



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO  
DOUTORADO EM DIREITO**

**BEATRIZ LUIZA GOEDERT DE CAMPOS**

**A POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE OUTRAS MODALIDADES DE  
MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: COMPARATIVO JURÍDICO ENTRE A  
MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA BRASILEIRA E AS MODALIDADES  
ITALIANAS DE *MULTIPROPRIETÀ***

Florianópolis

2023

**BEATRIZ LUIZA GOEDERT DE CAMPOS**

**A POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE OUTRAS MODALIDADES DE  
MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: COMPARATIVO JURÍDICO ENTRE A  
MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA BRASILEIRA E AS MODALIDADES  
ITALIANAS DE *MULTIPROPRIETÀ***

Tese submetida ao Programa de Pós-Graduação  
em Direito da Universidade Federal de Santa  
Catarina como exigência para a obtenção do  
título de Doutora em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Rafael Peteffi da Silva

Florianópolis

2023

Ficha de identificação da obra elaborada pela autora,  
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

DE CAMPOS, Beatriz Luiza Goedert  
A POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE OUTRAS MODALIDADES DE  
MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL : COMPARATIVO JURÍDICO ENTRE A  
MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA BRASILEIRA E AS MODALIDADES  
ITALIANAS DE MULTIPROPRIETÀ / Beatriz Luiza Goedert DE  
CAMPOS ; orientador, Rafael Peteffi da Silva, 2023.  
364 p.

Tese (doutorado) - Universidade Federal de Santa  
Catarina, Centro de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-  
Graduação em Direito, Florianópolis, 2023.

Inclui referências.

1. Direito. 2. multipropriedade. 3. modalidades. 4.  
fração temporal. I. da Silva, Rafael Peteffi . II.  
Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-  
Graduação em Direito. III. Título.

## TERMO DE APROVAÇÃO

**BEATRIZ LUIZA GOEDERT DE CAMPOS**

**A POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE OUTRAS MODALIDADES DE  
MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: COMPARATIVO JURÍDICO ENTRE A  
MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA BRASILEIRA E AS MODALIDADES  
ITALIANAS DE *MULTIPROPRIETÀ***

O presente trabalho em nível de Doutorado foi avaliado e aprovado pela banca examinadora composta pelos seguintes membros:

**Prof. Dr. Roberto Paulino De Albuquerque Junior**

Instituição Universidade Federal de Pernambuco (UFPE)

**Prof. Dr. Marcelo De Oliveira Milagres**

Instituição Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG)

**Prof. Dr. José Isaac Pilati**

Instituição Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC)

Certificamos que esta é a **versão original e final** do trabalho de conclusão que foi julgado adequado para obtenção do título de Doutora em Direito.

---

**Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Direito**

---

**Prof. Dr. Rafael Peteffi da Silva**

Orientador

Florianópolis, 2023.

À minha amada, determinada e inesquecível vó Maria (1933-2023), que traçou sua  
jornada com coragem e viveu de forma plena.

Aos meus adorados sobrinhos e afilhados, que são o futuro: Lucas, Lívia, Nicolás e  
Arthur, nunca tenham medo de buscar seus próprios caminhos.

## AGRADECIMENTOS

Em 1876, *nonna* Barbara, minha tataravó, na época com pouco mais de dezesseis anos, deixou Trento com rumo ao Brasil. Naquela época, a *multiproprietà* estava longe de ser desenvolvida, a Itália recém havia sido unificada e a ciência jurídica ainda iria passar por diversas transformações. Quatro gerações depois da longa viagem, o dialeto falado com veemência pela *nonna*, por um período até mesmo proibido, foi se perdendo. A Itália não é mais a mesma. O Brasil também não é mais o mesmo.

Ainda assim, um século e meio depois, escrever a presente tese me fez pensar na *nonna*, a quem nunca conheci, mas ouvi as muitas histórias de sua busca por um futuro melhor, mesmo perante adversidades, e de sua irreverente coragem diante de uma viagem de navio de quase dois meses para uma terra absolutamente por ela desconhecida.

Na minha própria jornada para escrever a presente tese, também naveguei por terras antes pouco conhecidas, aprofundi verticalmente o meu conhecimento sobre o ordenamento jurídico italiano, visando possibilitar a comparação jurídica entre a *multiproprietà* e a multipropriedade. Ao comparar os ordenamentos jurídicos italiano e brasileiro, observei as muitas semelhanças e constatei, com bastante convicção, que o sistema jurídico brasileiro tem muito a aprender da experiência estrangeira, mas também muito a ensinar.

Felizmente, nesta jornada, não naveguei sozinha. Assim, sou absolutamente grata a minha família, pela vida, pela valorização da educação e pelo incentivo.

Agradeço a Mathias Foletto Silva, por seu companheirismo e amor, por estar sempre ao meu lado e me incentivar a cada dia seja qual for o desafio.

Agradeço ao meu orientador Dr. Rafael Peteffi da Silva, exemplo de dedicação acadêmica, competência e urbanidade, sem o qual a presente tese não seria possível. E, em seu nome, agradeço também a todos os professores que contribuíram para minha formação.

Tenho gratidão ainda aos meus queridos amigos do Programa de Pós-Graduação da UFSC e do Grupo de Estudos Direito Civil na Contemporaneidade. Thatiane, Sabrina, Guilherme e Vanessa, obrigada pela jornada conjunta.

Por fim, agradeço à Universidade Federal de Santa Catarina, instituição na qual cursei graduação, mestrado e doutorado, a qual possibilitou a realização de período sanduíche durante a graduação para a *Università degli studi di Padova*, situada na Itália, ampliando meus horizontes e ensejando contato com o direito italiano, o que contribuiu para a realização da presente tese.

O mundo em que viveu a *nonna* não é o mesmo em que vivo, mas, ainda que em realidades absolutamente diferentes, penso que temos algo em comum: a curiosidade de conhecê-lo e aprender com as diferenças. E, talvez no final da jornada, a conclusão que chegaremos é que temos muito mais em comum do que inicialmente imaginamos.

## RESUMO

A presente tese toma como **problema de pesquisa** responder se é possível a adoção das diferentes modalidades de multipropriedade, encontradas no ordenamento jurídico italiano, no direito brasileiro. A **hipótese** é positiva, considerando-se possível a adoção no sistema jurídico brasileiro, a partir do comparativo jurídico entre a multipropriedade imobiliária brasileira e as modalidades italianas de *multiproprietà*, de outras modalidades de multipropriedade. A **originalidade**, a **atualidade** e a **relevância** do trabalho para o desenvolvimento científico, tecnológico, cultural e social residem, dentre outros aspectos, no comparativo com o modelo italiano, visando aperfeiçoar o sistema de multipropriedade brasileiro, com adoção de outras modalidades, além da imobiliária já prevista a partir da Lei nº 13.777 de 2018. A presente tese possui **potenciais de impacto** nos âmbitos jurídico, social e econômico, uma vez que busca aperfeiçoamento do sistema jurídico, visando segurança, a qual incentiva práticas sociais de aproveitamento dos bens por meio da multipropriedade, restando relacionada diretamente com a função social da propriedade, bem como implicando valor menor para a obtenção e manutenção do bem, inserindo novos estratos sociais na fruição de determinados bens e direitos, gerando, no campo econômico, maior número de transações e atrações de investimento diante da estabilidade. No tocante ao **referencial teórico**, a pesquisa orienta-se pela Rede de Pesquisa Direito Civil Contemporâneo. A **metodologia** está projetada em base teórica quanto à natureza, com fundamento em revisão bibliográfica, abordagem do problema de modo qualitativo, com fins de pesquisa de forma descritiva, método de abordagem de pesquisa dedutivo e comparativo e método de interpretação sistemático. Tem-se como **objetivo específico do primeiro capítulo** descrever o conceito de *multiproprietà* no sistema jurídico italiano, apontar suas modalidades, destacando-se a *multiproprietà azionaria*, a *multiproprietà immobiliare* e a *multiproprietà alberghiera*, indicar seus tipos (quanto ao período, quanto à existência de equipamentos, quanto à finalidade, quanto à não perpetuidade e quanto à ausência de lucratividade), bem como sua forma de administração na Itália. O **objetivo específico do segundo capítulo** é descrever a multipropriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro a partir da regulamentação pela Lei nº 13.777/2018, seu histórico, conceito, natureza jurídica, espécies, forma de instituição e extinção, os direitos e obrigações dos multiproprietários, modos de transferência e administração. O **objetivo específico do terceiro capítulo** é abordar os aspectos relevantes dos sistemas jurídicos italiano e brasileiro para o instituto da multipropriedade, apontar os elementos comuns da *multiproprietà* italiana e a multipropriedade brasileira, descrever a autonomia negocial e a liberdade contratual no Brasil e, sob esses fundamentos, demonstrar a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no Brasil. Diante do objeto delimitado, objetivos e metodologia aplicada, **concluiu-se** que é possível a adoção de outras modalidades de multipropriedade, no direito brasileiro, em especial a multipropriedade contratual, societária e hoteleira, confirmando-se a hipótese.

**Palavras-chave:** multipropriedade; modalidades; fração temporal.

## ABSTRACT

This thesis presents as a **research question** whether it is possible to apply the different categories of timeshares, found in the Italian legal system, in Brazilian law, with a positive research **hypothesis**. The **originality**, **topicality** and **relevance** of the thesis for scientific, technological, cultural and social development relate to the aforementioned application, as it enables the comparison with the Italian model, aiming to improve the Brazilian timeshare system, with the adoption of other categories, in addition to the model provided by Law 13.777 of 2018. This thesis has a **potential impact** in the legal, social and economic spheres, as it seeks to improve the legal system, which encourages social practices of using assets through multi-ownership, remaining directly related to the social function of the property, as well as implying a lower value for obtaining and maintaining the property, inserting new social strata in the enjoyment of certain goods and rights, generating, in the economic field, a greater number of transactions and investment attractions in the face of stability. Regarding the **theoretical framework**, the research is guided by the Contemporary Civil Law Research Network. The **methodology** is designed on a theoretical basis as to its nature, based on a literature review, a qualitatively approach to the problem, with descriptive research purposes, a deductive and comparative research approach and systematic interpretation. The **specific objective of the first chapter** is to point out the concept of time-sharing in the Italian legal system, point out its modalities, highlighting (*multiproprietà azionaria*, *multiproprietà immobiliare* and *multiproprietà alberghiera*), indicate their types, as well as its form of administration in Italy. The **specific objective of the second chapter** is to approach the time-sharing in the Brazilian legal system based on the regulation by Law 13.777/2018, its history, concept, legal nature, types, the form of institution and extinction, the rights and obligations of multi-owners, modes of transfer and administration. The **specific objective of the third chapter** is to address the relevant aspects of the Italian and Brazilian legal systems for the institute of timeshares, point out the common elements of Italian's *multiproprietà* and the *multipropriedade* from Brazil, as well describe negotiating autonomy and contractual freedom in Brazil and, under these foundations, demonstrate the possibility of adopting other categories of timeshares in Brazil. Therefore, in face of the delimited object, objectives and methodology, it was **concluded** that the application is possible, confirming the hypothesis.

**Keywords:** time-sharing; categories; time fraction.

## RIASSUNTO

In questa tesi di dottorato, la **domanda di ricerca** è rispondere se sia possibile adottare le diverse modalità di multiproprietà, presenti nell'ordinamento italiano, nel diritto brasiliano. **L'ipotesi** è positiva, ritenendo possibile l'adozione di altre modalità di multiproprietà nell'ordinamento brasiliano, sulla base del confronto giuridico tra la multiproprietà immobiliare brasiliane e le multiproprietà italiane. **L'originalità**, **l'attualità** e la **rilevanza** dell'opera per lo sviluppo scientifico, tecnologico, culturale e sociale risiedono, tra gli altri aspetti, nel confronto con il modello italiano, al fine di migliorare il sistema multiproprietà brasiliano, con l'adozione di altre modalità, in oltre all'immobiliare già prevista dalla legge 13.777 del 2018. La tesi ha un **potenziale impatto** in ambito legale, sociale ed economico, poiché cerca di migliorare il sistema legale e la sicurezza, che incoraggia le pratiche sociali di utilizzo dei beni attraverso della multiproprietà, restando direttamente connesse alla funzione sociale della proprietà, nonché implicando un minor valore per l'ottenimento e il mantenimento del bene, inserendo nuovi strati sociali nel godimento di determinati beni e diritti, generando, in campo economico, un maggior numero di transazioni e attrattive di investimento a fronte di stabilità. Per quanto riguarda il **quadro teorico**, la ricerca è guidata dalla Rete di Ricerca sul Diritto Civile Contemporaneo. La **metodologia** è progettata su una base teorica, basata su una revisione bibliografica, con approccio qualitativo del problema e finalità di ricerca descrittiva, applicando i metodi deduttivo e comparativo e l'interpretazione sistematica. **L'obiettivo specifico del primo capitolo** è quello di descrivere lo storico, il concetto e la natura giuridica della multiproprietà nell'ordinamento italiano, di evidenziare le sue modalità (la multiproprietà azionaria, la multiproprietà immobiliare e la multiproprietà alberghiera), di indicarne le tipologie e l'amministrazione in Italia. **L'obiettivo specifico del secondo capitolo** è quello di descrivere la multiproprietà immobiliare nell'ordinamento giuridico brasiliano basato sulla regolamentazione della Legge 13.777/2018, la sua storia, il concetto, la natura giuridica, i tipi, la forma di istituzione e di estinzione, i diritti e gli obblighi dei multiproprietari, modalità di trasferimento e la sua amministrazione. **L'obiettivo specifico del terzo capitolo** è quello di affrontare gli aspetti rilevanti dell'ordinamento italiano e brasiliano per l'istituto della multiproprietà, sottolineare gli elementi comuni di multiproprietà italiana e multiproprietà brasiliana, descrivere l'autonomia negoziale e la libertà contrattuale in Brasile e, nell'ambito di questi argomenti, dimostrare la possibilità di adottare altre modalità di multiproprietà in Brasile. In considerazione dell'oggetto delimitato, degli obiettivi e della metodologia applicata, si è **concluso** che è possibile adottare altre modalità di multiproprietà in Brasile, in particolare la multiproprietà contrattuale, azionaria ed alberghiera, confermando l'ipotesi di ricerca.

**Parole-chiave:** multiproprietà; modalità; frazione temporale.

## SUMÁRIO

<b>RESUMO.....</b>	<b>8</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>9</b>
<b>RIASSUNTO.....</b>	<b>10</b>
<b>SUMÁRIO.....</b>	<b>11</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO 1 – A CONSTRUÇÃO DAS DIFERENTES MODALIDADES DE MULTIPROPRIETÀ NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO.....</b>	<b>22</b>
1.1 HISTÓRICO E DESENVOLVIMENTO NORMATIVO DA <i>MULTIPROPRIETÀ</i> NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO .....	22
1.2 CONCEITO DE <i>MULTIPROPRIETÀ</i> NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO.....	47
1.3 NATUREZA JURÍDICA DA <i>MULTIPROPRIETÀ</i> NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO .....	51
1.4 MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO JURÍDICA DA <i>MULTIPROPRIETÀ</i> NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO .....	64
1.4.1 <i>Multiproprietà Azionaria</i> .....	66
1.4.2 <i>Multiproprietà Immobiliare</i> .....	74
1.4.3 <i>Multiproprietà Alberghiera</i> .....	77
1.5 TIPOS DE ORGANIZAÇÃO DA <i>MULTIPROPRIETÀ</i> NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO .....	82
1.5.1 Quanto ao período: aberta e fechada.....	83
1.5.2 Quanto à existência de equipamentos: simples ou estruturada .....	84
1.5.3 Quanto à finalidade: residencial .....	86
1.5.4 Quanto à não perpetuidade: locatícia .....	87
1.5.5 Quanto à ausência de lucratividade: cooperativa.....	88
1.6 ADMINISTRAÇÃO DA <i>MULTIPROPRIETÀ</i> NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO .....	90
<b>CAPÍTULO 2 – A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO .....</b>	<b>92</b>

2.1 HISTÓRICO DA MULTIPROPRIEDADE NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO	92
2.2 CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO	118
2.3 NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO.....	124
2.4 REGRAS APLICÁVEIS À MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	134
2.5 ESPÉCIES DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA .....	138
<b>2.5.1 Quanto à fração de tempo: fixa, flutuante ou mista.....</b>	<b>138</b>
<b>2.5.2 Em relação ao condomínio edilício: total ou parcial .....</b>	<b>140</b>
2.6 INSTITUIÇÃO E EXTINÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO.....	141
2.7 DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO MULTIPROPRIETÁRIO NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO.....	154
2.8 TRANSFERÊNCIA E AQUISIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO.....	156
2.9 ADMINISTRAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO.....	167
<b>CAPÍTULO 3 – A POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE OUTRAS MODALIDADES DE MULTIPROPRIEDADE NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO .....</b>	<b>175</b>
3.1 ASPECTOS RELEVANTES DOS SISTEMAS JURÍDICOS ITALIANO E BRASILEIRO PARA O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE .....	175
3.2 ELEMENTOS COMUNS E DIVERSOS DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA BRASILEIRA EM RELAÇÃO ÀS MODALIDADES ITALIANAS DE <i>MULTIPROPRIETÀ</i> .....	194
3.3 LIBERDADE CONTRATUAL E AUTONOMIA NEGOCIAL NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO.....	200
3.4 POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE OUTRAS MODALIDADES DE MULTIPROPRIEDADE NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO .....	211
<b>3.4.1 Multipropriedade contratual.....</b>	<b>216</b>
<b>3.4.2 Multipropriedade societária .....</b>	<b>222</b>
<b>3.4.3 Multipropriedade hoteleira .....</b>	<b>228</b>
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>233</b>

<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>247</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>267</b>
ANEXO I – DECRETO LEGISLATIVO 9 NOVEMBRE 1998, N. 427.....	267
ANEXO II – DECRETO LEGISLATIVO 23 MAGGIO 2011, N. 79 .....	275
ANEXO III – DIRETTIVA 94/47/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO DEL 26 OTTOBRE 1994 CONCERNENTE LA TUTELA DELL'ACQUIRENTE PER TALUNI ASPETTI DEI CONTRATTI RELATIVI ALL'ACQUISIZIONE DI UN DIRITTO DI GODIMENTO A TEMPO PARZIALE DI BENI IMMOBILI .....	306
ANEXO IV – DIRETTIVA 2008/122/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO DEL 14 GENNAIO 2009 SULLA TUTELA DEI CONSUMATORI PER QUANTO RIGUARDA TALUNI ASPETTI DEI CONTRATTI DI MULTIPROPRIETÀ, DEI CONTRATTI RELATIVI AI PRODOTTI PER LE VACANZE DI LUNGO TERMINE E DEI CONTRATTI DI RIVENDITA E DI SCAMBIO .....	316
ANEXO V – LEI N° 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018.....	355

## INTRODUÇÃO

A presente tese tratará da possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no sistema jurídico brasileiro a partir do comparativo jurídico entre a multipropriedade imobiliária brasileira e as modalidades italianas de *multiproprietà*, com intuito de extrair contribuições para o aperfeiçoamento do instituto no Brasil.

A tese tem como instituição envolvida a Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), em específico, o Programa de Pós-Graduação *stricto sensu* em Direito (PPGD) em nível de doutorado, enquadrando-se na linha de pesquisa Direito Privado, Processo e Sociedade de Informação e dentro do escopo do Grupo de Pesquisa Direito Civil na Contemporaneidade.

Em síntese, a multipropriedade é a divisão da utilização da propriedade em frações temporais, visando o máximo aproveitamento do bem e a diminuição dos custos para a sua manutenção por cada um dos multiproprietários. Entretanto, sua instituição pode ocorrer por diferentes formatações jurídicas, as quais são denominadas de modalidades.

No ordenamento jurídico italiano, a *multiproprietà* apresenta duas modalidades, em razão da sua forma de instituição, quais sejam: a *multiproprietà immobiliare* e a *multiproprietà azionaria*. Enquanto a *multiproprietà immobiliare* se aproxima do modelo adotado no Código Civil brasileiro, sendo entendida como contrato que origina direito real atípico, a *multiproprietà azionaria* é instituída a partir de uma sociedade por ações, ou outro tipo societário, cabendo a titularidade do bem à sociedade e não ao multiproprietário. Ainda, há uma terceira modalidade relacionada com o conteúdo econômico, ao se tratar de imóvel inserido no âmbito hoteleiro, a *multiproprietà alberghiera*.

No Brasil, a Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018 inseriu no Código Civil a regulamentação, até então inexpressiva, acerca da multipropriedade sobre bens imóveis, sem vincular a finalidade de lazer ou férias, como ocorre em outros países, adotando a sistemática de matrículas autônomas, a qual é própria da modalidade imobiliária.

Acerca do objeto da pesquisa, como delimitação do tema, tem-se as diversas modalidades de multipropriedade, demonstrando-se a possibilidade de adoção no sistema jurídico brasileiro, a partir do comparativo jurídico entre a multipropriedade imobiliária

brasileira e as modalidades italianas de *multiproprietà*, de outras modalidades de multipropriedade, em especial a multipropriedade contratual, a multipropriedade societária e a multipropriedade hoteleira.

Nesse sentido, o tema está delimitado pela investigação da possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no sistema jurídico brasileiro, sendo alicerçado em três capítulos. O primeiro capítulo é dedicado ao sistema italiano, o segundo capítulo ocupa-se multipropriedade imobiliária regulamentada no Código Civil brasileiro e o terceiro capítulo desenvolve a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro.

Por intermédio do comparativo entre os ordenamentos jurídicos brasileiro e italiano, sopesa-se a adequação de adoção de outras modalidades de multipropriedade no Brasil, de forma que a presente tese se encontra na seara do direito comparado, sendo aderente à área de concentração e à linha de pesquisa, já que se insere no campo do Direito Privado, Processo e Sociedade de Informação, bem como se coaduna com os temas de pesquisa do Professor Orientador Doutor Rafael Peteffi da Silva.

Assim, o problema a ser enfrentado é responder a seguinte questão: É possível a adoção das diferentes modalidades de multipropriedade, encontradas no ordenamento jurídico italiano, no direito brasileiro?

A hipótese é positiva, considerando-se possível a adoção no sistema jurídico brasileiro, a partir do comparativo jurídico entre a multipropriedade imobiliária brasileira e as modalidades italianas de *multiproprietà*, de outras modalidades de multipropriedade no Brasil, em especial a multipropriedade contratual, a multipropriedade societária e a multipropriedade hoteleira.

A presente tese visa, primeiramente, identificar as modalidades de *multiproprietà* na Itália, as quais estão desenvolvidas em virtude do lapso temporal de experiência no ordenamento jurídico italiano, o qual pode ser utilizado como parâmetro para o Brasil. Com a respectiva descrição das modalidades italianas, é possível realizar a comparação com o sistema brasileiro, permitindo, por fim, a constatação da compatibilidade das diversas modalidades de multipropriedade com o sistema jurídico brasileiro.

Todavia, não se pretende uma importação desprovida reflexão crítica das demais modalidades de multipropriedade encontradas na Itália, mas sua compatibilização com o ordenamento jurídico brasileiro, incluindo, por conseguinte, as características próprias do direito brasileiro dentro de sua sistemática jurídica.

No tocante ao referencial teórico, a pesquisa orienta-se pelo proposto pelos autores da Rede de Pesquisa Direito Civil Contemporâneo. Nessa linha teórica, Otavio Luiz Rodrigues Júnior defende a manutenção da autonomia do Direito Privado e sua diferenciação sistêmica, propondo uma delimitação semântica da constitucionalização do Direito Civil<sup>1</sup>. Assim, na presente tese, toma-se como premissa a autonomia epistemológica do Direito Civil, bem como se propõe abordar o tema da multipropriedade de acordo com a tradição da *civil law*, isto é, a partir do conhecimento clássico e dogmático.

Referente à metodologia empregada na presente tese, serão utilizadas, principalmente, as obras de Metodologia Científica de Orides Mezzaroba e Cláudia Servilha<sup>2</sup>, bem como de Eva Maria Lakatos e Marina Andrade de Marconi<sup>3</sup>.

Quanto à natureza, a pesquisa é pura, uma vez que está projetada em base teórica, com fundamento em revisão bibliográfica, não tendo projetos experimentais, nem verificação empírica de informações (pesquisa de campo).

Em relação à abordagem do problema, adota-se a pesquisa qualitativa, pois será apontada a *multiproprietà* no sistema jurídico italiano e a multipropriedade imobiliária no Brasil, relacionando-se suas modalidades com a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, empregando-se dados qualitativos para corroborar a hipótese.

Referente aos fins da pesquisa, a mesma é descritiva, porque serão dimensionadas (qualitativo) as consequências jurídicas da adoção das diferentes modalidades de

---

<sup>1</sup> RODRIGUES JÚNIOR, Otavio Luiz. **Direito Civil Contemporâneo**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2019.

<sup>2</sup> MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>3</sup> LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia Científica**. 7 ed. São Paulo: Atlas, 2017.

multipropriedade, as quais são delimitadas pela doutrina italiana, cada qual com diferentes peculiaridades.

O método de abordagem utilizado na presente tese é o dedutivo, uma vez que se partirá da estrutura do ordenamento jurídico brasileiro para se extrair a compatibilidade de adoção das diferentes modalidades de multipropriedade no Brasil. Segundo Orides Mezzaroba e Cláudia Servilha “o método dedutivo parte de argumentos gerais para argumentos particulares”<sup>4</sup>. Ainda, de forma auxiliar<sup>5</sup>, será utilizado o método comparativo, ao se confrontar o sistema brasileiro com o italiano, constatando-se as diferenças e semelhanças das modalidades de multipropriedade.

Acerca da interpretação, é empregado o método sistemático, uma vez que se analisará a possibilidade de adoção das diferentes modalidades de multipropriedade no Brasil, a partir do exame do conjunto de normas que compõem o ordenamento jurídico. Por fim, a pesquisa estará de acordo com os procedimentos técnicos de investigação bibliográfica e documental.

No tocante à justificativa do presente trabalho, destaca-se a relevância do tema pela importância da elucidação quanto à possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, abrigando diferentes interesses jurídicos e permitindo outros modelos além do imobiliário previsto no Código Civil brasileiro.

A multipropriedade está relacionada diretamente à função social da propriedade, aos direitos do consumidor, ao direito de vizinhança e, ainda, ao planejamento da cidade, bem como outros importantes direitos. Assim, é relevante pesquisar a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro para gerar segurança jurídica, bem como aperfeiçoar o instituto, a partir da comparação com outro ordenamento jurídico, no caso, o sistema italiano, que já detém experiência mais longa.

A propriedade compartilhada tem como aspectos relevantes a questão turística, podendo também ser aplicada em outros setores da vida moderna. Nesse sentido, a multipropriedade pode ser inserida em âmbito urbano ou rural, bem como profissional ou familiar. No

---

<sup>4</sup> MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 92.

<sup>5</sup> MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 118.

compartilhamento com finalidade econômica, destacam-se os consultórios médicos, odontológicos e escritórios, os quais podem adotar o regime de multipropriedade. Dessa forma, a multipropriedade tem potencial para respaldar negócios imobiliários em âmbito de turismo, mas também pode ser utilizada em áreas comerciais ou de habitação, acomodando outras necessidades, denotando sua relevância por distintos aspectos.

Recentemente, a Lei nº 13.777 de 2018 inseriu normas atinentes à multipropriedade imobiliária no Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406/2002), tema que até então encontrava amparo na doutrina e jurisprudência. Nesse sentido, trata-se de assunto atual, o qual carece de maior sistematização. Desse modo, são latentes as discussões acerca do tema, em especial no tocante à possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade, como a contratual, a societária e a hoteleira.

Acerca da originalidade da pesquisa, propõe-se de forma inédita o comparativo com o modelo italiano, apontando as similitudes e diferenças, visando aperfeiçoar o sistema de multipropriedade brasileiro, com adoção de outras modalidades, além da imobiliária já prevista a partir da Lei nº 13.777 de 2018.

A escolha do sistema italiano como comparativo justifica-se em razão de a Itália contar em seu ordenamento jurídico com modalidades distintas de multipropriedade, em especial a *multiproprietà immobiliare*, a *multiproprietà azionaria* ou *societaria* e a *multiproprietà alberghiera*, cujo desenvolvimento já se encontra consolidado na legislação, doutrina e jurisprudência italianas.

Assim, o sistema jurídico italiano, com normas específicas desde 1998, detém maior experiência acerca do tema multipropriedade em comparação com o ordenamento jurídico brasileiro, o qual veio a contar com regulamentação legal específica somente no ano de 2018. Nesse sentido, a presente tese elegeu o sistema jurídico italiano como parâmetro a ser utilizado a partir do método comparativo, tanto em razão da experiência normativa mais longa e do amplo desenvolvimento doutrinário, quanto devido às similaridades jurídicas entre os ordenamentos italiano e brasileiro.

É cada vez mais recorrente o objetivo de aperfeiçoar os institutos jurídicos, o que pode ser empreendido por intermédio do direito comparado, ao se observar as experiências de outros países, sendo a proposta da presente tese.

Nessa conjuntura, a presente tese possui potenciais de impacto nos âmbitos jurídico, social e econômico.

No âmbito jurídico, ao demonstrar a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, busca-se o aperfeiçoamento do sistema jurídico, visando segurança jurídica, a qual incentiva práticas sociais de aproveitamento dos bens por meio da multipropriedade.

Na questão social, a presente tese gera potencial de impacto, uma vez que está relacionado diretamente com a função social da propriedade. Além disso, diante da segurança jurídica implica valor menor para a obtenção e manutenção do bem, possibilitando a aquisição por fração de tempo para pessoas que não detêm condições de arcar com o uso exclusivo do bem, inserindo novos estratos sociais na fruição de determinados bens e direitos.

Especificamente no campo econômico, a tese possui potencial de impacto, já que a previsibilidade das possíveis interpretações e dos desdobramentos do instituto gera segurança jurídica e, conseqüentemente, maior número de transações e atrações de investimento diante da estabilidade, incentivando a circulação de riquezas.

Acerca do objetivo geral, visa-se apontar a possibilidade de adoção das diferentes modalidades de multipropriedade no sistema jurídico brasileiro, a partir do confronto com os modelos italianos de *multiproprietà immobiliare*, *azionaria* e *alberghiera*, denotando a obtenção de contribuições e aperfeiçoamentos do instituto com base no direito comparado.

Assim, o objetivo, a partir de uma leitura jurídica, propositiva, crítica e inovadora, é analisar de modo comparativo as modalidades de multipropriedade, demonstrando-se a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro.

Em relação aos objetivos específicos, coadunam-se com os três capítulos da presente tese.

Referente ao primeiro capítulo, os objetivos específicos são descrever o conceito de *multiproprietà* no sistema jurídico italiano, apontar suas modalidades, destacando-se a *multiproprietà azionaria*, *multiproprietà immobiliare* e a *multiproprietà alberghiera*, indicar seus tipos (quanto ao período, quanto à existência de equipamentos, quanto à finalidade, quanto à não perpetuidade e quanto à ausência de lucratividade), bem como sua forma de administração na Itália.

No tocante ao segundo capítulo, tem-se como objetivos específicos descrever a multipropriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro a partir da regulamentação pela Lei nº 13.777/2018, seu histórico, conceito, natureza jurídica, espécies, forma de instituição e extinção, os direitos e obrigações dos multiproprietários, modos de transferência e administração.

Por fim, no terceiro capítulo, tem-se como objetivos específicos abordar os aspectos relevantes dos sistemas jurídicos italiano e brasileiro para o instituto da multipropriedade, apontar os elementos comuns da *multiproprietà* italiana e a multipropriedade brasileira, descrever a autonomia negocial e a liberdade contratual no Brasil e, sob esses fundamentos, demonstrar a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no Brasil, indicando as contribuições e sugestões para o aperfeiçoamento do sistema brasileiro de multipropriedade.

Quanto à organização da pesquisa, como supramencionado, a presente tese está dividida em três capítulos.

