todo o apoio, amor e carinho que me dedicaram. Eles são a minha base e sem eles nada seria possível. Também gostaria de estender meus agradecimentos à Professora Dra. Cláudia Luiz Lourenço, que me orientou e ensinou não apenas durante este trabalho, mas ao longo de todo o curso de graduação.

## SUMÁRIO

<b>RESUMO</b> .....	<b>06</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>06</b>
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>07</b>
<b>1. CONTEXTO HISTORICO</b> .....	<b>08</b>
1.1 DA MULTIPROPRIEDADE.....	09
1.2 DO <i>TIMESHARE</i> .....	10
1.3 DO <i>FRACTIONAL</i> .....	13
<b>2. MULTIPROPRIEDADE NA ATUALIDADE</b> .....	<b>14</b>
2.1 AS MODALIDADES DE MULTIPROPRIEDADE.....	15
2.2 BENEFÍCIOS NA AQUISIÇÃO DO BEM EM MULTIPROPRIEDADE.....	17
2.3 O MERCADO IMOBILIÁRIO.....	19
<b>3. EFEITOS DA LEI 13.777/18</b> .....	<b>20</b>
3.1 DISPOSIÇÕES GERAIS.....	20
3.2 REGISTRO DA MULTIPROPRIEDADE.....	22
3.3 RESPONSABILIDADE CIVIL DO MULTIPROPRIETÁRIO.....	23
3.4 DA TRANFERERÊNCIA.....	25
<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>26</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>27</b>

## **A MULTIPROPRIEDADE NO TEMPO: ASPECTOS SOCIAIS E JURÍDICOS**

Lucas Martins Silva do Amaral<sup>1</sup>

O presente estudo tem como objetivo analisar a evolução histórica e os aspectos jurídicos e sociais da multipropriedade imobiliária no Brasil, à luz da Lei 13.777/18 (BRASIL, 2018).. Por meio de uma abordagem indutiva e pesquisa bibliográfica, o trabalho investigou a origem desse modelo de propriedade, sua aplicação no contexto atual e os impactos da referida legislação. Além disso, buscou identificar tendências no mercado imobiliário relacionadas à multipropriedade. Os resultados da pesquisa destacaram a importância da Lei 13.777/18 na segurança jurídica desse tipo de negócio e ressaltam os direitos e obrigações dos multiproprietários. Concluiu-se que a multipropriedade imobiliária, por meio do compartilhamento de imóveis entre proprietários, oferece vantagens econômicas e facilita o acesso a uma segunda residência. No entanto, é essencial estar ciente dos aspectos legais e dos cuidados necessários para a boa conservação e uso do imóvel. O artigo seguiu o método indutivo sendo realizada pesquisa do tipo bibliográfica.

**Palavras-chave:** Multipropriedade. Lei 13.777/18. Mercado imobiliário. *Timeshare*. *Fractional*.

### **ABSTRACT**

The present study aims to analyze the historical evolution and the legal and social aspects of real estate multiproperty in Brazil, in light of Law 13.777/18. Through an inductive approach and bibliographic research, this work investigates the origin of this ownership model, its application in the current context, and the impacts of the mentioned legislation. Additionally, it seeks to identify trends in the real estate market related to multiproperty. The research results highlight the importance of Law 13.777/18 in providing legal certainty for this type of business and emphasize the rights and obligations of multiproperty owners. It is concluded that real estate multiproperty, through the sharing of properties among owners, offers economic advantages and facilitates access to a second residence. However, it is essential to be aware of the legal aspects and the necessary precautions for the proper conservation and use of the property.

**Keywords:** Timeshares. Law 13.777/18. Real estate market. *Timeshare*. *Fractional*.

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho é um artigo que aborda o tema "A Multipropriedade no Tempo: Aspectos Sociais e Jurídicos". A escolha desse tema foi motivada pela experiência do autor na área, desde os primeiros períodos da faculdade, o que proporcionou um acesso facilitado às informações e um interesse crescente pelos aspectos jurídicos e sociais da multipropriedade imobiliária.

O problema abordado neste estudo refere-se a eventuais estipulações de cláusulas abusivas presentes nos contratos de multipropriedade, tais como juros elevados no parcelamento e comissões cobradas pelos intermediadores, inflexibilidade de datas para o uso do bem, estabelecimento de um número máximo de pessoas utilizando o imóvel, bem como possíveis vícios na prestação de serviços.

Diante dessas questões, surge a pergunta central deste trabalho: devido à utilização do imóvel por várias pessoas ao longo de todo o ano, a propriedade fica suscetível a danos adicionais em comparação com propriedades exclusivas? Essa questão será analisada à luz dos aspectos jurídicos e sociais relacionados à multipropriedade.

A metodologia adotada para este estudo foi uma abordagem indutiva e pesquisa bibliográfica. Por meio de uma análise sistemática de obras especializadas, artigos científicos e legislação pertinente, busca-se compreender a evolução histórica das multipropriedades, a situação atual desse mercado e os efeitos da Lei 13.777/18 (BRASIL, 2018)., que regulamenta a multipropriedade imobiliária no Brasil.

O trabalho foi dividido em três seções distintas. A primeira seção aborda o histórico das multipropriedades, explorando sua origem e evolução ao longo do tempo. A segunda seção examina a multipropriedade na atualidade, levando em consideração seu contexto socioeconômico e as principais características desse modelo de propriedade compartilhada. Por fim, a terceira seção analisa os efeitos da Lei 13.777/18 (BRASIL, 2018)., destacando seus impactos na segurança jurídica dos negócios de multipropriedade.

Por meio dessa estrutura, busca-se uma compreensão abrangente dos aspectos históricos, jurídicos e sociais relacionados à multipropriedade imobiliária no Brasil. A partir disso, espera-se contribuir para o entendimento dos desafios e oportunidades desse setor em constante evolução.

## 1. CONTEXTO HISTÓRICO

A história das multipropriedades é bem mais antiga do que se imagina. Em razão da necessidade de um período pós-guerra, o instituto da multipropriedade deu início a uma reviravolta no mercado imobiliário e turístico. A partir dessa premissa, a ideia se espalhou por diversos países do mundo, conforme expõe Tepedino (1993, p. 1), “o fenômeno da multipropriedade surgiu pela primeira vez na França, sob a denominação inicial multipropriété, sendo adotado por outros países como Itália, Portugal, Espanha e os Estados Unidos.”

