Universidade do Estado do Rio de Janeiro
Centro de Ciências Sociais
Faculdade de Direito

Mariana Maia de Vasconcellos

Multipropriedade Imobiliária: análise funcional das restrições ao direito de propriedade à luz da Lei n.º 13.777/18

Rio de Janeiro
2022

Mariana Maia de Vasconcellos

Multipropriedade Imobiliária: análise funcional das restrições ao direito de propriedade à luz da Lei n.º 13.777/18

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre ao Programa de Pós-graduação em Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Área de concentração: Direito Civil.

Orientadora: Prof.ª Dr.ª Milena Donato Oliva

Rio de Janeiro

2022

CATALOGAÇÃO NA FONTE
UERJ/REDE SIRIUS/BIBLIOTECA CCS/C

V331m Vasconcellos, Mariana Maia de.

Multipropriedade imobiliária: análise funcional das restrições ao direito de propriedade à luz da Lei n.º 13.777/18 / Mariana Maia de Vasconcellos. - 2022.
160 f.

Orientadora: Profª Drª Milena Donato Oliva.

Dissertação (Mestrado). Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Faculdade de Direito.

1. Direitos reais - Teses. 2. Direito de Propriedade - Teses. 3. Condomínios - Teses. I. Oliva, Milena Donato. II. Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Faculdade de Direito. III. Título.

347.2

Bibliotecária: Ana Clara Brandão CRB7/6346

Autorizo, apenas para fins acadêmicos e científicos, a reprodução total ou parcial desta tese, desde que citada a fonte.

_____ _____

Assinatura Data

Mariana Maia de Vasconcellos

Multipropriedade Imobiliária: análise funcional das restrições ao direito de propriedade à luz da Lei n.º 13.777/18

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre ao Programa de Pós-graduação em Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Área de concentração: Direito Civil.

Aprovada em 30 de maio de 2022.

Banca Examinadora:

_____

Prof.ª Dr.ª Milena Donato Oliva (Orientadora)
Faculdade de Direito – UERJ

_____

Prof. Dr. Gustavo Tepedino
Faculdade de Direito – UERJ

_____

Prof.ª Dr.ª Roberta Mauro Medina Maia
Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro

Rio de Janeiro

2022

Ao Roberto, Ana Cristina, Therezinha e Fabrício
meus maiores amores e incentivadores.

AGRADECIMENTOS

A presente obra é fruto de minha Dissertação de Mestrado em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), instituição à qual sou imensamente grata por tudo o que me proporcionou até hoje, não apenas nas áreas acadêmica e profissional, mas também – e principalmente – pelos laços afetivos que lá tiveram origem e que se solidificam ao longo dos anos.

Desde a graduação em Direito, sempre tive o sonho de retornar à emérita instituição (em sincera concretização do jargão "o bom filho à casa torna"), porém desta vez do "lado direito" do *hall*, nos corredores da pós-graduação, eis que inspirada por grandes mestres já naquela fase – dentre os quais posso citar Luiz Roberto Barroso, Patrícia Baptista, Leonardo Greco, Arthur Gueiros, dentre tantos outros –, também sempre nutri o desejo de dar aula, portanto o Mestrado em Direito Civil na UERJ seria um grande passo na realização desse sonho.

Nessa trajetória, desde o ingresso em 2019, admito que o percurso não foi fácil, em virtude dos diversos obstáculos acadêmicos, profissionais e até mesmo emocionais, sobretudo na reta final de elaboração da dissertação, após dois anos de pandemia, reclusão e muitas perdas a nível mundial. Não obstante, reconheço igualmente que ao longo do Mestrado, foram muito mais pujantes os ganhos – e acredito que disso mesmo é feita a vida, de reconhecer que os obstáculos superados nos tornam mais fortes –, de modo que não posso deixar de expressar minha sincera gratidão por cada um eles, em especial os instigantes debates em sala de aula, as ricas e estimulantes trocas de ideias, seja com os queridos colegas de turma, ou com os eminentes professores e doutorandos que enriqueceram as disciplinas cursadas; os artigos publicados, as aulas ministradas na graduação da UERJ, em cursos de extensão e de pós-graduação, os quais me abriram as portas da docência em honrosas oportunidades.

Agradeço penhoradamente à minha querida orientadora, professora Drª Milena Donato Oliva, pelo incentivo e apoio constantes, por sempre acreditar em mim, por sua disponibilidade, generosidade, pelas riquíssimas trocas de ideias – não apenas sobre os temas estudados, mas também sobre a vida – ao longo de cada etapa deste trabalho e mesmo depois de sua conclusão. Seu rigor e sua delicadeza nos ensinamentos são admiráveis e absolutamente inspiradores! Tenho por certo que sem sua inestimável contribuição, a conclusão e publicação dessa dissertação jamais seriam possíveis.

Agradeço também aos queridos amigos Isabella Olivieri, Marília Lopes, Renata Setton, Laís Cavalcanti, Camila Melchior, Erick Regis e Ana Velmovitsky, presentes que o mestrado

me proporcionou e que tornaram essa jornada mais interessante, mais leve e muito mais gostosa de ser vivida.

Deixo consignado também meu sincero agradecimento aos inspiradores mestres, nomeadamente aos professores Gustavo Tepedino, Roberta Mauro Medina Maia e novamente à Milena Donato Oliva, integrantes da Banca Examinadora de minha Dissertação, cuja aprovação com grau máximo e recomendação de publicação sem dúvidas foram determinantes para esta empreitada; bem como aos estimados professores Aline Terra, Gisela Sampaio da Cruz Guedes, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho, Anderson Schreiber e Eduardo Nunes. Sua dedicação e genialidade acadêmicas são verdadeiramente estimulantes!

Registro ainda minha gratidão à equipe do escritório Roberto Vasconcellos Advogados Associados, por compreender minha ausência nos períodos de dedicação ao mestrado e, em especial, ao meu sócio Bruno Vasconcellos, pelos livros emprestados e profícuos diálogos sobre temas jurídicos e sobre a vida.