O primeiro capítulo é dedicado à descrição da construção das diferentes modalidades de *multiproprietà* no sistema jurídico italiano e foi dividido em seis subseções. A primeira subseção trata o histórico e o desenvolvimento normativo da *multiproprietà* no sistema jurídico italiano. A segunda subseção retrata o conceito de *multiproprietà* no sistema jurídico italiano. A terceira subseção aborda a natureza jurídica da *multiproprietà*. A quarta subseção é dedicada às modalidades de estruturação jurídica, destacando-se a *multiproprietà azionaria*, *multiproprietà immobiliare* e a *multiproprietà alberghiera*. Por sua vez, a quinta refere-se aos tipos de organização da *multiproprietà* no sistema jurídico italiano, dividindo-se em subitens conforme a classificação quanto ao período, à existência de equipamentos, à finalidade, à não

perpetuidade e à ausência de lucratividade. Por fim, a sexta subseção aborda a administração da multipropriedade no sistema jurídico italiano.

O segundo capítulo, que trata da multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro, por sua vez, foi dividido em nove subseções. A primeira aborda o histórico da multipropriedade no sistema jurídico brasileiro. A segunda subseção trata do conceito de multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro. Por sua vez, a terceira subseção refere-se à natureza jurídica da multipropriedade no sistema jurídico brasileiro. Já a quarta subseção é dedicada às regras aplicáveis. A quinta subseção refere-se às espécies de multipropriedade imobiliária. A sexta subseção aborda a instituição e extinção da multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro. A sétima subseção trata dos direitos e obrigações do multiproprietário no sistema jurídico brasileiro. A oitava subseção refere-se à transferência e à aquisição da multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro. Por fim, a nona subseção retrata a administração da multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro.

Por fim, o terceiro capítulo, no qual se demonstra a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no sistema jurídico brasileiro, foi dividido em quatro subseções. A primeira subseção aborda os aspectos relevantes dos sistemas jurídicos italiano e brasileiro para o instituto da multipropriedade. A segunda subseção trata dos elementos comuns e diversos das modalidades italianas de *multiproprietà* e a multipropriedade imobiliária brasileira. A terceira subseção, por sua vez, é dedicada à autonomia negocial e à liberdade contratual no sistema jurídico brasileiro. A quarta e última subseção, a partir dos fundamentos construídos nos itens anteriores, demonstra a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no sistema jurídico brasileiro, em especial a multipropriedade contratual, a multipropriedade societária e a multipropriedade hoteleira.

## **CAPÍTULO 1 – A CONSTRUÇÃO DAS DIFERENTES MODALIDADES DE MULTIPROPRIETÀ NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO**

No presente capítulo, abordar-se-á a construção das diferentes modalidades de *multiproprietà* no sistema jurídico italiano. O capítulo tem como objetivos específicos descrever o conceito de *multiproprietà* no sistema jurídico italiano, apontar suas modalidades, destacando-se a *multiproprietà azionaria*, *multiproprietà immobiliare* e a *multiproprietà alberghiera*, indicar seus tipos (quanto ao período, quanto à existência de equipamentos, quanto à finalidade, quanto à não perpetuidade e quanto à ausência de lucratividade), bem como sua forma de administração na Itália.

Assim, o capítulo foi dividido em seis subseções. A primeira subseção trata o histórico e o desenvolvimento normativo da *multiproprietà* no sistema jurídico italiano. A segunda subseção retrata o conceito de *multiproprietà* no sistema jurídico italiano. A terceira subseção aborda a natureza jurídica da *multiproprietà*. A quarta subseção é dedicada às modalidades de estruturação jurídica, destacando-se a *multiproprietà azionaria*, *multiproprietà immobiliare* e a *multiproprietà alberghiera*. Por sua vez, a quinta refere-se aos tipos de organização da *multiproprietà* no sistema jurídico italiano, dividindo-se em subitens conforme a classificação quanto ao período, à existência de equipamentos, à finalidade, à não perpetuidade e à ausência de lucratividade. Por fim, a sexta subseção aborda a administração da *multiproprietà* no sistema jurídico italiano.

### **1.1 HISTÓRICO E DESENVOLVIMENTO NORMATIVO DA MULTIPROPRIETÀ NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO**

A autonomia privada antecipou-se ao legislador, de forma que numerosos modelos jurídicos foram desenhados para regulamentar a operação designada como multipropriedade, propriedade compartilhada, *time-sharing*, propriedade fracionada, *fractional ownership* e, na nomenclatura adotada pelo ordenamento jurídico italiano, *multiproprietà*<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Na presente Tese, optou-se por manter o termo *multiproprietà* no original em italiano, visando diferenciá-lo da multipropriedade brasileira. Tal opção visa situar o leitor, ao identificar o instituto italiano por sua nomenclatura original. No mesmo sentido, foi mantido o termo *Codice Civile* para referir-se ao Código Civil Italiano.

Os referidos termos são por vezes tratados como equivalentes em significado pela doutrina, outras vezes não, mas denotam o processo de transformação que a propriedade tem passado<sup>7</sup>. Do mesmo modo que a propriedade romana teve que ser reinventada e a propriedade medieval perdeu espaço ao passar dos séculos, o conceito de propriedade encontra-se em mutação e vem sendo provocado a adaptar-se, acolhendo os desafios da atualidade<sup>8</sup>.

O direito de propriedade foi se alterando ao longo do tempo diante das transformações sociais, econômicas e históricas das sociedades, ocorrendo o surgimento da multipropriedade na conjuntura das mudanças trazidas pela influência do contexto histórico e pela necessidade de adaptação da propriedade aos interesses atuais da sociedade<sup>9</sup>. Nesse sentido, faz-se necessário interpretar o conceito de propriedade em consonância com os novos *standards* de fruição das coisas, atendendo aos anseios atuais.

Acerca da alteração dos liames jurídicos da propriedade, assevera Nelson Rosenvald:

O cerne do domínio se deslocou da posse de coisas e do capital físico para a criatividade humana, o capital intelectual. A propriedade clássica, caracterizada pelo poder de ingerência socioeconômica sobre a coisa e a visibilidade de sua exteriorização pelo exercício dos atributos do uso e fruição é ultrapassada pela propriedade incorpórea, na qual o artífice da criação intelectual é remunerado pela cessão da técnica, reservando para si a titularidade do bem. Diversos modelos de propriedade convivem com as suas peculiaridades<sup>10</sup>.

Assim, a noção de propriedade é progressivamente alterada pela ideia de acesso às experiências culturais. Dessa forma, a troca de bens materiais pode ser substituída pela lógica da preservação da titularidade com os fornecedores, com base em *leasing*, aluguel ou cobrança

---

<sup>7</sup> BONATTO, Fernanda Muraro. O condomínio em multipropriedade e seus reflexos para o mercado imobiliário e hoteleiro. In: ROCHA DOS SANTOS, Helena; CAPRIO LEITE DE CASTRO, Fabio. **Temas atuais em direito imobiliário**. Porto Alegre: Clube de Autores, 2019, p. 56.

<sup>8</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 162.

<sup>9</sup> MARINELLI DE OLIVEIRA, Alessandro; APRIGIO DOS SANTOS, Gabriela. Multipropriedade Imobiliária: contexto, histórico e aspectos legais. In: ZEMUNER, Adiloar Franco; MARINELLI DE OLIVEIRA, Alessandro (org.). **Estudos em Direito Imobiliário e Urbanístico Vol. III**. Londrina: Thoth Editora, 2020, p. 65.

<sup>10</sup> ROSENVALD, Nelson. A tridimensionalidade constitucional da propriedade. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácio, 2019, v. 2, p. 14.

de uma taxa pela admissão ou pela assinatura, na qual o cerne é a prestação de serviços e o acesso a curto prazo<sup>11</sup>.

Nesse cenário, o ordenamento jurídico italiano destaca-se acerca do tema multipropriedade, pois a doutrina italiana desenvolveu profundamente e continua progredindo a teorização acerca das diferentes modalidades de *multiproprietà*, cuja a construção jurídica é objeto do presente capítulo, denotando as diversas possibilidades no que concerne ao aprimoramento da formatação jurídica possível para a estruturação da multipropriedade.

Em relação ao histórico da *multiproprietà*, os primeiros registros da utilização de condomínio temporal em multipropriedade remontam à Europa na década de 1960, havendo dissenso na doutrina se haveria iniciado na França ou na Suíça. De toda forma, os primeiros empreendimentos em multipropriedade eram do setor hoteleiro, especialmente nos resorts de esqui. O instituto desenvolveu-se principalmente em lugares turísticos da Europa e, nesse contexto, a Itália destacou-se por seu potencial turístico, com forte ramo hoteleiro, no qual a multipropriedade popularizou-se.

A iniciativa possibilitou a obtenção de uma dupla vantagem tanto do ponto de vista do construtor quanto do comprador. O primeiro tem a possibilidade de obter imediatamente dos compradores as quantias necessárias ao investimento para a construção do edifício destinado à atividade turística, sem necessariamente ter de adiantar as quantias a amortizar depois com as receitas da atividade subsequente. O comprador, por seu lado, conta com uma aplicação menos onerosa do que a compra de uma segunda habitação de férias, talvez para ser utilizada apenas alguns dias por ano, pode usufruir da mesma utilidade, partilhando também os custos de gestão com os outros coproprietários, mantendo a propriedade de um bem, efeito que não teria se usasse as mesmas quantias para arcar com uma reserva habitual de hotel<sup>12</sup>.

Assim, o fenômeno da *multiproprietà* está associada à necessidade cada vez mais atual do chamado uso rotativo da propriedade, que consiste na compra de um direito de uso e gozo

---

<sup>11</sup> ROSENVALD, Nelson. A tridimensionalidade constitucional da propriedade. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácio, 2019, v. 2, p. 15.

<sup>12</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 4.

por várias pessoas de um mesmo imóvel, mas por um período determinado e que se repete ao longo do tempo com as mesmas características<sup>13</sup>.

Nessa conjuntura, o instituto da *multiproprietà* foi importado para Itália a partir da década de 1970, com base na experiência francesa, em relação, justamente, ao mercado das chamadas "segundas casas", conforme aponta Alessandro Bernes<sup>14</sup>. Assim, inicialmente o instituto visava adquirentes que buscavam uma segunda residência para férias, de forma fixa em algum período do ano, sob menor custo de compra e manutenção.

Assim, no contexto da experiência italiana, a *multiproprietà* começou a assumir importância a partir do início da década de 1970, em razão das vantagens de maior margem de lucro para o empresário vendedor e menor gasto para o comprador, com possibilidade de explorar apenas o que é necessário de uma determinada unidade imobiliária, que é constantemente mantida pelo empreendedor, com divisão de custos pelos adquirentes multiproprietários<sup>15</sup>.

Da mesma forma como ocorreu no Brasil, na Itália as práticas de mercado também passaram a aplicar a ideia de multipropriedade antes mesmo da previsão legal ou desenvolvimento doutrinário, de forma que a realidade fática anteviu a formulação jurídica, a qual foi pela primeira amplamente influenciada, inclusive no sentido de coibir as condutas nocivas aos consumidores e à coletividade que eram praticadas pelos empreendedores e profissionais que exploram tais atividades.

A partir das experiências práticas, o instituto passou a ser objeto de estudos pela doutrina jurídica, difundindo-se o termo *multiproprietà*, o qual encontrou ampla aceitação na doutrina. O instituto também foi denominado na Itália pelas seguintes expressões: *pluriproprietà*, *proprietà turnaria*, *proprietà temporânea* e *proprietà spazio-temporale*<sup>16</sup>.

---

<sup>13</sup> BALESTRA, Lorenzo. La multiproprietà. In: CENDON, Paolo. **Proprietà e Diritti Reali: Proprietà, Beni, Multiproprietà, Superficie, Enfiteusi**. Roma: Utet Giuridica, 2011, p. 377.

<sup>14</sup> BERNES, Alessandro. **Il turismo residenziale fra proprietà e consumo**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Ca’Foscari, Venezia, 2018, p. 114.

<sup>15</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 17.

<sup>16</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2644.

Sobre a nomenclatura, a expressão “direito de uso e gozo rotativo de bens” para Gianluca Cascella se afigura mais correta do que o termo “*multiproprietà*” para denominar a situação jurídica à qual estão sujeitos os multiproprietários, embora o próprio autor reconheça que esta última nomenclatura é certamente bem mais difundida e conhecida<sup>17</sup>.

Nesse contexto, a multipropriedade italiana foi baseada na experiência da prática do mercado, bem como na práxis propagada nos Estados Unidos, França e Espanha, surgindo inicialmente como uma forma de investimento imobiliário fruto dos princípios da liberdade de iniciativa econômica e da autonomia privada<sup>18</sup>.

Antes da intervenção legislativa, as empresas promotoras, colocadas na posição de determinar livremente o conteúdo destes contratos, adotavam cláusulas destinadas exclusivamente à proteção dos seus próprios interesses, não se preocupando, pelo contrário, em oferecer as devidas garantias também aos compradores. Dessa forma, os vendedores se protegiam antecipadamente contra os compradores, que, por outro lado, eram obrigados a cumprir parte das obrigações assumidas antes da estipulação do contrato definitivo e da entrega da mercadoria. Normalmente, o pagamento pelo comprador do valor acordado seguia-se à conclusão dos acordos preliminares, ao passo que a assinatura do contrato definitivo de compra e venda ocorria muito mais tarde, deixando o comprador exposto a diversos riscos durante este lapso temporal<sup>19</sup>.

Apenas após as experiências práticas, com a constatação de suas fragilidades, e a atenção da doutrina italiana e do direito comunitário, foi que a *multiproprietà* recebeu regulamentação legislativa no âmbito do ordenamento jurídico italiano, iniciando-se o desenvolvimento normativo do instituto na Itália.

---

<sup>17</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 01.

<sup>18</sup> SPEDICATO, Tiziana. **La multiproprietà tra diritto nazionale e diritto comunitario**. Macerata: Halley Editrice, 2006, p. 15.

<sup>19</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 111.

Assim, a regulamentação na Itália adveio inicialmente com o Decreto Legislativo nº 427, de 9 de novembro de 1998<sup>20</sup>, cujo objeto era o contrato, ou contratos, com duração de ao menos três anos, pelos quais, a partir de um pagamento por preço global, constituem-se, transferem-se ou promete-se constituir ou transferir, diretamente ou indiretamente, um direito real ou outro direito relativo ao gozo de um ou mais bens imóveis, por um período determinado ou determinável do ano, não inferior a uma semana<sup>21</sup>.

O mesmo diploma legal conceituou as partes do contrato como vendedor (“*venditore*”) e comprador (“*acquirente*”), denominações que não perduram na sistemática atual do ordenamento jurídico italiano. Tinha-se por vendedor a pessoa física e jurídica que, no âmbito da sua atividade profissional, constituía, transferia ou prometia constituir ou transferir o direito objeto do contrato, havendo equiparação, para fins de aplicação do Decreto, a todos aqueles que, por qualquer título, promoviam a constituição, transferência ou promessa de transferência do direito<sup>22</sup>. Por outro lado, tomava-se por adquirente somente a pessoa física, que não adquiria no âmbito de atividade profissional, a favor de quem constituía-se, transferia-se ou prometia-se constituir ou transferir o direito objeto do contrato de *multiproprietà*<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo nº 427**, 9 novembre 1998. Concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili. Disponível em <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/98427dl.htm>. Acesso 28/12/2022.

<sup>21</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo nº 427**, 9 novembre 1998. Concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili. Disponível em <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/98427dl.htm>. Acesso 28/12/2022. Original: “1. Ai fini del presente decreto si intende per: a) “contratto”: uno o più contratti della durata di almeno tre anni con i quali, verso pagamento di un prezzo globale, si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o trasferire, direttamente o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente ad oggetto il godimento su uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana”.

<sup>22</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo nº 427**, 9 novembre 1998. Concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili. Disponível em <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/98427dl.htm>. Acesso 28/12/2022. Original: “b) “venditore”: la persona fisica o giuridica che, nell'ambito della sua attività professionale, costituisce, trasferisce o promette di costituire o di trasferire il diritto oggetto del contratto; al venditore è equiparato ai fini dell'applicazione del presente decreto colui che, a qualsiasi titolo, promuove la costituzione, il trasferimento o la promessa di trasferimento del diritto oggetto del contratto”.

<sup>23</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo nº 427**, 9 novembre 1998. Concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili. Disponível em <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/98427dl.htm>. Acesso 28/12/2022. Original: “c) “acquirente”: la persona fisica, che non agisce nell'ambito della sua attività professionale, in favore della quale si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o di trasferire il diritto oggetto del contratto”.

O referido Decreto previa a obrigatoriedade de entrega pelo vendedor às pessoas que solicitassem informações sobre o negócio jurídico de um documento informativo, o qual continha uma série de requisitos legais, em especial acerca do direito objeto do contrato, com especificação da natureza e condições de exercício, com observações expressas sobre o imóvel, se for determinado, bem como serviços, manutenção, preço e direito de retirada.

Acerca do contrato, o mesmo era obrigatoriamente escrito sob pena de nulidade, devendo conter todos os elementos do documento informativo além dos seguintes requisitos:

- a) a identidade e domicílio do comprador;
- b) o período de tempo durante o qual o direito objeto do contrato pode ser exercido e a data a partir da qual o adquirente pode exercer esse direito;
- c) a previsão de cláusula que estabeleça que a compra não envolve outros encargos, obrigações ou despesas para o comprador além dos previstos no contrato;
- d) a possibilidade ou não de participar de um sistema de troca ou venda do direito objeto do contrato, bem como quaisquer custos se o sistema de troca ou venda for organizado pelo vendedor ou por terceiro por ele designado no contrato;
- e) a data e o local em que o contrato é assinado por cada uma das partes (*tradução nossa*)<sup>24</sup>.

Quanto ao idioma, o Decreto previa especificamente a redação em italiano e a necessidade de tradução para a língua do país em que reside o comprador ou, à escolha deste último, para o idioma do Estado de que é cidadão, desde que sejam línguas oficiais da União Europeia.

---

<sup>24</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo n° 427**, 9 novembre 1998. Concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili. Disponível em <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/98427dl.htm>. Acesso 28/12/2022. Original: “a) l'identita' ed il domicilio dell'acquirente; b) il periodo di tempo durante il quale puo' essere esercitato il diritto oggetto del contratto e la data a partire dalla quale l'acquirente puo' esercitare tale diritto; c) la previsione di una clausola in cui si afferma che l'acquisto non comporta per l'acquirente altri oneri, obblighi o spese diversi da quelli stabiliti nel contratto; d) la possibilita' o meno di partecipare ad un sistema di scambio ovvero di vendita del diritto oggetto del contratto, nonché i costi eventuali qualora il sistema di scambio ovvero di vendita sia organizzato dal venditore o da un terzo da questi designato nel contratto; e) la data ed il luogo in cui il contratto e' firmato da ciascuna delle parti”.

O Decreto 427 de 1998 preconizava que a utilização do termo “*multiproprietà*”, no documento informativo, no contrato e na publicidade comercial relativa ao bem imóvel, poderia ocorrer apenas e tão somente quando o direito objeto do contrato fosse um direito real. Portanto, quando a multipropriedade detivesse outra formatação jurídica que não a de direito real, como, por exemplo, a *multiproprietà azionaria*, com estruturação do direito societário, melhor detalhada adiante, ficava vedada a utilização da expressão *multiproprietà* nos contratos e documentos informativos.

Especificamente sobre o direito de retirada, denominado na Itália de “*Diritto de Recesso*”, o mesmo decorre do sistema adotado a partir do direito comunitário. Sobre o tema, o Decreto 427 de 1998 previa que, no prazo de dez dias a contar da celebração do contrato, o comprador poderia resilir o mesmo sem indicar os motivos e sem pagamento de qualquer sanção, devendo reembolsar ao vendedor apenas as despesas incorridas e documentadas para a celebração do contrato expressamente mencionadas no mesmo, desde que se tratasse de despesas relativas a atos que devam ser concluídas antes o término do prazo de resilição.

O Decreto em questão dispunha ainda que se o contrato não contivesse um dos requisitos obrigatórios legais, tais como informações acerca do preço, modo de utilização e demais informações essenciais, o comprador poderia retirar-se até três meses após a conclusão do contrato, igualmente sem qualquer penalidade. Portanto, a ausência de informações acarretaria a prolongação do prazo para o exercício de direito de retirada.

Durante o prazo previsto para o direito de retirada, era vedado ao vendedor exigir ou receber do comprador o pagamento de quantias em dinheiro a título de adiantamento, entrada ou sinal, visando coibir práticas agressivas de oferta. Assim, em razão de previsão legal, dever-se-ia aguardar o prazo de dez dias antes de qualquer pagamento.

No entanto, no âmbito do direito de retirada, o vendedor tinha direito ao reembolso por parte do comprador referente às despesas fundamentadas e documentadas para a conclusão do contrato e que fossem expressamente mencionadas no mesmo, desde que se tratassem de despesas relativas a atos que necessariamente devessem ser concluídos antes da expiração do período para retirada.

Por fim, o Decreto 427 de 1998 previa uma série de sanções a serem aplicadas aos vendedores que não observassem as prescrições legais, em especial a aplicação de sanção administrativa pecuniária, consubstanciada em multa, e até mesmo suspensão das atividades da sociedade empresária vendedora pelo período de quinze dias a três meses, cabível no caso de reiterados descumprimentos.

Posteriormente, no ano de 2005, as questões atinentes aos contratos de *multiproprietà* foram incorporadas ao *Codice del Consumo*<sup>25</sup>, sem alterações substanciais em relação à previsão do Decreto Legislativo 427 de 1998, ocorrendo apenas a codificação do tema, juntamente com as demais questões atinentes ao consumo.

Ocorre que o setor da *multiproprietà* desenvolveu-se, surgindo no mercado novos produtos do gênero férias, pelo que se tornou urgente a necessidade de uma reformulação de toda a legislação para colmatar as lacunas existentes nos regulamentos internos, harmonizando as respectivas disciplinas relativamente aos casos que até então tinham permanecido à margem da regulamentação e, por isso, sujeitos a fácil inobservância de algumas regras fundamentais instituídas para proteger os consumidores<sup>26</sup>.

Portanto, uma nova legislação foi introduzida para proteger melhor os compradores não profissionais. A alteração legislativa foi justificada pela constatação, especialmente por parte da doutrina, que as regras antigas poderiam ser contornadas com alguma facilidade, a partir da criação de novos produtos<sup>27</sup>.

Assim, com o desenvolvimento do setor e o aparecimento no mercado de novos produtos, restou necessária a elaboração de um novo regulamento. Em 2011, a partir do Decreto Legislativo nº 79<sup>28</sup>, o capítulo referente à *multiproprietà* no *Codice del Consumo* sofreu ampla

---

<sup>25</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo nº 206**, 6 settembre 2005. Codice del Consumo. Disponível em <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/05206dl.htm>. Acesso 28/12/2022.

<sup>26</sup> COSTAGLIOTA, Anna; NACCIARONE, Lucia. **Compendio di Diritto Civile** (Istituzioni di diritto privato). VII edizione. Santarcangelo di Romagna: Maggioli Editore, 2016, p. 256.

<sup>27</sup> PARODI, Nuccia. **Multiproprietà**. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 488.

<sup>28</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo nº 79**, 23 maggio 2011. Disponível em <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2011;079>. Acesso 12/01/2023.

reforma, alterando-se profundamente a regulamentação do instituto, materializando-se a regulamentação atual do instituto na Itália.

Nesse sentido, as mudanças atingiram o objeto da regulamentação, que passou a abranger diferentes formas contratuais, conforme artigo 69 do referido Decreto:

- a) “contrato de *multiproprietà*”: um contrato de duração superior a um ano em que um consumidor adquire, a título oneroso, o direito de usar uma ou mais de uma acomodação para o pernoite por mais de um período de ocupação;
- b) “contrato relativo a produto para férias de longa duração”: um contrato com duração superior a um ano nos termos do qual um consumidor adquire, a título oneroso, essencialmente o direito de obter descontos ou outros benefícios em relação a uma acomodação, separadamente ou em conjunto com viagens ou outros serviços;
- c) “acordo de revenda”: significa um acordo segundo o qual um operador assiste um consumidor, a título oneroso, na venda ou na compra de um produto de *multiproprietà* ou de férias longo prazo;
- d) “contrato de troca”: significa um contrato segundo o qual um consumidor participa em um sistema de troca que lhe permite o acesso ao alojamento para pernoitar ou a outros serviços em troca de dar a outros consumidores acesso temporário às vantagens que resultam dos direitos decorrentes do seu contrato de *multiproprietà*; (*tradução nossa*)<sup>29</sup>.

Portanto, o escopo da regulamentação foi ampliado, passando a normatizar contratos com prazo superior a um ano, enquanto a regulamentação anterior referia-se a contratos com prazo de ao menos três anos de duração, bem como trouxe novas espécies contratuais, dando suporte jurídico às práticas de mercado que já vinham sendo aplicadas.

---

<sup>29</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo nº 79**, 23 maggio 2011. Disponível em <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2011;079>. Acesso 12/01/2023. Original: “a) *“contratto di multiproprietà”*: un contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione; b) *“contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine”*: un contratto di durata superiore a un anno ai sensi del quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso essenzialmente il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente ad un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi; c) *“contratto di rivendita”*: un contratto ai sensi del quale un operatore assiste a titolo oneroso un consumatore nella vendita o nell'acquisto di una *multiproprietà* o di un prodotto per le vacanze di lungo termine; d) *“contratto di scambio”*: un contratto ai sensi del quale un consumatore partecipa a titolo oneroso a un sistema di scambio che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o ad altri servizi in cambio della concessione ad altri dell'accesso temporaneo ai vantaggi che risultano dai diritti derivanti dal suo contratto di *multiproprietà*”.

Outro importante tema acerca da *multiproprietà* é a situação de sua incidência, a qual trouxe diversas discussões, culminando na necessidade de sua regulamentação. Dessa forma, o legislador definiu os bens sobre os quais a *multiproprietà* pode incidir no artigo 69: “uma ou mais de uma acomodação”. O objeto da *multiproprietà* no direito italiano recai sobre bens imóveis ou parte deles, destinados à habitação. Os imóveis devem contar com fins residenciais ou de alojamento turístico, de forma que a *multiproprietà* não pode ser aplicada a hipóteses de escritórios, lojas, armazéns ou outros, bem como sobre terrenos não edificáveis ou não destinados a finalidade turísticas pela lei ou pela vontade<sup>30</sup>. Em última análise, o que se pode constatar é que a eficácia dos referidos regulamentos sobre a *multiproprietà* se circunscreve ao domínio imobiliário.

Discute-se a aplicação da *multiproprietà* no âmbito de navios, aeronaves, motorhomes e trailers, já que também se tratam de alojamentos. Nesse sentido, parte da doutrina defende a compatibilidade do regime de *multiproprietà* com tais bens, já que a finalidade de alojamento pode ser alcançada, havendo possibilidade de uso rotativo<sup>31</sup>.

Foi inserida uma nova espécie contratual denominada “contrato relativo a produto para férias de longa duração”, cuja duração seja superior a um ano, pelo qual um consumidor adquire, a título oneroso, essencialmente o direito de obter descontos ou outros benefícios em relação a uma acomodação, separadamente ou em conjunto com viagens ou outros serviços, refletindo as práticas de mercado.

Acerca do acordo de revenda, a atenção conferida pela legislação é justificada, pois, muitas vezes, os titulares multiproprietário encontram adversidades para realizar transações, necessitando da contratação, a título oneroso, de organizações especializadas<sup>32</sup>. Assim, a possibilidade de revenda por vezes resta atrelada à contratação dos serviços do próprio operador, para que seja viabilizada.

---

<sup>30</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 58.

<sup>31</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 02.

<sup>32</sup> PARODI, Nuccia. **Multiproprietà**. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 520.

Já os contratos de troca visam constituir um esquema para evitar ter que usar a mesma estrutura por anos, possibilitando, então, a troca do objeto do direito, para utilização de outro empreendimento. Portanto, por meio do contrário de troca, ao consumidor é conferida a faculdade de permutar seu direito com outro consumidor, acessando, desse modo, outras instalações em localidades diversas.

Restaram tipificados também os contratos acessórios, entendidos como aqueles de compra de serviços vinculados a um contrato de *multiproprietà* ou a um contrato relativo a produto para férias de longa duração, ainda que o serviço seja fornecido por terceiro, mas desde que com base em acordo entre o terceiro e o operador. Assim, serviços de restaurante, lavanderia, esportes, spa e semelhantes são tratados juridicamente como acessórios, uma vez que o consumidor utiliza tais serviços em razão do contrato principal.

Acerca das partes, a nomenclatura “vendedor” foi substituída por operador (“*operatore*”), tratando-se de figura profissional. No mesmo sentido, a nomenclatura “comprador” restou alterada para consumidor (“*consumatore*”), referindo-se à pessoa do adquirente. A definição dada é muito específica do ponto de vista do enquadramento legal, mas resulta que a proteção se limita exclusivamente às pessoas físicas que se encontrem em âmbito alheio à sua atividade profissional.

Dentre as alterações, passou a ser prevista a figura do código de conduta, consubstanciado em um acordo ou conjunto de regras definidoras do comportamento dos operadores. Há necessidade de um responsável por tal código, que poderá ser qualquer pessoa, inclusive um operador ou grupo de operadores, com a incumbência do processamento e revisão do código de conduta, bem como seu cumprimento.

O código de conduta é um instrumento de autorregulação instituído pelos particulares nos vários domínios da sua atuação e está consubstanciado em uma codificação daquele conjunto de boas práticas (em matéria de deontologia, ética, etc.) cuja adoção é, também graças à crescente pressão de grupos e instituições envolvidas na supervisão da transparência e equidade das práticas comerciais, cada vez mais frequente por operadoras ou associações de operadoras que prestam serviços ou vendem produtos a consumidores<sup>33</sup>.

---

<sup>33</sup> CUFFARO, Vincenzo. **Codice del Consumo**. 3 ed. Roma: Giuffrè Editore, 2012, p. 493.

Com a definição de responsável pelo código, o regulamento refere-se ao responsável pelo tratamento e atualização das práticas comerciais estabelecidas pelo código de conduta, bem como ao responsável pela fiscalização do efetivo cumprimento dessas práticas por parte dos operadores.

Acerca da utilização dos institutos como formas de investimento, o Decreto Legislativo nº 79 de 2011 dispõe que a *multiproprietà* ou o produto de férias de longa duração não são comercializados ou vendidos como investimentos. Por consequência, o parágrafo terceiro do artigo 70 do Decreto Legislativo nº 79/2011 proíbe o operador de comercializar, no sentido de anunciar e vender, *multiproprietà* nos mesmos moldes de investimentos.

A questão subjacente a esta proibição tem fundamento na prática empresarial, pois um dos argumentos utilizados pelos operadores para convencer o consumidor a adquirir o direito de acesso a um imóvel em regime de *multiproprietà* ou de produto de férias de longa duração é que seria um investimento, o qual mantém o seu valor no tempo e pode ser transmitido tanto por ato entre vivos como por sucessão causa mortis<sup>34</sup>.

Do ponto de vista terminológico, o investimento pode ser considerado o uso de dinheiro em ativos potencialmente capazes (uma propriedade, instrumentos financeiros) de retornar benefícios por um período de tempo que pode ser mais longo ou não. Analisando-se detidamente, a equiparação da *multiproprietà* a um investimento mostra muitos pontos de analogia com os investimentos em geral e especialmente com o imobiliário. Porém, falta o elemento relativo à expectativa de recuperação do valor do capital pago no momento da assinatura do contrato. Assim, a proibição de anunciar a *multiproprietà* como investimento visa evitar as sugestões relacionadas a esse uso específico do dinheiro, juntamente com as inevitáveis decepções do consumidor que formou uma ideia sobre o ponto que não corresponde ao estado real das coisas<sup>35</sup>.

Conforme o referido Decreto, o anterior documento informativo passa a ser denominado de informações pré-contratuais. Essas informações devem ser fornecidas pelo operador previamente à assinatura do contrato, trazendo explicações de forma compreensiva, completa e

---

<sup>34</sup> CUFFARO, Vincenzo. **Codice del Consumo**. 3 ed. Roma: Giuffrè Editore, 2012, p. 498.