Na Segunda Guerra Mundial, após quatro anos de conflitos (1939-1945), não havia um hotel sequer aberto e funcionando na França. A crise econômica e social colocou muitos proprietários de hotéis em grande risco de falência, por conta da dificuldade para manter e desenvolver os empreendimentos hoteleiros, assim, a França, principalmente os hotéis da Riviera Francesa, começaram a vender hotéis inteiros para 4 pessoas, ou seja, um imóvel é dividido entre vários donos, sendo utilizado por cada um por um período de 3 meses. Neste caso, cada coproprietário é dono de uma fração do imóvel.

Posteriormente, os estadunidenses se adaptaram ao sistema corporativo francês e dividiram o negócio hoteleiro único entre 52 sócios, criando o conceito de usufruir da propriedade todas as semanas do ano. E foi assim que entre as décadas de 70 e 80 iniciaram os primeiros empreendimentos no modelo de Multipropriedade nos Estados Unidos.

Nesse contexto ímpar, começou a surgir a ideia da economia compartilhada ou *timeshare*, que tem características semelhantes à multipropriedade. É muito comum as pessoas confundirem *timeshare* com multipropriedade, afinal são propostas semelhantes, porém, não são a mesma coisa.



Em uma multipropriedade todos os cotistas são proprietários de um mesmo imóvel, abrangendo-se os aspectos de “tempo” e “espaço”, nos quais o proprietário tem o direito de uso e o direito de posse daquela fração. Ou seja, você compra o direito de utilizar um imóvel por um determinado período do ano, de forma vitalícia. Já o Timeshare é, na verdade, uma prestação de serviço que pode ser contratada pelo consumidor, envolvendo apenas o aspecto “tempo”. Isso significa que o cliente não adquire um bem, mas sim o direito de uso por um tempo determinado.

Assim, na presente seção, serão estudados além de seus efeitos, um breve histórico da conceituação no cenário brasileiro e a natureza jurídica do instituto da multipropriedade, do *timeshare* e do *fractional*.

## 1.1 DA MULTIPROPRIEDADE

A multipropriedade representa frações imobiliárias de um imóvel, que são adquiridas em parceria com outros proprietários, podendo ser utilizada de forma completa e exclusiva por determinado período de tempo.

Segundo Tepedino (1993, p. 1), pode ser definido como:

Uma relação jurídica em que ocorre o aproveitamento econômico de uma coisa, sendo esta móvel ou imóvel, que será repartida em unidades fixas de tempo, para que múltiplos titulares possam utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua cada qual em seu turno. O caráter perpétuo exercido pelos titulares do bem refere-se à duração em que desfrutam da coisa, apesar de ser o seu exercício temporário.

Na prática, o sistema de multipropriedade é responsável por diversos benefícios e facilidades para quem deseja adquirir um imóvel de maneira mais econômica e variável. Isto porque, diante de um cenário em que muitos procuram por imóveis de veraneio, mas não possuem tempo ou dinheiro para aproveitar da melhor forma, essa nova modalidade faz com que você seja dono do apartamento ou casa, porém de forma coletiva.

Isto posto, franqueou-se o mercado a novas classes sociais, que de outra forma não conseguiriam adquirir uma segunda habitação. Famílias que procuram comprar uma casa de campo ou de praia durante as férias anuais têm seu desejo atendido a preços relativamente modestos. Por outro lado, há redução de gastos e transtornos na manutenção e segurança do imóvel, que se tornam cada vez mais caros quando o imóvel é adquirido de forma tradicional.

Assim, para Calfat (2017), o modelo de propriedades imobiliárias comercializadas no sistema de fracionamento ou de multipropriedade chegou ao país no fim da década passada. O sistema fraccionado se destina ao público interessado em manter uma casa de veraneio sem arcar sozinho com os custos e dores de cabeça que podem surgir após a compra (manutenção, segurança, impostos), explica. Ele adianta que estes imóveis – casas ou apartamentos em condomínios de bom padrão ou resorts, com acesso a uma praia ou parque aquático, por exemplo – possuem alguns serviços de hotelaria e a unidade autônoma é fracionada em diversos proprietários, podendo ser vendida a propriedade ou simplesmente o direito de uso por tempo determinado (CALFAT, 2017, p. 1).

Calfat (2017, p. 2), diz que:

Cada dono pode usufruir do imóvel entre duas e seis semanas ao ano, com divisão de datas equilibradas para todos entre alta, média e baixa estações e feriados. As cotas de manutenção do empreendimento são proporcionais ao programa de uso escolhido.

Além disso, para os empresários do setor, aumenta-se a margem de lucro, dada a grande quantidade de unidades que, com a subdivisão temporal, são postas à venda em cada empreendimento. Isto significa que, trata-se de um modelo periódico, muito útil para o desenvolvimento do turismo em hotéis, clubes e em navios.

Por conseguinte, a Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, incluiu um capítulo no Código Civil de 2002 referente à multipropriedade ou time-sharing, tratando sob o regime condominial, como nova espécie de condomínio. Dessa forma, no âmbito da multipropriedade imobiliária, o instituto se encontra protegido pelo ordenamento jurídico brasileiro, trazendo maior segurança jurídica tanto para os consumidores, tanto para os empresários.

## 1.2 DO TIMESHARE

*Timeshare* ou *time sharing* é o nome utilizado para um sistema de condomínio com condições bem específicas onde, por meio de cláusulas contratuais, as partes envolvidas podem compartilhar o mesmo imóvel em conjunto.

Para Diniz (2007), pode ser conceituado como:

O sistema *time sharing* ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada cotitular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (mensal, quinzenal ou semanal).

Ao conceituar o *timeshare*, Diniz (2007) impetrou o instituto como um tipo de condomínio relativo aos ambientes de lazer. Dessa forma, o sistema permite ao cliente comprar um determinado período de tempo para usufruí-lo.