Por fim – mas obviamente não menos importante, a rigor muito pelo contrário – agradeço aos meus pais Ana Cristina e Roberto, à minha avó, Therezinha, e ao meu marido Fabrício, pelo amor incondicional, pela torcida diária, por serem fonte de inspiração e meus pilares de sustentação nessa vida. Obrigada, sobretudo, por toda a compreensão diante de minha ausência, pela paciência e por não me deixarem fraquejar, iluminando meus dias mais nublados. Sem vocês, nada disso seria possível.

Quem habita este planeta não é o Homem,
mas os homens. Pluralidade é a lei da terra.

H. Arendt.

RESUMO

VASCONCELLOS, Mariana Maia de. *Multipropriedade imobiliária*: análise funcional das restrições ao direito de propriedade à luz da Lei n.º 13.777/18. 2022. 160 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022.

O objetivo da presente dissertação consubstancia-se na análise funcional das severas restrições ao direito de propriedade instituídas pela Lei n.º 13.777/18, sabidamente o diploma normativo que introduziu o regime jurídico da multipropriedade imobiliária no ordenamento brasileiro. Concebida como um regime de condomínio especial no qual o bem imóvel titularizado pelos multiproprietários é fracionado no espaço e no tempo, esse instituto exaspera a aproximação entre direitos reais e obrigacionais à luz do sistema vigente, na medida em que traduz titularidade que depende necessariamente de um feixe obrigacional intenso para sua existência, bem como para a realização de sua função e satisfação à autonomia privada. Além disso, demanda a incidência de pluralidade de fontes normativas – inclusive normas consumeristas – cuja instigante composição se impõe à luz dos princípios e valores constitucionais. As severas limitações às titularidades na multipropriedade imobiliária encontram fundamento na referida lei, a qual promoveu alterações no Código Civil e na lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73), e podem ser instituídas também pela autonomia privada, através de sua inserção na convenção e no regimento interno. Para a análise funcional que se pretende empreender, no primeiro capítulo foi abordado breve histórico da multipropriedade imobiliária, delimitados seu conceito e objeto, traçados os contornos de seu regime jurídico, sua qualificação, culminando com a análise da referida aproximação entre direitos reais e obrigacionais que este regime não apenas evidencia, mas também demanda para que realize sua função. No segundo capítulo, à luz das restrições ao direito de propriedade analisadas, abordou-se a incidência das normas consumeristas na multipropriedade, bem como o papel do administrador profissional, e propôs-se o exame de hipóteses práticas e concretas relacionadas a esses pontos. Por fim, o terceiro capítulo foi dedicado à problematização de certas restrições expressamente previstas em lei, propondo-se sua análise funcional, particularmente em relação ao modo de utilização do bem imóvel, inclusive no tocante à eventual compulsoriedade de locação das unidades titularizadas pelos multiproprietários, através da administração centralizada. Abordou-se ainda a legitimidade da previsão pela perda temporária do direito de uso do bem, em virtude do inadimplemento das cotas condominiais, a qual se operacionaliza através de uma interessante espécie de anticrese legal instituída nesse novo regime, cujos parâmetros para aplicação legítima se propõem.

Palavras-chave: direitos reais; direito de propriedade; condomínio; multipropriedade imobiliária.

ABSTRACT

VASCONCELLOS, Mariana Maia de. *Fractional ownership*: functional analysis of restrictions to the property rights in light of Law n. 13,777/18. 2022. 160 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022.

The main objective of this study is the functional analysis regarding the severe restrictions to the property right established by Law n. 13,777 of 2018, wich introduced the fractional ownership in brazilian legal system. Conceived as a special condominium regime in which the property held by the multi-owners is divided in space and time, this institute exasperates the approximation between rights *in rem* and obligations, insofar as it translates ownership that necessarily depends on a intense obligatory bundle for its existence, as well as for the fulfillment of its function and satisfaction of private autonomy. In addition, it demands the incidence of a plurality of normative sources – including consumerist protection – whose instigating composition comes do place in the light of constitutional principles and values. The severe limitations to property right in fractional ownership (multi-property real estate) are based on the aforementioned law, which included new articles in the Brazilian Civil Code and in the Law of Public Registries (Law n. 6,015 of 1973), but it can also be established by conventional relationship. For the functional analysis that is intended to be undertaken, the first chapter was dedicated to a brief history of the fractional ownership, as well as to define its concept and object, trace the contours of the legal regime introduced by brazilian law, culminating with the analysis of the aforementioned approximation between real and obligatory rights that this regime not only demonstrates, but also demands to perform its function. In the second chapter, taking into consideration the property rights restrictions, the incidence of consumer norms in fractional ownership was analysed, as well as the role of the professional administrator. Within this chapter, it was also proposed the study of practical and concrete hypotheses related to these points. Finally, the third chapter was dedicated to question certain restrictions expressly established by the new law, proposing its functional analysis, particularly concerning the use of immovable property – including norms regarding the compulsory lease of units held by multi-owners, through centralized administration. It was also studied the legitimacy of temporary loss of the right to use the property due to the breach of obligation to pay condominium charges and fees, what is operationalized through an interesting kind of legal antichresis instituted in this new regime, whose parameters for legitimate application are proposed.

Keywords: rights *in rem*; property rights; condominium; fractional ownership; real estate multi-ownership.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC	Código Civil
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CF/88	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988
CJF	Conselho da Justiça Federal
CMV	Comissão de Valores Mobiliários
TJMG	Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
TJRJ	Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
TJRS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
STJ	Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	9
1	**MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: DIREITO DE PROPRIEDADE SOB NOVA ROUPAGEM**	15
1.1	**Breve histórico até a introdução no ordenamento brasileiro**	15
1.2	**Conceito e objeto do direito**	25
1.3	**Contornos do novo regime jurídico e qualificação**	33
1.4	**Aproximação entre direitos reais e obrigacionais**	43
2	**INCIDÊNCIA DE NORMAS CONSUMERISTAS E O PAPEL DO ADMINISTRADOR PROFISSIONAL**	56
2.1	**Fundamentos de aplicação do CDC**	57
2.2	**Relações de consumo na multipropriedade**	71
2.3	**Administrador: poderes e restrições afins**	76
2.3.1	Possibilidade de escolha pelo empreendedor	77
2.3.2	Inadimplemento de regras turnárias e extensão da responsabilidade	80
2.3.3	Desforço pessoal na multipropriedade	89
2.3.4	Administrador como garantidor de acesso ao imóvel?	91
2.3.5	Cláusula mandato e voto cabecel	97
3	**EXAME FUNCIONAL DE RESTRIÇÕES LEGAIS**	103
3.1	**Restrições ao modo de utilização do imóvel**	103
3.2	**Obrigação de comunicação com antecedência ao administrador**	114
3.2.1	Pool hoteleiro e central de locações	114
3.2.2	Análise funcional da restrição	119
3.3	**Perda do direito de uso do imóvel por inadimplemento**	123
3.3.1	Notas sobre a anticrese	126
3.3.2	Anticrese legal na multipropriedade	132
	CONCLUSÃO	143
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	152