<sup>35</sup> CUFFARO, Vincenzo. **Codice del Consumo**. 3 ed. Roma: Giuffrè Editore, 2012, ps. 498-499.

suficiente, conforme os modelos de formulários anexos ao Decreto Legislativo nº 79 de 2011 para cada uma das modalidades contratuais. Segundo Corrado Daidone:

A regulamentação das obrigações de informação pré-contratual preconizadas pela nova diretiva parece ser mais detalhada do que a anterior, uma vez que está prevista uma disposição específica sobre publicidade e as obrigações de informação são moduladas de forma diferente consoante o produto comercializado por intermédio de formulários anexos muito minuciosos<sup>36</sup>.

A necessidade de informação consubstancia-se pela exigência da indicação das características intrínsecas do direito transmitido e do conjunto de relações essenciais ao funcionamento do sistema, pois o exercício do direito está sujeito à observância de determinadas condições e ao cumprimento das obrigações por parte do adquirente, com limitações significativas. Consequentemente, a informação assume uma importância decisiva na formação do consentimento contratual.

A centralidade da informação sobre a natureza e características dos produtos físicos ou contratuais que são oferecidos para aquisição ou subscrição pelo consumidor é particularmente realçada no que se refere aos direitos de utilização em regime de *multiproprietà*. O significativo compromisso econômico e a complexidade (tanto operacional como jurídica) dos delineamentos a que está confiado o sucesso da operação fazem do consentimento informado o principal baluarte que o consumidor pode erguer face às tensões a que está submetido<sup>37</sup>.

Ressalta-se que inserção da unidade imobiliária em empreendimentos turísticos dotados de infraestruturas comuns pode implicar, para o consumidor, uma série de custos adicionais, cujo montante o comprador não consegue quantificar de forma independente ou, pelo menos, antecipadamente<sup>38</sup>. Portanto, a aferição das despesas totais para exercício do direito conferido a partir do contrato de *multiproprietà* ou de produto de férias de longa duração recorrentemente não é uma informação aferível de plano pelo consumidor.

---

<sup>36</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 84. Original: “*La disciplina degli obblighi di informazione precontrattuali accolta dalla nuova direttiva appare maggiormente dettagliata della precedente, giacché si prevede un’apposita disposizione sulla pubblicità e si modulano diversamente gli obblighi di informazione a seconda del prodotto commercializzato ricorrendo in allegato a formulari molto minuziosi*”.

<sup>37</sup> CUFFARO, Vincenzo. **Codice del Consumo**. 3 ed. Roma: Giuffrè Editore, 2012, p. 498.

<sup>38</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 62.

Assim, só a informação completa e exaustiva na fase pré-contratual permite ao consumidor escolher conscientemente, ponderando as suas vantagens e limitações. Desse modo, é necessário colocar à disposição do potencial cliente todos os dados que possam influenciar a avaliação da conveniência e oportunidade da compra.

Essas informações pré-contratuais constituem parte integrante do conteúdo do contrato a ser formalizado e não podem ser alteradas, exceto por meio de acordo explícito entre as partes ou em razão de circunstâncias excepcionais e imprevisíveis que independem da vontade do operador e não possam ser evitadas, mesmo com a devida diligência.

Portanto, a *multiproprietà* é um tipo de contrato que se beneficia de regulamentação específica no *Codice del Consumo*, e para o qual está expressamente prevista uma obrigação de informação particularmente detalhada<sup>39</sup>.

Em relação aos requisitos contratuais, o contrato deve ser escrito sob pena de nulidade, impresso em papel ou outro meio durável, devendo ser redigido em italiano e no idioma do local onde o consumidor resida ou do qual seja cidadão, a sua escolha, desde que seja uma língua oficial da União Europeia, nos termos já preconizados pelo Decreto 427 de 1998. Tratando-se de bem imóvel específico objeto de *multiproprietà*, o contrato deve ainda ser traduzido para o idioma do local do imóvel.

A exigência de garantia bancária fidejussória pelo operador, que já era prevista no Decreto 427 de 1998, foi mantida pelo Decreto Legislativo nº 79 de 2011, visando assegurar o cumprimento do contrato. No entanto, a exigência da garantia passou a ser restrita aos operadores que não estejam constituídos como sociedade de capital ou que o capital social integralizado seja inferior a cinco milhões e quinhentos mil euros e não possuam sede na Itália. No caso de imóvel em construção, a garantia será sempre necessária, visando caucionar a finalização das obras.

No tocante ao direito de retirada (“*Diritto de Recesso*”), o mesmo foi mantido pelo Decreto Legislativo nº 79 de 2011 com alterações. Especificou-se que o direito de retirada se

---

<sup>39</sup> BELLOMIA, Valentina. **La responsabilità precontrattuale tra contrattazione civile del consumatore e di impresa**. Milano: Giuffrè Editore, 2012, p. 215.

trata de rescisão unilateral (denúncia) do contrato, a qual decorre da simples vontade do adquirente, sem necessidade de motivação.

Quanto ao prazo para o exercício do direito de retirada, os dez dias previstos no Decreto 427 de 1998 foram ampliados para quatorze dias na atual regulamentação. O prazo de quatorze dias deve ser contado de forma corrida, a partir da conclusão do contrato definitivo ou preliminar ou do dia do recebimento do contrato pelo consumidor, caso a entrega ocorra em momento posterior.

Ainda, se os formulários anexos ao Decreto Legislativo nº 79 de 2011<sup>40</sup> não tiverem sido preenchidos pelo operador e entregues ao consumidor por escrito, o período para o exercício do direito de retirada apenas expirará em um ano e catorze dias da conclusão do contrato ou de seu recebimento. Caso as informações legais não tenham sido fornecidas ao consumidor por escrito, em papel ou outro meio duradouro, então o prazo para retirada apenas irá expirar após três meses e catorze dias. Em ambos os casos, sanado o vício com o preenchimento do formulário e o envio das informações por escrito, o prazo de catorze dias passa a correr de tal data.

A política de proteção do consumidor inspira-se no princípio da precaução, que encontra a sua principal expressão nestas duas técnicas de proteção: por um lado, por meio das regras destinadas a garantir a transparência do conteúdo contratual, tende a combater a lacuna de informação que penaliza o consumidor na fase negocial e na fase executiva dos serviços e, por outro lado, por intermédio do reconhecimento de um direito *jus poenitendi* (direito de arrependimento) por parte do consumidor, possibilitando ao comprador repensar a sua decisão e, portanto, permitindo a rescisão da obrigação contratual assumida<sup>41</sup>.

A atenção aos direitos do consumidor assume uma forma de antecipação da proteção no que diz respeito à dinâmica habitual relativa às consequências da patologia negocial, precisamente na medida em que visa, não tanto corrigir os resultados de atos individuais de

---

<sup>40</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo nº 79**, 23 maggio 2011. Disponível em <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2011;079>. Acesso 12/01/2023.

<sup>41</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 63.

autonomia privada, mas antes reeditar as práticas de estruturação dos mercados finais de bens e serviços<sup>42</sup>.

O direito de retirada, no ordenamento jurídico italiano, não afeta a relação jurídica, uma vez que se considera que os efeitos típicos do contrato ainda não foram produzidos plenamente, devendo ser configurado como um direito, com o qual, no contexto de um caso complexo, é permitido à parte impedir ou não a conclusão do processo e a produção plena dos efeitos<sup>43</sup>.

Sobre as modalidades de exercício e efeitos do direito de retirada, prevê expressamente o Decreto Legislativo n° 79 de 2011, artigo 74:

1. O direito de retirada pelo consumidor é exercido por meio de notificação por escrito, em papel ou outro meio durável que garantir a prova de postagem antes da expiração do prazo, à pessoa indicada no contrato ou, em falta, ao operador.
2. Para o efeito, o consumidor pode utilizar o formulário de levantamento referido no Anexo VII fornecido pelo operador de acordo com a lei do artigo 72, n.º 4.
3. O exercício do direito de retirada pelo consumidor, nas formas indicadas no parágrafo 1, põe fim à obrigação das partes de executar o contrato.
4. O consumidor que exerce o direito de retirada não reclama qualquer despesa, não é obrigado a pagar qualquer penalidade, nem é devedor do valor correspondente a qualquer serviço prestado anteriormente da retirada. *(tradução nossa)*<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 63.

<sup>43</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 63.

<sup>44</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo n° 79**, 23 maggio 2011. Disponível em <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2011;079>. Acesso 12/01/2023. Original: “1. Il diritto di recesso da parte del consumatore si esercita dandone comunicazione scritta, su carta o altro supporto durevole che assicuri la prova della spedizione anteriore alla scadenza del periodo di recesso, alla persona indicata nel contratto o, in mancanza, all'operatore. 2. All'uopo, il consumatore può utilizzare il formulario di recesso di cui all'allegato VII fornito dall'operatore a norma dell'articolo 72, comma 4. 3. L'esercizio del diritto di recesso da parte del consumatore, nei modi indicati al comma 1, pone fine all'obbligo delle parti di eseguire il contratto. 4. Il consumatore che esercita il diritto di recesso, non sostiene alcuna spesa, non è tenuto a pagare alcuna penalità, né è debitore del valore corrispondente all'eventuale servizio reso prima del recesso”.

Portanto, a legislação atual trouxe expressamente a forma de exercício do direito de retirada, por intermédio de notificação por escrito, podendo haver a utilização do formulário padrão, anexo ao próprio Decreto Legislativo nº 79 de 2011.

O formulário separado contém todas as informações já fornecidas no cumprimento das obrigações de informação preventiva, mas além disso há a indicação de que, se o consumidor não tiver recebido o formulário separado, o prazo de rescisão começa a correr apenas a partir da data da sua recepção e que, em todo o caso, o direito de retirada decai ao fim de um ano e catorze dias. Caso o consumidor não tenha recebido todas as informações preventivas solicitadas, o prazo de resolução começa a correr apenas após o seu recebimento, expirando, no máximo, em três meses e quatorze dias corridos.

Além disso, o formulário separado contém ainda a indicação adicional de que, para exercer o direito de resolução, o consumidor deve informar ao operador sua decisão a esse respeito, enviando a notificação de resolução para o nome e endereço que devem ser obrigatoriamente indicados na contratação.

Acerca das despesas, restou previsto que o consumidor que exerce o direito de retirada não arcará com qualquer despesa ou penalidade, nem é devedor do valor correspondente a qualquer serviço prestado anteriormente à retirada. Dessa forma ficou revogada a previsão anterior que autorizava a cobrança das despesas incorridas e documentadas para a celebração do contrato expressamente mencionadas no mesmo, desde que se tratasse de despesas relativas a atos que devessem ser concluídas antes do término do prazo de rescisão. Portanto, atualmente, o consumidor retirante não arca com nenhum ônus ou despesa.

Durante o prazo previsto para exercício do direito de retirada, continua vedado o recebimento de dinheiro, de prestação de garantia ou de reserva, sob forma de depósito bancário, reconhecimento de dívida ou qualquer outro encargo, por parte do operador.

Com o exercício do direito de retirada por parte do consumidor em relação ao contrato principal, estarão resolvidos automaticamente os contratos acessórios, isto é, aqueles de compra de serviços vinculados a um contrato de *multipropriedade* ou a um contrato relativo a produto para

férias de longa duração, ainda que o serviço seja fornecido por terceiro, mas desde que com base em acordo entre o terceiro e o operador<sup>45</sup>.

No entanto, muito embora elogiado por seu caráter protetivo, o direito de retirada não é isento de custos econômicos. Corrado Daidone pontua que não só o vendedor não pode confiar na efetiva celebração do contrato enquanto não expirar o prazo previsto para o exercício do direito de retirada, como não pode receber adiantamentos, tendo que recorrer ao crédito bancário para concluir as obras, situação que provavelmente irá repercutir para o comprador na definição do preço final<sup>46</sup>.

Acerca da publicidade, o sujeito interessado em que a rescisão do contrato conste dos registros imobiliários é essencialmente o vendedor, o qual a partir da anotação da rescisão do contrato, pode indicar o novo comprador para tornar sua compra oponível a quaisquer outroscessionários. Assim, o vendedor, uma vez recebida a declaração de retratação enviada pelo comprador, estipulará um ato público ou declaração com firma reconhecida que demonstre que o contrato cessou, tendo o comprador exercido na forma e tempo legais o seu direito de retirada, servindo como título para o ato registral cabível.

Na prática, é recomendável que o notário aguarde, antes de transcrever o contrato de compra e venda, o decurso dos dez dias, como prazo para o comprador exercer sua retirada, evitando assim o risco de uma dupla formalidade, com a transcrição do contrato e posterior anotação da rescisão<sup>47</sup>.

A questão da publicidade do direito de retirada é essencial em relação aos contratos cujo objeto é a transmissão de um direito real. Se o objeto do contrato for um direito pessoal de gozo, o problema da publicidade do contrato e, portanto, de sua rescisão, coloca-se apenas na hipótese

---

<sup>45</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo n° 79**, 23 maggio 2011. Disponível em <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2011;079>. Acesso 12/01/2023. Original: *“L’esercizio da parte del consumatore del diritto di recesso dal contratto di multiproprietà o dal contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine comporta automaticamente e senza alcuna spesa per il consumatore la risoluzione di tutti i contratti di scambio ad esso accessori e di qualsiasi altro contratto accessorio”*.

<sup>46</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, ps. 138-139.

<sup>47</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 77.

de uma duração do direito superior a nove anos, pois, a partir desta duração, o *Codice Civile* passa a exigir a transcrição<sup>48</sup>.

Por fim, o Decreto Legislativo nº 79 de 2011 prevê ainda o caráter imperativo das disposições e sua aplicação em casos internacionais, nos seguintes termos:

1. São nulas as cláusulas contratuais ou acordos adicionais de renúncia do consumidor aos direitos previstos neste capítulo ou limitação das responsabilidades previstas pela operadora.
2. Para disputas decorrentes da aplicação deste *caput*, a jurisdição territorial obrigatória é do juiz do local de residência ou domicílio do consumidor, se localizado em território italiano.
3. Caso as partes tenham optado por aplicar aos contratos referidos neste capítulo, legislação diferente da italiana, ao consumidor ainda devem ser reconhecidas as condições de proteção previstas neste capítulo.
4. Quando a lei aplicável for a de um país fora da UE, os consumidores não podem ser privados da proteção garantida por este código, no caso de:
  - a) algum dos bens imóveis em questão esteja localizado no território nacional italiano ou em um Estado da União Europeia;
  - b) no caso de contrato não relacionado diretamente com bens imóveis, o operador exerça atividades comerciais ou profissionais na Itália ou em um Estado da União Europeia ou dirija tais atividades, por qualquer meio, para a Itália ou para um Estado da União Europeia e o contrato se enquadra no escopo dessas atividades. (*tradução nossa*)<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 77.

<sup>49</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo nº 79**, 23 maggio 2011. Disponível em <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2011;079>. Acesso 12/01/2023. Original: “1. Sono nulle le clausole contrattuali o i patti aggiunti di rinuncia del consumatore ai diritti previsti dal presente capo o di limitazione delle responsabilità previste a carico dell’operatore. 2. Per le controversie derivanti dall’applicazione del presente capo, la competenza territoriale inderogabile è del giudice del luogo di residenza o di domicilio del consumatore, se ubicati nel territorio dello Stato. 3. Ove le parti abbiano scelto di applicare ai contratti di cui al presente capo, una legislazione diversa da quella italiana, al consumatore devono comunque essere riconosciute le condizioni di tutela previste dal presente capo. 4. Ove la legge applicabile sia quella di un paese extracomunitario, i consumatori non possono essere privati della tutela garantita dal presente codice, nel caso di: a) uno qualsiasi dei beni immobili interessati è situato sul territorio nazionale o di uno Stato dell’Unione europea; b) nel caso di un contratto non direttamente collegato a beni immobili, l’operatore svolga attività commerciali o professionali in Italia o in uno Stato dell’Unione europea o diriga tali attività, con qualsiasi mezzo, verso l’Italia o uno Stato dell’Unione europea e il contratto rientri nell’ambito di dette attività”.

Ainda, a fim de assegurar o cumprimento das disposições contidas no Decreto Legislativo nº 79 de 2011, os consumidores podem usar as ferramentas específicas referidas no *Codice del Consumo*, como a tutela administrativa e jurisdicional, especialmente os procedimentos de tutela de interesses coletivos e, em todo o caso, reserva-se a competência do juiz ordinário.

No caso de conflitos acerca dos contratos previstos no Decreto Legislativo nº 79 de 2011, a redação atual do *Codice del Consumo* faculta a utilização dos procedimentos autocompositivos de mediação e negociação voluntária.

Quanto ao procedimento de mediação, trata-se de recurso meramente facultativo, uma vez que a matéria não está contida na lista do artigo 5º do Decreto Legislativo n.º 28 de 2010<sup>50</sup>, que prevê situações para as quais o procedimento de mediação é condição de admissibilidade da ação judicial.

Todavia, convencionalmente, ou seja, por meio de cláusula contratual, pode ser prevista a obrigatoriedade de o consumidor realizar a tentativa de conciliação antes de ajuizar a ação judicial. A única diferença entre a obrigatoriedade de mediação em razão da lei e a convencional é que no primeiro caso o descumprimento do procedimento de mediação pode ser declarado de ofício pelo juiz até a primeira audiência, enquanto no segundo, a omissão só pode ser invocada pelo réu na contestação<sup>51</sup>.

O caráter potencialmente abusivo de tal cláusula contratual, que prescreve o procedimento de mediação como obrigatório, também tem sido destacado pela doutrina, inclusive com referência específica ao artigo 67 do *Codice del Turismo*, sobre a resolução de litígios relacionados com o turismo, no qual, por um lado, se contempla a possibilidade de o contrato prever a cláusula, por outro especifica-se que deve ser expressamente aprovado pelo consumidor de forma destacada, reconhecendo-se assim o seu caráter potencialmente prejudicial<sup>52</sup>.

---

<sup>50</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo nº 28**, 4 marzo 2010. Disponível em <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2010;028>. Acesso 07/02/2023.

<sup>51</sup> CUFFARO, Vincenzo. **Codice del Consumo**. 3 ed. Roma: Giuffrè Editore, 2012, p. 541.

<sup>52</sup> CUFFARO, Vincenzo. **Codice del Consumo**. 3 ed. Roma: Giuffrè Editore, 2012, ps. 541-542.

Na mediação é indispensável presença de um terceiro imparcial definido como mediador, que, não tendo poderes para tomar decisões vinculantes para os destinatários do serviço de mediação, assista dois ou vários sujeitos na busca de um acordo amigável para a solução da controvérsia ou na formulação de uma proposta para a resolução da mesma. Já no tocante à negociação voluntária, ao contrário da mediação, essa técnica autocompositiva independe da presença do terceiro imparcial denominado de mediador, sendo realizada diretamente entre as partes.

Acerca da possibilidade de aplicação de sanções ao operador, o Decreto Legislativo nº 79 de 2011 manteve a aplicação de multa, atualizando os valores para mil a cinco mil euros, bem como a suspensão das atividades do operador, aumentando o lapso temporal para trinta dias a seis meses, no caso de reiteração de violação das prescrições legais.

O Decreto Legislativo nº 79 de 2011 preconiza que não se excluem outras disposições legais que confirmam direito aos consumidores, aplicando-se o *Codice Civile* no que toca à questão dos contratos

Por fim, o Decreto Legislativo nº 79 de 2011 traz como anexos uma série de formulários: “formulário informativo para os contratos de *multiproprietà*”, “formulário informativo para os contratos relativos a produto para férias de longa duração”, “formulário informativo para os contratos de revenda”, “formulário informativo para os contratos de troca”, “formulário para facilitar o direito de retirada”<sup>53</sup>, compilados na íntegra na presente tese (ANEXO II).

A adoção do modelo de formulários visou padronizar as práticas do mercado, bem como conferir maior praticidade aos consumidores, em especial no tocante ao direito de retirada, cujo exercício restou facilitado pelo formulário próprio, evitando que os consumidores tenham que redigir um documento.

---

<sup>53</sup> ITALIA. **Decreto Legislativo nº 79**, 23 maggio 2011. Disponível em <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2011;079>. Acesso 12/01/2023. Original: “*FORMULARIO INFORMATIVO PER I CONTRATTI DI MULTIPROPRIETÀ*”, “*FORMULARIO INFORMATIVO PER I CONTRATTI RELATIVI A PRODOTTI PER LE VACANZE DI LUNGO TERMINE*”, “*FORMULARIO INFORMATIVO PER I CONTRATTI DI RIVENDITA*”, “*FORMULARIO INFORMATIVO PER I CONTRATTI DI SCAMBIO*”, “*FORMULARIO SEPARATO PER FACILITARE IL DIRITTO DI RECESSO*”.

No tocante à previsão anterior acerca da utilização do termo *multiproprietà* somente quando o contrato verse sobre direito real, tal vedação não foi mantida na atual redação do *Codice del Consumo*.

Assim, a legislação é omissa sobre a natureza do direito de gozo adquirido pelo consumidor no contrato de *multiproprietà*. Nesse sentido, conforme Vincenzo Cuffaro, a atitude silenciosa do legislador italiano deixou os doutrinadores perplexos, pois não só se perdeu mais uma oportunidade de adotar uma legislação completa e coerente para regular um fenômeno tão difundido e complexo, como também não se sentiu a necessidade de dar uma palavra de certeza aos consumidores, operadores e intérpretes, sobre a admissibilidade no ordenamento jurídico italiano de um direito real identificado não apenas por coordenadas no espaço, mas também por coordenadas de recorrência no tempo<sup>54</sup>.

Enquanto a antiga legislação previa expressamente a transferência e a constituição de um direito real e obrigava o operador a utilizar o termo *multiproprietà* apenas quando o direito objeto do contrato fosse real, atualmente o assunto não é abordado na legislação vigente, sendo silente.

Dessa forma, a definição legal de *multiproprietà* desconsidera a natureza do direito que lhe é subjacente, recorrendo à referência mais genérica ao direito de uso e gozo. Em resultado das alterações ocorridas, o conceito de *multiproprietà* já não pode ser entendido na sua acepção relacionada a uma propriedade ou a um direito real.

Embora a proteção conferida ao direito real não seja mais central na legislação acerca da *multiproprietà*, continua sendo uma característica importante para os compradores, garantindo a exigibilidade dos direitos contra terceiros e representando uma proteção significativa mesmo em casos de falência do construtor, vendedor ou promotor<sup>55</sup>.

Assim, na atual legislação italiana, a *multiproprietà* foi disciplinada como um “ato de consumo”, conforme pondera Alessandro Bernes, tendo em consideração um bem que é utilizado sobretudo durante o período de férias, no entanto, de um ponto de vista jurídico, tem-

---

<sup>54</sup> CUFFARO, Vincenzo. *Codice del Consumo*. 3 ed. Roma: Giuffrè Editore, 2012, p. 494.

<sup>55</sup> PARODI, Nuccia. *Multiproprietà*. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. *Trattato dei diritti reali*. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 521.

se assistido à introdução de toda uma série de mecanismos de proteção do comprador, nunca antes vistos no domínio do direito imobiliário<sup>56</sup>.

Ressalta-se que a regulamentação legislativa italiana acerca dos contratos de *multiproprietà* foi fortemente influenciada pelo Direito Comunitário da União Europeia, principalmente em razão das diretivas nº 1994/47/CE (ANEXO II) e nº 2008/122/CE (ANEXO IV), as quais visam à proteção dos multiproprietários adquirentes frente às práticas abusivas.

Toda a disciplina comunitária em matéria de *multiproprietà* gira, nomeadamente, em torno do princípio da transparência, que se expressa tanto na fase pré-contratual por meio da prestação de obrigações específicas de informação, como na redação do contrato por meio de uma série de prescrições que visam regular o conteúdo e a forma do contrato. Além disso, o legislador da União Europeia identificou o reconhecimento do direito de retirada do comprador como o instrumento mais adequado para garantir a proteção do contratante mais fraco<sup>57</sup>.

Os princípios fundamentais, introduzidos pelas diretivas para proteger o comprador, podem assim resumir-se, por um lado, na obrigação do vendedor de fornecer todas as informações necessárias ao comprador para uma decisão ponderada e informada, bem como na prestação específica de uma série de elementos mínimos que devem constar no contrato de compra e venda; e, por outro, no reconhecimento do direito do comprador de resilir unilateralmente o contrato<sup>58</sup>.

Deste modo, a doutrina aponta que, atualmente, a situação é sem dúvida melhor para o consumidor, uma vez que, com base na legislação comunitária, ocorreu uma evolução decisiva no sentido da proteção, que beneficia os adquirentes de um conjunto de regras antes inexistentes<sup>59</sup>.

---

<sup>56</sup> BERNES, Alessandro. **Il turismo residenziale fra proprietà e consumo**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Ca’Foscari, Venezia, 2018, p. 120.

<sup>57</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 112.

<sup>58</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 112.

<sup>59</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 02.

Assim, a contratualização do que foi dito nas negociações, com uma espécie de preâmbulo obrigatório do contrato, e a uniformização dos contratos por intermédio dos formulários buscam evitar que a imaginação e capacidade dos operadores consigam fugir à transparência nas negociações, tratando-se de indicação importante para a proteção do consumidor<sup>60</sup>.

Em relação aos aspectos positivos do fenômeno para os sujeitos envolvidos, eles podem ser reconhecidos, para o vendedor, na possibilidade concreta de alcançar indubitavelmente receitas muito altas, ainda mais quando o imóvel está localizado em regiões, especialmente estrangeiras, onde uma venda tradicional seria complicada e talvez até não rentável. Finalmente, existe uma vantagem adicional para o vendedor se ele decidir gerir diretamente os serviços, bem como as instalações recreativas, uma vez que são atividades capazes de garantir rendimentos periódicos<sup>61</sup>.

Por outro lado, para o comprador, a vantagem reside no de satisfazer as suas necessidades de uma casa de férias fazendo face a custos certamente inferiores aos associados à compra do mesmo imóvel, assumindo ainda maior importância no caso de localidades de difícil acesso. Além disso, a *multiproprietà* refere-se a um imóvel já mobiliado, bem como inserido em estruturas subservientes a uma organização capaz da prestação de toda uma gama de serviços, incluindo o acesso a instalações de lazer e desportivas que normalmente fazem parte do complexo imobiliário em que se insere o alojamento adquirido<sup>62</sup>.

Afora os sujeitos diretamente envolvidos na *multiproprietà*, há benefício para a comunidade presente nas áreas onde são criados os complexos, pois se aumenta a economia e o emprego, bem como ocorre a utilização dos imóveis de forma mais intensa e racional, freando-se a especulação imobiliária e evitando a construção de novas habitações, com óbvias implicações a nível ambiental<sup>63</sup>.

---

<sup>60</sup> PARODI, Nuccia. *Multiproprietà*. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 521.

<sup>61</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 03.

<sup>62</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 03.

<sup>63</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, ps. 03-04.

Assim, na Itália, a primeira regulamentação específica ocorreu com o Decreto Legislativo nº 427, de 9 de novembro de 1998, incorporado em 2005 ao *Codice del Consumo* e, finalmente substituído pelo Decreto Legislativo nº 206, de 6 setembro de 2011, denotando a legislação atual.

No âmbito do direito italiano, a *multiproprietà* é um instituto majoritariamente do direito do consumidor, ainda que em tipos específicos ocorra um afastamento desse modelo, como a *multiproprietà* residencial e cooperativa, as quais serão analisadas respectivamente nos tópicos 1.5.3 e 1.5.5.

Além do histórico relativo à legislação, diante de sua experiência mais longa, a Itália possui amplo desenvolvimento doutrinário e jurisprudencial sobre o tema da multipropriedade, especialmente no que toca ao conceito, à natureza jurídica e à classificação da *multiproprietà*, temas que serão abordados nos próximos tópicos.

## 1.2 CONCEITO DE *MULTIPROPRIETÀ* NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO

A *multiproprietà* nasceu como uma prática comercial que consiste na partilha, por um período de tempo limitado, correspondente a algumas semanas ou meses, de uma unidade imobiliária para fins de turismo hoteleiro. Ao longo do tempo, este regime de gozo rotativo assume formas tão diversas, também devido à sua estrutura complexa e elaborada, que muitas vezes é difícil dar-lhe uma definição unitária e uma classificação estrita no âmbito do ordenamento jurídico<sup>64</sup>. Nesse sentido, Corrado Daidone defende que:

Certamente, para além dos métodos em que é implementado, as características distintivas deste fenômeno devem ser identificadas na unicidade do bem, como a sua indivisibilidade física e funcional, na pluralidade dos titulares e na divisão da utilidade do bem, em si - como já dito indivisível - a nível exclusivamente temporal. Outra característica necessária da *multiproprietà* é que o objeto desse “direito”, se nos permitirem a definição aproximada, deve

---

<sup>64</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 3.

ser inconsumível, de modo a garantir a perpetuidade do gozo, por sua vez pressuposto pela sua distribuição temporal (*tradução nossa*)<sup>65</sup>.

Assim, acerca do conteúdo da *multiproprietà*, a expressão representa um termo que está distante de identificar uma única e específica questão, tanto do ponto de vista econômico quanto jurídico, destacando-se a diversidade de conteúdos jurídicos que o instituto pode adotar diante das situações concretas<sup>66</sup>.

O caráter não homogêneo do termo *multiproprietà*, para Corrado Daidone, é também confirmado pela própria escolha da expressão utilizada para definir a prática, cujo o sufixo “multi” recorda a multiplicação da propriedade, sem explicitar se é a multiplicação na acepção subjetiva, referindo-se à copropriedade de direitos patrimoniais, ou jurídico, no sentido de coexistência de diversos direitos de propriedade sobre o mesmo imóvel<sup>67</sup>.

Não obstante a diversidade de conteúdos jurídicos, a doutrina e a jurisprudência convergem acerca de um mínimo denominador comum na *multiproprietà*, qual seja a “coexistência de uma pluralidade de direitos de uso e gozo sobre o mesmo imóvel, os quais são exercidos por turnos” (*tradução nossa*)<sup>68</sup>. Em referido direito estão inseridos os poderes de usar, isto é, servir-se da coisa de forma direta, e gozar, ou seja, servir-se da coisa de forma indireta, colhendo frutos e produtos.

Assim, a característica fundamental da *multiproprietà* na Itália é a divisão entre mais de uma pessoa do uso de um mesmo imóvel no tempo, mediante um sistema de turno implementado por meio da divisão do ano em períodos de uso. Portanto, a periodicidade é o

---

<sup>65</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 3. Original: “*Sicuramente, al di là delle modalità in cui si attua, le caratteristiche distintive di questo fenomeno sono da individuarsi innanzitutto nella unicità del bene, tale da essere fisicamente e funzionalmente indivisibile, nella pluralità dei titolari, e nel frazionamento dell’utilità del bene, di per sé - come già detto indivisibile - su un piano esclusivamente temporale. Ulteriore necessaria caratteristica della multiproprietà è che il bene oggetto di questo “diritto”, se ci viene consentita la approssimativa definizione, deve essere inconsumabile, così da garantire la perpetuità del godimento, a sua volta presupposto dalla sua ripartizione temporale*”.

<sup>66</sup> SPEDICATO, Tiziana. **La multiproprietà tra diritto nazionale e diritto comunitario**. Macerata: Halley Editrice, 2006, p. 16.

<sup>67</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, ps. 3-4.

<sup>68</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 4. Original: “*Coesistenza di una pluralità di diritti di godimento sul medesimo immobile, il cui esercizio avviene secondo modalità turnarie*”.

elemento central da *multiproprietà*, pois confere ao direito de gozo a característica de ser temporário no seu exercício, mas perpétuo na duração<sup>69</sup>.

Sobre o conceito da *multiproprietà*, no tocante à aplicação pela jurisprudência italiana, o Tribunal de Gênova já decidiu que:

Independentemente do *nomen iuris* utilizado (fala-se, aliás, de *multiproprietà immobiliare, azionaria, alberghiera*), o núcleo comum destes casos é a rotação permanente ou a longo prazo, por sua vez, de vários proprietários no gozo de um ou mais imóvel, por tempo determinado ou determinável (*tradução nossa*)<sup>70</sup>.