O *timeshare* é o “tempo compartilhado” dentro de uma propriedade de férias, geralmente um resort, que é dividido e compartilhado em tempo de uso. Esse tempo de uso, por sua vez, se dá geralmente em semanas, mas em alguns casos pode ser dividido em meses. Comumente, funciona como uma compra feita com antecedência das suas diárias de hotel, só que com preços bem mais atrativos.

Imagine-se que um indivíduo tem uma casa de veraneio que visita com a sua família todas as férias. Agora idealize-se que essa mesma casa existe em outros lugares do mundo, nos países que você gostaria de visitar ou em outras cidades. O *timeshare* parte desse princípio.

Como demonstrado, trata-se de uma modalidade contratual que concede o direito de uso do imóvel por um determinado período de tempo previamente acordado entre as partes. O utilizador que pretenda utilizar a modalidade de alojamento durante a viagem deverá obter um determinado número de pontos, estes administrados pela própria empresa hoteleira ou intermediadora, que corresponde aos dias ou semanas em que lhe será garantido o direito de usufruir do imóvel como quiser e com quem quiser, consoante às regras estabelecidas no contrato.

Em geral, o contrato é celebrado por um determinado período de tempo, no qual o comprador recebe um determinado número de pontos, que são descontados a cada reserva no local, o que reduz o saldo conforme o uso.

A principal diferença entre o sistema de propriedade compartilhada e o *timeshare* é que, no caso do *timeshare* o comprador tem o direito de usar a instalação recreativa apenas por um determinado período de tempo, que pode ser de 5, 10 ou 20 anos, dependendo do contrato. Ao final deste período, o hóspede poderá renovar o direito de uso do empreendimento.

Na modalidade de bens compartilhados, o comprador tem escritura definitiva de uma fração do imóvel com direito de uso vitalício, que pode ser herdado por sua família.

Quando chegou ao Brasil, revelou-se algo completamente novo, com um conceito completamente diferente do que hoteleiros, agências de viagens e os próprios turistas estavam acostumados, o que gerou uma curiosidade natural em relação aos métodos e efeitos a médio e longo prazo, principalmente porque naquela época não havia referências nacionais mesmo para negócios similares, muito menos legislação específica, como veremos adiante nos capítulos.

Além disso, na primeira tentativa de implementar o *timeshare* no Brasil ainda na década de oitenta, o desconhecimento dos envolvidos do setor, fatores econômicos da época como a superinflação e a falta de legislação também acabaram atraindo empresas pouco idôneas para o negócio, o que acabou deslustrando a imagem do tempo compartilhado à época.

Mais tarde, empreendimentos hoteleiros de grande porte e muita credibilidade abriram os primeiros projetos sérios de vendas antecipadas de diárias por tempo compartilhado, abrindo os caminhos para todos os outros projetos que viriam mais tarde. Projetos como o Rio Quente *Vacation Club*, em Caldas Novas – GO, desenvolveram a base da metodologia de vendas utilizada até hoje. A metodologia empregada em outros países não foi utilizada no Brasil por muito tempo, por não se adaptar à realidade e estilo dos brasileiros, que precisavam de uma explicação rápida e ainda assim eficiente do funcionamento do sistema.

De acordo com Faria e Warken, “Os hotéis aproveitam os meios de comunicação tradicionais, sendo que atualmente destaca-se a internet e principalmente as redes sociais, além de feiras e eventos para a divulgação de sua ME enquanto hotelaria tradicional e cada vez mais também como opção de ocupação e propriedade de tempo compartilhado ou *timeshare*.” (FARIA E WARKEN, 2017, p.16).

Até algum tempo atrás, o *timeshare* não estava entre os nichos propagados pelos hotéis, ou seja, nos comerciais e peças publicitárias divulgadas em TV, revistas, internet e outros meios, pouco nada se divulgava dos projetos de tempo compartilhado.

Todavia, o método de vendas foi desenvolvido e implantado e logo se tornou um sucesso que dura a de vinte anos e se multiplica Brasil afora por um grande motivo: o *timeshare* é vantajoso tanto para quem vende quanto para quem compra.

### 1.3 DO *FRACTIONAL*

A chamada Economia Compartilhada ganhou fôlego nos anos 1990 ao tornar bens cujo acesso era voltado a poucos indivíduos, em produtos que serviam a vários usuários ou donos. Esse conceito mudou o mercado imobiliário no mundo inteiro.

Com a ascensão do turismo, o desejo em ter uma propriedade de lazer própria cresceu de maneira exponencial. Nesse contexto, três regimes dinamizam a indústria: Multipropriedade, *Timeshare* e *Fractional*, que veremos a seguir.

O mercado imobiliário assumiu o papel de desenvolvimento de negócios turísticos, pois não havia meios para financiar regularmente hotéis viáveis para investidores. “Foi assim com os flats, nos anos 70 e 80, com os hotéis, entre os anos 2000 a 2010, e assim tem sido com os residenciais com serviços hoteleiros e com a multipropriedade”, explica Calfat (2007). Para ele, é preciso conhecer o que é o mercado imobiliário turístico, antes de se aprofundar nos três sistemas.

Em sua visão, tudo faz parte de um tronco maior, que é o turismo. O imobiliário turístico é um galho robusto e principal. A Multipropriedade, o Timeshare e o *Fractional* são outros três galhos. "Na verdade, o timeshare e o *fractional* são os primos mais velhos da multipropriedade. A multipropriedade é uma derivação do timeshare e muito parecida com o *fractional*", afirma (CALFAT, 2007).

Alguns anos depois, Santulli lançou o conceito *fractional ownership* (propriedade compartilhada) por meio da NetJets, que criou a possibilidade de pessoas físicas ou jurídicas adquirirem cotas ou frações de jatos particulares (BEAN, 2018).

Consoante a isso, os doutrinadores Chaves e Rosenvald, afirmam que, "além dessa faculdade de divisão da propriedade no aspecto temporal, abriga possibilidades de desdobramento e loteamento de bens imóveis e o fracionamento de bens móveis" (2017, p. 278).