INTRODUÇÃO

Promissor instrumento para fomentar o turismo no Brasil e ampliar o acesso e o aproveitamento de bens imóveis, sobretudo em regiões de veraneio, a multipropriedade imobiliária finalmente recebeu tratamento normativo próprio através da Lei n.º 13.777/18, em vigor desde fevereiro de 2019, a qual promoveu alterações no Código Civil, por meio da inclusão dos artigos 1.358-B a 1.358-U, bem como na Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73), particularmente em seus artigos 176 e 178.

Merecedora de aplausos, a referida norma trouxe segurança jurídica para incrementar a exploração desse instituto,[1] definido como o regime de condomínio no qual cada um dos proprietários de um mesmo imóvel-base[2] é titular de uma fração de tempo sobre ele, e a essa fração correspondem as faculdades de uso e gozo da totalidade do bem, com exclusividade, a serem exercidas pelos proprietários de forma alternada.

Em outras palavras, trata-se do fracionamento da propriedade imobiliária no espaço e no tempo, o qual implica vantajoso rateio dos custos de aquisição e manutenção e, por consequência, possibilita o acesso por um maior número de titulares. A casa dos sonhos no paradisíaco arquipélago de Angra dos Reis, no famoso balneário de Búzios, ou na Fazenda Boa Vista torna-se, assim, um sonho possível para muitos daqueles que esporadicamente se hospedam em tais locais, contudo não têm condições de adquirir ou manter um imóvel para que possam desfrutar com maior frequência – e de forma mais personalizada – de tais pitorescas localidades. E isto apenas para citar alguns exemplos, já que a multipropriedade pode ser explorada nas mais diversas regiões de veraneio, seja na praia, no campo, ou mesmo nas cidades, sobretudo em países com expressivo potencial turístico como o Brasil.

Paralelamente ao inequívoco apelo social dessa recém-instituída modalidade de propriedade, no sentido de possibilitar a ampliação do acesso a bens imóveis como segunda

---

[1] A propósito da definição de *instituto*, ensina Miguel Reale que "as normas da mesma natureza, em virtude de uma comunhão de fins, articulam-se em modelos que se denominam institutos, como por exemplo, os institutos do penhor, da hipoteca, da letra de câmbio, da falência, da apropriação indébita. Os institutos representam, por conseguinte, estruturas normativas complexas, mas homogêneas, formadas pela subordinação de uma pluralidade de normas ou modelos jurídicos menores a determinadas exigências comuns de ordem ou a certos princípios superiores, relativos a uma dada esfera da experiência jurídica". (REALE, Miguel. *Lições preliminares de direito*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 1987. p. 190-191).

[2] Em que pese se admita a multipropriedade também sobre bens móveis, sendo esta largamente explorada no contexto norte-americano, por exemplo, considerando-se que a Lei n.º 13.777/18 limitou sua incidência aos imóveis, optou-se por seguir a mesma orientação no presente estudo, voltado à análise da disciplina jurídica legal vigente.

residência, inclusive por meio da abertura do mercado a estratos sociais com menos recursos para a aquisição de imóvel unifamiliar – exatamente em virtude da redução dos custos de aquisição e manutenção – destaque-se que a multipropriedade possui inúmeras outras vantagens. Dentre elas, é possível citar a maior circulação de investimentos para construção de empreendimentos nesse formato, explorados muitas vezes por cadeias hoteleiras; a geração de novos empregos, de serviços e o consequente aquecimento da economia, a qual se mantém mais homogênea e estável ao longo de todo o ano, e assim estimula o desenvolvimento de regiões turísticas antes pouco exploradas. Soma-se a essas ainda a valiosa contribuição para o equilíbrio ecológico e, portanto, para a sustentabilidade, na medida em que resguarda o meio ambiente da proliferação indiscriminada de construções voltadas ao atendimento de superdemandas sazonais.[3]

Não obstante, como se verá ao longo do presente estudo, não se trata propriamente de um direito inédito, já que surgiu em cenário de crise econômica pós Segunda Guerra Mundial na Europa, mas sim de sua introdução legislativa recente no ordenamento jurídico brasileiro, como nova modalidade do direito real de propriedade, apreendido sob nova roupagem, e voltado a atender as necessidades de uma sociedade em constante evolução, sobretudo no momento atual, referido por parcela da doutrina como a era da economia do compartilhamento.[4]

Outrossim, sob o ponto de vista jurídico, alguns pontos reclamam especial atenção em relação ao instituto sob análise e representam a força motriz do presente estudo: em primeiro lugar, o fato de que no regime jurídico da multipropriedade aplicam-se restrições bastante severas ao direito de propriedade, as quais parecem esmagá-lo e quiçá desnaturá-lo em certas hipóteses, como se abordará. Nessa toada, impõe-se a análise funcional[5] dessas limitações, instituídas seja por fonte legal ou convencional (do que é exemplo a convenção condominial), bem como a busca de critérios hermenêuticos com vistas à aplicação prática dessas obrigações em consonância com os princípios e valores do ordenamento jurídico.

---

3 Essas e outras vantagens serão abordadas no primeiro capítulo.

4 A propósito do tema, cf. SOUZA, Carlos Affonso Pereira de; LEMOS, Ronaldo. Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento: função social e tutela da confiança. *Revista de Direito da Cidade*, São Paulo, v. 8, n. 4, 2016, p. 1757-1777.