Nesse contexto, o direito atribuído ao multiproprietário é um direito de uso e gozo sobre um imóvel, de forma periódica e perpétua, que pode ser alienado por ato entre vivos, bem como transmitido aos herdeiros. No entanto, a estrutura jurídica dada à *multiproprietà* admite mais de uma modalidade, isto é, há a possibilidade de utilização de suportes jurídicos diferentes, conforme será detalhado adiante.

As principais características da *multiproprietà* para Gianluca Cascella podem ser sumariamente resumidas da seguinte forma:

- i) pluralidade de direitos de uso e gozo;
- ii) diversidade subjetiva dos titulares de tais direitos;
- iii) identidade do bem sobre o qual são exercidos esses direitos, desde que se trate da mesma parcela do imóvel (ou barco ou motorhome);
- iv) delimitação temporal do exercício desse direito, permitida apenas no período anual de atribuição (*tradução nossa*)<sup>71</sup>.

---

<sup>69</sup> SPEDICATO, Tiziana. **La multiproprietà tra diritto nazionale e diritto comunitario**. Macerata: Halley Editrice, 2006, p. 15.

<sup>70</sup> Original: “A prescindere dal *nomen iuris* utilizzato (si è, infatti, parlato di *multiproprietà immobiliare, azionaria, alberghiera*), il nucleo comune di queste fattispecie è l'avvicendamento a tempo indeterminato o a lungo termine, a turno, di più titolari nel godimento di uno o più immobili, per un periodo determinato o determinabile” (Trib. Genova, 21.1.11, n. 296, in *Il Sole 24Ore*, Mass. Repertorio Lex24).

<sup>71</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 02. Original “i) pluralità di diritti di godimento; ii) diversità soggettiva dei titolari di tali diritti; iii) identità del bene su cui tali diritti vengono esercitati, in quanto si tratta della stessa porzione immobiliare (o imbarcazione o roulotte); iv) delimitazione temporale dell'esercizio di tale diritto, consentito nel solo periodo annuale di assegnazione”.

Disso decorre, então, que o direito em questão se configura como perpétuo, pleno e exclusivo. Em primeiro lugar, perpétuo, uma vez que a utilização, respeitando o prazo atribuído, não tem prazo de validade. Pleno e exclusivo, uma vez que, precisamente neste período, não há qualquer limite ao uso e gozo do bem, exceto a realização de quaisquer alterações ao mesmo que possam, porventura, impedir ou dificultar o mesmo exercício pelos demais titulares, nos períodos devidos a estes últimos<sup>72</sup>.

A *multiproprietà*, nesse sentido, é uma forma particular de propriedade que se caracteriza pelo domínio por parte de vários sujeitos sobre o mesmo imóvel por períodos de tempo específicos, os quais são recorrentes de ano para ano, consubstanciando uma forma de uso rotacional do ativo, uma vez que os multiproprietários o utilizam ciclicamente por períodos limitados<sup>73</sup>.

Pontua-se que o fenômeno da *multiproprietà* se situa entre a esfera dos direitos reais e a esfera do direito contratual<sup>74</sup>, de forma que para Alessandro Bernes, o verdadeiro problema traduz-se na análise dos regimes de apropriação das coisas, cujas regras podem ou não ser dispensadas pela autonomia contratual, sem, contudo, afastar-se do regime de direito real de referência<sup>75</sup>.

Nesse contexto, Linda Soldà assevera que o direito de *multiproprietà* pode ser definido como o direito de gozar e disposição, com particulares modalidades e limites, de uma fração de um bem imóvel por um período de tempo especificamente determinado, de recorrência anual<sup>76</sup>. Segundo a autora:

Tal direito tem geralmente natureza real, uma vez que se baseia na cotitularidade do direito de propriedade sobre um determinado imóvel e se realiza por meio do gozo rotativo do imóvel. Por vezes, por outro lado, o direito de *multiproprietà* tem natureza pessoal e consiste no direito ao crédito

---

<sup>72</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, ps. 02-03.

<sup>73</sup> COSTAGLIOTA, Anna; NACCIARONE, Lucia. **Compendio di Diritto Civile** (Istituzioni di diritto privato). VII edizione. Santarcangelo di Romagna: Maggioli Editore, 2016, p. 255.

<sup>74</sup> BERNES, Alessandro. **Il turismo residenziale fra proprietà e consumo**. Tesi di Ricerca (Curso di Dottorato) – Università Ca’Foscari, Venezia, 2018, p. 121.

<sup>75</sup> BERNES, Alessandro. **Il turismo residenziale fra proprietà e consumo**. Tesi di Ricerca (Curso di Dottorato) – Università Ca’Foscari, Venezia, 2018, p. 121.

<sup>76</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 89.

pela utilização rotativa do bem, que o seu titular tem contra o proprietário exclusivo do próprio bem (*tradução nossa*)<sup>77</sup>.

Observa-se que a conceituação da *multiproprietà* encontra-se correlacionada diretamente com a discussão acerca de sua natureza jurídica no sistema jurídico italiano, debatendo-se sua natureza real ou pessoal, sendo, portanto, necessário aprofundar este assunto, objeto da próxima subseção.

### 1.3 NATUREZA JURÍDICA DA *MULTIPROPRIETÀ* NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO

Em um sistema complexo como o italiano, que é influenciado por uma longa tradição doutrinária, enquadrar uma instituição multifacetada como a da *multiproprietà*, que decorre de práticas comerciais e de experiências jurídicas estruturalmente muito diferentes, gera algumas dificuldades. Conforme aponta Daidone, isso ocorre porque o próprio funcionamento do instituto, por vezes, encontra-se em colisão com importantes dogmas do direito positivo, de forma que a sua classificação constituiu um esforço lógico, já que nenhuma das soluções propostas é totalmente convincente<sup>78</sup>.

Nesse sentido, no tocante à natureza jurídica, a doutrina tradicional italiana aponta ao menos três correntes<sup>79</sup> acerca da natureza da *multiproprietà*: direito real atípico, propriedade ou condomínio. A doutrina mais sofisticada<sup>80</sup> acrescenta ainda a natureza jurídica de direito pessoal e subdivide a propriedade em temporal e bidimensional. Assim são cinco as teorias possíveis acerca da natureza jurídica da *multiproprietà* no ordenamento jurídico italiano:

- 1) teoria del diritto reale atipico;
- 2) teoria del diritto personale di godimento;

<sup>77</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 89. Original: “*Tale diritto ha generalmente natura reali, in quanto si fonda sulla contitolarità del diritto di proprietà su un determinato immobile e si realizza attraverso il godimento turnario del bene. Talvolta, invece, il diritto di multiproprietà ha natura personale e consiste nel diritto di credito di fruizione turnaria del bene, che il titolare ha nei confronti del proprietario esclusivo del bene stesso*”.

<sup>78</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 25.

<sup>79</sup> CUFFARO, Vincenzo. **Codice del Consumo**. 3 ed. Roma: Giuffrè Editore, 2012, p. 495.

<sup>80</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 27.

- 3) teoria della proprietà temporanea;
- 4) teoria della proprietà bidimensionale;
- 5) teoria della comunione<sup>81</sup>.

A partir da primeira teoria, *multiproprietà* pode ser entendida como direito real atípico, ou seja, uma figura complexa na qual os elementos reais se integram com o aspecto obrigacional. No âmbito da tese do direito real atípico, a *multiproprietà* apresenta-se como resultado de uma autonomia negocial com características peculiares que o distinguem da propriedade e de outros direitos reais.

Nesse sentido, parte dos juristas italianos têm argumentado que a *multiproprietà* deve ser considerada um direito real atípico decorrente de um contrato, que também é atípico (que resulta da combinação de vários contratos). Seria um contrato semelhante a uma venda (com efeito real) vinculado a um contrato de atribuição de uma série de direitos apenas obrigacionais. Esta orientação segue essencialmente a ideia de que o número fechado de direitos reais é um princípio não operativo, tendo apenas um caráter sistemático e ordenador<sup>82</sup>.

A teoria do direito real atípico corre o risco de aparecer como uma forma de contornar o problema da configuração dogmática da *multiproprietà* e não como uma forma de resolvê-lo ou iniciar uma solução. Esta doutrina assume que o conflito com o princípio do *numerus clausus* dos direitos reais está superado, uma vez que a transcrição do regulamento contratual e da escritura de compra e venda de bens imóveis permitiria amplamente garantir tanto a plenitude do direito de propriedade como a correta circulação e comercialização relativa da riqueza imobiliária<sup>83</sup>.

Na opinião daqueles que identificam um novo direito real na *multiproprietà*, conforme relata Linda Soldà, a *multiproprietà* não pode ser, portanto, configurada como um direito de propriedade limitado por relações de natureza obrigacional, mas sim como um direito real

---

<sup>81</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 27.

<sup>82</sup> PARODI, Nuccia. **Multiproprietà**. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 457.

<sup>83</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 27.

permanentemente limitado e, conseqüentemente, oponível a terceiros. A oponibilidade a terceiros é garantida pela transcrição da escritura de constituição do próprio direito<sup>84</sup>.

Referente ao ato de transcrição no direito italiano, tal formalidade equipara-se à sistemática registral junto ao Registro de Imóveis no Brasil, já que, a partir do ato de registro, confere-se publicidade à titularidade e, por consequência, seu conteúdo passa a conter oponibilidade perante terceiros.

Nesse sentido, a decisão de classificar a *multiproprietà* como direito real leva a que o instituto seja sujeito à disciplina específica prevista para a sua transmissão, consubstanciando-se a necessidade de transcrever o direito e, conseqüentemente, a exigência de efetuar a compra por meio de escritura pública lavrada junto ao notário.

O papel do notário em tal caso é em si uma garantia de maior segurança. Com efeito, o notário é obrigado, por lei, a realizar todo um conjunto de verificações inerentes à transmissão, observando se o bem encontra-se livre e passível de transferência, analisando a inexistência de hipotecas ou outros ônus que possam comprometer a alienação. Verifica ainda a identidade das partes e as informações relativas e, exercendo função pública, garantia de redação imparcial do conteúdo contratual, livre de cláusulas que possam prejudicar qualquer uma das partes, especialmente a mais fraca<sup>85</sup>.

A configuração da *multiproprietà*, como direito real, tem suscitado inevitavelmente a necessidade de averiguar se o ordenamento jurídico italiano permite regular autonomamente situações que tenham características reais, e assim criar novas figuras de direito real, superando, por consequência, o princípio do *numerus clausus* (rol taxativo) e derogando a tipicidade dos direitos reais<sup>86</sup>.

A doutrina majoritária entende que o princípio *numerus clausus* dos direitos reais é um princípio fundamental do ordenamento jurídico italiano. No entanto, parte da doutrina propõe sua aplicação flexível, que responda às exigências sociais e econômicas, sem se colocar o limite

---

<sup>84</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p.101.

<sup>85</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 140.

<sup>86</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p.101.

absoluto à criação de situações com características reais. Assim, esse princípio deveria ser aplicado caso a caso, de forma a avaliar a situação jurídica decorrente da autonomia contratual. Deste modo, o princípio do rol taxativo dos direitos reais assumiria um caráter concreto, garantindo respeito às regras de ordem pública, sem negar legitimidade aos direitos reais atípicos<sup>87</sup>.

É, então, necessário verificar se a natureza atípica do direito ou os conteúdos particulares do mesmo, não próprios de um tipo específico, permitem afirmar a admissibilidade da conciliação do direito de gozo rotativo entre os direitos reais, tendo em conta os limites à autonomia privada decorrentes do princípio da limitação dos direitos reais.

Primeiramente, é preciso aferir se o direito em questão é suficientemente específico e padronizável, para fins de publicidade com referência aos seus elementos essenciais, garantindo assim a segurança da negociação e a certeza na circulação de mercadorias, juntamente com a possibilidade de terceiros verificarem com precisão o conteúdo dos direitos que afetam diretamente uma propriedade e podem, por consequência, ser opostos a qualquer comprador<sup>88</sup>.

No entanto, Conrado Daidone objeta que, por se tratar de um direito real menor, a maior dificuldade se encontra na identificação de um titular. Acresce que a equiparação da *multiproprietà* à constituição de um direito real limitado, e a sua relativa registrabilidade, não constituem uma tese para ultrapassar a tipicidade<sup>89</sup>.

Todavia, em sentido contrário, poderia se argumentar que a identificação do titular é possível a partir da relação dos multiproprietários com cada período respectivo, sem maiores dificuldades. Já em relação à ausência de tipicidade, embora a legislação não tenha correlacionado a *multiproprietà* expressamente como direito real, a figura é prevista e tem respaldo legal, de forma que sua transcrição é apta para gerar efeito perante terceiros, sendo oponível *erga omnes*.

---

<sup>87</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, ps. 102-103.

<sup>88</sup> PARODI, Nuccia. **Multiproprietà**. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 495.

<sup>89</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 27.

Com base nestas considerações, a doutrina entende que a *multiproprietà*, respondendo aos requisitos de tipificação de conteúdos e merecedora de proteção, pode ser incluída no regime atual de direitos reais. Esta revisão do princípio da limitação dos direitos reais em chave evolutiva permite ultrapassar todos os problemas formais debatidos pela doutrina tradicional quanto à atual validade deste princípio<sup>90</sup>.

Já a segunda corrente, com base na *teoria del diritto personale di godimento*, toma a *multiproprietà* como direito obrigacional de caráter pessoal.

Na prática consolidada, os contratos de *multiproprietà* não conferem ao comprador o poder de gestão do complexo imobiliário e a importância que os inúmeros serviços hoteleiros de que o imóvel dispõe na economia cambial. Essa situação leva alguns autores a reconhecer, no contrato de *multiproprietà*, uma variante do contrato de hospedagem e, na situação jurídica subjetiva do titular, as características próprias do direito pessoal de gozo<sup>91</sup>.

Na maioria dos casos, a linha divisória entre a *multiproprietà* com estrutura de direito real e a *multiproprietà* com estrutura de direito obrigacional é muito tênue, assim como é indubitável que é complexo separar dentro do estipulado acordo entre as partes o perfil da atribuição de gozo daquela relativa à prestação de serviços<sup>92</sup>.

Em todo o caso, a tese do direito pessoal de gozo surge contrariada pelo teor literal da antiga redação do *Codice del Consumo* que em vários pontos definia como “real” o direito de gozo reclamado sobre um imóvel em *multiproprietà*. Ainda que esta regra tenha sido alterada em 2011 sem qualquer referência à real natureza da *multiproprietà*, o intérprete fica em todo o caso em dúvida, na falta de revogação expressa da referida definição<sup>93</sup>.

A terceira corrente entende *multiproprietà* como propriedade fracionada pela eficácia temporal.

---

<sup>90</sup> SOLDÀ, Linda. *La Multiproprietà*. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 103.

<sup>91</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 28.

<sup>92</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 28.

<sup>93</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 28.

Nesse contexto, na *multiproprietà*, o bem assume a sua individualidade através de uma dimensão que lhe é atribuída recorrendo não apenas ao conceito de espaço, mas também ao de tempo. Não se aliena apenas uma fração do imóvel, mas sim uma fração temporal, que constitui um bem jurídico em si, já que é capaz de satisfazer um interesse<sup>94</sup>.

A *multiproprietà* constitui uma hipótese de coexistência de uma pluralidade de direitos de propriedade tendo por objeto a mesma coisa no sentido empírico e materialista, mas bens diferentes no sentido jurídico. A estrutura material é idêntica, já que a divisão não afeta a consistência física, mas a dimensão temporal, os bens jurídicos são múltiplos, tantos quantos os interesses a serem satisfeitos<sup>95</sup>.

Assim, alguns autores acreditam que a chave para a compreensão do fenômeno da *multiproprietà* está na função peculiar que o tempo desempenha dentro do instituto, e por isso se tentou trazer a situação jurídica subjetiva do multiproprietário, agora em uma zona intermédia entre a posse temporária e o condomínio.

Para Daidone esta teoria parece completamente inadequada para oferecer uma explicação convincente da *multiproprietà*. O autor considera utilizáveis as teorias que defendem a hipótese de coexistência de duas propriedades, uma com prazo inicial e outra com prazo final, que se limitam entre si, bem como aquelas que configuram o direito do multiproprietário como direito real sobre coisa alheia<sup>96</sup>.

Para Francesco Galgano, as cláusulas relativas à posse, indivisibilidade perpétua e restrição de destino parecem contradizer o conceito de propriedade, bem como os múltiplos constrangimentos ulteriores impostos ao multiproprietário pelos regulamentos individuais parecem incompatíveis (obrigação de inventariar o mobiliário, prestar caução, entregar as chaves, proibição de fazer benfeitorias e inovações), além da subtração de poderes de gestão<sup>97</sup>.

---

<sup>94</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 103.

<sup>95</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 104.

<sup>96</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 28.

<sup>97</sup> GALGANO, Francesco. **Trattato di Diritto Civile**: Volume primo. 3 ed. Milano: CEDAM, 2015 (e-book), n. p.

Assim, constata-se que os poderes do multiproprietário são limitados, devendo ser analisado em particular os direitos quanto ao uso e quanto à faculdade de disposição. Nesse sentido, sintetizam Anna Costagliota e Lucia Nacciarone:

- Quanto ao direito de uso, o titular:

- 1) não pode destruir ou danificar o bem;
- 2) é obrigado a respeitar o destino específico;
- 3) tem sobre ela um dever de custódia durante o período em que é utilizado;

- Quanto à faculdade de disposição, esta só pode incidir sobre o direito de que seja titular o multiproprietário. Portanto, este último:

- 1) pode transferir sua parte, mas não a propriedade total do bem;
- 2) não podem constituir direitos de arrendamento, de superfície e de servidão, que pela sua natureza são incompatíveis com a disponibilidade limitada do imóvel;
- 3) podem constituir direitos de usufruto, uso e habitação durante os períodos em que os bens lhe pertençam, sendo a estrutura destes direitos compatível com a natureza rotativa da multipropriedade<sup>98</sup>.

Nesse contexto, na opinião de Tiziana Spedicato, uma vez que o multiproprietário não tem o direito de destruir a coisa, mudar sua destinação ou gravar o imóvel com outros direitos reais (como superfície, enfiteuse ou servidão), não pode ser considerado proprietário no sentido estrito, embora possa transmitir sua parte na *multiproprietà* com todas as obrigações que constituem parte integrante do seu conteúdo, em especial o limite temporal<sup>99</sup>.

---

<sup>98</sup> COSTAGLIOTA, Anna; NACCIARONE, Lucia. **Compendio di Diritto Civile** (Istituzioni di diritto privato). VII edizione. Santarcangelo di Romagna: Maggioli Editore, 2016, p. 255. Original “- quanto alle facultà di godimento, il multiproprietario: 1) non può distruggere o deteriorare il bene; 2) è tenuto a rispettarne la specifica destinazione; 3) ha un dovere di custodia su di esso per il periodo in cui ne fa uso; quanto alla facultà di disposizione, questa può riguardare solo il diritto di cui il multiproprietario è titolare. Questi, pertanto: 1) può cedere la sua quota ma non la piena proprietà del bene; 2) non può costituire diritti di enfiteusi, superficie e servitù, per loro natura incompatibili con la limitata disponibilità del bene; 3) può costituire diritti di usufrutto, uso e abitazione per i periodi in cui il bene gli spetta, essendo la struttura di tali diritti compatibile con il carattere turnario della multiproprietà”.

<sup>99</sup> SPEDICATO, Tiziana. **La multiproprietà tra diritto nazionale e diritto comunitario**. Macerata: Halley Editrice, 2006, p. 36.

A quarta corrente refere-se à natureza jurídica da *multiproprietà* enquanto propriedade bidimensional.

O ponto de partida da proposta de reconstrução desta doutrina é considerar de forma notadamente distinta os conceitos de “coisa”, entendida como mera entidade física, e de “bem”, entendido como aquele juridicamente relevante, para determinar qual é o objeto jurídico do direito alienado<sup>100</sup>. O multiproprietário exerce, portanto, um poder que não é limitado, mas recai sobre um objeto identificado não apenas no espaço, mas também no tempo.

Assim, distinguem-se a singularidade corporal da coisa, bem em regime de *multiproprietà*, da singularidade da propriedade no sentido jurídico, isto é, o período em que o gozo pode ser exercido sobre ela. Segundo esta teoria, ao contrário, é preciso fazer uma escolha que consiste em abandonar o nível do conteúdo da situação subjacente, para voltar-se para o objeto jurídico, libertando-se de uma concepção empírica e materialista da coisa, substituída pelo conceito de bem<sup>101</sup>.

Nesse contexto, quando o uso rotativo de uma unidade habitacional é transferido limitado a um período determinado ao longo de um ano, o comprador não se torna o coproprietário de um direito de copropriedade sobre o imóvel, mas adquire um direito distinto e diferente daquele devido a outros multiproprietários<sup>102</sup>.

A partir dessa conjuntura, no plano jurídico, dividir ou fracionar coisas não é o mesmo que dividir ou fracionar direitos. Pelo contrário, o fracionamento ou especificação produz o inverso, ou seja, a multiplicação de direitos<sup>103</sup>.

A concentração em um único sujeito de todos os poderes de uso e gozo e de disposição não deve mais ser considerada essencial na atual fase de evolução. De forma que é possível teorizar um desmembramento da propriedade, com direitos concorrentes, menos extensos que

---

<sup>100</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 103.

<sup>101</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 30.

<sup>102</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 31.

<sup>103</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 34.

os tradicionais, prevendo também um uso e gozo pleno, mas temporalmente delimitado, uma vez que o mesmo é exercido em períodos anuais específicos e recorrentes<sup>104</sup>.

Acerca da objeção segundo a qual o objeto de direitos reais só pode ser porções de espaço, pois o tempo não seria suscetível de apropriação, a teoria da propriedade bidimensional responde que o tempo não é mais suscetível de apropriação do que o espaço. Da mesma forma que a localização no espaço, é utilizada a localização no tempo, isso não significa que o objeto do direito seja constituído pelos meses de verão, mas simplesmente que o bem objeto do direito é identificado por meio do recurso temporal<sup>105</sup>.

Em termos concretos, a configuração do direito de *multiproprietà* como propriedade exclusiva sobre um bem identificado tanto com recurso do elemento espacial como do temporal, leva a concluir que não se vislumbra qualquer vínculo entre um multiproprietário e os demais, pois não é um acordo ou uma relação obrigatória: o comprador do bem pelo período descrito no contrato não poderá utilizá-lo nos demais períodos do ano, e não porque seja obrigado a respeitar um turno, mas porque nos demais períodos, a coisa se torna propriedade de outros. Assim, no âmbito desta teoria, a disciplina aplicável às relações entre os multiproprietários só pode derivar da aplicação análoga das regras das relações de vizinhança e das relativas aos condomínios edilícios<sup>106</sup>.

Não obstante as críticas tecidas, Francesco Galgano defende ser preferível a tese daqueles que qualificam a *multiproprietà* não como um novo direito real, nem como uma espécie do gênero mais amplo de condomínio, mas como um direito de propriedade constituído sobre uma coisa delimitada no espaço e também ao longo do tempo, ou seja, identificados com critérios espaço-temporais. Nesse sentido, altera-se a perspectiva uma vez que o papel da autonomia privada não residirá na criação de novos direitos sobre as coisas, mas na criação de coisas novas,

---

<sup>104</sup> PARODI, Nuccia. **Multiproprietà**. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 459.

<sup>105</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 34.

<sup>106</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 36.

pois se a coisa se insere não só no espaço, mas também no tempo, a variação desta dimensão leva à identificação de um bem diferente<sup>107</sup>.

A quinta e última corrente toma a *multiproprietà* como forma de condomínio.

A *comunione*, prevista no artigo 1.100 a 1.116 do *Codice Civile* italiano, equivale a figura do condomínio voluntário dos artigos 1.314 a 1.326 do Código Civil brasileiro, enquanto o termo *condominio negli edifici* refere-se ao condomínio edilício. Desse modo, o termo *comunione* foi traduzido como condomínio para evitar que o termo seja entendido como a comunhão do direito brasileiro, o chamado condômino germânico, no qual a coisa pertence à coletividade e não aos condôminos individualmente.

Segundo a *teoria da comunione*, cada multiproprietário tem direito a uma quota de copropriedade da única unidade imobiliária ou, em outros casos, a uma quota de todo o complexo. Neste caso, a extensão da participação é avaliada com base no valor atribuído ao período adquirido pelo único coproprietário e é proporcional não só ao momento do ano escolhido, mas também ao tempo de permanência e ao tipo de unidade usufruída.

Assim, de acordo com esta reconstituição, é necessário que no momento da escritura cada comprador assine dois regulamentos distintos: o regulamento comunitário que rege o uso, gozo e administração da fração avulsa e seu mobiliário, e o regulamento condominial que regula e regulamenta o uso das partes comuns do edifício<sup>108</sup>.

Portanto, essa configuração do instituto pressupõe a adoção de um chamado regulamento de condomínio, previamente elaborado pelo vendedor e que rege as relações entre os multiproprietários individuais do mesmo apartamento e do condomínio, relativo à regulação dos direitos e obrigações inerentes às partes comuns.

Assim, os compradores, no momento da assinatura das escrituras individuais de compra, aprovam um regulamento comunitário no qual se estabelece que é conferido aos

---

<sup>107</sup> GALGANO, Francesco. **Trattato di Diritto Civile**: Volume primo. 3 ed. Milano: CEDAM, 2015 (e-book), n. p. Original: “*il ruolo dell'autonomia privata non sta qui nel creare nuovi diritti sulle cose, ma nel creare cose nuove. Se la stessa cosa è inserita, oltreché nello spazio, anche nel tempo, il variare di quest'ultima dimensione conduce alla individuazione di un bene diverso*”.

<sup>108</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell'istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 37.

multiproprietários o direito de utilização rotativo (uma semana, um mês, etc) por prazo longo ou perpétuo, de uma única unidade imobiliária integrante do complexo. Se for proposto estabelecer direitos de copropriedade sobre uma única unidade, será necessário, além do regulamento geral do condomínio, preparar também o regulamento das frações individuais (tanto quanto o número de unidades). Por fim, terá também de ser aprovado um regulamento de condomínio, tendo em conta que todos os multiproprietários têm direito aos bens e serviços comuns do edifício<sup>109</sup>.

É opinião partilhada por todos os juristas que seguem esta abordagem que no regulamento, tal como aprovado por todos os compradores, pode ser atribuída natureza contratual e que o mesmo pode ser transcrito, uma vez que prevê particular métodos de uso e gozo da propriedade<sup>110</sup>.

Parte da doutrina tem apontado que a teoria do condomínio é melhor do que outras em garantir e afirmar o caráter real do direito ao gozo rotativo que pertence ao multiproprietário, pois existe a possibilidade de transcrição tanto da escritura de compra, quanto do ato de regulamentação pela convenção de condomínio. Daí resulta que cada condômino pode opor o seu direito a todos os terceiros, pode utilizar o bem sem a colaboração de outros e pode excluir qualquer pessoa do gozo da unidade imobiliária no período a que tem direito<sup>111</sup>.

Nesse sentido, Anna Costagliota e Lucia Nacciarone constataam que essa é a teoria mais seguida na jurisprudência italiana, por ser considerada a que mais se aproxima da realidade concreta do fenômeno<sup>112</sup>.

Portanto, como em qualquer condomínio, o multiproprietário pode utilizar o bem de forma plena e exclusiva durante o período de atribuição, por outro lado, porém, seu poder de uso é limitado, além do aspecto temporal, por obrigações e proibições específicas. Ainda, em

---

<sup>109</sup> PARODI, Nuccia. **Multiproprietà**. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 454.

<sup>110</sup> PARODI, Nuccia. **Multiproprietà**. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 454.

<sup>111</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 37.

<sup>112</sup> COSTAGLIOTA, Anna; NACCIARONE, Lucia. **Compendio di Diritto Civile** (Istituzioni di diritto privato). VII edizione. Santarcangelo di Romagna: Maggioli Editore, 2016, p. 256.

conformidade com as regras do condomínio, os multiproprietários administram a coisa comum, normalmente terceirizando ao operador, e partilham as despesas ordinárias e extraordinárias.

Entre as várias interpretações propostas pela doutrina, Nuccia Parodi compreende como melhor aquela que permite uma uniformização mais segura da lei e, por consequência, aquela que situa a *multiproprietà* no âmbito do condomínio. A oponibilidade contra terceiros resulta neste regime garantida pela transcrição do regulamento contratual e pelo título de aquisição do gozo rotativo<sup>113</sup>.

Algumas características do condomínio, no entanto, são inconciliáveis com a *multiproprietà*, como a questão da divisibilidade e a destinação, em caso de renúncia.

O condomínio é permeado pela ideia de divisibilidade, situação que é incompatível com a multipropriedade. Nesse sentido, a *multiproprietà* difere-se do condomínio, principalmente em dois aspectos: em primeiro lugar, pelo fato de, para permitir a realização do direito rotativo, os vários titulares se comprometerem a não pedir a dissolução do patrimônio comum; em segundo lugar, porque a utilização do bem em regime de turnos não é um fato possível, mas um elemento essencial da *multiproprietà*<sup>114</sup>.

Quanto ao primeiro aspecto, o vínculo perene que exclui a dissolução do condomínio, contrasta com o artigo 1.111 do *Codice Civile*<sup>115</sup>, que reconhece a cada participante o direito potestativo de requerer a dissolução do condomínio, legitimando um pacto de indivisibilidade limitado ao prazo máximo de dez anos. Em defesa da validade do pacto de indivisibilidade, os proponentes dessa teoria identificam no artigo 1.112 do *Codice Civile*<sup>116</sup> a ferramenta para

---

<sup>113</sup> PARODI, Nuccia. Multiproprietà. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 497.

<sup>114</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 98.

<sup>115</sup> ITALIA. **Codice Civile**. Disponível em <https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>. Acesso 26/12/2022. “Art. 1.111. Scioglimento della comunione. Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione; l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri. Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni. Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto”.

<sup>116</sup> ITALIA. **Codice Civile**. Disponível em <https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>. Acesso 26/12/2022. “Art. 1.112. Cose non soggette a divisione. Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate”.

superar essa objeção, identificando na destinação um elemento adequado para justificar a indivisibilidade do condomínio<sup>117</sup>.

Acerca da renúncia, no caso do condomínio, havendo renúncia por parte de um dos condôminos a fração será acrescida aos demais. No entanto, na *multiproprietà*, o destino da quota é muito discutido no caso de um dos coproprietários renunciar ao seu direito de utilização por turnos.

Portanto, analisando detidamente a natureza jurídica da *multiproprietà*, as principais questões levantadas são inerentes à tipicidade dos direitos reais e à característica de perpetuidade, por isso os esforços da doutrina e da jurisprudência para delinear o instituto.

O debate doutrinário sobre a natureza jurídica da *multiproprietà* na Itália, que foi bastante intenso nas décadas de 1970 e 1980, já se encontra substancialmente abrandado. Por um lado, a maioria das teses suscitadas era, em todo o caso, favorável à classificação do direito oriundo da *multiproprietà* entre direitos reais, ainda que por vias distintas. Por outro lado, uma vez que os direitos reais, cujo conteúdo não está definido, carecem de uniformização relativamente às normas e regulamentos aplicáveis, a redução a um tipo regulado pela lei é a técnica geralmente aplicada para atingir esse objetivo. A classificação no regime de copropriedade tem sobretudo esta vantagem: permite remeter para as regras previstas em matéria de condomínio e construir um conjunto de direitos e faculdades a favor dos multiproprietários, de forma a poder considerar o seu próprio direito como um direito real<sup>118</sup>.

Sobre o tema da natureza jurídica da *multiproprietà*, Gianluca Cascella tece críticas acerca da inexistência de definição legal da natureza jurídica da multipropriedade na Itália, já que, na reforma de 2011, o legislativo italiano optou por não assumir posição de mérito<sup>119</sup>, cabendo à doutrina e à jurisprudência essa definição. Embora a legislação seja silente em alguns pontos, a diferenciação entre *multiproprietà immobiliare* e *azionaria* é constatável na

---

<sup>117</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 98.