À vista disso, a diferença entre o *timeshare* e o *fractional* está na natureza de ambos, porque enquanto a propriedade fracionada lida com direitos reais, o compartilhamento de tempo lida com direitos contratuais. No primeiro caso, a pessoa em causa é o proprietário do imóvel, o que significa que tem o direito de propriedade sobre o imóvel e todos os direitos a ele associados, podendo alienar o imóvel a qualquer momento e lucrar com a sua valorização potencial.

Na prática, os associados que utilizam o regime de propriedade fracionada possuem uma fração, ou seja, as quotas da entidade que possui o ativo. Os sócios então dividem as despesas e custos do imóvel de acordo com o seu uso e podem até definir uma mensalidade para cobrir os custos fixos.

Dessa forma, verificamos que o *timesharing* está ganhando força e conquistando o mercado hoteleiro no Brasil. Entretanto, o *fractional ownership*, ou propriedade compartilhada, seja de aviões, helicópteros, iates ou automóveis, também já é uma realidade no país, sendo um negócio muito utilizado por resorts, empreendimentos de férias, entre outros.

## 2. MULTIPROPRIEDADE NA ATUALIDADE

Isto posto, após apresentados os institutos da multipropriedade para uma melhor compreensão de suas vertentes, a presente seção busca analisar suas modalidades, apontar as vantagens e desvantagens na aquisição do imóvel e salientar a importância do mercado imobiliário, abordando os números do crescimento de multipropriedade e o que isso impacta no mercado de maneira geral.

### 2.1 AS MODALIDADES DE MULTIPROPRIEDADE

Existem diferentes formas ou modalidades que podem estruturar o regime da multipropriedade de bens móveis ou imóveis, sendo as mais utilizadas: a acionária ou societária, a imobiliária ou de complexo de lazer e a hoteleira.

O modelo societário ou acionário, tem por objetivo a constituição de sociedade que regulará as normas internas de uso e gestão do patrimônio de pessoa jurídica. Segundo Tepedino (1993, p.24), cuida-se de “multipropriedade mobiliária”, “pela qual se constitui uma sociedade, proprietária do empreendimento, da qual os adquirentes se tornam sócios, conferindo-lhes o direito de utilização periódica de certa unidade”

Para organizar a administração do empreendimento, serão emitidas duas espécies de ações: ações ordinárias e ações preferenciais. As ações ordinárias serão detidas pelos proprietários originais, que terão direitos de administração do empreendimento e, portanto, proprietários dos ativos em um sistema de propriedade múltipla. As ações preferenciais serão negociadas junto com futuros sócios (múltiplos proprietários) que conferirão direitos exclusivos e perpétuos de uso dos ativos por prazo determinado no contrato social da companhia ou acordo de acionistas. Os dois últimos contratos mencionados acima (o Estatuto Social e o Acordo de Acionistas) serão os instrumentos que regulamentarão toda a empresa. Eles tratarão

detalhadamente dos detalhes do sistema de *time-sharing*, como administração, compra e venda de ações e diversos outros assuntos.

Concluiu-se que o modelo societário transforma o multiproprietário em investidor, pois ele poderá negociar suas ações com terceiros e garantir segurança operacional, pois ao mesmo tempo organiza a relação patrimonial por meio do contrato societário, que garante a empresa aos direitos de gestão do proprietário original.

A multipropriedade imobiliária ou de complexo de lazer, adotada em vários países, constitui-se na técnica de aproveitamento de móveis e imóveis, por frações de tempo, sob o regime de condomínio, assegurando a cada coproprietário o direito de uso e gozo exclusivo, como o solo, edificação, área comum e serviços de apoio do bem imóvel, como restaurantes, lanchonetes, entre outros.

De acordo com Mesquita (1982. p. 1: 39-69), há duas espécies de multipropriedade imobiliária:

Destacam-se, na doutrina, duas espécies: a primeira consiste em outorgar um direito real limitado a título de habitação, usufruto ou a criação própria de um instituto que permita o compartilhamento da propriedade. A segunda, a seu turno, relaciona-se com a possibilidade de outorgar direito real de propriedade, condicionando à utilização à fração de tempo prevista na instituição do respectivo condomínio.

Exatamente como previsto na Lei de multipropriedade, 13.777/18 (BRASIL, 2018), os bens móveis ou imóveis têm natureza jurídica de direito real e a aquisição do imóvel se dá por meio de escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis, correspondente ao valor pretendido parte da unidade autogovernada, para a vida útil anual do bem.

Diante do exposto, esta modalidade oferece maior segurança ao adquirente, inclusive permitindo transferências a herdeiros e legados, nos termos da legislação sucessória brasileira.

Por fim, a modalidade hoteleira, que possui o objetivo de promover e desenvolver o turismo através da comercialização de posse, permitindo que os apartamentos sejam ocupados durante todo o ano. Normalmente associada à



multipropriedade imobiliária, na prática, a pessoa adquire a propriedade de fração temporal do imóvel compartilhado, agregando a transferência da gestão dos serviços à empresa hoteleira, de modo a ocorrer, no mesmo empreendimento o duplo regime.

Tepedino (1993) enfatiza a vantagem da transferência da gestão dos serviços às empresas especializadas:

A entrega da gestão multiproprietária a redes de hotelaria, em geral empresas multinacionais, estimula a prática de intercâmbio entre multiproprietários, visando à permuta anual das respectivas frações de que são titulares, em lugares e países diversos, formando-se um chamado “banco de trocas”, altamente diversificado e interessante para os que gostam de viajar. Dessa forma, um multiproprietário titular de uma quinzena anual em Cannes, por exemplo, troca a utilização do seu apartamento, em certo ano, com titular de direito em imóvel situado em Búzios ou nas distantes Ilhas Mauricius (1993)

A multipropriedade hoteleira, destarte, constitui-se de natureza jurídica obrigacional, objetivando garantir aos multiproprietários, o melhor aproveitamento da sua fração temporal, tornando atrativo o empreendimento. Os titulares de tal espécie, contudo, responsabilizavam-se em comunicar à rede hoteleira, anualmente, o período de fruição do imóvel, ou ainda se optam em aproveitá-lo em outra época do ano, intento este que deverá ser atendido com preferência sobre terceiros, desde que haja disponibilidade de reserva.