5 "A função social associa-se ao fenômeno conhecido com *funcionalização* das estruturas jurídicas, processo que atinge todos os fatos jurídicos. Como leciona o Professor Pietro Perlingieri, as situações jurídicas subjetivas apresentam dois aspectos distintos – o estrutural e o funcional. O primeiro identifica a estruturação de poderes conferida ao titular da situação jurídica subjetiva, enquanto o segundo explicita a finalidade prático-social a que se destina. O aspecto funcional condiciona o estrutural, determinando a disciplina jurídica aplicável às situações jurídicas subjetivas." (TEPEDINO, Gustavo. Notas sobre a função social dos contratos. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo*: embates jurídicos e utopias contemporâneas: estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 400).

Seria legítimo, por exemplo, instituir que o proprietário do imóvel não possa dispor de cópia das chaves de acesso à sua própria casa, ou impedi-lo de alterar o mobiliário e os equipamentos que guarnecem o imóvel, de acordo com seu arbítrio, para atender aos seus gostos e necessidades? Seria possível multá-lo caso ele o fizesse, ou caso ele não deixasse o imóvel no dia e precisamente no horário predeterminados? Qual seria o fundamento jurídico dessas limitações? Seria legítimo privá-lo da utilização do imóvel, caso ele não pague em dia suas contribuições para o rateio das despesas condominiais? Em caso positivo, durante quanto tempo esse direito poderia ser tolhido?

Tais indagações relacionam-se à ideia de que no bojo da multipropriedade imobiliária se exige a compatibilização de diversos centros de interesses eventualmente contrapostos, seja dos multiproprietários entre si, ou nas relações destes com o administrador especializado, ou ainda com os diversos fornecedores que atuam no empreendimento, sobretudo quando houver uma cadeia hoteleira envolvida na gestão condominial – e isso demanda a existência de um feixe obrigacional verdadeiramente intenso, implicando a instituição das severas restrições dignas de análise, sobretudo na perspectiva funcional, como referido.[6] Nessa toada, a relação do empreendedor com o investidor, que por sua vez é também proprietário e consumidor, é bastante interessante.

Digna de nota igualmente será a rigorosa atuação do administrador da multipropriedade, grande maestro da orquestra em tela, visto que ele dispõe de uma série de atribuições previstas pela nova lei – além daquelas eventualmente instituídas através da convenção condominial ou do regimento interno – e será o responsável pelo austero controle do cumprimento dos deveres pelos multiproprietários, das severas limitações que lhes são impostas, e por penalizá-los nos termos da legislação e das normas condominiais quando de seu descumprimento. Não obstante, por se consubstanciar em fornecedor, sua atuação reclama a observância simultânea das normas consumeristas, de modo que essa incidência de variados diplomas normativos foi objeto de

---

[6] Em relação a certas limitações, o professor Gustavo Tepedino pontua que "embora possam parecer hostis ao direito de propriedade, mostram-se merecedoras de tutela quando indispensáveis ao interesse coletivo, justificando-se como restrições que promovem a função social da propriedade, em favor da otimização do aproveitamento do imóvel em empreendimentos do gênero. Há de se levar em conta, como parâmetros de valoração dessas cláusulas restritivas, dentre outros: (i) a racionalização do aproveitamento dos imóveis, associada à necessidade de conservação do imóvel e preservação de sua destinação; (ii) a importância do acesso à segunda casa; (iii) a tutela da personalidade do conjunto de multiproprietários." (TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). *Direito imobiliário*: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2015. p. 518-519).

especial enfoque no capítulo 2, cotejando-se tal variedade com as restrições de observância obrigatória pelos multiproprietários.

De forma efetiva, a multipropriedade imobiliária encerra a incidência de instigante pluralidade de fontes normativas e impõe o harmônico diálogo entre estas, por meio da compatibilização do regime instituído pela Lei n.º 13.777/18 com as demais normas civis, com os direitos de vizinhança e ainda com as normas consumeristas, como se verá, assim demandando a busca por interpretação sistemática, e não apenas consonante, mas voltada a otimizar e melhor realizar os princípios e valores do ordenamento jurídico, sob a perspectiva funcional.[7]

Nesse diapasão, não se pode deixar de notar igualmente a incitante aproximação entre direitos reais e obrigacionais – concebidos tradicionalmente como categorias apartadas (e, por que não dizer, antagônicas) dos direitos patrimoniais – exasperada pela multipropriedade. Verificar-se-á, com base no estudo do regime legal instituído, que a multipropriedade oferece uma titularidade que necessariamente depende da sobreposição entre direitos reais e obrigacionais no modelo brasileiro, em virtude da imperiosa existência do já referido feixe obrigacional rígido – o qual dispõe por objetivo não apenas o sucesso do empreendimento, mas a própria satisfação da autonomia privada, consubstanciada na realização dos interesses dos titulares, permeada pela harmonização e compatibilização dos diversos centros de interesses contrapostos envolvidos.

Assim, revela-se determinante, para efeito de análise das severas cláusulas restritivas impostas aos multiproprietários – e assim para a busca de sua fundamentação e legitimidade, ou seja, de sua verdadeira *ratio*, seja quando instituídas por fonte legal ou pela autonomia

---

[7] Importante sublinhar, nesse sentido, que o estudo dos institutos jurídicos não pode ser feito de forma fragmentada ou isolada, como se integrassem microssistemas – como se esclarece no segundo capítulo – mas sua análise deve ser empreendida à luz de todo o ordenamento, destacando-se o papel unificador da Constituição da República. A propósito, Pietro Perlingieri ensina que "o fracionamento da matéria jurídica e do ordenamento em ramos, se tem sentido porque divide por competência e necessidade de exposição uma matéria em si mesma única, não deve significar que a realidade, logo o ordenamento, seja divisível em diversos setores dos quais um seja tão autônomo em relação ao outro a ponto de proclamar-se independente. O estudo do direito não deve ser feito em setores pré-constituídos, mas por problemas [...]". (PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 149.) E arremata: "A unidade do ordenamento não permite a sua separação da Constituição [...]. A interpretação lógica, axiológica e sistemática é um dado que diz respeito a todo o ordenamento. [...] Cada enunciado legislativo torna-se norma quando é lido e confrontado com o inteiro ordenamento em dialética com os fatos históricos concretos, com as relações individuais e sociais", necessariamente reconduzidos ao atendimento dos princípios e valores constitucionais." (p. 205-207). Disso se conclui, como sublinha o eminente professor italiano, pela insofismável supremacia da Constituição, a qual revela inclusive a insuficiência do antigo brocardo *in claris non fit interpretativo*, acerca do processo de interpretação e aplicação do direito: a clareza do texto normativo não é um *prius*, mas sim *posterius*, ou seja, resultado de um processo interpretativo e da correta inserção da norma dentro do sistema vigente, à luz dos valores e princípios constitucionais. (p. 221).