<sup>118</sup> PARODI, Nuccia. Multiproprietà. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 460.

<sup>119</sup> CASCELLA, Gianluca. **La nuova multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 23-24.

jurisprudência da Suprema Corte italiana, a qual desde 2000 estabelece as particularidades no tocante à titularidade do imóvel<sup>120</sup>, como será discutido adiante.

O lento progresso normativo e jurisprudencial na Itália é objeto de críticas por Giuseppe Cassano, Antonio Catricalà e Renato Clarizia, os quais ressaltam as tentativas de traduzir a complexidade das estruturas contratuais, fortemente segmentadas, em uma disciplina orgânica, coerente e uniforme<sup>121</sup>.

Parte da doutrina aponta que quando o legislador italiano foi chamado não pela legislação comunitária, mas sobretudo pelas necessidades ditadas pela prática comercial, a regular positivamente a *multiproprietà* enquanto instituição autônoma, manifestou certamente um certo apego à tradição e sobretudo uma falta de capacidade de inovação e de analisar criticamente os problemas e as novas realidades<sup>122</sup>.

Analisadas as teorias quanto à natureza jurídica da *multiproprietà* no sistema jurídico italiano, incumbe à próxima subseção a exposição da classificação do referido instituto pela doutrina italiana.

#### 1.4 MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO JURÍDICA DA *MULTIPROPRIETÀ* NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO

A classificação da *multiproprietà* no ordenamento jurídico italiano conta com uma caracterização relacionado à sua modalidade, isto é, a estrutura jurídica conferida à *multiproprietà*, bem como com uma catalogação referente à sua tipologia, denominadas de tipos, estes últimos são objeto do tópico 1.5.

O legislador italiano na reforma de 2011 deixou completamente de lado no quadro regulamentar a explicitação das várias modalidades de *multiproprietà*, ao contrário do

---

<sup>120</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 8.

<sup>121</sup> CASSANO, Giuseppe; CATRICALÀ, Antonio; CLARIZIA, Renato. **Concorrenza, Mercato e Diritto dei Consumatori**. Milano: UTET, 2018.

<sup>122</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 126.

legislador alemão que expressamente manteve a referência à *multiproprietà* em regime societário ou associativo<sup>123</sup>.

Esta diluição, por parte dos legisladores comunitários e nacionais, não deve ser entendida como a adoção tardia de um sistema monista, isto é, a nova disciplina não configura um tipo contratual unitário, mas um aglomerado de contratos unidos pelas características referentes à duração, à onerosidade e à atribuição de direito de utilização sobre um ou mais alojamentos, entre os quais se compreende todo o leque de operações contratuais até agora conhecidas, desde a *multiproprietà azionaria* até a *multiproprietà immobiliare*, também incluindo a *multiproprietà alberghiera*<sup>124</sup>.

O legislador italiano, conforme Corrado Daidone, que anteriormente, embora com grave descoordenação, tinha tomado uma posição definitiva ao aproximar-se do direito real, interpretou em sentido errôneo o objetivo da diretiva europeia de harmonização máxima, abolindo na disciplina qualquer referência ao direito real no que se refere à *multiproprietà* e não só deixou de sanar os problemas do regime anterior, como incitou o operador do direito em um maior estado de incerteza, ainda mais negativo em termos de eficiência econômica<sup>125</sup>.

Em razão da não especificação das modalidades pela legislação, que optou por não ser taxativa nesse ponto, coube, então, à doutrina italiana desenvolver teorias explicativas e classificar as práticas de mercado no que toca à *multiproprietà*.

Nesse sentido são duas as principais estruturas jurídicas que podem ser conferidas a *multiproprietà*, utilizando a base a estrutura societária do direito empresarial ou a formatação de direito real pautada no direito civil, as quais correspondem respectivamente à *multiproprietà azionaria* e à *multiproprietà immobiliare*.

---

<sup>123</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 91.

<sup>124</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 91.

<sup>125</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 109.

Ainda, para alguns doutrinadores<sup>126</sup>, há uma terceira modalidade: a *multiproprietà alberghiera*, a qual se utiliza da estruturação da *multiproprietà azionaria* ou da *multiproprietà immobiliare*, mas, por estar inserida em um âmbito hoteleiro, tem um particular conteúdo econômico, tão marcante que atinge os liames jurídicos.

Assim, são três as possíveis estruturações jurídicas da *multiproprietà* no direito italiano: *multiproprietà azionaria*, *multiproprietà immobiliare* e *multiproprietà alberghiera*, a seguir especificadas.

#### **1.4.1 Multiproprietà Azionaria**

A *multiproprietà azionaria*, também denominada de *societaria*, é a forma de estruturação jurídica da *multiproprietà* que utiliza como base o direito empresarial, especificamente no que diz respeito às regras societárias, tendo por objeto uma ou mais ações ou a participação no capital de uma sociedade empresária à qual está ligada ao direito de fruição de um bem do qual a própria sociedade é titular.

No âmbito da *multiproprietà azionaria*, o modelo mais comumente adotado na prática é o das sociedades anônimas, as quais se tornam proprietárias de estruturas residenciais e concedem a todos os acionistas, ou apenas a alguns deles, a possibilidade de utilização de unidades habitacionais individuais de acordo com regras pré-estabelecidas, normalmente por todo o período de duração da empresa<sup>127</sup>.

O multiproprietário, que também é acionista, não adquire diretamente um direito de propriedade da parcela imobiliária, mas sim um direito de natureza obrigacional perante a empresa. Portanto, os acionistas multiproprietários apenas obtêm direitos pessoais de uso e gozo dos bens cuja titularidade permaneça com a sociedade, conforme sustenta a jurisprudência, de

---

<sup>126</sup> SCARDIGNO, Maria Stefania, Multiproprietà. In: GABRIELLI, Enrico. **Commentario del Codice Civile: della proprietà**. Volume IV. Milano: UTET, 2013.

<sup>127</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 41.

forma que o imóvel não passa a pertencer aos acionistas, mas continua sendo de propriedade exclusiva da empresa<sup>128</sup>.

Assim, o complexo imobiliário não pertence aos acionistas, tratando-se de propriedade da empresa. Desse modo, cada multiproprietário é apenas titular de um direito pessoal de utilização, repartido no tempo e no espaço, que tem a natureza de direito obrigacional contra a sociedade proprietária do bem.

Nesse sentido, a eventual alienação a ser realizada pelo multiproprietário em favor de terceira pessoa não se refere ao direito de propriedade sobre o imóvel em si, mas apenas à transferência da condição de acionista, a qual se conecta com o direito de fruição do imóvel de titularidade da empresa.

Assim, na *multiproprietà azionaria*, o direito de gozo é ligado à titularidade de uma ou mais ações de uma sociedade por ações ou uma quota de participação de uma sociedade de outro tipo societário<sup>129</sup>. Essa modalidade conta com uma variedade de disposições técnico-jurídicas que utilizam como base a estrutura societária e caracteriza-se pelo fato que o direito de gozo alternado de um imóvel resulta ligado à titularidade de uma ou mais ações representativas de uma quota de capital social ou à titularidade de uma quota de participação, não representativa de ação, quando se tratar de uma sociedade diversa da sociedade por ações<sup>130</sup>.

Nesse sentido, um complexo imobiliário destinado ao uso turístico-hoteleiro é de propriedade de uma empresa, normalmente, de uma sociedade por ações, cujo capital é dividido em ações ordinárias e ações preferenciais, sendo que os titulares das ações ordinárias são os proprietários do complexo imobiliário e os adquirentes das ações preferenciais adquirem o direito de gozo, por um turno pré-fixado, pelo período de tempo proporcional ao número de ações adquiridas<sup>131</sup>.

---

<sup>128</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 73.

<sup>129</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 8.

<sup>130</sup> SCARDIGNO, Maria Stefania. Multiproprietà. In: GABRIELLI, Enrico. **Commentario del Codice Civile: della proprietà**. Volume IV. Milano: UTET, 2013, p. 895.

<sup>131</sup> SPEDICATO, Tiziana. **La multiproprietà tra diritto nazionale e diritto comunitario**. Macerata: Halley Editrice, 2006, p. 16-17.

A concretização prática da operação, conforme aponta Linda Soldá, pressupõe uma relação estável entre a titularidade das ações preferenciais e a titularidade do direito de uso e gozo periódico. Na prática, para assegurar esta ligação, recorre-se ao contrato de comodato, concedendo diretamente o direito de utilização dos diversos alojamentos, por prazo determinado, aos titulares das ações preferenciais, bem como indiretamente por meio do recurso a uma associação, constituída com o único objetivo de ceder as diversas unidades imobiliárias em subcomodato aos seus membros que são ao mesmo tempo titulares das ações preferenciais<sup>132</sup>.

A gestão material da coisa é entregue a um administrador que pode arrendar o complexo ou arrendar a sociedade empresária que inclua o complexo hoteleiro no seu patrimônio: o administrador garantirá aos condôminos, ou sócios, para além da coisa incluindo as suas partes comuns, o uso e gozo das unidades imobiliárias destinadas ao período previsto e a percentagem de qualquer compensação decorrente da continuação da exploração das unidades durante os períodos em que não se encontrem ocupadas<sup>133</sup>.

Para a Tiziana Spedicato<sup>134</sup>, parece impróprio o uso do termo *multiproprietà* para se referir a espécie *azionaria*, uma vez que não há transferência do imóvel, mas apenas da ação ou quota. Nesse caso, o sócio multiproprietário não é titular de direito real sobre o bem, mas sim de um direito de crédito, manifestado em direito pessoal de gozo. A particularidade da *multiproprietà azionaria* reside na titularidade do imóvel, que é exclusiva da sociedade, enquanto os multiproprietários titulam direito obrigacional.

No mesmo sentido, Vincenzo Franceschelli afirma que chamar essa fórmula de multipropriedade é enganoso, pois a propriedade é única e pertence à empresa, enquanto os

---

<sup>132</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 90. Original: “*La realizzazione pratica dell’operazione presuppone in collegamento stabile fra la titolarità delle azioni privilegiate e la titolarità del diritto di godimento turnario. Nella pratica, al fine di assicurare tale collegamento, si è fatto ricorso al contratto di comodato, concedendo sia direttamente il diritto al godimento dei vari alloggi, per il periodo determinato, ai titolari delle azioni privilegiate, sia indirettamente mediante il ricorso ad una associazione non riconosciuta costituita al solo scopo di girare in subcomodato le varie unità immobiliari ai propri membri che sono, al contempo, titolari delle azioni privilegiate*”.

<sup>133</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 17.

<sup>134</sup> SPEDICATO, Tiziana. **La multiproprietà tra diritto nazionale e diritto comunitario**. Macerata: Halley Editrice, 2006, p. 17.

sócios não têm um direito não real, mas pessoal<sup>135</sup>, já que no regime da *multiproprietà azionaria*, a propriedade do complexo é detida por uma sociedade cujos sócios usufruem dos imóveis de acordo com os turnos estabelecidos.

No entanto, embora seja objeto de crítica por parte da doutrina, o termo *multiproprietà* é utilizado em relação à modalidade *azionaria*, inclusive pela própria jurisprudência dos Tribunais italianos. Tal designação não encontra, atualmente, qualquer vedação legal, já que o Decreto 79 de 2011 não correlacionou a expressão *multiproprietà* com direito real ou com a necessidade de transferência da propriedade.

Acerca da prática da *multiproprietà azionaria*, é provável que as empresas que colocam ações ou unidades de participação no mercado sigam os procedimentos exigidos para ofertas públicas de valores mobiliários. Tal obrigação, ainda que traga vantagens, sobretudo no que diz respeito à transparência das operações, exige a organização de modelos complexos, referentes a toda uma série de controle e procedimentos que condicionam os custos globais da operação, conduzindo a um aumento significativo da complexidade, embora sem contribuir para elevar substancialmente o nível de proteção dos acionistas<sup>136</sup>.

Outros aspectos negativos da modalidade *azionaria*, além da alta complexidade, consistem no elevado risco que os titulares do direito de utilização rotativa correm em caso de falência da sociedade proprietária do imóvel, bem como os riscos associados à má gestão do complexo imobiliário, que por vezes pode comprometer de forma significativa ou mesmo total a possibilidade de os acionistas exercerem o seu direito de fruição por turnos no período adquirido<sup>137</sup>.

Nesse contexto, a *multiproprietà azionaria* apresenta algumas vantagens, mas também riscos consideráveis para os multiproprietários, que ao adquirir a qualidade de acionista fica sujeito aos acontecimentos sociais e às consequências a eles associadas. Em primeiro lugar, o risco de falência da sociedade promotora, ou da sua dissolução antes do prazo, bem como os

---

<sup>135</sup> FRANCESCHELLI, Vincenzo. **Diritto Privato**. Quinta Edizione. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 420.

<sup>136</sup> PARODI, Nuccia. Multiproprietà. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 472.

<sup>137</sup> PARODI, Nuccia. Multiproprietà. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 472.

riscos decorrentes da concentração dos poderes de controle nos acionistas ordinários, que poderiam, na assembleia, tomar decisões alheias aos interesses dos sócios multiproprietários<sup>138</sup>.

A doutrina italiana aponta ainda que não suscita particular confiança o mecanismo de garantia que, com base em um contrato de comodato, constitui na posse do beneficiário, já que por definição legal, o *status* legal conferido a partir de um contrato de comodato tem natureza temporária, sendo, portanto, instável<sup>139</sup>.

Os titulares de ações preferenciais também estão sujeitos ao risco de a sociedade empresária alienar várias vezes o mesmo direito de multipropriedade, ao vender ações privilegiadas a múltiplos sujeitos que podem ter direito à mesma permanência. Uma vez que a *multiproprietà azionaria* se configura como um direito pessoal de gozo, não está sujeita a qualquer forma de publicidade escrita, ao contrário dos contratos relativos a direitos reais sobre bens imóveis, que estão sujeitos ao registro<sup>140</sup>.

Por outro lado, há vantagens no que toca a rapidez com que se efetuam as movimentações das ações ou quotas sociais, sendo facilitada sua circulação, bem como essa modalidade conta com a diminuição dos encargos fiscais quando comparada à escritura de compra e venda e registro do contrato<sup>141</sup>.

Acerca da *multiproprietà azionaria*, a doutrina e a jurisprudência italianas consolidaram sua classificação em pura e impura<sup>142</sup>. Com base na própria atividade desenvolvida, procurou-se distinguir entre *multiproprietà azionaria* pura e impura, na qual a pura tem por objeto social exclusivamente a exploração pelos sócios dos bens detidos, enquanto a impura acrescenta ao objeto da primeira a prestação de serviços ligados à primeira atividade.

---

<sup>138</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 91.

<sup>139</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 91.

<sup>140</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 91.

<sup>141</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 91.

<sup>142</sup> TREZZA, Remo. **Multiproprietà Azionaria e Tutela del Consumatore**: Risvolti Processuali e Funzioni della Causa Negoziabile. Urbino: Cultura giuridica e diritto vivente, Vol. 7, 2020, p. 06.

Portanto, na multiproprietà pura, a construtora do complexo imobiliário que compreende as unidades não tem outra finalidade senão organizar o regime de utilização pelos multiproprietários, encarregando-se da gestão dos serviços e do complexo hoteleiro. Já, na impura, a sociedade empresária também realiza os serviços relacionados.

Nesse sentido, a jurisprudência firmou-se por identificar a causa do gozo em fonte negocial, permitindo considerar a *multiproprietà azionaria*, ainda que indireta ou impura, como compatível com o ordenamento jurídico italiano, pois não se colocando em flagrante contraste com o regime societário<sup>143</sup>.

Assim, o entendimento jurisprudencial foi pela compatibilidade da *multiproprietà azionaria* com o ordenamento jurídico italiano. Compreende-se que quando uma sociedade anônima com base numa relação decorrente de um acordo com o adquirente de ações próprias, independente (ainda que conexo) da relação social a que essa aquisição constitui, atribui ao acionista ou sócio, mediante contrapartida periódica e por um longo período de duração coincidente com o da empresa, o direito pessoal de usar a propriedade e os serviços comuns por uma determinada fração de espaço-tempo, atribuição esta que se constitui não do *status* social, mas do acordo separado entre a sociedade e o sócio, não incidindo a vedação do artigo 2.256 do *Codice Civile*, que impede o acionista de usar o patrimônio da sociedade empresarial para fins estranhos aos da empresa, pois a proibição refere-se à hipótese em que o uso de tais coisas não tem outro título senão o *status* social<sup>144</sup>.

Sobre a temática, a Suprema Corte Italiana já exarou entendimento acerca das diferenças entre as modalidades de *multiproprietà*:

A integralização do imóvel à sociedade, da qual participam os sujeitos que pretendem repartir o uso do bem, caracteriza a *multiproprietà azionaria*, a qual se diferencia da *immobiliare* por não implicar a atribuição de um direito real a favor dos chamados multiproprietários, que adquirem apenas uma parcela do capital da sociedade empresária proprietária; assim, a violação da referida obrigação de integralização assume conotações de indubitável gravidade e só por si justifica a resolução do contrato de transmissão da participação; tendo também em conta que a falta de integralização do bem

---

<sup>143</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 94.

<sup>144</sup> RUPERTO, Cesare. **La Giurisprudenza sul Codice Civile**: coordinata con la dottrina. Libro IV: delle obbligazioni. Milão: Giuffrè, 2011, p. 165.

afasta aos multiproprietários qualquer possibilidade de incidir sobre o regime de utilização do bem e implica o esgotamento das suas participações sociais que, embora não possam configurar-se como quotas de copropriedade do patrimônio da empresa, estão estreitamente relacionadas com eles, sendo representativas de posições jurídicas quanto à sua utilização coletiva para o exercício da atividade comum (Cass., 4.6.99, n. 5494, in Giur. it., 2000, 101) (*tradução nossa*)<sup>145</sup>.

Portanto, na *multiproprietà azionaria* a titularidade do bem permanece com a sociedade empresária, de forma de que os multiproprietários não titularizam a propriedade do bem imóvel, mas apenas possuem uma relação jurídica que os conecta ao uso do mesmo, fundamentada na qualidade de sócio ou acionista.

Dessa forma, caso o imóvel objeto da *multiproprietà* não venha a ser integralizado pela sociedade empresária operadora, resta esvaziado o propósito dos acionistas ou sócios multiproprietários e, por consequência, configurado o inadimplemento absoluto por parte da sociedade a ensejar a resolução contratual.

Os tribunais entendem ainda que, embora a limitação no tempo seja essencial para a configurabilidade de um direito pessoal de gozo, a existência do requisito não pode, no caso da *multiproprietà azionaria*, ser apreciada da mesma forma que no artigo 1573 do *Codice Civile*, inaplicável no caso indicado, devendo ser considerada positivamente verificada quando a duração deste direito se fizer coincidir com a da empresa<sup>146</sup>.

Assim, o contrato de constituição da *multiproprietà azionaria* é caracterizado pela integralização do patrimônio à sociedade em que participem os sujeitos que pretendem partilhar

---

<sup>145</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 08. Original: “*Il conferimento dell’immobile nella società, alla quale partecipano i soggetti che intendono ripartire il godimento, rappresenta il dato caratterizzante della c.d. multiproprietà azionaria, la quale si distingue da quella immobiliare tipica per il fatto che non comporta l’attribuzione di un diritto reale in favore dei c.d. multiproprietari, i quali acquistano solo una quota del capitale della società proprietaria; sicché, la violazione della menzionata obbligazione di conferimento assume connotati di indubbia gravità e giustifica di per sé la risoluzione del contratto di trasferimento della partecipazione sociale; tenuto altresì conto che il mancato conferimento del bene toglie ai c.d. multiproprietari ogni possibilità di incidere sul regime di utilizzazione del bene e comporta un depauperamento delle loro quote di partecipazione che, pur non potendo essere configurate come quote di comproprietà di beni sociali, sono ad essi strettamente correlati, essendo rappresentative di posizioni giuridiche riguardanti la loro utilizzazione collettiva per l’esercizio dell’attività comune*” (Cass., 4.6.99, n. 5494, in Giur. it., 2000, 101).

<sup>146</sup> RUPERTO, Cesare. **La Giurisprudenza sul Codice Civile: coordinata con la dottrina**. Libro IV: delle obbligazioni. Milão: Giuffrè, 2011, p. 165.

o uso e gozo, mediante a aquisição de uma quota do capital, restando afetado, conforme a jurisprudência italiana, por nulidade absoluta quando, por indicação incompleta ou incompreensível, o comprador não é colocado em condições de saber exatamente o que está comprando e os compromissos que está assumindo<sup>147</sup>.

Todavia, no âmbito da *multiproprietà azionaria*, é complexo conciliar as necessidades de proteção do acionista, que tem o direito de usar o patrimônio social em regime de rodízio, com os princípios obrigatórios e regras do direito societário e, ao mesmo tempo, minimizar os riscos dos acionistas que se limitam a utilizar o ativo corporativo nos prazos estabelecidos e não pretendem correr os riscos de um empreendimento social, já que não participam das decisões empresariais relacionadas<sup>148</sup>.

Devido a todas as questões críticas acima indicadas, o modelo societário continua a ter pouca difusão na prática, perdendo espaço diante da configuração da *multiproprietà immobiliare*, como será detalhado adiante.

A modalidade *azionaria*, todavia, pode ser utilizada com sucesso quando a gestão do patrimônio (que faz parte do complexo objeto dos direitos de rotação do acionista) não implique a realização de uma atividade empreendedora complexa, na qual a utilização de turnos é assegurada pela estipulação de contratos com gestão unitária dos serviços necessários e na condição de ser evidenciada a natureza puramente obrigacional dos direitos transferidos para o sócio ou acionista multiproprietário<sup>149</sup>.

Assim, embora tenha sido historicamente a primeira modalidade desenvolvida na prática, com o passar do tempo a *multiproprietà azionaria*, em razão de uma série de fatores

---

<sup>147</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, ps. 08-09. Íntegra no original: “*Il contratto diretto alla realizzazione di una multiproprietà c.d. associativa o societaria (caratterizzata dal conferimento dell'immobile nella società alla quale partecipano, acquistandone una quota del capitale, i soggetti che intendono ripartirsene il godimento) è affetto da radicale nullità quando - causa l'indicazione incompleta o incomprensibile dei requisiti di cui all'art. 3 d.lgs. n. 427/1998 - l'acquirente non sia posto nella condizione di conoscere con esattezza ciò che sta acquistando e gli impegni che sta assumendo (Trib. Firenze, 7.4.04, in Arch. locazioni, 2005, 457)*”.

<sup>148</sup> PARODI, Nuccia. Multiproprietà. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 469.

<sup>149</sup> PARODI, Nuccia. Multiproprietà. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 473.

econômicos e jurídicos, perdeu espaço para a modalidade *immobiliare*, objeto do tópico seguinte.

### 1.4.2 *Multiproprietà Immobiliare*

A *multiproprietà immobiliare* constitui-se na titularidade de um direito que tem natureza real, conforme a doutrina majoritária, sobre uma unidade imobiliária, com plenitude e exclusividade, oponível *erga omnes*, perpétuo, porém exercitável somente por um período de tempo, em alternância com os demais multiproprietários<sup>150</sup>.

Acerca da transição do modelo acionário para o modelo de direito real, explica Linda Soldà:

*A multiproprietà immobiliare* representa a forma mais difundida na prática contratual italiana. As diversas questões jurídicas e práticas que se têm suscitado em relação à *multiproprietà azionaria*, em que a fruição é sempre de caráter pessoal e por isso não responde às necessidades relativas à perpetuidade do direito, à registrabilidade e à oponibilidade, têm levado os operadores econômicos para um regime jurídico diferente que dê à *multiproprietà* uma base real (*tradução nossa*)<sup>151</sup>.

Assim, atualmente, a modalidade *immobiliare* é a mais difundida na Itália. Muito embora a primeira modalidade de multipropriedade implementada historicamente na Itália tenha tido caráter societário, sua utilização foi diminuindo diante da busca por segurança jurídica, sendo superada pela *multiproprietà immobiliare*.

A *multiproprietà immobiliare* tem natureza de direito real, pleno e exclusivo, sendo que para sua fruição o titular não necessita de colaboração dos demais, inclusive podendo manejar ação de defesa da sua propriedade e de sua posse. Segundo a doutrina majoritária italiana, sua

---

<sup>150</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 7.

<sup>151</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 95. Original: “*La multiproprietà immobiliare rappresenta la forma maggiormente diffusa nella prassi contrattuale italiana. Le varie questioni di ordine giuridico e pratico sorte in relazione alla multiproprietà azionaria, in cui il godimento ha sempre carattere personale e perciò non risponde alle esigenze relative alla perpetuità del diritto e alla sua trascrivibilità e opponibilità, hanno indotto gli operatori economici ad orientarsi verso un diverso schema giuridico che conferisce una base reale alla multiproprietà*”.

característica distintiva é a constituição de uma relação de natureza real entre o titular e o bem<sup>152</sup>.

Para parte da doutrina, a *multiproprietà immobiliare* é para todos os efeitos um direito de propriedade sobre coisa própria com a especificidade, porém, de que o gozo da coisa que constitui a sua prerrogativa, apesar de perpétuo, se limita a um determinado período do ano. A particularidade do direito que assim surge consiste precisamente nisto: o direito, como toda a propriedade, é absoluto e perpétuo, mas encontra uma limitação dentro de um prazo periódico<sup>153</sup>.

Assim, a *multiproprietà immobiliare* funciona como um direito real para todos os efeitos. Isto significa que é prerrogativa do multiproprietário usar do bem no período a que tem direito diretamente, excluindo qualquer outro, opor, dispor e reaver seu direito, inclusive, eventualmente, torná-lo objeto de direitos reais de garantia<sup>154</sup>.

O caráter real do instituto representa o ponto de convergência de diversas opiniões doutrinárias, que têm procurado acentuar esse caráter para reconhecer em favor do multiproprietário poderes e faculdades como uso e gozo do bem de forma direta, portanto sem necessidade de colaboração de terceiros, a oponibilidade do seu direito a terceiros, a possibilidade de recorrer às ações possessórias e petítórias para proteger seu direito, bem como, a livre circulação do direito em questão<sup>155</sup>.

Este aspecto da livre circulação, como aponta a doutrina, contribuiu para a propagação que o instituto da *multiproprietà immobiliare* tem experimentado na prática, precisamente devido à forte proteção real que os juristas procuraram conceder aos compradores e a

---

<sup>152</sup> SCARDIGNO, Maria Stefania. Multiproprietà. In: GABRIELLI, Enrico. **Commentario del Codice Civile: della proprietà**. Volume IV. Milano: UTET, 2013, p. 899.

<sup>153</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 20.

<sup>154</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 20.

<sup>155</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 16.

consequente maior confiabilidade do instituto, garantida também pela fundamental intervenção do notário durante a negociação<sup>156</sup>.

Nesse sentido, o ordenamento jurídico italiano confere maior segurança para os direitos de natureza real, cuja transmissão passa ao criterioso escrutínio do controle notarial, o qual verifica e garante sua origem e consistência<sup>157</sup>.

Acerca da transferência da *multiproprietà immobiliare*, faz-se necessário o ato de transcrição do contrato de compra e venda para gerar oponibilidade a terceiros<sup>158</sup> e, havendo uma pluralidade de contratos, prevalece aquele transcrito em primeiro lugar.

Com efeito, o interessado adquire da sociedade empresária operadora uma quota-parte indivisa em copropriedade de um imóvel pertencente a um complexo residencial, o que lhe confere o direito perpétuo e transmissível de usufruir exclusivamente desta fração imobiliária, mas por períodos de tempo limitados. Esta fração imobiliária é dividida em porcentagem, sendo atribuída aos multiproprietários individuais em um montante correspondente ao tempo de utilização e ao período do ano em que o adquirente detenha este direito. A participação no

---

<sup>156</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 16.

<sup>157</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 20.

<sup>158</sup> ITALIA. **Codice Civile**. Disponível em <https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>. Acesso 26/12/2022. “Art. 2.643 Atti soggetti a trascrizione. Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione: 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili; 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie i diritti del concedente e dell'enfiteuta; 2-bis) i contraenti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale; 3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti; 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione; 5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti; 6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente; 7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico; 8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni; 9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni; 10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata; 11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente; 12) i contratti di anticresi; 12-bis) gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato; 13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti; 14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.

condomínio das partes comuns do conjunto habitacional onde se insere o imóvel é proporcional à dimensão de cada fração imobiliária e pertence ao único multiproprietário no valor correspondente à sua quota<sup>159</sup>.

A funcionalidade da *multiproprietà immobiliare* é, assim, garantida pelo acordo, existente entre os participantes no condomínio, pelo qual cada um deles, coproprietário do mesmo imóvel, utiliza o bem conforme sua fração temporal.

A discussão no tocante à natureza jurídica do direito conferido ao multiproprietário também alcança a *multiproprietà immobiliare*, porém há convergência doutrinária e jurisprudencial em reconhecer sua característica enquanto direito real, embora fundamentada em opiniões divergentes, ora como propriedade, por outro lado como direito real atípico e ainda com opiniões como condomínio.

Todavia, ainda que existam discussões no tocante à natureza jurídica, a *multiproprietà immobiliare*, em razão da maior segurança jurídica para os consumidores, é a modalidade mais difundida na Itália e, em grande parte dos empreendimentos hoteleiros, será a base da *multiproprietà alberghiera*, a próxima e última modalidade a ser analisada.

### **1.4.3 *Multiproprietà Alberghiera***

A *multiproprietà alberghiera*, podendo ser traduzida como multipropriedade hoteleira, caracteriza-se pelo fato de o imóvel objeto do direito de uso e gozo por turnos, a ser conferido aos multiproprietários, estar localizado em um complexo hoteleiro, com essa específica finalidade.

Assim, o imóvel objeto dessa modalidade de *multiproprietà* é a utilização de turnos de uma habitação que pode incidir sobre uma unidade, seja quarto, suíte ou apartamento, desde que faça parte de um empreendimento imobiliário com finalidade hoteleira.

---

<sup>159</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 95.

Desse modo, a peculiaridade desta modalidade é que o imóvel faz parte de uma estrutura hoteleira e, portanto, tem uma destinação urbana restrita que envolve formas particulares de utilização de toda a estrutura disponível. Outra particularidade é a prestação de serviços caracterizados como hoteleiros, em especial o sistema de reservas, aplicável inclusive aos multiproprietários<sup>160</sup>.

Para grande parte da doutrina, a *multiproprietà alberghiera* não teria autonomia enquanto modalidade própria, tratando-se de simples variação da *multiproprietà immobiliare* ou *azionaria*, com a peculiaridade de maiores restrições impostas ao uso do imóvel<sup>161</sup>. Nesse sentido, a *multiproprietà alberghiera* surgiria numa relação de subordinação com as duas modalidades anteriormente indicadas, podendo concretizar-se recorrendo a uma ou a outra delas.

Para essa corrente, a *multiproprietà alberghiera* não constitui uma forma autônoma de *multiproprietà*, pois segue os regimes da *multiproprietà immobiliare* ou *azionaria*, mas caracteriza-se pelo fato de o imóvel, ao qual é atribuída a fruição por turnos, ser constituído por um complexo hoteleiro pertencente, no primeiro caso a vários multiproprietários em condomínio e no segundo caso a uma sociedade empresária da qual participam os multiproprietários<sup>162</sup>.

No entanto, o argumento pela autonomia da modalidade *alberghiera* fundamenta-se pontualmente na peculiaridade das limitações impostas ao imóvel por se tratar de um empreendimento hoteleiro. Assim, o particular conteúdo econômico da *multiproprietà alberghiera* é tão marcante que atinge os liames jurídicos.

Desse modo, essa modalidade não se distingue da *multiproprietà immobiliare* ou da *azionaria* do ponto de vista jurídico formal, já que sua instituição pode adotar uma dessas duas

---

<sup>160</sup> FRANCESCHELLI, Vincenzo. **Diritto Privato**. Quinta Edizione. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 420.