Desta forma, múltiplos proprietários podem usufruir em exclusivo e para sempre dos serviços prestados pelo apartamento e hotel como segunda habitação, de acordo com os intervalos de tempo anuais especificados no contrato.

## 2.2 BENEFÍCIOS NA AQUISIÇÃO DO BEM EM MULTIPROPRIEDADE

O que é muito vantajoso na multipropriedade é que a aquisição do imóvel é na forma de cotas, ou seja, você não paga o imóvel inteiro, mas uma pequena parcela dependendo de quanto tempo deseja utilizá-lo. Como resultado, você economizará dinheiro considerável e também ganhará o uso exclusivo do espaço de lazer por um período anual selecionado. O mesmo imóvel será compartilhado com outros clientes que também efetuaram a compra. No entanto, tudo é feito de forma

muito organizada, com o respaldo de contratos e a gestão da rede hoteleira a cargo do *resort*.

Os benefícios da multipropriedade e do *timeshare* são quase os mesmos, diferindo apenas na questão do contrato de título, e ambos apresentam as mesmas vantagens quando se trata de hotéis e pousadas. Vamos falar sobre alguns deles a seguir.

Primeiramente, a economia, que provavelmente seja a vantagem mais conhecida, especialmente por se tratar de um ótimo investimento a longo prazo. Isso porque, além de ter um lugar para passar as férias com a família, o indivíduo também terá um imóvel próprio seguro, estável, herdável e com documentos totalmente legais. Outro ponto sobre como economizar durante a viagem é que, a curto prazo, pode-se economizar gastos com alimentação. Como resultado, existe a possibilidade de comprar uma propriedade de luxo em um *resort* cinco estrelas por muito menos do que se pagaria por uma estadia pelo mesmo período de uso. A economia é de até 1/3 do que normalmente se gastaria com a família, especialmente considerando a hospedagem.

Ademais, há a vantagem da comodidade, pois além da segurança em saber o que será usufruído, existem diversos imóveis de multipropriedade que são resorts e/ou condomínios de luxo, ou seja, ao optar por uma multipropriedade você já terá uma série de serviços disponíveis além daqueles que poderá contratar de forma personalizada. Assim, o comprador tem a comodidade de um hotel com o conforto de estar na sua própria casa.

Além do mais, persiste a flexibilidade da utilização do imóvel, ou seja, a casa ou apartamento é literalmente do dono. Portanto, há muita flexibilidade em termos de horários de entrada e saída, quais hóspedes pode ter, acesso à piscina e muito mais. Mas, além disso, o proprietário também poderá trocar o seu destino, isso porque quem adquire uma multipropriedade tem a possibilidade de fazer intercâmbio de férias através de empresas especializadas no mundo todo. Então, se existia o medo de adquirir uma multipropriedade e ficar "preso", indo sempre para o mesmo lugar, na multipropriedade o adquirente pode se hospedar em diferentes lugares do Brasil e do mundo.

Portanto, a multipropriedade é um excelente negócio para famílias que desejam incluir viagens como prioridades nos seus lares. Apenas com a multipropriedade você tem a possibilidade de ter um imóvel de alto padrão por custos acessíveis, ou seja, não pesa no seu orçamento familiar. Sem dúvida, outra vantagem também é ver o investimento retornar para o indivíduo com a valorização do imóvel no mercado imobiliário. Isto é, futuramente o proprietário poderá se beneficiar quanto à venda e até mesmo o aluguel do seu imóvel durante seu tempo de uso, já que cada empreendimento é construído em áreas com um fluxo considerável de turistas anualmente e envolve alta procura de visitantes.

### 2.3 O MERCADO IMOBILIÁRIO

A multipropriedade imobiliária tem impactado significativamente o mercado imobiliário, sobretudo no segmento de imóveis de lazer, como *resorts* e apartamentos de praia. Como já exposto anteriormente, essa modalidade de investimento imobiliário tem se mostrado uma alternativa interessante para pessoas que desejam ter um imóvel de férias sem ter que arcar com todos os custos de manutenção e administração do imóvel durante o ano inteiro.

Essa modalidade vem crescendo no Brasil nos últimos anos, especialmente no segmento de imóveis de lazer. Conforme o relatório "Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil 2022" produzido pela Caio Calfat Real Estate Consulting, o mercado de multipropriedade cresceu em torno de 30% nos últimos cinco anos, alcançando um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 28 bilhões com o lançamento de 128 empreendimentos, em construção ou já em operação (CALFAT, 2017).

Apesar da delicada situação econômica brasileira, decorridas da pandemia do Covid-19, o segmento de multipropriedade foi impulsionado no segundo semestre de 2021 e início de 2022 pela melhoria do controle da pandemia. Nesse período, 28 novos empreendimentos foram lançados, totalizando cerca de R\$ 12,9 bilhões em VGV, atingindo um total de R\$ 41,2 bilhões em VGV e 156 multipropriedades.

Calfat (2017) analisa o crescimento exponencial:

"Os números são muito positivos e a criação de destinos de férias pela modalidade também chama a atenção. Isso porque locais improváveis começam a se destacar como a cidade de Olímpia, no interior de São Paulo. Nenhum outro segmento imobiliário turístico teve esse desempenho. Hoje, temos 20 estados brasileiros recebendo a multipropriedade, sem contar a geração de empregos e renda que vem a reboque das novas operações. Vale lembrar que esta modalidade se destacou ainda mais nos últimos dois anos".

Para ele, o modelo foi regulamentado no país com a Lei federal 13.777/18 e foi fundamental para que o segmento crescesse de forma mais robusta. Também ressalta que a operação é registrada em cartório de imóveis como acontece na aquisição tradicional, fazendo com que a modalidade contribua para que o empreendimento seja ocupado praticamente o ano inteiro.