privada – a compreensão da estrutura e das relações jurídicas que sedimentam esse novo regime condominial, o que também possibilita, em última análise, a apreensão de sua função e potencialidades.

Para esta ambiciosa tarefa, propôs-se a divisão do presente estudo em três capítulos: no primeiro, voltado à contextualização e análise mais estrutural da multipropriedade, foi examinado o percurso histórico desde o seu surgimento em cenário internacional, passando por sua exploração sob distintos modelos ao longo de décadas no contexto estrangeiro – tais como a multipropriedade societária, hoteleira, e ainda como direito real sobre coisa alheia –, até sua introdução no sistema jurídico brasileiro. A partir de então, foram traçadas considerações acerca do conceito e do objeto do instituto, delineados seus contornos e qualificação à luz do novo regime jurídico inserido pela Lei n.º 13.777/18, coligindo-se com a análise da aproximação entre direitos reais e obrigacionais que a multipropriedade não somente exaspera, como referido, mas também demanda visceralmente para que seja atendida sua função e realizados os interesses de todos os sujeitos envolvidos.

Já no segundo capítulo, foi trabalhada de forma crítica a incidência das normas consumeristas e o papel do administrador na multipropriedade imobiliária, à luz do exame das severas restrições ao direito de propriedade que se impõem. Propôs-se a abordagem dos fundamentos de aplicação do Código de Defesa do Consumidor nesse complexo regime, o exame das relações de consumo travadas e, em especial, a atuação do administrador condominial especializado, problematizando-se algumas restrições concretas com vistas à interpretação funcional das normas legais, bem como das limitações instituídas por fonte legal ou convencional.

E a fim de tornar mais interessante e prática a abordagem nesse segundo item, foram analisados alguns exemplos de situações factíveis de potencial conflito entre os sujeitos envolvidos, tais como: se um vizinho temporal não deixa o imóvel ao término da fração de tempo titularizada sobre ele, poderia o administrador retirar seus pertences da unidade contra a sua vontade, com vistas a coagi-lo a sair e, assim, disponibilizar o bem para utilização pelo multiproprietário subsequente? Nesse sentido, teria o administrador o dever de garantir o acesso do multiproprietário ao imóvel-base livre e desimpedido – ou realocá-lo em imóvel semelhante situado no mesmo empreendimento –, durante a fração temporal pelo mesmo titularizada, por exemplo quando o vizinho temporal não respeita sua fração de tempo, ou quando o bem necessite de reparos urgentes que inviabilizem a utilização? E ainda em relação à administração do empreendimento, seria legítima a instituição da chamada "cláusula-mandato" no instrumento de compra e venda do imóvel, bem como do voto cabecel em favor do empreendedor ou do administrador, a fim

de que os multiproprietários sejam compulsoriamente representados por eles em sede assemblear?

Por fim, no terceiro e último capítulo, foram examinadas funcionalmente restrições ao direito de propriedade expressamente instituídas no regime da multipropriedade imobiliária, as quais parecem à primeira vista *esmagar* o direito de propriedade em certos casos, e carecem de balizamentos para sua aplicação prática. Nota-se, com efeito, que se de um lado a recente regulamentação instituída pela Lei n.º 13.777/18 trouxe a pacificação de algumas controvérsias, incentivando a exploração da multipropriedade, por outro, deslocou parte delas para certas imprecisões técnicas e lacunas constantes no referido diploma normativo, as quais não foram ainda objeto de regulamentação ou de debates mais aprofundados nas sedes doutrinária e jurisprudencial. Por força disso, foram propostos nesse último item alguns exemplos práticos com base nas restrições expressamente previstas, em especial naquelas relacionadas ao modo de utilização do imóvel, à obrigação de comunicação prévia acerca do interesse no uso do bem pelo multiproprietário e à perda temporária do direito de uso da unidade por inadimplemento das contribuições de rateio de despesas condominiais, instituída como uma espécie de anticrese legal.

Com isso, espera-se contribuir para a promoção de reflexões dentre os estudiosos, operadores do Direito e profissionais atuantes na área, bem como para a busca de soluções aos casos concretos, com base nos parâmetros propostos à luz da axiologia constitucional vigente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André. Separando o joio do trigo: fractional não é condo-hotel, nem pode ser, automaticamente, considerado um CIC. In: *Direito imobiliário*: reflexões atuais. Porto Alegre: Paixão, 2021. p. 161-167.

ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 605-632.

ABELHA, André; ISSAKA, Leandro. Separando o joio do trigo: fractional não é condo-hotel, nem pode ser, automaticamente, considerado um CIC. *Migalhas*, 23 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/286113/separando-o-joio-do-trigo--fractional-nao-e-condo-hotel--nem-pode-ser--automaticamente--considerado-um-cic>. Acesso em: 01 out. 2023.

AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

ANDRIGHI, Fátima Nancy. O conceito de consumidor direito e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. *Revista de Direito Renovar*, Rio de Janeiro, n. 29, p. 1- 11, maio/ago. 2004.

ARAÚJO, Bárbara Almeida de. As obrigações propter rem. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações*: estudos na perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 99-120.

ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direitos reais.* Lisboa: Quid Juris, 1978.

AVVAD, Pedro Elias; LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. *Direito imobiliário*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

AZEVEDO, Álvaro Vilaça. *Teoria geral dos contratos típicos e atípicos*. São Paulo: Atlas, 2002.