<sup>161</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 09.

<sup>162</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 105.

formas, porém, se diferencia em razão do particular conteúdo econômico, ao se tratar de imóvel inserido no âmbito hoteleiro<sup>163</sup>.

Essa formatação permite ao adquirente usufruir no âmbito de uma ou de várias estruturas hoteleiras, juntamente com os serviços típicos oferecidos por esta atividade específica, como por exemplo, serviços de restaurante, utilização de piscinas, serviços de beleza, recepção, manutenção e limpeza de quartos<sup>164</sup>.

Inicialmente, a modalidade da *multiproprietà alberghiera* encontrou resistência técnica no ordenamento jurídico italiano com base na Lei nº 1692 de 1936, a qual previa a chamada restrição hoteleira, ou seja, a impossibilidade de alocar edifícios utilizados como hotéis para funções diferentes de receber hóspedes. Para mudança de destinação era necessária intervenção ministerial na pessoa do Subsecretário para a Imprensa, Entretenimento e Turismo a quem cabia verificar que o conjunto edificado já utilizado como hotel não era estritamente indispensável às necessidades da circulação turística, podendo assim ser desviado dessas finalidades<sup>165</sup>.

No regime da referida Lei era difícil compatibilizar, na Itália, a exploração da atividade hoteleira na forma de *multiproprietà*, que surge precisamente vislumbrando a fruição por parte de hóspedes permanentes, situação que pode ser entendida como contrastante com a própria ideia de movimento turístico.

Todavia, este impedimento de ordem técnica desapareceu em razão da declaração de inconstitucionalidade dos dispositivos legislativos que o previam, o que ocorreu com a sentença n. 4 de 28 de janeiro de 1981 da Corte Constitucional<sup>166</sup>.

Permaneceu, no entanto, um impedimento de natureza administrativa. O sistema de urbanismo italiano prevê que a propriedade privada tenha como limite poder ter apenas um

---

<sup>163</sup> SCARDIGNO, Maria Stefania. Multiproprietà. In: GABRIELLI, Enrico. **Commentario del Codice Civile: della proprietà**. Volume IV. Milano: UTET, 2013, p. 901.

<sup>164</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 105.

<sup>165</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 18.

<sup>166</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 19.

destino para fins urbanísticos, quando na verdade a *multiproprietà alberghiera* deve ter dois: o da fruição como propriedade e o da exploração hoteleira<sup>167</sup>.

A jurisprudência e a doutrina intervieram de imediato e observaram que a cisão de complexos hoteleiros para permitir a sua utilização em regime de *multiproprietà* poderia, em todo o caso, ser considerada compatível com um único destino, o da hotelaria, na medida em que a gestão foi confiada a uma sociedade empresária hoteleira. Concluiu-se que a destinação econômica do hotel era irrefutável, pois havia uma gestão comum dos serviços destinados ao benefício de todos aqueles que utilizam a estrutura, seja na qualidade de multiproprietário ou enquanto hóspede comum<sup>168</sup>.

Assim, a *multiproprietà alberghiera* não acarreta a cessação da atividade hoteleira habitual. Mas, pelo contrário, mantém a atividade de hotelaria ordinária assegurando, ao mesmo tempo, uma pluralidade de relações estáveis que se traduzem em determinados rendimentos econômicos. Essa modalidade encontra-se atualmente em expansão, uma vez que oferece ao hotel a possibilidade de obter uma melhoria de rendimento nos períodos de menor afluência turística<sup>169</sup>.

A modalidade *alberghiera* apresenta certas especificidades, em especial a maior limitação de uso do bem, a necessidade de cooperação com o gestor albergueiro, a restrição em renunciar aos serviços ofertados, impossibilidade de gravar a *multiproprietà* com certos ônus e obrigações de respeitar determinados termos de pré-aviso<sup>170</sup>.

Com efeito, a prática contratual faz uso de cláusulas que reservam à sociedade hoteleira não só a administração do imóvel como também a titularidade das partes comuns do edifício, de forma a assegurar que esta gere determinados serviços a serem vendidos aos

---

<sup>167</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 19.

<sup>168</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 19.

<sup>169</sup> SOLDÀ, Linda. *La Multiproprietà*. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 105.

<sup>170</sup> SCARDIGNO, Maria Stefania. *Multiproprietà*. In: GABRIELLI, Enrico. **Commentario del Codice Civile: della proprietà**. Volume IV. Milano: UTET, 2013, p. 901.

multiproprietários, bem como a cláusulas com as quais o vendedor se reserva o direito de arrendar o bem a terceiros caso o multiproprietário não o utilize no período que lhe é devido.

O direito adquirido pelo multiproprietário é assim onerado por encargos particulares, de forma que o adquirente não tem o poder de renunciar aos serviços prestados pelo hotel e é obrigado a cumprir determinadas obrigações de notificação caso decida não utilizar o alojamento durante o período pré-estabelecido, permitindo à sociedade empresária hoteleira dispor livremente do mesmo a favor de outros multiproprietários ou simples clientes hoteleiros, com o compromisso de pagar parte da contrapartida obtida ao multiproprietário<sup>171</sup>.

Assim, a *multiproprietà alberghiera* permite ao operador de um complexo hoteleiro, por um lado, realizar parte do valor do capital e, por outro, obter o lucro decorrente da exploração do negócio hoteleiro, que está reservado à gestão do imóvel e dos serviços conexos<sup>172</sup>.

Outra particularidade da *multiproprietà alberghiera* diz respeito à unidade imobiliária, já que é possível que verse sobre uma espécie padrão de quarto ou unidade, não sendo necessário referir-se a um alojamento específico<sup>173</sup>.

A *multiproprietà* é uma instituição que surge da prática, com uma formulação complexa, não sendo de fato um direito específico, como o termo poderia sugerir, mas um verdadeiro feixe de direitos, alguns de natureza estritamente real, outros de natureza mais puramente obrigacional. Sua classificação pode apresentar-se como um desafio, especialmente em sistemas jurídicos como o italiano, que faz das categorias do direito, bem definidas e esquematizadas, seu ponto forte<sup>174</sup>.

Essa modalidade, conforme aponta Nuccia Parodi, hoje é o modelo mais difundido na Itália, já que a divisão em *multiproprietà* das estruturas hoteleiras pode constituir uma forma

---

<sup>171</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 105.

<sup>172</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 105.

<sup>173</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 105.

<sup>174</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 148.

de apoio financeiro que pode contribuir para a conservação e valorização de uma parte do patrimônio edificado hoteleiro, com vantagens para os consumidores que, a partir de um investimento mais limitado em face aos custos de hotel ou de segunda habitação, se encontram na situação de poderem usufruir de um quarto de hotel ou a suítes em estruturas de prestígio<sup>175</sup>.

Assim, descritas as modalidades de estruturação jurídica no ordenamento jurídico italiano, destacando-se a *multiproprietà azionaria*, *multiproprietà immobiliare* e a *multiproprietà alberghiera*, em seguida serão apresentados os tipos de *multiproprietà* categorizados pela doutrina italiana.

## 1.5 TIPOS DE ORGANIZAÇÃO DA *MULTIPROPRIETÀ* NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO

No tocante à tipologia da multipropriedade na Itália, a doutrina italiana reconstruiu e nominou as diferentes características pelas quais o fenômeno da *multiproprietà* ocorre na realidade da prática negocial, a depender das peculiaridades contratuais em relação a determinados fatores.

Destaca-se que os tipos se referem às especificidades possivelmente contratadas e previstas em uma *multiproprietà*, a qual necessariamente terá estrutura jurídica *azionaria*, *immobiliare* ou, para aqueles que compreendem como modalidade autônoma, *alberghiera*. Desse modo, os tipos de *multiproprietà* relacionam-se com a adjetivação da modalidade, em razão de seus atributos específicos.

Nesse sentido, a *multiproprietà* pode ser classificada quanto ao período (aberta ou fechada), quanto à existência de equipamentos (simples ou estruturada), quanto à finalidade (residencial), quanto à não perpetuidade (locatícia) e quanto à ausência de lucratividade (cooperativa).

---

<sup>175</sup> PARODI, Nuccia. Multiproprietà. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, ps. 461-462.

### 1.5.1 Quanto ao período: aberta e fechada

No que toca à classificação quanto ao período, a *multiproprietà* aberta prevê a possibilidade de os multiproprietários substituírem o período adquirido por outro e utilizar um dos empreendimentos turísticos que integram uma complexa organização que conecta vários empreendimentos turísticos por intermédio da sociedade gestora, por intermédio de um serviço de reservas<sup>176</sup>.

A *multiproprietà* organizada segundo este regime aberto é particularmente arriscada para o adquirente, uma vez que a eventual impossibilidade de prestação dos serviços conexos torna o valor da *multiproprietà* praticamente nulo do ponto de vista imobiliário, sobretudo se não existirem formas de dissolução que permitam uma reorganização total do complexo imobiliário ou sua venda não seja passível de obter a realização patrimonial deste valor<sup>177</sup>.

Por outro lado, a *multiproprietà* denominada de fechada refere-se a um empreendimento em si, bem como a um período temporal previamente determinada, de modo que há especificidade quanto ao objeto. Portanto, na *multiproprietà* fechada a identificação do direito atribuído ao multiproprietário é melhor averiguada, em comparação com a aberta, pois naquela ocorre uma vinculação entre o titular, o bem e a data.

Assim, distingue-se a multipropriedade fechada e aberta: na primeira o período de gozo do imóvel é inequivocamente definido, enquanto na segunda é possível ser reagendado ou trocado, tendo similitude com a classificação fixa e flutuante encontrada atualmente no Código Civil brasileiro.

Quanto à espécie de *multiproprietà* aberta, Linda Soldà assevera que essa espécie de *multiproprietà* não permite identificar com grande precisão o fundamento real do direito atribuído ao titular da *multiproprietà*, que, ao contrário, parece poder ser rastreado somente no âmbito obrigacional<sup>178</sup>.

---

<sup>176</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 108.

<sup>177</sup> SOLDÀ, Linda. **La Multiproprietà**. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). La Proprietà Immobiliare. Padova: Cedam, 2010, p. 109.

<sup>178</sup> SOLDÀ, Linda. **La Multiproprietà**. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). La Proprietà Immobiliare. Padova: Cedam, 2010, p. 109.

No entanto, Nuccia Parodi explica que é possível afirmar a natureza real do direito, mas é necessário aprofundar alguns pontos. O fundamento é sempre o direito de copropriedade sobre um quarto, suíte, sobre um hotel ou unidade residencial. A individualização do direito, por intermédio da indicação dos elementos essenciais do mesmo, pode obter-se definindo o conteúdo do direito e o período de gozo no regulamento contratual, no qual as frações adquiridas pelo multiproprietário correspondam ao direito de usar a unidade ou suíte em uma época específica do ano<sup>179</sup>.

A individualização do direito equipara-se ao princípio da especialização do direito brasileiro, o qual se subdivide em objetiva e subjetiva. Enquanto a especialidade subjetiva diz respeito à pessoa titular, a especialidade objetiva refere-se às características necessárias à identificação do bem.

O caráter real do direito pode ser afirmado, mesmo com base na postura atual dos juristas, bastante consolidada no sentido de nem sempre considerar o imediatismo essencial para poder afirmar o caráter real de um direito, considerando a outros elementos suficientes: como a base real, individualização (especialização) e oponibilidade contra terceiros<sup>180</sup>.

Portanto, a classificação quanto ao período acarreta as espécies de *multiproprietà* aberta e fechada.

### 1.5.2 Quanto à existência de equipamentos: simples ou estruturada

Do ponto de vista das formas como o titular do direito de uso e gozo pode efetivamente exercê-lo a partir da existência de equipamentos, é possível distinguir aquelas que a doutrina tem definido como *multiproprietà* “simples” para diferenciá-lo da chamada *multiproprietà* “estruturada”.

Na primeira destas tipologias, o elemento distintivo e caracterizante é representado pela prevalência do gozo do imóvel relativamente à utilização dos serviços oferecidos, que neste

---

<sup>179</sup> PARODI, Nuccia. Multiproprietà. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 500.

<sup>180</sup> PARODI, Nuccia. Multiproprietà. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011, p. 502.

caso não diferem dos de um condomínio normal, sendo de secundária importância, além de reduzidos e com caráter acessório<sup>181</sup>.

Assim, na *multiproprietà* simples, o objetivo do adquirente multiproprietário está relacionado com a unidade imobiliária em si, não sendo essencial ao negócio jurídico entabulado a existência de equipamentos conexos no empreendimento ou a prestação de serviços pelo operador, pois, ainda que úteis, não são imprescindíveis.

Na segunda tipologia, bem representada quando se pensa em *multiproprietà* em complexos turísticos situados em locais distantes e isolados e que requerem inúmeros serviços prestados por uma estrutura bem organizada, ocorre o inverso, pois o elemento caracterizante é constituído por uma significativa estrutura e colaboração essencial de terceiros para que o titular possa exercer concretamente o seu direito que exige uma sofisticada organização dos serviços<sup>182</sup>.

Desse modo, na *multiproprietà* estruturada, os serviços e a organização são indispensáveis aos interesses do multiproprietário consumidor, que sem esses elementos não tem seu interesse jurídico atendido, uma vez que a estrutura é tão central quanto a unidade em si.

Assim, na *multiproprietà* estruturada, os serviços oferecidos ao multiproprietário perdem o típico caráter acessório que os configura como instrumentais, no que diz respeito ao uso da habitação, os quais visam apenas tornar a utilização melhor e mais confortável, mas, ao contrário, aqui são essenciais, tornando-se predominantes quanto ao conteúdo real do direito que é atribuído ao multiproprietário<sup>183</sup>.

Nesse sentido, a *multiproprietà* estruturada normalmente refere-se a locais turísticos, principalmente em localidades distantes e isoladas, que exigem organização, de tal forma que

---

<sup>181</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 05.

<sup>182</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 05.

<sup>183</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 108.

torna absolutamente necessária a criação de um sofisticado conjunto de serviços que permita aos vários multiproprietários usufruir da hospedagem<sup>184</sup>.

Em suma, diferencia-se a multipropriedade simples da estruturada, na qual há sofisticada organização de serviços, como restaurante, lavanderia e similares, ultrapassando a acessoriedade e tornando-se elemento essencial.

### 1.5.3 Quanto à finalidade: residencial

Atendendo ao fim almejado com a compra de uma *multiproprietà*, a mesma pode ser definida como residencial se prevalecer o interesse do comprador em obter uma habitação permanente para satisfazer às suas necessidades de férias, passando a ser titular de um direito de uso por turno e adquirindo poder de gestão sobre o imóvel, como seu coproprietário<sup>185</sup>.

A *multiproprietà* residencial resta caracterizada, portanto, pela finalidade habitacional, tendo como característica distintiva a transferência do poder de gestão para os adquirentes, não havendo administração pelo operador após a conclusão das obras e a transferência para os compradores.

Nesse sentido, na *multiproprietà* residencial, o interesse principal do comprador consiste na compra de uma residência estável para as férias, a partir de um gasto menor do que o necessário para a compra de um imóvel inteiro e sua respectiva manutenção, cuja administração será transferida para si, conjuntamente com os demais adquirentes.

O interesse do vendedor, neste caso, é atendido por fornecer aos interessados uma residência obtendo um lucro superior ao obtido com as vendas tradicionais. Este interesse empresarial termina na fase de comercialização da habitação, uma vez que após a venda, os

---

<sup>184</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 108.

<sup>185</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 06.

multiproprietários obtêm, proporcionalmente, todos os poderes inerentes à propriedade e a gestão do complexo residencial, assumindo plenamente a qualidade de condôminos<sup>186</sup>.

Assim, na *multiproprietà* residencial, a finalidade visada pelos adquirentes é a residencial, sendo-lhe atribuída a gestão em condomínio, enquanto o vendedor obtém seus lucros exclusivamente a partir da venda das frações temporais, sem se imiscuir no gerenciamento e respectivo fornecimento de serviços de gestão ou estruturas acessórias.

#### 1.5.4 Quanto à não perpetuidade: locatícia

Representa uma nova fórmula de *multiproprietà*, a chamada *multiproprietà* de aluguel é também denominada de multilocação. É uma forma de utilização rotativa e cíclica que surge em virtude de um contrato de aluguel, estipulado por um grande número de anos, nunca superior a trinta em cumprimento do limite estabelecido pelo artigo 1.573 do *Codice Civile*<sup>187</sup>, sujeitando-se ao ato de transcrição se sua duração for por prazo superior a nove anos<sup>188</sup>.

O locatário adquire o direito de usufruir do imóvel, por um período do ano pré-estabelecido, mediante uma contrapartida constituída por uma quantia fixa a pagar no momento da celebração do contrato e uma anuidade sujeita a reavaliação. Esse direito pode ser exercido pelo locatário também por meio da concessão da unidade habitacional em sublocação<sup>189</sup>.

As vantagens que a *multiproprietà* de aluguel acarreta para o locatário podem ser identificadas na ausência de problemas relativos a manutenções extraordinárias que inevitavelmente surgem após um determinado número de anos, normalmente envolvendo

---

<sup>186</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 109.

<sup>187</sup> ITALIA. **Codice Civile**. Disponível em <https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>. Acesso 26/12/2022. “Art. 1.573. Durata della locazione: Salvo diverse norme di legge, la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i trenta anni. Se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al termine suddetto”.

<sup>188</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 109.

<sup>189</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 109.

custos elevados, representando assim um fator de desincentivo no tocante a *multiproprietà* definitiva<sup>190</sup>.

A experiência europeia também reconhece a possibilidade de *multiproprietà* de aluguel invertida. Nela o comprador adquire o imóvel a um preço reduzido ao reservar o uso exclusivo do imóvel por um período limitado de tempo, deixando ao vendedor a disponibilidade do imóvel durante o período de locação, no qual o mesmo alugará a terceiros, apropriando-se dos valores<sup>191</sup>.

Portanto, nessa tipologia, a ideia de rotatividade própria da *multiproprietà* combina-se com o contrato de aluguel, surgindo então uma figura mista, que atende aos interesses jurídicos dos envolvidos, diminuindo os custos de manutenção na *multiproprietà* de aluguel e o valor da compra na *multiproprietà* de aluguel invertida.

### 1.5.5 Quanto à ausência de lucratividade: cooperativa

Acerca da *multiproprietà* cooperativa, a mesma é desenvolvida em torno da organização cooperativa, concretizando-se por meio de uma oferta, dirigida exclusivamente aos cooperados, para a aquisição de uma fração de imóvel situada em um empreendimento turístico, para utilização por uma ou mais semanas. À semelhança da organizada pelos empresários, estabelece uma relação jurídica no direito de propriedade entre os promotores e os cooperados multiproprietários, tendo como modelo de referência a *multiproprietà immobiliare*<sup>192</sup>.

Assim, na *multiproprietà* denominada de cooperativa, o multiproprietário, ou seja, o titular do direito de uso da propriedade, é o sócio da sociedade cooperativa que constrói e

---

<sup>190</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 109.

<sup>191</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 110.

<sup>192</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 110.

administra a propriedade, portanto, nesta forma, o proprietário é, ao mesmo tempo, sócio e usuário<sup>193</sup>.

As vantagens do modelo cooperativo consistem nas maiores garantias quanto à qualidade dos edifícios construídos, na economia de despesas de gestão, de administração ordinária e extraordinária, na minimização dos riscos que muitas vezes acompanham estas formas de investimento, bem como na multiplicidade de facilidades de que gozam os cooperados, em virtude de sua participação na organização cooperativa em matéria de compras, crédito, etc<sup>194</sup>.

Nessa sistemática, o fenômeno muda completamente de perspectiva, perdendo o seu valor puramente especulativo-empresarial e voltando-se mais diretamente para a satisfação dos interesses dos cooperados, os quais detêm maior poder decisório e participação no desenvolvimento do empreendimento.

Apesar das vantagens para os participantes, a *multiproprietà* cooperativa não tem tido grande difusão na prática, justamente porque, dada a sua conotação não lucrativa, não representa um forte atrativo do ponto de vista empresarial<sup>195</sup>.

Portanto, a *multiproprietà* cooperativa apresenta-se como mais uma possibilidade no tocante aos tipos da *multiproprietà* no ordenamento jurídico italiano. Logo, exaurida a análise dos tipos de organização da *multiproprietà* no sistema jurídico italiano, abordar-se-á na próxima subseção a administração, tema igualmente essencial para o desenvolvimento da presente tese.

---

<sup>193</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 09.

<sup>194</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 110.

<sup>195</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, p. 110.

## 1.6 ADMINISTRAÇÃO DA *MULTIPROPRIETÀ* NO SISTEMA JURÍDICO ITALIANO

Independente da modalidade de *multiproprietà* instituída, seja ela *immobiliare*, *azionaria* ou *alberghiera*, os multiproprietários concorrem na manutenção da coisa objeto da *multiproprietà*, repartem os custos de seguro, despesas relativas às reparações ordinárias e extraordinárias, desgaste de móveis e eletrodomésticos, tudo na proporção fixada no seu regulamento<sup>196</sup>.

Os regulamentos, que as partes declaram conhecer e que se comprometem a respeitar, normalmente separam a utilização do bem da sua administração, que é afastada do multiproprietário e confiado, também no que se refere a administração extraordinária, a um responsável ou a uma sociedade gestora.

Nesse sentido, a legislação italiana, especificamente no *Codice del Consumo* de 2005, título IV, prevê a figura do operador econômico (“*Operatore*”) que estará presente na maioria dos casos, administrando a multipropriedade de forma profissional, cujas obrigações e respectiva remuneração devem estar previstas contratualmente.

Caso viole as regras previstas no *Codice del Consumo* de 2005, o operador econômico estará sujeito inclusive às sanções administrativas, consubstanciadas em multas e suspensão das atividades por até seis meses, conforme detalhado no tópico 1.1.

Portanto, no ordenamento jurídico italiano, observa-se uma formatação específica no tocante à administração da *multiproprietà*, implicando obrigações legais e contratuais ao operador econômico, que, uma vez descumpridas, irão acarretar sua responsabilização civil e administrativa, enquanto os consumidores restam em uma situação jurídica mais protetiva.

Situação diferente ocorre nos tipos de *multiproprietà* residencial e cooperativa, pois nesses casos, respectivamente, a administração do empreendimento é transferida para os adquirentes ou os adquirentes são ao mesmo tempo os destinatários finais e os empreendedores, podendo não haver administração por operador profissional, restando regulado, então, pelas regras atinentes ao condomínio.

---

<sup>196</sup> DAIDONE, Corrado. *La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto*. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 42.

Assim, no que toca à administração da *multiproprietà* deve ser verificado a partir de sua estruturação e do conteúdo contratual a quem caberá a administração e, por consequência, as obrigações decorrentes do desempenho deste papel. O regime jurídico da multipropriedade no ordenamento jurídico italiano possui características particulares próprias, especialmente sua previsão no contexto da legislação do consumo e do turismo.

Acerca do presente capítulo, abordou-se a construção das diferentes modalidades de *multiproprietà* no sistema jurídico italiano, descrevendo-se o conceito de *multiproprietà* no sistema jurídico italiano, apontando suas modalidades, com destaque à *multiproprietà azionaria*, à *multiproprietà immobiliare* e à *multiproprietà alberghiera*, indicando seus tipos, bem como sua forma de administração na Itália, cumprindo-se, dessa forma, os objetivos específicos. Assim, no próximo capítulo, será retratada a multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro, principalmente a partir da regulamentação pela Lei nº 13.777/2018.

## **CAPÍTULO 2 – A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO**

No presente capítulo abordar-se-á a multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro. O capítulo tem como objetivos específicos descrever a multipropriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro a partir da regulamentação pela Lei nº 13.777/2018, seu histórico, conceito, natureza jurídica, espécies, forma de instituição e extinção, os direitos e obrigações dos multiproprietários, modos de transferência e administração.

Assim, o capítulo foi dividido em nove subseções. A primeira aborda o histórico da multipropriedade no sistema jurídico brasileiro. A segunda subseção trata do conceito de multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro. Por sua vez, a terceira subseção refere-se à natureza jurídica da multipropriedade no sistema jurídico brasileiro. Já a quarta subseção é dedicado às regras aplicáveis. A quinta subseção refere-se às espécies de multipropriedade imobiliária. A sexta subseção aborda a instituição e extinção da multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro. A sétima subseção trata dos direitos e obrigações do multiproprietário no sistema jurídico brasileiro. A oitavo subseção refere-se à transferência e à aquisição da multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro. Por fim, a nona subseção retrata a administração da multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro.

### **2.1 HISTÓRICO DA MULTIPROPRIEDADE NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO**

A multipropriedade já existia há alguns anos na América do Norte e na Europa, quando teve suas primeiras manifestações no Brasil por intermédio do sistema imobiliário e do sistema hoteleiro<sup>197</sup>, com a inauguração do primeiro empreendimento nacional no Estado de São Paulo, na década de 1980<sup>198</sup>.

---

<sup>197</sup> MARTINS DA SILVA, Américo Luís. **Condomínio: doutrina e jurisprudência**. Amazon Independent Publishing Platform, 2017, p. 51.

<sup>198</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

No Brasil, empreendimentos do gênero receberam boa aceitação no Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e São Paulo, ainda que inibidos por alguma dose de incerteza acerca dos direitos e prerrogativas do titular<sup>199</sup>, já que inicialmente não havia qualquer regulamentação acerca da multipropriedade.

A boa recepção comercial do instituto decorre de que a multipropriedade potencializa a venda e o aproveitamento de imóveis que permanecem fechados ao longo do ano e são utilizados apenas em determinados períodos, evitando, portanto, o subaproveitamento imobiliário<sup>200</sup>.

No tocante à aceitação da multipropriedade na doutrina, entre os civilistas brasileiros a multipropriedade suscitou, em um primeiro momento, desconfiança, por configurar situação jurídica híbrida, com características reais e também vínculos obrigacionais, delineando-se, por isso, aparente atipicidade, que violaria o princípio da taxatividade dos direitos reais<sup>201</sup>.

Nesse contexto, em comparação com o contexto internacional, a regulação da multipropriedade no Brasil tardou demasiadamente, vindo a contar como uma normatização extensa apenas no ano de 2018, a partir da Lei nº 13.777 de 20 de dezembro 2018. Assim, finalmente há um regime jurídico básico a disciplinar um instituto que já era utilizado desde a década de 1980, conforme apontam Rodrigo Almeida Magalhães e Mônica Queiroz, os quais não compreendem o motivo da omissão legislativa no ordenamento jurídico brasileiro “já que o apelo e a inclinação turística do Brasil é algo que sempre se destacou, inclusive, em plano mundial”<sup>202</sup>.

Destaca-se que a estrutura jurídica da multipropriedade que foi prevista no Código Civil brasileiro, a partir da Lei nº 13.777 de 2018, foi a imobiliária, com formatação de unidades

---

<sup>199</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; DE MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 513.

<sup>200</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>201</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; DE MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 514.

<sup>202</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 138.

autônomas referentes à cada fração temporal, aproximando-se, por conseguinte, da modalidade italiana da *multiproprietà immobiliare*.

Portanto, a multipropriedade estruturada a partir do direito empresarial, com base no direito societário, como a *multiproprietà azionaria* italiana, não encontra, atualmente, regulamentação específica no direito brasileiro, havendo discussão acerca de sua compatibilidade com o ordenamento jurídico brasileiro.

Assim como ocorreu na Itália, a realidade fática da multipropriedade no Brasil anteviu a formulação jurídica e sua respectiva regulamentação, a qual foi pela primeira amplamente influenciada, principalmente visando coibir as condutas nocivas aos consumidores e à coletividade e ensejar segurança jurídica.

Acerca do desenvolvimento da multipropriedade, Sílvio de Salvo Venosa e Livia Van Well apontam:

O fenômeno surgiu da busca da classe média por uma residência de férias, na praia ou na montanha. Os empresários optaram por um sistema que facilitasse o acesso a essa segunda propriedade a grupo social ao qual não convém ou não possui meios de manter vários imóveis concomitantemente. Busca-se com o time sharing a democratização do imóvel de férias. Como regra, esses empreendimentos, de índole e administração hoteleira, filiam-se a entidades internacionais de permuta. Assim, o titular de semanas no Brasil, por exemplo, pode permutá-las por imóveis em outros países, Europa, Estados Unidos, Caribe etc em locais de férias. Essa modalidade pode abranger tanto unidades de apartamentos, como casas em condomínios fechados, em vilas, fazendas ou similares<sup>203</sup>.

Por conseguinte, o surgimento e desenvolvimento da multipropriedade no Brasil relaciona-se preponderantemente com a necessidade de imóveis para lazer unida às questões econômicas, cujo público alvo foi originalmente a classe média, já que os empreendedores direcionaram primeiramente o instituto para o mercado das segundas casas. Posteriormente, o instituto alcançou novas finalidades, como financiamento e investimento, atingindo outros interesses e, por consequência, um novo grupo de adquirentes.

---

<sup>203</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. **Condomínio em edifício**. Indaiatuba: Editora Foco, 2021, e-book n.p.

No tocante ao desenvolvimento normativo da multipropriedade e à novidade do tema no Código Civil brasileiro a partir da Lei nº 13.777/2018, Haroldo Guilherme Vieira Fazano salienta que “a intensificação e a crescente sofisticação da atividade econômica estão sempre a exigir o aperfeiçoamento dos institutos e mecanismos jurídicos existentes e a criação de novos instrumentos de dinamização dos negócios”<sup>204</sup>.

Nesse sentido, a multipropriedade surge no ordenamento jurídico brasileiro a partir da atividade empresarial realizada no mercado imobiliário, passando a ser necessária a regulamentação jurídica do instituto para conferir segurança jurídica à realidade prática que já vinha ocorrendo.

Assim, inicialmente os imóveis eram parcelados horizontalmente, com desmembramentos, loteamentos e desdobros. Posteriormente, a partir das necessidades das cidades, os imóveis passaram a admitir parcelamento vertical, com as unidades autônomas dos condomínios edifícios. O desenvolvimento mais recente dessa acepção é o parcelamento temporal, consubstanciado pela multipropriedade.

A referida circunstância está diretamente relacionada com sentido de propriedade, o qual vem sendo alterado, de forma que, conforme pontua Alberto Gentil de Almeida Pedroso, “o uso da propriedade vem deixando de ser estático, passando a ser cada vez mais dinâmico, o que se viabiliza por meio de institutos legais permissivos do compartilhamento de espaço e de tempo”<sup>205</sup>.

A noção de propriedade está sendo progressivamente modificada pela ideia de acesso às experiências culturais. Dessa forma a troca de bens materiais pode ser substituída pela lógica da preservação da titularidade com os fornecedores, com base em *leasing*, aluguel ou cobrança

---

<sup>204</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Propriedade Horizontal e Vertical**. 2 ed. Leme: J. H. Mizuno, 2014, p. 245.

<sup>205</sup> PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Multipropriedade - Função Social e Temas Registrais. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **O Direito e o Extrajudicial: Direito Civil II**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

de uma taxa pela admissão ou pela assinatura, na qual o essencial é a prestação de serviços e o acesso a curto prazo<sup>206</sup>.

Essa situação de preservação da titularidade com os fornecedores é particularmente observada a partir da modalidade de *multiproprietà azionaria* italiana, na qual a propriedade do imóvel permanece com a sociedade empresária operadora, não tendo sido o modelo adotado pelo Código Civil brasileiro, com a Lei nº 13.777 de 2018.

O parcelamento temporal está diretamente conectado com a ideia de acesso e compartilhamento, a qual objetiva dar maior utilidade aos bens, a partir de novos meios de aproveitamento a um maior número de titulares, sendo uma forma de administrar vertiginoso aumento demográfico e a escassez de imóveis<sup>207</sup>. Nesse contexto, a utilização alternada do mesmo local por numerosos multiproprietários, cada qual a seu turno, possibilita o acesso aos bens.