De acordo com Amaral, advogado especialista em direito imobiliário, um empreendimento de multipropriedade costuma abrigar entre 26 e 52 cotas. "A escritura da cota descreve o valor do imóvel, suas características e período de uso", orienta Diego Amaral (CAMPOS, 2022). Ele lembra que cada proprietário terá a oportunidade de usar o imóvel por até quatro semanas ao ano, período máximo em que a maioria das pessoas costuma usar seus imóveis em destinos turísticos. "Normalmente as pessoas pagam pela manutenção de um imóvel durante 12 meses para utilizá-lo por um mês ou menos", ressalta Diego Amaral. O advogado lembra ainda que a multipropriedade também é extremamente interessante para o investidor estrangeiro que pretende fazer visitas ao Brasil uma ou duas vezes ao ano (CAMPOS, 2022).

Portanto, a multipropriedade imobiliária é um investimento, que nesse mercado tem ganhado cada vez mais espaço, permitindo aos investidores fracionar o valor da propriedade e usufruir do bem. Com a regulamentação desse mercado, essa modalidade de investimento tem se tornado cada vez mais atrativa e acessível, atraindo investidores que buscam diversificar seus investimentos em imóveis com valores mais acessíveis e com a possibilidade de gerar renda extra.

### **3. EFEITOS DA LEI 13.777/18 (LEI DA MULTIPROPRIEDADE)**

A Lei 13.777/18 (BRASIL, 2018), conhecida como a Lei da Multipropriedade foi promulgada pelo Congresso Nacional e sancionada pelo então Presidente da República, Michel Temer, em 20 de dezembro de 2018. A lei trouxe diversos efeitos para o instituto da multipropriedade imobiliária no Brasil, como veremos a seguir.

#### **3.1 DISPOSIÇÕES GERAIS**

A Lei, teve como objetivo resolver as incertezas relacionadas ao instituto da multipropriedade. Para isso, foi inserido o novo Capítulo VII-A no Título III do Livro III da Parte Especial do Código Civil, além de alterar dois artigos da Lei 6.015/73, conhecida como Lei de Registros Públicos.

O Artigo 1.358-C estabelece que a multipropriedade agora é considerada um regime de condomínio. Nesse modelo, os proprietários de um mesmo imóvel possuem frações de tempo para desfrutar exclusivamente do imóvel de forma alternada. Assim, torna-se relevante para os proprietários não apenas a aquisição do imóvel, mas também o tempo que devem passar nele. O parágrafo único do mesmo artigo estabelece que a multipropriedade não será imediatamente extinta se todas as frações de tempo pertencerem ao mesmo multiproprietário.

Segundo Blaskesi (2018), o Artigo 1.358-D e seus incisos explicam que o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível e não está sujeito a ações de divisão ou extinção de condomínio. Essa indivisibilidade é estabelecida por lei, o que significa que, uma vez contratada a multipropriedade, os proprietários não têm mais a opção de dividir o imóvel. Além disso, as instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao uso e gozo do imóvel também estão incluídos nessa indivisibilidade.

Nessa modalidade de multipropriedade, não são permitidas ações de divisão de propriedade em condomínio. O uso da fração de tempo é exclusivo e indivisível entre os multiproprietários, e não há possibilidade de subdivisão. As instalações, equipamentos e mobiliários presentes na propriedade devem ser

utilizados por todos os multiproprietários com total fruição. Essa disposição visa garantir a integridade e a estabilidade do empreendimento.

Além disso, em relação à fração de tempo, é estabelecido que deve ser de, no mínimo, 7 (sete) dias consecutivos ou intercalados, em relação ao conjunto de multiproprietários. Conforme o Artigo 1.358-E, § 1º, essa fração de tempo pode 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 (BRASIL, 2018)

Considerando um ano com 365 dias, ao dividir esse número por 7 (dias por semana), o resultado é de 52 semanas, totalizando 364 dias. Isso nos leva à conclusão de que um imóvel, no sistema de multipropriedade, pode ser desfrutado ao longo do ano por 52 proprietários. Os proprietários têm a opção de utilizar o tempo de forma fixa e exata, ou seja, nos mesmos meses e dias dos anos subsequentes. Além disso, eles também podem optar por uma abordagem mais flexível, alternando períodos de meses durante o ano ou até mesmo mesclando essas duas formas de utilização.

O parágrafo segundo desse mesmo artigo estabelece que os multiproprietários têm o direito a um mínimo de dias consecutivos durante o ano. Além disso, é possível adquirir frações maiores que o mínimo estabelecido, permitindo um uso por períodos também maiores. Por exemplo, caso um multiproprietário adquira uma fração maior que sete dias, ele terá o direito de usufruir de períodos correspondentes a essa fração, superando o período mínimo estabelecido.

Em resumo, as mudanças legais introduzidas visaram trazer segurança jurídica ao instituto da multipropriedade, estabelecendo regras claras sobre o regime condominial, a indivisibilidade do imóvel e a utilização das frações de tempo pelos multiproprietários. Essas alterações proporcionam uma base legal sólida para o desenvolvimento e regulamentação adequada desse modelo de propriedade, conferindo aos envolvidos direitos e responsabilidades bem definidos.

### 3.2 REGISTRO DA MULTIPROPRIEDADE

A Lei 13.777/18 (BRASIL, 2018). trouxe uma importante mudança no registro de multipropriedade ao estabelecer que os contratos desse tipo de propriedade devem ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente. Essa disposição representa um avanço significativo na regulamentação desse mercado e traz diversos benefícios para os envolvidos.

Anteriormente, a falta de uma obrigatoriedade específica de registro no Cartório de Registro de Imóveis gerava incertezas e insegurança quanto aos direitos dos multiproprietários. Com a nova legislação, a exigência de registro se tornou um requisito essencial para a validade e eficácia dos contratos de multipropriedade.

O registro no Cartório de Registro de Imóveis possui uma série de vantagens e benefícios. Em primeiro lugar, garante a publicidade dos direitos dos multiproprietários, permitindo que terceiros tenham conhecimento da existência da multipropriedade sobre o imóvel. Isso é fundamental para a segurança jurídica das transações imobiliárias, evitando conflitos e protegendo os interesses dos envolvidos. Em relação à publicidade, tal característica é necessária para dar conhecimento a terceiros de quem se trata o titular da coisa. Tendo em vista essa característica, os direitos reais sobre bens imóveis só se adquirem mediante registro junto ao cartório de imóveis, como dita o artigo 1.227 do Código Civil.