BAPTISTA, Gabriel Carmona. Multipropriedade como um novo instrumento de planejamento sucessório. *Folha de Londrina*, 15 jun. 2019. Disponível em: <https://www.folhadelondrina.com.br/imobiliaria-e-cia/multipropriedade-como-um-novo-instrumento-de-planejamento-sucessorio-2946321e.html>. Acesso em: 01 out. 2023.

BENJAMIN, Antonio V. Herman; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. *Manual de direito do consumidor*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007.

_____. *Relação de consumo e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

BEVILAQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. 10. ed. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1955. v. 3.

BEVILAQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. 11. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1958. v. 3.

BOURGOIGNIE, Thierry. O conceito jurídico de consumidor. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, n. 2, p. 7-51, jun. 1992.

BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. *Incorporação imobiliária à luz do CDC*. São Paulo: Saraiva, 2002.

CALIXTO, Marcelo Junqueira. O princípio da vulnerabilidade do consumidor. In: MORAES, Maria Celina Bodin de (Coord.). *Princípios do direito civil contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 315-356.

CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

CÂMERA, Maya Garcia. *Breves considerações sobre a Lei n.º 13.777/18 na evolução do instituto da Multipropriedade Imobiliária*. Disponível em: <https://ibradim.org.br/breves-consideracoes-sobre-a-lei-n-o-13-777-18-na-evolucao-do-instituto-da-multipropriedade-imobiliaria/>. Acesso em: 01 out. 2023.

CÂMERA, Maya Garcia *et al. Entenda o que é a cota cabecel na multipropriedade*. Seminário virtual. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=LK7Gy6yjSM8>. Acesso em: 01 out. 2023.

CARPENA, Heloisa. *O consumidor no direito da concorrência*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

CASTRO, Diana Paiva de; VIÉGAS, Francisco de Assis. A boa-fé objetiva nas relações reais: tutela da confiança na relação real como processo. In: TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Da dogmática à efetividade do direito civil*: anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – IV, Congresso do IBDCIVIL. Belo Horizonte: Fórum, 2017. p. 319-338.

CHALHUB, Melhim. Multipropriedade: uma abordagem à luz do Recurso Especial 1.546.165-SP. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 82, p. 71-86. 2017.

_____. *Incorporação imobiliária*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

CHAMOUN, Erbert. *Direito civil*: aulas do 4.º ano proferidas na Faculdade de Direito da Universidade do Distrito Federal. Rio de Janeiro: Aurora, 1955.

COMPORTI, Marco. *Contributo allo studio del diritto reale*. Milano: Giuffrè, 1977.

CORDEIRO, Antonio Menezes. *Direitos reais*. Lisboa: Lex, 1979. (reimpressão de 1993)

COSTA, Mário Júlio de Almeida. *Direito das obrigações*. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2006.

DANTAS, San Tiago. *Programa de direito civil*. Rio de Janeiro: Rio, 1984. v. 3. p. 417.

_____. *Programa de direito civil*. 3. ed. rev. e atual. por Gustavo Tepedino *et al*. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*: direito das coisas. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1985.

DUTRA, André Abelha. *Abuso do direito no condomínio edilício*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2013.

ESPÍNOLA, Eduardo. *Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais*. Campinas: Bookseller, 2002. (reedição do livro publicado pela Editora Conquista, em 1956).

FACHIN, Luiz Edson; AZEVEDO, Antonio Junqueira de (Coord.). *Comentários ao Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15.

FARIA, Renato Vilela; SANTOS, Ricardo Augusto Alves dos. Regime tributário da SCP e análise de casos: (I) Regime de Pool e (II) Dação em pagamento. In: FARIA, Renato Vilela; MORAES E CASTRO, Leonardo Freitas de (Coord.). *Operações imobiliárias*: estruturação e tributação. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 545-567.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5.

FRAGA, Affonso. *Direitos reaes de garantia*: penhor, antichrese e hypoteca. São Paulo: Saraiva & Comp. Editores, 1933.

FRANCO, João Nascimento. *Incorporações imobiliárias*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972.

GARBI JR., Carlos Alberto. *O contrato de time sharing*. 2013. 107f. Monografia (Pós-Graduação) – Programa de LLM, Insper Instituto de Ensino e Pesquisa, São Paulo, 2013.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *Direito privado emergencial*: o regime jurídico transitório nas relações privadas no período da pandemia do COVID-19. São Paulo: Foco, 2020.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; PEREIRA, Luiz Gustavo Lopes. *Multipropriedade imobiliária*: questões controvertidas. No prelo.

GIORGIANNI, Michele. *Contributo alla teoria dei diritti di godimento su cosa altrui*. Milano: Giuffrè, 1940

GOMES, Orlando. Contrato de incorporação imobiliária. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 63, n. 461, p. 11-19, mar. 1974.

_____. Sobre a multipropriedade. *Jornal A Tarde*, 18 mar. 1983.

_____. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

_____. *Obrigações.* 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

_____. *Direitos reais*. 21. ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. Novas limitações aos direitos de uso e fruição em condomínios edilícios. *Migalhas*, jul. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2019/7/art20190703-09.pdf>. Acesso em: 01 out. 2023.

GONDINHO, André Pinto da Rocha Osorio. *Os direitos reais e a autonomia da vontade*: o princípio da tipicidade dos direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

HARD Rock Hotel Fortaleza antecipa lançamento de segunda fase. *O Povo*, 04 ago. 2021. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/noticias/economia/2021/08/04/hard-rock-hotel-fortaleza-antecipa-lancamento-de-segunda-fase.html>. Acesso em: 01 out. 2023.

IRTI, Natalino. *L'età della decodificazione*. 3. ed. Milano: Giuffrè, 1989.

JAYME, Erick. Identité culturelle et intégration: Le droit internationale privé postmoderne. *Recueil des Cours de l'Académie de Droit International de la Haye*, v. 251, p. 9-267, 1995.

JHERING, Rudolf von. *O fundamento dos interditos possessórios*. Rio de Janeiro: Laemmert & C. Editores, 1900.