Assim, a multipropriedade é fundada na noção de economia compartilhada, apresentando-se como instrumento jurídico que, dentre outras finalidades, viabiliza o financiamento de empreendimentos de alto investimento, por intermédio do sistema de compartilhamento de imóveis, com uso em tempo proporcional ao capital empregado<sup>208</sup>. Desse modo, a propriedade de um bem imóvel, muitas vezes inalcançável na sua totalidade, em função do seu valor econômico, pode se tornar acessível a partir do fracionamento temporal que acarreta custo proporcional à fração de tempo.

Nesse sentido, a doutrina aponta que o sucesso da multipropriedade em vários países está ligada a custos menores e comodidade na manutenção, além de acrescer a função social da propriedade e concretizar o direito fundamental da pessoa ao lazer, incentivando o turismo<sup>209</sup>, a partir da otimização do aproveitamento econômico do bem.

---

<sup>206</sup> ROSENVALD, Nelson. A tridimensionalidade constitucional da propriedade. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácio, 2019, v. 2, p. 15.

<sup>207</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 163.

<sup>208</sup> VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **A Multipropriedade Imobiliária à Luz da Lei 13.777/2018**. Rev. Fac. Direito UFMG, Belo Horizonte, n. 75, pp. 91-118, jul./dez. 2019, p. 92.

<sup>209</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019, p. 989.

A multipropriedade expandiu-se em empreendimentos formados por casas, apartamentos ou chalés de temporadas, sobretudo por questões econômicas, pois permite que o seu titular tenha um segundo imóvel, que utilizará apenas em períodos de férias e descansos, dividindo as despesas de custeio com os demais multiproprietários, ensejando um melhor aproveitamento econômico do imóvel<sup>210</sup>.

Acerca especificamente da função social, a expressão deriva do latim *functio*, significando cumprir algo ou desempenhar um dever ou uma atividade, a qual é, atualmente, utilizada para exprimir a finalidade visada por determinado modelo jurídico, um certo modo de operar<sup>211</sup>.

A Constituição Federal brasileira<sup>212</sup> em seu artigo 5º, inciso XXIII, preconiza que a propriedade atenderá a sua função social. Já o seu artigo 170 dispõe que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência digna, nos termos dos ditames da justiça social, observados os princípios da propriedade privada, bem como a função social da propriedade.

Especificamente sobre os imóveis urbanos, em seu artigo 182, parágrafo segundo, a Constituição estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, as quais são expressas no plano diretor. O plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, devendo ser aprovado pela Câmara Municipal.

Já no tocante aos imóveis rurais, o artigo 186 da Constituição Federal brasileira prevê que a função social é cumprida quando a propriedade rural atende o aproveitamento racional e adequado, a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio

---

<sup>210</sup> FERRARI, Carla Modena; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>211</sup> ROSENVALD, Nelson. A tridimensionalidade constitucional da propriedade. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácio, 2019, v. 2, p. 29.

<sup>212</sup> BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em 09/02/2021.

ambiente, a observância das disposições que regulam as relações de trabalho e a exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Assim, a Constituição prevê a função social da propriedade em seu título direcionado aos direitos e garantias fundamentais (artigo 5º, inciso XXIII), bem como preconiza também no título da ordem econômica e financeira, em um primeiro momento, no capítulo dos princípios gerais da atividade econômica (artigo 170, inciso III) e, também, no capítulo da política urbana. Acerca do tema, asseveram Gilmar Ferreira Mendes e Paulo Gustavo Bonet Branco:

Ressalte-se que a função social da propriedade foi mencionada expressamente e pela primeira vez entre nós na Constituição de 1967, que a elencava como princípio básico à ordem econômica. O texto constitucional anterior, de 1946, já continha expressão semelhante – interesse social, associado à desapropriação. A Constituição de 1934 estabelecia que o direito de propriedade era garantido, mas não poderia ser “exercido contra o interesse social ou coletivo” (art. 113, 17)<sup>213</sup>.

No tocante ao artigo 5º, incisos XXII e XIII, da Constituição Federal, assevera José Isaac Pilati que os dispositivos garantem “a propriedade como direito fundamental dotado de função social, ou seja, não admitindo qualquer titularidade descompromissada com o coletivo”<sup>214</sup>. Assim, a função social da propriedade urbana aponta que o proprietário observe e cumpra os interesses individuais, mas também os coletivos.

A partir da função social, é introduzida a noção de que o ordenamento jurídico somente concederá merecimento à persecução de um interesse individual se este for compatível com os anseios sociais. Assim, a autonomia privada do titular encontra o plano da intersubjetividade, pois a autodeterminação do proprietário se condiciona ao reconhecimento da dignidade alheia e do anseio da sociedade por bem-estar. Desse modo, o poder na ordem privada é concedido pelo sistema com a condição de que sejam satisfeitos determinados deveres perante o corpo social<sup>215</sup>.

---

<sup>213</sup> MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Bonet. **Curso de direito constitucional**. 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 346.

<sup>214</sup> PILATI, José Isaac. **Propriedade & Função Social na Pós-modernidade**. 3 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017, p. 118.

<sup>215</sup> ROSENVALD, Nelson. A tridimensionalidade constitucional da propriedade. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácio, 2019, v. 2, ps. 29-30.

Portanto, a função social está intrinsecamente relacionada à propriedade e, por consequência, à multipropriedade. O titular deve dar cumprimento à função social do bem objeto de seu direito, “levando-se em consideração que tal função não é algo extrínseco ao direito, mas sim intrínseco, fazendo parte de sua estrutura, de modo que sua ausência traz reflexos ao próprio conceito”<sup>216</sup>.

Visando ao atendimento da função social, no projeto e na implantação de um empreendimento imobiliário em multipropriedade, faz-se necessária a avaliação dos impactos socioambientais positivos e negativos, assim como propostas de medidas mitigadoras, observando a legislação e os interesses do município e da comunidade<sup>217</sup>.

Nesse contexto, é imprescindível pensar no desenvolvimento territorial do entorno dos investimentos imobiliários, principalmente aqueles com modelo de multipropriedade, de forma que os impactos ao meio ambiente devem ser avaliados e mitigados, uma vez que função social também inclui o desenvolvimento sustentável<sup>218</sup>.

Nessa perspectiva, explicam Gilmar Ferreira Mendes e Paulo Gustavo Bonet Branco que o conceito de propriedade, no século passado, sofreu profunda alteração, uma vez que a “propriedade privada tradicional perdeu muito do seu significado como elemento fundamental destinado a assegurar a subsistência individual e o poder de autodeterminação como fator básico da ordem social”<sup>219</sup>.

A partir dessa acepção, a propriedade, diante de sua intensa transformação, incorporou a importância coletiva, oferecendo espaço em seu conceito para abranger também os interesses coletivos. José Isaac Pilati aponta que “o proprietário urbano deve destinar os imóveis não à

---

<sup>216</sup> TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. A Questão Fundiária e a Proteção da Posse no Brasil. In: MOURA, Emerson Affonso da Costa; DA MOTA, Mauricio Jorge Pereira; TORRES, Marcos Alcino Azevedo (Org.). **Teoria da Regularização Fundiária**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019, p. 40.

<sup>217</sup> PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Multipropriedade - Função Social e Temas Registrais. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **O Direito e o Extrajudicial: Direito Civil II**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>218</sup> PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Multipropriedade - Função Social e Temas Registrais. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **O Direito e o Extrajudicial: Direito Civil II**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>219</sup> MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Bonet. **Curso de direito constitucional**. 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 329.

especulação estéril, mas utilizá-los de forma a contribuir para o desenvolvimento econômico e social”<sup>220</sup>.

Portanto, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências do plano diretor, elaborado pelo município, que deve, por sua vez, obedecer às leis, inclusive às leis ambientais. No tocante à propriedade rural, a função social resta consubstanciada na exploração racional, proporcionando rendimentos financeiros que suportem os investimentos e produzam lucratividade, com respeito aos direitos dos trabalhadores e às questões ambientais.

Dessa forma, a instituição de regime de multipropriedade apresenta-se como uma forma de destinação da propriedade que contribui para o desenvolvimento econômico, já que auxilia os investimentos e a circulação de riquezas, bem como social, porque propicia geração de empregos e exploração consciente dos imóveis, contribuindo com o aproveitamento dos bens, com reflexos positivos, inclusive, na seara ambiental.

Além disso, a multipropriedade proporciona função social ao diminuir a ociosidade do bem, principalmente dos imóveis para férias, os quais, comumente, são utilizados por escassos dias durante o ano pelo único proprietário, mas, a partir da fração temporal passam a ter maior utilidade, pois conferem a utilização não apenas por uma pessoa ou família, mas por diversas, em períodos distintos. Assim, a utilização de um mesmo imóvel, em épocas diversas, por diferentes pessoas é benéfica socialmente, diminuindo, inclusive, os impactos ambientais da necessidade de novas construções, dentre outros benefícios coletivos.

O condomínio em regime de multipropriedade é uma tendência global, seguindo o conceito de economia colaborativa, no qual os proprietários adquirem a titularidade de apenas uma fração de tempo do imóvel, exigindo-se menor investimento para a aquisição e também permitindo o compartilhamento e a redução dos custos para manutenção do imóvel, dessa forma, proporciona maior acesso da população a uma segunda propriedade, o que tem aumentado principalmente em cidades turísticas<sup>221</sup>.

---

<sup>220</sup> PILATI, José Isaac. **Propriedade & Função Social na Pós-modernidade**. 3 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017, p. 69.

<sup>221</sup> TATEOKA. Luciana Okamura Arasai. Multipropriedade. In: BAPTISTA, Gabriel Carmona; NUNES, Marcielly Rosa (org.). **Direito Imobiliário no Cotidiano**. Londrina: Thoth Editora, 2021, p. 65.

Assim, um ponto importante que é levado em consideração no tocante à multipropriedade refere-se a busca de redução de custos, viabilizando que um número maior de pessoas possa ter acesso a bens imóveis devidamente regularizados, fomentando o comércio e o bem-estar social<sup>222</sup>.

A multipropriedade atrai as pessoas que buscam ter uma segunda residência sem as preocupações e custos relativos à propriedade comum, ocorre que sua formatação está em desenvolvimento, tendo, na fase mais recente, surgido o sistema de aquisição de pontos de multipropriedade, o qual possibilita a utilização de um conglomerado de imóveis, com acesso a mais imóveis e localidades<sup>223</sup>.

Dessa forma, há mais uma opção para a aquisição da fruição de um bem, a partir do modelo de pontos, denotando uma formatação jurídica específica, não vinculado a um bem em particular, mas a uma variedade de bens, quantificados com base em uma pontuação. A referida concepção afasta-se do padrão previsto no Código Civil com a Lei nº 13.777 de 2018.

Nesse contexto, Danielle Portugal de Biazi aponta que haveria uma crescente substituição do paradigma do proprietário para um paradigma contratual, sendo a propriedade possivelmente menos atraente em relação aos negócios jurídicos, denotando uma aproximação entre às relações reais e pessoais<sup>224</sup>.

No entanto, o paradigma meramente contratual não gera oponibilidade perante terceiros e, por consequência, conta com menor segurança jurídica para os multiproprietários, embora possam ser apontadas vantagens no tocante à maior circulação dos direitos e agilidade em formalização e transferência.

---

<sup>222</sup> PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Multipropriedade - Função Social e Temas Registrais. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **O Direito e o Extrajudicial: Direito Civil II**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>223</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 163.

<sup>224</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, ps. 164-171.

Ainda, o modelo contratual é marcado por transitoriedade e não perpetuidade, sendo pouco apta a ensejar a estabilidade necessária a manutenção do regime da multipropriedade, uma vez que o contrato serve ao transitório, estando sujeito à resolução.

Na opinião de Américo Luís Martins da Silva, a multipropriedade no Brasil vem humanizar a propriedade societária, imobiliária e hoteleira turística, ensejando o aumento da frequência e fluência do lazer, bem como o crescimento do mercado de mão-de-obra, empregos e atividades<sup>225</sup>.

No Brasil, a multipropriedade encontra ampla utilização, pois expande o potencial de uso dos imóveis pela diminuição de custos, desempenha um papel importante no mercado imobiliário, com fomento dos negócios, trazendo benefícios à área imobiliária, turística e social, uma vez que alavanca a economia do país ao possibilitar a aquisição compartilhada da propriedade no tempo e no espaço com investimento a menor custo<sup>226</sup>.

A legislação, todavia, não responde às necessidades e práticas atuais do setor de turismo e hotelaria em diversos pontos e, conseqüentemente, nem sempre atende de modo adequado aos interesses legítimos do consumidor desses produtos<sup>227</sup>, havendo temas que necessitam de desenvolvimento na doutrina e jurisprudência nacionais.

Dessa forma, a sistematização do instituto da multipropriedade, diante de sua novidade no Código Civil brasileiro, carece ainda de uma melhor adequação doutrinária, com a delimitação de conceitos e sua compatibilização com as demais disciplinas jurídicas, especialmente no tocante às normas consumeristas.

Em relação ao desenvolvimento legislativo, a primeira regulamentação da multipropriedade no Brasil ocorreu em 12/08/1997, com a Deliberação Normativa nº 378<sup>228</sup>

---

<sup>225</sup> MARTINS DA SILVA, Américo Luís. **Condomínio: doutrina e jurisprudência**. Amazon Independent Publishing Platform, 2017, p. 51.

<sup>226</sup> MARINELLI DE OLIVEIRA, Alessandro; APRIGIO DOS SANTOS, Gabriela. Multipropriedade Imobiliária: contexto, histórico e aspectos legais. In: ZEMUNER, Adiloar Franco; MARINELLI DE OLIVEIRA, Alessandro (org.). **Estudos em Direito Imobiliário e Urbanístico Vol. III**. Londrina: Thoth Editora, 2020, ps. 62-68.

<sup>227</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019, p. 998.

<sup>228</sup> BRASIL. **Deliberação Normativa nº 378 de 12 de agosto de 1997** do Instituto Brasileiro de Turismo. Aprova o Regulamento do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo. DF: Ministério do

pela qual o Ministério do Turismo, por intermédio da EMBRATUR, Instituto Brasileiro de Turismo, implementou o sistema de tempo compartilhado em meios de hospedagem de turismo, sem densidade normativa, mas prevendo direitos e obrigações.

A já revogada Deliberação Normativa nº 378/1997 reconhecia o interesse turístico do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, por meio da cessão pelo prazo mínimo de cinco anos e a qualquer título, do direito de ocupação de suas unidades habitacionais, por períodos determinados do ano.

Naquela sistemática, eram partes integrante do Sistema de Tempo Compartilhado, as seguintes figuras, conforme artigo 2º da Deliberação Normativa nº 378/1997:

I - O empreendedor: como tal entendido o titular do domínio e posse do Meio de Hospedagem de Turismo implantado ou em implantação, no qual, integral ou parcialmente, o sistema funcione;

II - O comercializador: como tal entendido o contratado pelo empreendedor, para promover e comercializar o direito de ocupação em unidades habitacionais do Meio de Hospedagem de Turismo que tenha aderido ao sistema e nele funcione regularmente;

III - O operador: como tal entendido o responsável pela prestação dos serviços ajustados entre o empreendedor e o cessionário, na forma e qualidade por ele contratada, atendendo os pedidos de reservas efetuadas e zelando pela manutenção de regime de utilização dos espaços, bens e serviços, em conformidade com sua destinação;

IV - O administrador de intercâmbio: como tal entendido o responsável pela promoção e organização de permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem de turismo, que funcionem, no País ou no Exterior, no Sistema de Tempo Compartilhado;

V - O cessionário do direito de ocupação: como tal entendido o detentor do uso e ocupação, por determinado período de tempo, de unidade habitacional de determinado meio de hospedagem de turismo participante do sistema<sup>229</sup>.

---

Turismo, 1997. Disponível em: <http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm>. Acesso 13/02/2023.

<sup>229</sup> BRASIL. **Deliberação Normativa nº 378 de 12 de agosto de 1997** do Instituto Brasileiro de Turismo. Aprova o Regulamento do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo. DF: Ministério do Turismo, 1997. Disponível em: <http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm>. Acesso 13/02/2023.

Ao empreendedor do sistema competia ceder o direito de ocupação por um ou mais períodos e prazos determinados do ano, de uma ou mais unidades habitacionais, permitir ao cessionário do direito de ocupação o uso dos espaços, coisas e serviços comuns, operar, por si ou por terceiros, as unidades habitacionais, espaços, coisas e serviços cuja utilização estiver compreendida na cessão, manter a unidade habitacional hoteleira e as demais instalações e serviços do empreendimento em estado adequado para utilização, cobrir as despesas operacionais e receber dos cessionários do direito de ocupação, diretamente ou por terceiros, correspondentes aos períodos de utilização por eles contratados.

Já ao comercializador do sistema eram reservadas as atribuições relacionadas ao oferecimento e contratação, em nome do empreendedor, da cessão do direito de ocupação de unidades habitacionais, divulgação de forma adequada dos atributos do empreendimento e informações aos consumidores sobre as reais características da cessão do direito de ocupação e o conteúdo do respectivo contrato.

O operador do sistema era incumbido de manter o regime de utilização dos espaços, bens e serviços conforme o seu destino, prestar os serviços ajustados entre o empreendedor e o cessionário, atender os pedidos de reservas dos períodos de ocupação das unidades habitacionais observando os direitos dos cessionários e a prioridade das solicitações, verificar o cumprimento das obrigações dos cessionários, adotando as providências contratuais caso não ocorra, manter controle de registro dos cessionários, de registros financeiros e contábeis e aplicar corretamente a taxa de manutenção paga pelos cessionários.

O administrador de intercâmbio do sistema era responsável por afiliar os meios de hospedagem de turismo, aceitar os pedidos de associação dos cessionários do direito de ocupação de unidades, que desejem utilizar a permuta, efetivando-a segundo as regras constantes do contrato de associação, e manter seus associados informados sobre os meios de hospedagem que integram a rede de intercâmbio e respectivas normas de permuta.

O cessionário do direito de ocupação tinha como obrigação pagar o preço ajustado no respectivo contrato de cessão para exercer o direito de ocupação, bem como, na forma, proporção e prazo ajustados, arcar com os valores correspondentes a taxa de manutenção estabelecida no contrato e ocupar a unidade habitacional cedida ou permutada e os espaços, bens e serviços de uso comum de acordo com os regulamentos correspondentes.

A Deliberação Normativa nº 378/1997 já previa que os períodos de ocupação poderiam ser fixos ou flutuantes, como é previsto atualmente no Código Civil brasileiro, bem como determinados em dias, semanas ou meses, específicos ou não, a determinado tipo e categoria de unidade habitacional.

Acerca dos contratos de tempo compartilhado eram definidos como instrumentos, públicos ou privados, pelos quais o empreendedor, por si ou por meio do comercializador, cedia, por períodos, o direito de ocupação de unidades habitacionais equipadas e mobiliadas em meios de hospedagem de turismo de seu domínio ou posse, conforme artigo 9º da Deliberação Normativa nº 378/1997.

Para o funcionamento em sistema de tempo compartilhado, os empreendedores, operadores, comercializadores e administradores de intercâmbio de sistemas de tempo compartilhado era necessário cadastramento na EMBRATUR, mediante comprovação de capacidade jurídica, técnica e econômico-financeira compatível com suas respectivas responsabilidades.

No tocante às cláusulas contratuais, deveriam conter a descrição e identificação cadastral do meio de hospedagem, a especificação dos bens e instalações previstos no projeto aprovado da obra, a indicação da proporção de unidades habitacionais destinadas ao sistema, a determinação dos espaços, bens e serviços de ocupação e utilização privativa e comum, número máximo de pessoas que poderão ocupar as unidades habitacionais durante cada período de utilização, normas de utilização das unidades habitacionais, bens, espaços e serviços de uso comum, e respectivas sanções pelo seu não cumprimento, procedimento para a implantação adicional de unidade habitacional, espaços, coisas ou serviços de uso comum, regras sobre casos de destruição parcial ou total dos imóveis e móveis relacionados e comprovação de seguro de cobertura contra risco de incêndio.

Os contratos deveriam, ainda, regular de forma específica a continuidade do direito de ocupação no caso de transferência do imóvel, a qualquer título, ou de alteração total ou parcial de sua destinação, a natureza e espécie do direito cedido e correspondente prazo de duração, o procedimento para a transmissão dos direitos pelos cessionários, a determinação, duração e categoria dos períodos de tempo cedidos e procedimentos para sua modificação e solicitação de disponibilidade pelos cessionários, o regimes de deliberação e decisão sobre as questões

relativas à gestão e utilização dos bens e serviços e as hipóteses de rescisão do contrato, e seus efeitos para as partes.

Nessa época, já eram consideradas nulas as cláusulas abusivas, as propagandas enganosas, a estratégia de venda destinadas a iludir o consumidor e a cobrança de serviços cujas condições não estejam suficientemente explicitadas para os consumidores e cessionários, sujeitando os responsáveis às penalidades legais.

Sobre a extinção, a Deliberação Normativa nº 378/1997 previa que caso não fosse implantado no prazo previsto no respectivo instrumento, o sistema restaria extinto, cabendo a restituição integral dos valores pagos pelos cessionários, até então constituídos, com atualização e juros legais. A extinção também ocorria caso rescindidos todos os contratos, ou por vencimento do prazo de duração previsto no instrumento da instituição.

No contexto da Deliberação Normativa nº 378/1997 o empreendedor tinha como obrigações manter os serviços e a afiliação a administrador e intercâmbio, observar as características técnicas e os prazos contratuais, defender os cessionários contra eventuais esbulhos ou turbações de posse, cumprir ou fazer cumprir as obrigações impostas ao operador do sistema, informar ao administrador do intercâmbio as cessões havidas, colocar à disposição dos cessionários unidade habitacional alternativa no empreendimento ou em outro no mesmo destino, com características e categoria semelhante caso a cedida não esteja disponível, exigir do comercializador o cadastramento, o treinamento de seu pessoal de vendas bem como a elaboração e cumprimento de um Manual Ético de Venda ao Consumidor e comunicar aos cessionários a constituição de ônus real ou a instituição de penhora sobre o imóvel de situação do meio de hospedagem ou sobre os direitos de ocupação e utilização, e o ajuizamento de ações judiciais que possam, direta ou indiretamente, afetar o instrumento registrado de instituição do sistema ou os contratos de cessão.

Já os cessionários tinham como obrigações declarar expressamente o conhecimento e aceitação das condições da cessão, ocupar e utilizar os bens e serviços conforme o seu destino, não exceder o número de ocupantes previsto no contrato, permitir o acesso do pessoal de limpeza, manutenção e administração do meio de hospedagem, comunicar qualquer dano dos bens e por ele responder quando o causar por si, seus acompanhantes ou pessoas que hajam autorizado, desocupar na data e horários previstos a unidade habitacional, informar toda cessão

temporal ou definitiva de seus direitos, observado o procedimento contratual previsto, pagar pontualmente a taxa de manutenção estabelecida no contrato e manter sua ficha cadastral atualizada.

Ainda nessa sistemática, o empreendedor e, subsidiariamente, o comercializador, eram responsáveis perante o cessionário pela legitimidade para ceder os direitos previstos no sistema, pela entrega dos bens e serviços contratados e pela restituição de valores recebidos, quando fosse o caso.

Portanto, o primeiro marco no tocante à multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro origina-se em âmbito administrativo, restando focado na finalidade de lazer e turismo, sem abertura para outras utilizações do instituto como ocorrerá posteriormente com a Lei nº 13.777 de 2018.

A partir da regulamentação da Deliberação Normativa nº 378/1997, observam-se muitas semelhanças com o sistema implementado na Itália com a regulamentação pelo Decreto Legislativo nº 427, de 9 de novembro de 1998.

Em janeiro de 2002, o tema da multipropriedade foi objeto do Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, segundo o qual: “O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”<sup>230</sup>.

Assim, entendeu-se pela aplicabilidade das regras do condomínio edilício, no que for cabível, aos condomínios chamados de assemelhados, como os loteamentos fechados, a multipropriedade e os clubes de campos. Ocorreu, desse modo, a aplicação do regime jurídico do condomínio edilício à multipropriedade, muito embora não fosse prevista em regra específica no ordenamento jurídico<sup>231</sup>.

---

<sup>230</sup> CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **I Jornada de Direito Civil**. Brasília, DF: Centro de Estudos Judiciários – CEJ, 2002. Disponível em <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/717>. Acesso 21/02/2023.

<sup>231</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2651.

Seguindo a ordem cronológica, é promulgada a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008<sup>232</sup>, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, trazendo a hospedagem por sistema de tempo compartilhado em dois artigos, definindo como a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação ajustados contratualmente.

O artigo 23 da Lei nº 11.771 considera meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários (serviços de hospedagem), por intermédio de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

O parágrafo primeiro do referido dispositivo preconiza que os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro obrigatório.

Já o parágrafo segundo do artigo 23 Lei nº 11.771 prevê que a prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado resta consubstanciada pela administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem.

Ressalta-se que não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem, conforme o parágrafo terceiro, a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob a titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.

Em seguida, o parágrafo quarto, passa a descrever o conceito de diária como o preço de hospedagem correspondente à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, no

---

<sup>232</sup> BRASIL. **Lei nº 11.771 de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional do Turismo. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2023.

período de vinte e quatro horas, compreendido nos horários fixados para entrada e saída de hóspedes.

Para obter o cadastramento, conforme artigo 24 da Lei nº 11.771, os meios de hospedagem, devem possuir licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente, para prestar serviços de hospedagem, podendo tal licença objetivar somente partes da edificação; ou, no caso dos empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condominial, condohotel e similares, possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção.

O disposto na Lei nº 11.771 não se aplica aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contem com instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros, com esta finalidade, por períodos superiores a noventa dias.

A Lei nº 11.771 de 2008 vem a ser regulamentada em 2010 pelo Decreto nº 7.381<sup>233</sup>, o qual preconiza maiores detalhes acerca da hospedagem compartilhada.

Conforme o artigo 28 do Decreto 7.381 de 2010, “considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente”<sup>234</sup>.

Nesse âmbito, para fins do cadastramento obrigatório no Ministério do Turismo, conforme parágrafo primeiro do referido artigo, apenas prestador de serviço de hotelaria que

---

<sup>233</sup> BRASIL. **Decreto 7.381 de 2 de dezembro de 2010**. Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2010. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm). Acesso em 12/01/2023.

<sup>234</sup> BRASIL. **Decreto 7.381 de 2 de dezembro de 2010**. Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2010. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm). Acesso em 12/01/2023.

detenha propriedade ou posse de pelo menos parte de empreendimento que contenha unidades habitacionais hoteleiras poderá celebrar o contrato de hospedagem por sistema de tempo compartilhado.

Não há pessoalidade no usufruto da hospedagem por sistema de tempo compartilhado, pois os períodos de ocupação das unidades habitacionais poderão ser utilizados pelo próprio cessionário ou por terceiro por ele indicado, conforme disposto contratualmente, nos termos do parágrafo segundo do artigo 28 do Decreto 7.381 de 2010.

Quanto ao objeto, os períodos de ocupação das unidades habitacionais do sistema de tempo compartilhado poderão ser representados por unidades de tempo ou de pontos. O período de utilização das unidades habitacionais é fixo, quando estipulada data específica para a sua utilização; e flutuante, quando não se estipula previamente o período para utilização das unidades habitacionais dentro do intervalo de tempo ajustado contratualmente.

Já o artigo 29 do Decreto 7.381 de 2010 estabelece que o prestador de serviço de hotelaria poderá utilizar unidades habitacionais hoteleiras de estabelecimentos pertencentes a terceiros, para fins de cessão dentro do sistema de tempo compartilhado, devendo ser formalizada em contrato com o proprietário, cujo prazo deve ser observado em eventual contrato a ser firmado entre o prestador de serviços de hotelaria e o usuário.

O artigo 30 do Decreto 7.381 de 2010 indica que o Ministério do Turismo estabelecerá os padrões, condições e requisitos mínimos para cadastramento do meio de hospedagem na modalidade de sistema de tempo compartilhado.

Por último, o artigo 31 do Decreto 7.381 de 2010 preconiza que o contrato de prestação de serviços de intercâmbio, passível de ser ajustado de forma autônoma e dissociada ao contrato de cessão por tempo compartilhado, deverá conter regras básicas que disciplinem a forma de prestação de serviços de permuta de períodos de ocupação sob administração das unidades credenciadas.

Apesar da previsão da Lei nº 11.771 e respectivo Decreto, até 2018, aponta-se um período de insegurança jurídica no que concerne à multipropriedade, o qual impactou, inclusive,

o fomento das negociações<sup>235</sup>, em razão, especialmente, do não ingresso dos contratos de multipropriedade no fôlio real, isto é, nas matrículas dos imóveis junto aos escritórios de registro de imóveis. Assim, as relações contratuais entre o empreendedor e os adquirentes multiproprietários não contavam com publicidade, havendo incerteza acerca de sua oponibilidade perante terceiros.

A referida situação de segurança jurídica foi amenizada a partir do julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165-SP<sup>236</sup> pelo Superior Tribunal de Justiça, em 2016, anteriormente da Lei nº 13.777/2018, no qual se entendeu pela procedência de embargos de terceiro apresentado por um dos multiproprietários no âmbito de uma execução proposta em face do empreendedor que administrava o imóvel em multipropriedade.

Todavia, foi apenas em 2018, com a Lei nº 13.777, que o ordenamento jurídico brasileiro passou a contar com uma normatização extensa acerca da multipropriedade, tendo sido inserido um capítulo específico no Código Civil brasileiro, trazendo sua forma de instituição, transferência e administração, além dos direitos e obrigações mínimos dos multiproprietários, cabendo a previsão de outros na convenção de multipropriedade.

Portanto, a multipropriedade prevista na Lei nº 13.777 não se trata de uma novidade, pois, conforme aponta Marcelo de Oliveira Milagres, “já era objeto de reconhecimento social, de prática negocial decorrente da capacidade dos agentes de mercado”<sup>237</sup>, porém sua normatização pelo Código Civil brasileiro é questão atual.

A Lei nº 13.777 de 2018, denominada pela doutrina de Lei da Multipropriedade, foi apresentada por Senador do Estado de Goiás, por isso, seu conteúdo espelhou-se, em grande parte, nos modelos utilizados nos empreendimentos daquele Estado, em especial os existentes

---

<sup>235</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 33.

<sup>236</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial nº 1.546.165-SP**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Relator para o acórdão Min. João Otávio de Noronha, julgado em 26/4/2016. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201403082061&dt\\_publicacao=06/09/2016](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016). Acesso em 10/09/2020.

<sup>237</sup> MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Condomínio em multipropriedade imobiliária: da tipicidade social à tipicidade legal. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácio, 2019, v. 2, p. 109.

nas cidades de Caldas Novas e Rio Quente<sup>238</sup>. Na visão de Fernanda Muraro Bonatto, a Lei nº 13.777 de 2018 chancelou o modelo jurídico que já vinha sendo adotado pelo mercado imobiliário e hoteleiro antes mesmo da sua edição, sendo que o encontro entre texto legal e realidade mercadológico acarreta em maior segurança jurídica<sup>239</sup>.

Atualmente, a multipropriedade está ligada ao tema das cidades inteligentes, cuja a principal característica é a utilização sustentável dos recursos naturais e artificiais, buscando-se o aproveitamento máximo das edificações, com a redução dos espaços ociosos e o desperdício de energia elétrica. Nesse contexto, a Lei nº 13.777 de 2018 passou a ter um papel importante no desenvolvimento sustentável das cidades, pois democratizou o acesso à propriedade privada e promoveu o aproveitamento mais racional dos imóveis urbanos.

Nesse contexto, Thanyson Dornelas de Melo destaca que as cidades precisam se adaptar à realidade da urbanização, tornando-se mais humanizadas, possibilitando atividades de forma compartilhada, colocando-se em prática os fundamentos das *smarts cities*, promovendo o desenvolvimento sustentável e democratizando o acesso à propriedade<sup>240</sup>.