Além disso, o registro confere autenticidade aos contratos, assegurando a sua validade perante terceiros e instituições financeiras. Isso facilita, por exemplo, a obtenção de financiamentos ou a realização de transações imobiliárias envolvendo a multipropriedade.

Outro ponto importante é que o registro no Cartório de Registro de Imóveis permite a individualização das frações de tempo correspondentes à multipropriedade. Cada fração de tempo deve estar vinculada à matrícula do imóvel, o que proporciona uma identificação precisa e inequívoca dos direitos de cada multiproprietário.

Essa disposição também contribui para a segurança dos investimentos no setor da multipropriedade. Os compradores e investidores podem ter a certeza de que seus direitos serão devidamente registrados e protegidos perante a lei. Isso aumenta a confiança no mercado, impulsionando o crescimento e a consolidação dessa modalidade de propriedade.

Portanto, a exigência de registro no Cartório de Registro de Imóveis trazida pela Lei 13.777/18 (BRASIL, 2018). representa um avanço significativo no setor da multipropriedade. Essa disposição proporciona segurança jurídica, publicidade, autenticidade e individualização dos direitos dos multiproprietários, contribuindo para o fortalecimento desse mercado e para a proteção dos interesses de todos os envolvidos.

### 3.3 RESPONSABILIDADE CIVIL DO MULTIPROPRIETÁRIO

A Lei 13.777/18 (BRASIL, 2018)., que regulamenta a multipropriedade, aborda a responsabilidade civil do multiproprietário em seu artigo 1.358-H. Segundo essa disposição legal, cada multiproprietário é responsável civilmente pelos danos causados por sua própria fração de tempo, independentemente da existência de culpa. Isso significa que, caso um multiproprietário cause danos a terceiros durante o período em que está utilizando a sua fração de tempo, ele será responsabilizado pelos prejuízos causados, mesmo que não tenha agido com culpa direta. Essa responsabilidade é individual e limitada à fração de tempo correspondente ao período em que o dano ocorreu.

Os direitos dos condôminos em multipropriedade são previstos nos incisos e alíneas do Art. 1.358-I, enquanto as obrigações são estabelecidas no Art. 1.358-J, como veremos a seguir.

Esses incisos garantem a cada condômino em multipropriedade o direito de utilizar e desfrutar de sua fração de tempo, podendo até mesmo cedê-la ou alugá-la. Além disso, esses direitos incluem o direito de voto e participação nas assembleias gerais do condomínio em multipropriedade, sendo que o peso do voto é proporcional



à quota de fração de tempo e apenas os condôminos que estiverem em dia com suas obrigações têm o direito de votar.

Caso o multiproprietário não cumpra suas obrigações, podem ser aplicadas penalidades. Essas penalidades podem incluir multas por descumprimento de seus deveres como multiproprietário. Além disso, em casos de desobediência reiterada aos deveres, pode haver a aplicação de multa progressiva e a perda temporária do direito de utilizar o imóvel durante o período correspondente à sua fração de tempo.

No que diz respeito às obrigações, é fundamental destacar a responsabilidade pelas despesas relacionadas ao funcionamento do condomínio. O parágrafo segundo do Art. 1.358-J enfatiza essas responsabilidades.

No âmbito dessa responsabilidade, os multiproprietários têm o dever de conservar o mobiliário e, portanto, são responsáveis solidariamente pelos danos decorrentes do uso normal e desgaste natural do imóvel. No entanto, eles são responsáveis exclusivamente por danos causados por eles mesmos ou por seus convidados. Essa responsabilidade só é considerada quando há culpa do multiproprietário ou de seus convidados, sendo que, nesses casos, a responsabilidade é objetiva.

Dessa forma, as penalidades e responsabilidades previstas garantem a ordem e o cumprimento das obrigações no contexto da multipropriedade. Elas incentivam a conservação adequada do imóvel, a responsabilidade financeira e o respeito às regras estabelecidas, promovendo um ambiente harmonioso e satisfatório para todos os multiproprietários.

### 3.4 DA TRANFERERÊNCIA

Na presente seção, discute-se a transferência da fração de tempo da multipropriedade do proprietário a um terceiro, conforme estabelecido no Art. 1.358-L e seus respectivos parágrafos primeiro e segundo.

A transferência do direito de multipropriedade pode ocorrer sem a necessidade de consentimento ou notificação dos demais proprietários. Isso significa

que o indivíduo que deseja transferir sua fração de tempo a um terceiro não precisa informar todos os multiproprietários da unidade, tampouco obter a aprovação deles em relação à decisão. Além disso, não existe direito de preferência para os demais condôminos ou para o instituidor, a menos que tenha sido estipulado no instrumento de instituição ou convenção.

Há ainda um debate em relação à possibilidade de o administrador cobrar uma taxa pela transferência da unidade temporal. O parágrafo segundo aborda a responsabilidade solidária do adquirente, juntamente com o alienante, pelas obrigações descritas no Art. 1.358-J, parágrafo quinto. No entanto, é importante destacar que este artigo foi objeto de veto, o que gera certa incerteza. Nesse caso, o adquirente pode requerer uma declaração de inexistência de débitos referentes à fração, sob pena de assumir a responsabilidade solidária.

Essas disposições trazem à tona questões relacionadas à transferência da fração de tempo da multipropriedade. Elas estabelecem a possibilidade de realizar a transferência sem a necessidade de consentimento dos demais condôminos, mas ainda há pontos em aberto quanto à cobrança de taxa de transferência e a responsabilidade do adquirente em relação às obrigações existentes. Essas questões podem ser objeto de discussão e esclarecimento, a fim de garantir uma transferência clara e segura da multipropriedade entre as partes envolvidas.

## CONCLUSÃO

No contexto da multipropriedade imobiliária no Brasil, fica claro que a Lei 13.777/18 (BRASIL, 2018). desempenha um papel fundamental na garantia da segurança jurídica e na regulamentação desse modelo de propriedade compartilhada. Através deste estudo, pudemos analisar a evolução histórica desse mercado, seus aspectos jurídicos e sociais, bem como identificar suas vantagens econômicas e facilitação do acesso a uma segunda residência.