JHERING, Rudolf von. *O fundamento dos interditos possessórios*. 2. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1908.

JUNQUEIRA, André Luiz. *Assembleia Virtual*. Seminário virtual com participação dos professores André Abelha e Carla Moutinho. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=fRMLTSUBFJk>. Acesso em: 01 out. 2023.

KONDER, Carlos Nelson; RENTERÍA, Pablo. A funcionalização das relações obrigacionais: interesse do credor e patrimonialidade da prestação. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, v. 1, n. 2, 2012. Disponível em: <http://civilistica.com/a-funcionalizacao/>. Acesso em: 01 out. 2023.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 28-42, 1990.

LIMA, Getúlio Targino. Cláusula Constituti. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Org.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. São Paulo: Saraiva, 1977. v. 15. p. 26-29.

LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de direito urbanístico*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

LÔBO, Paulo. Direitos e conflitos de vizinhança. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 1 n. 1, p. 61-87, jul./set. 2014.

LOPES, João Batista. *Condomínio*. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de direito civil*. 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995. v. 2.

MAIA, Roberta Mauro Medina. Relações reais e relações obrigacionais: Propostas para uma nova delimitação de suas fronteiras. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações*: estudos na perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 69-98.

_____. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

_____. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda: notas sobre a Lei n.º 13.786/2018 (Lei dos Distratos). In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 545-573.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *Condomínio edilício*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARQUES, Claudia Lima. Contratos de time-sharing e a proteção dos consumidores: crítica ao direito civil em tempos pós-modernos. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 22, p. 64-86, abr./jun. 1997.

_____. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

_____. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

_____. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: o novo regime das relações contratuais. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

_____. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor* [livro eletrônico]: o novo regime das relações contratuais. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019. (3. ed. em e-book baseada na 9. ed. Impressa).

MATTIA, Fábio Maria de. *O direito de vizinhança e a utilização da propriedade imóvel*. São Paulo: Bushatksy, 1976.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o registro de imóveis. *Jus.com.br*, set. 2004. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/5669/breves-anotacoes-sobre-o-registro-de-imoveis/2>. Acesso em: 01 out. 2023.

_____. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 70, p. 19-82, 2011.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de direito civil*: direito das coisas. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5.

_____. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 619-640.

MESQUITA, Henrique. Uma nova figura real: o direito de habitação periódica. *Revista de Direito e Economia*, Coimbra, v. 1, p. 39-69, 1982.

MESQUITA, José Andrade. *Direitos pessoais de gozo*. Coimbra: Almedina, 1999.

MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações reais e ônus reais*. Coimbra: Almedina, 2000.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Lesão ao tempo: configuração e reparação nas relações de consumo. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo (Coord.). *Rumos contemporâneos do direito civil*: estudos em perspectiva civil-constitucional. Belo horizonte: Fórum, 2017. p. 205-228.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; TEPEDINO, Gustavo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5.

MORAES, Maria Celina Bodin de. O princípio da solidariedade. In: PEIXINHO, Manoel Messias; GUERRA, Isabella Franco; NASCIMENTO FILHO, Firly. *Os princípios da Constituição de 1988*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 157-176.

MORAES, Paulo Valério Dal Pai. *O Código de Defesa do Consumidor*: princípio da vulnerabilidade no contrato, na publicidade, nas demais práticas comerciais. Porto Alegre: Síntese, 1999.

NEGRÃO, Ricardo; FRANCO, Vinicius Nogueira. Os condo-hotéis e o mercado de capitais. In: FARIA, Renato Vilela; MORAES E CASTRO, Leonardo Freitas de (Coord.). *Operações imobiliárias: estruturação e tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 408-420.

NEGREIROS, Teresa Paiva de Abreu. *Teoria do contrato*: novos paradigmas. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

NERY JÚNIOR, Nelson *et al*. *Código brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

NONATO, Orozimbo. *Curso de obrigações*: generalidade e espécies. Rio de Janeiro: Forense, 1959. v. 1.

NUNES, Eduardo. Autonomia privada e boa-fé objetiva em direitos reais. *Revista Brasileira de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 4, p. 55-80, abr./jun. 2015. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/99>. Acesso em: 01 out. 2023.

OLIVA, Milena Donato. A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal. *Revista Trimestral de Direito Civil – RTDC*, Rio de Janeiro, v. 26, p. 67-105, abr./jun. 2006.

_____. Apontamentos acerca das obrigações Propter Rem. *Revista de Direito da Cidade*, v. 9, n. 2, p. 581-602, 2017.

_____. Desafios contemporâneos da proteção do consumidor: codificação e pluralidade de fontes normativas. *Revista Brasileira de Direito Civil - RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 16, p. 15-33, abr./jun. 2018. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/229/211>. Acesso em: 01 out. 2023.

OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, v. 5, n. 2, 2016. Disponível em: <http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>. Acesso em: 01 out. 2023.

_____. Responsabilidade civil do fornecedor por inadimplemento das obrigações de meio: o caso do gestor de fundos de investimento. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 655-678.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. *GenJurídico.com.br*, 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: 01 out. 2023.

_____. *Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei n.º 13.777/2018)*: principais aspectos de direito civil, de processo civil e de registros públicos. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 01 out. 2023.

PAULA, Marcos de Souza. Responsabilidade civil nas relações de vizinhança: reflexões sobre um velho dilema. In: SOUZA, Eduardo Nunes de; SILVA, Rodrigo da Guia (Coord.). *Controvérsias atuais em responsabilidade civil*: estudos em direito civil-constitucional. São Paulo: Almedina, 2018. p. 395-431.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

_____. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4.

PERLINGIERI, Pietro. *Introduzione alla problemática dela proprietà*. Napoli: Camerino, 1970.

_____. *Perfis do direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

_____. *Perfis do direito civil*: introdução ao direito civil constitucional. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

_____. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

REALE, Miguel. *Lições preliminares de direito*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 1987.

RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016.

ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019.

SARAIVA, Bruno de Sousa. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. *Revista da Escola Superior da Magistratura do estado do Ceará*, v. 9, p. 95-113, 2011. Disponível em: <http://revistathemis.tjce.jus.br/index.php/THEMIS/article/view/104>. Acesso em: 01 out. 2023.