Olhando para o futuro, podemos vislumbrar perspectivas promissoras para a multipropriedade imobiliária no país. Espera-se que o mercado continue a crescer nos próximos anos, impulsionado pela demanda crescente por opções de férias acessíveis e pela busca por investimentos imobiliários diversificados. Através da multiplicidade de proprietários compartilhando o uso de um imóvel, essa modalidade oferece uma alternativa interessante em relação à propriedade tradicional.

Considerando a pós-pandemia, é importante reconhecer que o setor imobiliário passou por mudanças significativas. A crise sanitária global afetou profundamente a indústria, gerando incertezas e desafios. Contudo, mesmo diante dos desafios econômicos impostos pela pandemia de Covid-19, o setor de multipropriedade imobiliária no Brasil demonstrou resiliência e uma recuperação significativa no segundo semestre de 2021 e início de 2022, à medida que a situação sanitária foi sendo controlada. O lançamento de 28 novos empreendimentos nesse período, com um Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em cerca de R\$ 12,9 bilhões, impulsionou o crescimento do setor. Esses resultados contribuíram para atingir um VGV total de R\$ 41,2 bilhões e uma oferta de 156 multipropriedades no mercado. Esses números demonstram o potencial e a resiliência desse segmento, que continuará a evoluir e se adaptar às demandas do mercado imobiliário, mesmo em tempos desafiadores.

Além disso, as inovações tecnológicas e as oportunidades emergentes no mercado também devem ser consideradas. Avanços como plataformas de compartilhamento de propriedade, serviços de gestão e reserva online e a utilização de tecnologias como *blockchain* e contratos inteligentes podem trazer eficiência e

transparência ao mercado da multipropriedade. Essas inovações têm o potencial de aprimorar a experiência do multiproprietário, simplificar processos administrativos e proporcionar um ambiente de negócios mais dinâmico e seguro.

Em suma, o estudo da multipropriedade imobiliária no Brasil, à luz da Lei 13.777/18 (BRASIL, 2018)., revelou seu potencial como uma opção atraente para investidores e indivíduos em busca de opções de residência secundária. Com base nas perspectivas para o futuro, o prognóstico para os próximos anos é favorável, com a expectativa de crescimento e evolução contínuos do mercado. As mudanças resultantes da pós-pandemia abrirão novas oportunidades e desafios, demandando uma abordagem adaptável e inovadora por parte dos atores envolvidos.

Portanto, é essencial que sejam acompanhadas de perto as tendências do mercado, as alterações legislativas e as inovações tecnológicas, a fim de aproveitar ao máximo as oportunidades oferecidas pelo setor da multipropriedade imobiliária.

## REFERÊNCIAS

BEAN, Larry. The Fascinating Story of the Father of Fractional Jet Ownership Richard Santulli developed a mathematical model that gives clients the benefits of jet ownership without all the costs.07/jun/2018.RobbReport. Disponível em: <https://robbreport.com/motors/aviation/richard-santulli-father-fractional-jet-ownership-eg18-2799739/> Acesso em: 10 out 2022.

BLASKESI, Eliane. **Multipropriedade ou time-sharing: primeiras impressões.** Jus.com.br, 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/71073/multipropriedade-ou-time-sharing-primeiras-impressoes>. Acesso em: 18/05/2023.

BORGES, Marcus Vinícius Motter, **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro.** São Paulo, 2021. Thomson Reuters Revista do Tribunais, 2021.

BRASIL. Lei n. 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis n<sup>o</sup> 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm). Acesso em: 18/05/2023.

CALFAT, Caio. **A história por trás da Multipropriedade, do Timeshare e do Fractional.** Adit Brasil, 2020. Disponível em: [https://adit.com.br/a-historia-por-tras-da-multipropriedade-do-timeshare-e-do-fractional/?utm\\_campaign=14\\_-\\_conteudo\\_adit\\_brasil\\_-\\_21\\_de\\_setembro&utm\\_medium=email&utm\\_source=RD%20Station](https://adit.com.br/a-historia-por-tras-da-multipropriedade-do-timeshare-e-do-fractional/?utm_campaign=14_-_conteudo_adit_brasil_-_21_de_setembro&utm_medium=email&utm_source=RD%20Station). Acesso em: 29/11/2022.

CAMPOS, Cristiane, **Mercado de multipropriedade está em alta no país.** O Dia, 2022. Disponível em: <https://odia.ig.com.br/colunas/panorama-imobiliario/2022/06/6423607-mercado-de-multipropriedade-esta-em-alta-no-pais.html>. Acesso em: 01/04/2023.

CONDÉ, Joseane de Menezes. **A economia compartilhada e a multipropriedade.** Migalhas, 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/358686/a-economia-compartilhada-e-a-multipropriedade>. Acesso em: 27/11/2022.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro. 1. Teoria Geral do Direito Civil.** 24<sup>a</sup> ed. Editora Saraiva, 2007.

FARIAS, Cristiano Chaves de; **ROSENVOLD**, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

GALVÃO, Vitor Hugo Medeiros. **Time-share e o direito de arrependimento**. Conteúdo Jurídico, 2017. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/50349/time-share-e-o-direito-de-arrependimento>. Acesso em: 29/11/2022.

GOMES, Larissa Silva. **"Timesharing" e "Fractional Ownership" no Brasil**. Migalhas, 2015. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/222654/timesharing--e--fractional-ownership--no-brasil>. Acesso em: 29/11/2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2012. E-book. Acesso em: 18/05/2023.  
MESQUITA, Henrique. **Uma nova figura real: o direito de habitação periódica**, in: Revista de Direito e Economia. Universidade de Coimbra, 1982.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo, Saraiva, 1993.

SOUZA, Suellen. **As vantagens e desvantagens de um condomínio em multipropriedade**. Valor, 2019. Disponível em: <https://blog.acessovalor.com.br/administracao-de-condominios/as-vantagens-e-desvantagens-de-um-condominio-em-multipropriedade/>. Acesso em: 20/03/2023.