SARAMAGO, José. *Ensaio sobre a cegueira*. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

SCHREIBER, Anderson. Multipropriedade imobiliária e a Lei 13.777/18. *GenJurídico.com.br*, 17 jan. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/01/17/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18/>. Acesso em: 01 out. 2023.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. *Código Civil interpretado*: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SCHREIBER, Anderson; TEPEDINO, Gustavo. A boa-fé objetiva no Código de Defesa do Consumidor e no novo Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações*: estudos na perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar. 2005. p. 29-44.

SECOVI-SP. *Manual de melhores práticas para hotéis de investidores imobiliários pulverizados*. Disponível em: <http://old.secovi.com.br/files/downloads/manual-hotelariapdf.pdf>. Acesso em: 01 out. 2023.

SILVA, Roberta Mauro e. Relações reais e obrigacionais: propostas para uma nova delimitação de suas fronteiras. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações*: estudos na perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 69-98.

SOARES, Ardyllis Alves. O contrato de time-sharing e o direito do consumidor. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 77, p. 151-180, 2011.

SOUZA, Carlos Affonso Pereira de; LEMOS, Ronaldo. Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento: função social e tutela da confiança. *Revista de Direito da Cidade*, São Paulo, v. 8, n. 4, p. 1757-1777, 2016.

STAFFEN, Márcio Ricardo. Multipropriedade Imobiliária: entre o direito (real) posto e o pressuposto. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 71, n. 34, p. 77-90, 2011.

STANCATI, Alice Assunção; FIGUEIREDO, Elisa Junqueira. Multipropriedade de imóveis: dividir para ganhar. *Migalhas*, 20 maio 2019. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/depeso/302580/multipropriedade-de-imoveis--dividir-para-ganhar>. Acesso em: 01 out. 2023.

TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Ações possessórias. *Revista Brasileira de Direito Processual*, Belo Horizonte, v. 1, n. 44, p. 99-134, out./dez. 1984.

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

_____. Editorial: Do sujeito de direito à pessoa humana. *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 2, p. v-vi, abr./jun. 2000.

_____. A responsabilidade civil nos contratos de turismo. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 239-264.

_____. A responsabilidade civil por acidentes de consumo na ótica civil-constitucional. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 265-280.

_____. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 303-329.

_____. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 1-22.

_____. *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I.

_____. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. Tomo II.

_____. Teoria dos bens e situações subjetivas reais: esboço de uma introdução. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. Tomo II. p. 135-145.

_____. Prefácio. In: BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007.

_____. Notas sobre a função social dos contratos. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo*: embates jurídicos e utopias contemporâneas: estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 395-405.

_____. Regime jurídico dos bens no Código Civil. In: VENOSA, Silvio de Salvo; GAGLIARDI, Rafael Villar; NASSER, Paulo Magalhães (Coord.). *10 anos do Código Civil*: desafios e perspectivas. São Paulo: Atlas, 2012.

_____. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). *Direito imobiliário*: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2015. p. 512-521.

_____. A razoabilidade e a sua adoção à moda do jeitão. Editorial da *Revista Brasileira de Direito Civil* (RBDCivil), v. 8, n. 2, p. 6-8, abr./jun. 2016.

_____. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. *Consultor Jurídico*, 20 jan. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario#author>. Acesso em: 01 out. 2023.

_____. A razoabilidade na experiência brasileira. In: TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Da dogmática à efetividade do Direito Civil*: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – IV Congresso do IBDCivil. 2. ed. rev., ampl. e atual. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 29-40.

_____. Editorial. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 19, n. 1, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/359/268>. Acesso em: 01 out. 2023.

_____. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 641-664.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011. v. 3.

_____. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. v. 1.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5.

TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. A proteção do consumidor no ordenamento brasileiro. In: MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno (Coord.). *Diálogo das fontes*: novos estudos sobre a coordenação e a aplicação das normas no direito brasileiro. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 373-394.

_____. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil*: obrigações. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 2.

TEPEDINO, Gustavo; SILVA, Rodrigo da Guia. Novos bens jurídicos, novos danos ressarcíveis: análise dos danos decorrentes da privação do uso. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 29, n. 129, p.133-156, maio/jun. 2020.

TEPEDINO, Gustavo; TEPEDINO, Maria Celina. A multipropriedade: aspectos jurídicos. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 294, p. 97-110, 1987.

VASCONCELLOS, Mariana Maia de. Responsabilidade por encargos condominiais na multipropriedade imobiliária: análise funcionalizada do art. 1.358-L, §2.º, do Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo; SILVA, Rodrigo da Guia (Coord.). *Relações patrimoniais*: contratos, titularidades e responsabilidade civil. Belo Horizonte: Fórum, 2021. p. 181-214.

_____. Assembleias virtuais em condomínios edilícios. In: ROQUE, André Vasconcellos; OLIVA, Milena Donato (Coord.). *Direito na era digital*: aspectos negociais, processuais e registrais. São Paulo: JusPodivm, 2022. p. 467-489.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*: direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007. v. 5.

_____. *Direito civil*: direitos reais. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012. v. 5.

_____. Multipropriedade (Time sharing). *Migalhas*, 11 fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade--time-sharing>. Acesso em: 01 out. 2023.

VIDAL, Lucio. *O direito real de habitação periódica*. Coimbra: Almedina, 1984.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG)*, Belo Horizonte, n. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019.

VOLPI, Angelo. *Planejamento sucessório e a nova lei da multipropriedade imobiliária*. Disponível em: <https://jorgedesousa.jusbrasil.com.br/artigos/712804365/planejamento-sucessorio-e-a-nova-lei-da-multipropriedade-imobiliaria>

WILDE, Oscar. *Chapter 5*: The Picture of Dorian Gray. Lit2Go Edition, 1890. Disponível em: <https://etc.usf.edu/lit2go/113/the-picture-of-dorian-gray/1941/chapter-5/>. Acesso em: 01 out. 2023.

ZAKKA, Rogério Marcus. *O direito de propriedade*: análise sob a ótica de sua convivência com a função social. 2007. 225 f. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007.