Os conceitos de multipropriedade imobiliária, economia compartilhada, *smart cities* e desenvolvimento sustentável caminham em paralelo, na mesma direção, sendo interligados e tendo como finalidade propiciar melhor qualidade de vida aos indivíduos. Assim, a multipropriedade pode contribuir para o desenvolvimento sustentável das cidades, porque o instituto proporciona novas formas de reorganização do espaço urbano, com melhor aproveitamento das zonas de habitação<sup>241</sup>.

A Lei nº 13.777/2018 é um reflexo da necessidade de interpretar o conceito de propriedade em consonância com os novos *standards* de fruição das coisas, sendo que essa percepção deve atender os anseios da geração atual, a qual é adepta de métodos de uso

---

<sup>238</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVERDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 13.

<sup>239</sup> BONATTO, Fernanda Muraro. O condomínio em multipropriedade e seus reflexos para o mercado imobiliário e hoteleiro. In: ROCHA DOS SANTOS, Helena; CAPRIO LEITE DE CASTRO, Fabio. **Temas atuais em direito imobiliário**. Porto Alegre: Clube de Autores, 2019, p. 68.

<sup>240</sup> DORNELAS DE MELO, Thanyson. **Multipropriedade sustentável: a multipropriedade imobiliária no contexto das smart cities**. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2021, p. 118.

<sup>241</sup> DORNELAS DE MELO, Thanyson. **Multipropriedade sustentável: a multipropriedade imobiliária no contexto das smart cities**. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2021, p. 138.

consciente, coletivo e sustentável, de maneira a não ter os custos e a responsabilidade típica do domínio, atendendo seus interesses particulares e, provavelmente, temporários<sup>242</sup>.

Acerca de seu conceito, o termo propriedade, segundo Danielle Portugal de Biazzi, pode significar tudo aquilo que é próprio do sujeito de direitos, ou seja, qualquer direito subjetivo que possa outorgar vantagens ao seu titular<sup>243</sup>. Complementa Frederico Henrique Viegas de Lima que a propriedade, imobiliária e mobiliária, possui como eixo central a Constituição e é dotada de uma complexidade de fontes que realizam seu moderno contorno<sup>244</sup>.

No tocante à estabilidade conceitual do direito das coisas, Danielle Portugal de Biazzi defende que não se trata apenas de um compromisso com a segurança jurídica, mas uma resistência, tanto social quanto política, em promover efetivamente a função social que cabe aos institutos jurídicos, verificando-se uma rigidez, no direito das coisas, inapta a acompanhar a evolução das titularidades, enquanto, em âmbito obrigacional, multiplicam-se as vias de autonomia privada<sup>245</sup>.

Sobre o aspecto da estabilidade, defendem Gilmar Ferreira Mendes e Paulo Gustavo Bonet Branco que não há um conceito constitucional fixo de propriedade, sendo legítimas suas novas definições de conteúdo, bem como a fixação de limites garantidores de sua função social, “embora não aberto, o conceito constitucional de propriedade há de ser necessariamente dinâmico”<sup>246</sup>.

Acerca da estabilidade do conceito de propriedade, Danielle Portugal de Biazzi reconhece sua existência, mas argumenta que o que varia, o que flui, não é o apropriar-se em si, mas como é experimentada a apropriação, de modo que a propriedade se transforma para afastar ou incorporar noções aptas a dar-lhe o significado mais apropriado ao lapso temporal

---

<sup>242</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 33.

<sup>243</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 34.

<sup>244</sup> LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **O delineamento da propriedade imobiliária na pós-modernidade**. In: JACOMINO, Sérgio; MELO, Marcelo Augusto Santana de; CRIADO, Francisco de Assis Palacios. Registro de imóveis e meio ambiente. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 285.

<sup>245</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 9.

<sup>246</sup> MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Bonet. **Curso de direito constitucional**. 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 346.

em que inserida<sup>247</sup>.

Nesse contexto, apresenta-se o conceito de acesso como aproximação ou entrada, sendo que os negócios começam a desenvolver-se de modo que a pessoa passa a apropriar-se de bens, por vezes, mais em razão da experiência, do que do domínio por si mesmo<sup>248</sup>. Acesso, então, não corresponde simplesmente à propriedade tradicional, porque pode advir de relações pessoais, especialmente, contratuais.

A doutrina nacional construiu uma teorização acerca das quatro dimensões da propriedade privada, quais sejam a dimensão individual, a dimensão econômica, a dimensão social e a dimensão ambiental<sup>249</sup>. Nesse sentido, a multipropriedade coaduna-se com todas essas dimensões, pois possibilita o uso do bem (dimensão individual), representa patrimônio para os multiproprietário (dimensão econômica), promove a função social (dimensão social) e enseja sustentabilidade a partir do melhor aproveitamento do bem (dimensão ambiental).

Portanto, a multipropriedade se enquadra nos novos papéis e funções que o direito de propriedade desempenha na sociedade, acarretando a ruptura de alguns paradigmas, criando-se, desse modo um modelo jurídico e comercial, associado à mudança na forma como a sociedade consome produtos de lazer e nas novas maneiras pelas quais se utiliza de bens e serviços<sup>250</sup>.

Nesse ínterim, está havendo uma transformação na forma de ter a coisa, conforme aponta Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka, situação que reflete nos direitos reais e, mais precisamente, no direito imobiliário, com um enfraquecimento da categoria da propriedade simples, ensejando-se a utilização de institutos que promovem arranjos diferentes,

---

<sup>247</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 113.

<sup>248</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, ps. 114-115.

<sup>249</sup> DORNELAS DE MELO, Thanyson. **Multipropriedade sustentável: a multipropriedade imobiliária no contexto das smart cities**. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2021, ps. 30-31.

<sup>250</sup> BONATTO, Fernanda Muraro. O condomínio em multipropriedade e seus reflexos para o mercado imobiliário e hoteleiro. In: ROCHA DOS SANTOS, Helena; CAPRIO LEITE DE CASTRO, Fabio. **Temas atuais em direito imobiliário**. Porto Alegre: Clube de Autores, 2019, ps. 58-59.

como é o caso da multipropriedade<sup>251</sup>.

Dessa forma, a partir de mudanças sobretudo culturais, as quais refletem na forma de consumir e apropriar, alteram-se os parâmetros, passando-se a identificar uma demanda por novas estruturas jurídicas. É nesse contexto que a multipropriedade desenvolve-se e consolida-se como instituto jurídico capaz de atender aos anseios atuais.

Sobre o compartilhamento e o consumo, assevera-se que os estudiosos do direito civil são provocados a propor soluções para um sistema de propriedade que promova a melhor e mais oportuna fruição dos bens, levando em conta a possibilidade de conflito entre consumo e limitabilidade dos recursos naturais, os quais estão sujeitos ao esgotamento<sup>252</sup>.

Diante da atual conjuntura, constata-se que a multipropriedade representa uma tendência, uma vez que, além de traduzir uma novidade do ponto de vista dos direitos reais, representa a emergente ideia da busca pela eficiência máxima, pela otimização das possíveis receitas, ensejando a redução de custos<sup>253</sup>.

Sob o ponto de vista econômico, é mais vantajosa a aquisição de um imóvel em multipropriedade, nos casos em que o bem somente é utilizado em determinado período do ano, pois o custo de aquisição é menor, assim como as despesas com manutenção são partilhadas. Assim, a multipropriedade imobiliária promove uma melhor utilização dos imóveis ociosos, acarretando vantagens tanto para quem os adquire, quanto para quem fornece serviços aos seus ocupantes, denotando uma maior sustentabilidade econômica<sup>254</sup>. Assim, constata-se que a multipropriedade imobiliária envolve-se no movimento de criação e aperfeiçoamento de cidades inteligentes, otimizando a eficiência urbana.

Nesse cenário, ao tratarem do direito ecológico, Fritjof Capra e Ugo Mattei defendem uma revisão da propriedade e de suas relações com o Estado, sendo que, para os autores, em

---

<sup>251</sup> HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Panorama do Direito Imobiliário no Século XXI**. In: DINIZ, Maria Helena. *Direito em Debate*, vol. II. São Paulo: Editora Almedina Brasil, 2020.

<sup>252</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 4.

<sup>253</sup> HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Panorama do Direito Imobiliário no Século XXI**. In: DINIZ, Maria Helena. *Direito em Debate*, vol. II. São Paulo: Editora Almedina Brasil, 2020.

<sup>254</sup> DORNELAS DE MELO, Thanyson. **Multipropriedade sustentável: a multipropriedade imobiliária no contexto das smart cities**. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2021, p. 154-155.

um ordenamento jurídico ecológico, a propriedade privada deve ser reconhecida desde que seja produtiva e sirva a uma finalidade<sup>255</sup>. Nesse sentido, a multipropriedade imobiliária combate a subutilização dos bens, permitindo a sua maior utilização, cumprindo com sua finalidade, ao passo que viabiliza a utilização do mesmo imóvel por uma série de pessoas, em razão do parcelamento não vertical ou horizontal, mas temporal.

Portanto, a multipropriedade detém uma organização jurídica capaz de assegurar que os bens cumpram uma finalidade, a partir de uma utilização fracionada no tempo. Nesse sentido, imóveis com finalidades sazonais, caso não fracionados temporalmente, tendem a permanecer a maior parte do ano sem uso, ensejando gastos para os proprietários e prejuízo social diante da riqueza que poderia advir de sua melhor utilização.

A partir da adoção do regime de multipropriedade, a economia das regiões envolvidas torna-se contínua em todos os períodos do ano, e não apenas nas altas estações, estimulando-se o desenvolvimento e a estabilidade do comércio local de maneira constante, com favorecimento do equilíbrio ecológico, na medida em que resguarda o meio ambiente contra a proliferação indiscriminada de construções<sup>256</sup>.

No tocante à crítica tecida acerca da possível obsolescência da multipropriedade frente à locação de imóveis pela internet, Danielle Portugal de Biazzi responde que, uma vez que o Brasil é um dos países com maior potencial turístico, “parece não haver risco de esgotamento no modelo para o mercado de investimento”<sup>257</sup>. Sobre o tema, pondera-se que, embora tenham destaque em âmbito nacional, as plataformas de locação possuem finalidades muitas vezes distintas da multipropriedade, especialmente no que tange ao financiamento de um empreendimento e aos investimentos.

Dessa forma, mesmo diante das novas possibilidades trazidas com a locação em plataformas online e aplicativos, o escopo da multipropriedade não se esgota, uma vez que sua utilização supera a mera fruição do bem, traduzindo-se em um instrumento jurídico mais amplo,

---

<sup>255</sup> CAPRA, Fritjof; MATTEI, Hugo. **A revolução ecojurídica: o direito sistêmico em sintonia com a natureza e a comunidade**. Tradução de Jeferson Luiz Camargo. São Paulo: Cultrix, 2018, ps. 198-199.

<sup>256</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; DE MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 513.

<sup>257</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 139.

o qual convive com as tecnologias, sendo possível, por exemplo, a locação de uma unidade periódica, em regime de multipropriedade, por intermédio de plataformas de locação.

Acerca da política pública urbanística, reflete-se acerca da Lei nº 13.777/2018 e a possível instituição de uma nova política pública. Nesse sentido, Thanyson Dornelas de Melo conclui que não ocorreu a instituição de uma nova política pública, porque a Lei, por si só, não gerou qualquer incumbência ao Estado no tocante à garantia dos direitos fundamentais da população, porém suas diretrizes gerais poderiam, mesmo que de forma oblíqua, gerar relevantes efeitos em questões sociais, ambientais e econômicas<sup>258</sup>.

Constata-se um otimismo acerca da regulação da multipropriedade junto ao Código Civil brasileiro, porque a partir de sua normatização, o mercado dos imóveis compartilhados encontra-se apto à exploração com maior segurança por parte dos multiproprietários e empreendedores.

A normatização do regime jurídico destinado ao instituto da multipropriedade, pela Lei nº 13.777/18, “traz em si a promessa de movimentar o mercado imobiliário, tendo em vista o proveito econômico que lhe é inerente, sem prescindir, todavia, de reflexões críticas que serão necessárias para a sua adequada aplicação”<sup>259</sup>.

Não obstante o otimismo constatado, a matéria ainda demanda sistematização e adequação com o ordenamento jurídico brasileiro. A conceituação de multipropriedade destaca-se como o ponto inicial para seu melhor desenvolvimento, a qual se encontra em construção pela doutrina nacional, sendo analisada na próxima subseção.

---

<sup>258</sup> DORNELAS DE MELO, Thanyson. **Multipropriedade sustentável: a multipropriedade imobiliária no contexto das smart cities**. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2021, p. 138.

<sup>259</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 138.

## 2.2 CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO

A multipropriedade, conforme a própria dicção legal trazida pela Lei nº 13.777 de 2018, é compreendida como condomínio temporal, isto é, um regime de condomínio no qual os multiproprietários são titulares de frações de tempo, as quais correspondem às unidades autônomas, cada qual com matrícula própria junto ao registro de imóveis.

A nomenclatura legal não é isenta de críticas, especialmente no tocante à expressão “frações de tempo”, a qual, a partir de uma visão com precisão técnica, não seria o objeto da multipropriedade e sim sua limitação temporal.

A multipropriedade, *time-sharing* ou regime de aproveitamento por turno, apresenta como traço fundamental e singular a divisão, no tempo, da utilização do mesmo imóvel por várias pessoas, por um sistema de rodízio, fracionando o ano em períodos. Como consequência, o sistema comporta uma pluralidade de proprietários e a atribuição, a cada um, do uso exclusivo da unidade habitacional pelo período prefixado no contrato, dessa forma, as faculdades de uso, fruição e disposição são limitadas ao período anual preestabelecido, ainda que se cuide de direito perpétuo<sup>260</sup>.

A multipropriedade imobiliária, conforme André Abelha, consiste na divisão do domínio em unidades de tempo, juridicamente autônomas, cuja formatação confere aos multiproprietários, “seus respectivos titulares, alternadamente, no mínimo por sete dias ao ano, direitos exclusivos de uso e fruição da totalidade de um bem imóvel, de acordo com as regras previstas no ato de instituição e na convenção”<sup>261</sup>.

O fator fundamental da instituição da multipropriedade, para Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, é a identificação de um objeto imóvel indivisível e integralizado por suas instalações, equipamentos e mobiliários próprios, sobre o qual paira a titularidade de duas ou mais pessoas que, no entanto, exercem seus poderes em tempos diversos, divididos em frações precisas, do conhecimento de todos, e objeto de registro imobiliário, de forma que durante o tempo em que se reconhece a exclusividade de uso e gozo de um determinado

---

<sup>260</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>261</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

proprietário, sobre a integralidade do imóvel, os demais estão privados, temporariamente, desse mesmo direito<sup>262</sup>.

Multipropriedade, portanto, é definida no Código Civil como o regime condominial em que cada proprietário de um mesmo imóvel tem titularidade sobre uma fração de tempo correspondente à faculdade de uso e gozo, cujos direitos são exercidos alternadamente pelos proprietários, tratando-se de uma forma de copropriedade que amplia o potencial de uso de imóveis<sup>263</sup>.

No entanto, não há uma simples copropriedade, já que o direito de propriedade dos multiproprietários não é exercido simultaneamente, mas em intervalos periódicos de tempo, e, igualmente, também não se trata de um condomínio edilício, pois não ocorre a divisão física do imóvel<sup>264</sup>.

O termo multipropriedade apresenta-se como polissêmico, porque, ao mesmo tempo, pode indicar o regime jurídico instituído sobre um imóvel, o direito consistente na propriedade por tempo compartilhado ou, ainda, o próprio contrato e as situações subjetivas complexas dele originadas. Não obstante a expressão seja plurívoca, no tocante aos elementos essenciais da multipropriedade imobiliária, para ser caracterizada uma multipropriedade são necessários os elementos de indivisibilidade, fração temporal e o imóvel como seu objeto.

A multipropriedade é compreendida por Rodrigo Almeida Magalhães e Mônica Queiroz como um parcelamento do imóvel em frações temporais cujos titulares são proprietários diversos. Para os autores, “esse fatiamento temporal proporciona um melhor aproveitamento do imóvel, considerando-se a escassez desse recurso, o que demonstra a inegável vocação de atendimento à função social desempenhada pelo instituto”<sup>265</sup>. Segundo os autores:

---

<sup>262</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito Civil: Direitos Patrimoniais, Reais e Registrários**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>263</sup> PEGHINI, Cesar Calo. **Direito Condominial**. 2 ed. Leme: Mizuno, 2022, e-book n.p.

<sup>264</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2649.

<sup>265</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 121.

A multipropriedade fica fácil de ser compreendida a partir da seguinte ideia: do mesmo modo em que, no plano físico, é possível dividir o solo em lotes, cuja titularidade será de vários proprietários; no plano temporal, a divisão também se torna possível. Eis, então, que surge um condomínio que existirá na perspectiva dinâmica e abstrata do tempo<sup>266</sup>.

Relatava Gustavo Tepedino, anteriormente à Lei nº 13.777 de 2018, que o fenômeno da propriedade temporária acabou sendo absorvido, na prática imobiliária, como modalidade condominial, preservando-se assim a tipicidade do direito de copropriedade, e como tal reconhecida pelo ordenamento<sup>267</sup>. A partir da utilização na prática do regime condominial, este foi o modelo adotado pela legislação.

A Lei nº 13.777 de 2018 inseriu o artigo 1.358-B ao Código Civil, o qual conceitua multipropriedade imobiliária como regime de condomínio, no qual cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, sendo que as frações de tempo correspondem à faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada<sup>268</sup>. Nesse sentido, Vitor Frederico Kümpel e Carla Modina Ferrari pontuam que foi dado contorno de “um condomínio temporal, em que o compartilhamento periódico de unidades assume compleição de direito real”<sup>269</sup>.

A nomenclatura utilizada pela Lei nº 13.777/2018, especialmente o termo fração de tempo, é objeto de crítica pela doutrina, no sentido de que o legislador foi atécnico ao adotar essa expressão, que contém significados diferentes no decorrer do texto legal. Dessa forma, Pedroso, Villaverde, de Oliveira e Coutinho<sup>270</sup> propõem a utilização de uma nomenclatura adequada, distinguindo-se as situações jurídicas. Assim, tem-se como imóvel-base a coisa

---

<sup>266</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 122.

<sup>267</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; DE MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 515.

<sup>268</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2022.

<sup>269</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2649.

<sup>270</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVERDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 18.

corpórea sobre a qual se instituirá o condomínio em multipropriedade. Já a unidade periódica é a ficção jurídica de titularidade do multiproprietário, a qual corresponde a unidade autônoma do condomínio edilício. A fração de tempo ou período de tempo é o lapso temporal no qual o titular da unidade periódica pode usar e fruir do imóvel-base. Por último, a quota de fração de tempo é a quota que o multiproprietário titulariza sobre o imóvel-base, correspondendo a fração ideal do condomínio edilício.

Sobre a abrangência da conceituação conferida pelo Código Civil brasileiro, apesar de existir mais de uma modalidade, ou espécie, de multipropriedade na doutrina e legislação internacionais, a lei brasileira regulamentou apenas a multipropriedade imobiliária, deixando de mencionar a possibilidade de sua instituição a partir de figuras empresariais, a espelho do que ocorre com a *multiproprietà azionaria* na Itália, ou de regulamentar aspectos atinentes à *multiproprietà alberghiera*, específicos para a sua instituição em empreendimentos do setor hoteleiro.

Portanto, a regulamentação atual conferida à multipropriedade pelo Código Civil brasileiro, a partir da redação da Lei nº 13.777 de 2018, dedicou-se à multipropriedade em sua modalidade imobiliária, não regulamentando expressamente outras possíveis modalidades, como a acionária ou hoteleira, as quais são amplamente desenvolvidas a partir do direito italiano.

Acerca da destinação, diferentemente de outros ordenamentos jurídicos, o Código Civil brasileiro é silente quanto à necessidade de destinação turística do imóvel objeto da multipropriedade<sup>271</sup>. Portanto, uma vez que a legislação não limita a finalidade, a multipropriedade pode ser instituída com outra destinação diferente de férias e lazer.

Ainda acerca da destinação, a instituição do regime de multipropriedade pode ser destinada ao uso próprio dos multiproprietários ou de seus convidados, bem como à exploração econômica, por intermédio de locação ou hospedagem, diretamente por cada multiproprietário ou de forma centralizada pela administração.

---

<sup>271</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019, p. 997.

No tocante ao objeto da multipropriedade, Rodrigo Almeida Magalhães e Mônica Queiroz explicam: “Se o sujeito da multipropriedade é o multiproprietário ou o condômino da multipropriedade, o objeto será a unidade periódica que se traduz na coisa física considerada em determinado período de tempo do ano”<sup>272</sup>.

A multipropriedade imobiliária pode ser instituída sobre um apartamento, uma casa, uma loja, uma sala ou andar corporativo, uma vaga de garagem ou um edifício inteiro, tanto em imóveis urbanos quanto rurais, desde que esteja regularizado, possua matrícula própria, e não exista proibição legal ou eventual restrição convencional.

Assim, atinente ao objeto sobre o qual recai a multipropriedade, ela pode incidir tanto sobre imóveis urbanos quanto rurais<sup>273</sup>. José Franklin de Sousa, ao tratar do Direito Agrário, aponta que a multipropriedade gera novas possibilidades de exploração inclusive de imóveis rurais, não estando restrita aos imóveis urbanos<sup>274</sup>. Logo, é possível a instituição do regime de multipropriedade sobre uma casa de praia, um sítio, uma chácara e outros imóveis.

Nesse ponto, caberia a discussão acerca da possibilidade de instituição de multipropriedade sob imóvel não edificado, como um lote. Por um lado, a Lei nº 13.777 de 2018 não é expressa ao mencionar a necessidade de edificação, porém menciona equipamentos e mobiliários reiteradas vezes.

Caso o imóvel atinja a sua destinação, ainda que não edificado, parece possível a instituição de regime condominial de multipropriedade. Exemplificativamente, uma gleba não edificada, mas que possa ser utilizada para instalação de determinados equipamentos ou mesmo para fins de acampamento, ainda que ausente uma edificação, pode comportar o interesse jurídico buscado por seus multiproprietários.

Embora a lei refira-se aos bens imóveis, sendo omissão quanto à possibilidade de multipropriedade em bens móveis, como por exemplo, em automóveis, iates, aeronaves, com

---

<sup>272</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 128.

<sup>273</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2655.

<sup>274</sup> FRANKLIN DE SOUSA, JOSÉ. **Direito Agrário**. Porto Alegre: Clube de Autores, 2021, p. 246.

relação aos móveis que guarneçam o bem imóvel objeto da multipropriedade, parte da doutrina entende, com base no princípio da gravitação jurídica, segundo o qual o acessório segue o principal, que o imóvel objeto de multipropriedade incluirá as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo<sup>275</sup>.

Apesar da própria redação do artigo 1.258-D do Código Civil brasileiro, segundo o qual o imóvel objeto da multipropriedade inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo, cabe a reflexão crítica se o objeto de um direito real imobiliário abrange as coisas móveis ou se apenas há uma extensão de eficácia. Assim, o uso e a fruição decorrentes da multipropriedade englobam não apenas o imóvel e as suas partes integrantes, mas também os seus acessórios, os quais podem ser compreendidos não enquanto objeto, mas a partir de uma extensão eficaz.

Nesse sentido, as partes integrantes englobam janelas, portas, portões, venezianas e demais aberturas dessa natureza, louças e metais, mármore e granitos, alvenarias e contrapisos, impermeabilizações, revestimentos, forros, estruturas, pinturas e texturas. As instalações incluem as tubulações e fiação de gás, elétrica, hidráulica, ar condicionado e outros. Os equipamentos referem-se aos aparelhos de ar-condicionado, aquecimento de água, energia solar, luminárias, sistema de som e outros. Por fim, o mobiliário abrange camas, armários, estantes, mesas, cadeiras e poltronas, tapetes, quadros, abajures, aquários e outros<sup>276</sup>.

Ainda, por expressa previsão no Código Civil brasileiro, é admitida a instituição da multipropriedade em imóvel sujeito ao regime de condomínio edilício, em parcela ou na totalidade de suas unidades, sendo obrigatório, no caso, o gerenciamento do empreendimento por administrador profissional.

Assim, a multipropriedade não pressupõe obrigatoriamente a existência de um condomínio edilício, mas na grande parte das vezes, é assim que geralmente ocorre nos empreendimentos de lazer, instituindo-se um condomínio edilício, distribuído em unidades

---

<sup>275</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 128.

<sup>276</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

autônomas a que correspondem frações ideais no terreno e nas áreas comuns, e outro condomínio em multipropriedade<sup>277</sup>.

O conceito de multipropriedade relaciona-se com a utilização fracionada pelo tempo sobre um bem imóvel. No entanto, para melhor compreender o instituto, faz-se necessário adentrar mais profundamente na sua natureza jurídica, assunto a ser desenvolvido no próximo tópico.

### 2.3 NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO

Acerca da natureza jurídica da multipropriedade no direito brasileiro, constata-se grande divergência na doutrina nacional. Assim como ocorreu por décadas na doutrina italiana, verifica-se atualmente no Brasil a discussão sobre a classificação da multipropriedade como regime condominial, direito pessoal ou direito real e, uma vez sendo direito real, qual seria sua subespécie, a própria propriedade ou direito real autônomo e, nesse caso, sobre coisa própria ou sobre coisa alheia.

O direito real, na concepção de Christiano Cassettari, é “a relação jurídica da qual o titular pode retirar da coisa, de modo exclusivo e contra todos, as utilidades que ela é capaz de produzir”<sup>278</sup>. Assim, a característica essencial dos direitos reais, conforme Thomas Marky, é a de valerem contra todos, isto é, *erga omnes*, podendo ser invocados em face de toda e qualquer pessoa<sup>279</sup>. Tal característica acarreta o direito de seqüela, isto é, o titular tem o poder de seguir e reivindicar a coisa.

Os direitos reais dividem-se em direito real sobre coisa própria, denominado *jus in re propria*, e direito real sobre coisa alheia, ou *jus in re aliena*. Essa segunda modalidade

---

<sup>277</sup> FERRARI, Carla Modena; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>278</sup> CASSETTARI, Christiano. **Elementos de Direito Civil**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

<sup>279</sup> MARKY, Thomas. **Curso Elementar de Direito Romano**. 9 ed revista, atualizada e complementada por Eduardo C. Silveira Marchi, Dárcio R. M. Rodrigues, Bernardo B. Queiroz de Moraes e Hécio M. F. Madeira. São Paulo: YK Editora, 2019, p. 91.

subdivide-se em direitos reais de gozo ou de fruição, direito real de aquisição e direito real de garantia<sup>280</sup>.

Em síntese, no direito pessoal, o objeto é determinado ou determinável, enquanto no direito real há necessidade de o objeto já ser determinado, em virtude do princípio da especialidade. O direito real é oponível *erga omnes*, isto é, produz efeitos perante terceiros, em contrapartida o direito pessoal produz efeitos apenas entre as partes.

Todavia, constata-se uma complexidade, na atualidade, no que toca à distinção entre direitos reais e pessoais, acarretada pelo surgimento de obrigações complexas e formas distintas de circulação de riquezas, situações que denotaram a aproximação de determinadas características antes exclusivas de uma ou de outra<sup>281</sup>. Nesse sentido, vislumbra-se uma expansão das conexões entre direitos reais e pessoais, não eliminando suas diferenças nem os unificando, mas propondo “uma necessária reconstrução do seu conteúdo, a fim de exprimir as exigências sociais”<sup>282</sup>.

Levando em conta as diferenças conceituais entre direito real e pessoal, o Superior Tribunal de Justiça, em 2016, anteriormente a alteração do Código Civil brasileiro pela Lei nº 13.777 de 2018, entendeu que não “há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real”<sup>283</sup>. Afirmou ainda o Tribunal:

Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*<sup>284</sup>.

---

<sup>280</sup> CASSETTARI, Christiano. **Elementos de Direito Civil**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

<sup>281</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 13.

<sup>282</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 16.

<sup>283</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial nº 1.546.165-SP**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Relator para o acórdão Min. João Otávio de Noronha, julgado em 26/4/2016. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201403082061&dt\\_publicacao=06/09/2016](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016). Acesso em 10/09/2020.

<sup>284</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial nº 1.546.165-SP**. Relator: Min. Ricardo

O julgamento referia-se aos embargos de terceiro interposto em face de uma penhora realizada sobre a totalidade do imóvel, sendo que o embargante apresentou contrato de multipropriedade no qual constava a aquisição de uma fração de utilização do imóvel. Assim, a discussão nos autos referia-se à oponibilidade do contrato de multipropriedade frente ao terceiro credor, tendo a decisão reconhecido que a aquisição da fração pelo multiproprietário impediria a penhora da totalidade do imóvel.

A decisão do Superior Tribunal de Justiça foi considerada um marco para o tema, ensejando maior debate sobre a necessidade de regulamentação<sup>285</sup>, especialmente diante da insegurança jurídica incidente sobre os multiproprietários e também em relação a terceiros.

Na concepção de Vitor Frederico Kumpel e Carla Modina Ferrari, a Lei nº 13.777/2018 findou as discussões acerca de sua natureza jurídica, já que, para os autores, a multipropriedade configura-se como direito real na sistemática da nova lei, por ser registrada no registro de imóveis<sup>286</sup>.

Nesse sentido, o titular da unidade periódica, denominado de multiproprietário, por ter um direito real, detém todos os poderes inerentes à propriedade, com restrição temporal no exercício do poder de usar e fruir, já que só pode ser exercido durante a fração de tempo vinculado à unidade periódica<sup>287</sup>.

Para parte da doutrina brasileira, a multipropriedade manifesta-se com feição de direito real sobre coisa própria<sup>288</sup> e não sobre coisa alheia, o que enseja uma série de consequências,

---

Villas Bôas Cueva, Relator para o acórdão Min. João Otávio de Noronha, julgado em 26/4/2016. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201403082061&dt\\_publicacao=06/09/2016](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016). Acesso em 10/09/2020.

<sup>285</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 135.

<sup>286</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2653.

<sup>287</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVERDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 23.

<sup>288</sup> Nesse sentido: MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 124; ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p; ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVERDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo

em especial tributárias, referentes à alienação e constituição de garantia, comercialização, penhorabilidade, entre outras.

No tocante aos tributos reais, tais como o IPTU e o ITR, o fato gerador é a propriedade de uma unidade periódica, de modo que o titular de uma unidade periódica não pode ser obrigado a pagar o tributo real incidente sobre outra, porque é inaplicável a solidariedade passiva tributária prevista no artigo 124 do Código Tributário Nacional, exatamente por inexistir interesse comum em um mesmo fato gerador, já que cada unidade periódica se correlaciona a um fato gerador distinto.

Quanto à multipropriedade como objeto de direitos reais sobre coisa alheia ou de alienação fiduciária, há possibilidade, pois a unidade periódica pode ser objeto de constituição de direito real sobre coisa alheia, tal como a hipoteca ou usufruto, bem como de alienação fiduciária em garantia sobre imóvel, já que a fração temporal conta com matrícula autônoma.

Ainda, a unidade periódica é bem hábil à comercialização e, por consequência, admitiria, em tese, inclusive ser objeto de usucapião, já que a usucapião é a aquisição da propriedade ou de outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos previstos em lei, não só a propriedade, mas em tese outros direitos reais de uso e gozo podem ser adquiridos pela usucapião<sup>292</sup>.

Além de poder ser usucapida, tratando-se de direito real, a multipropriedade pode ser conhecida como bem penhorável e, até mesmo, como bem de família. A unidade periódica pode ser objeto de penhora, como qualquer outro bem no comércio. Pode também, diante do caso concreto, ser considerado um bem de família nos termos da Lei n° 8.009 de 1990.

Ainda na sistemática de direito real sobre coisa própria, a multipropriedade pode ser objeto de aluguel, comodato ou outros negócios jurídicos, nos limites estabelecidos na instituição e convenção do condomínio em multipropriedade.

Também para Carvalho Júnior, no ordenamento jurídico brasileiro, passa a inexistir qualquer dúvida sobre o questionamento lançado acerca da natureza jurídica da

---

Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei n° 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 21.

<sup>292</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 844.

multipropriedade imobiliária. Isso porque, segundo o autor, a Lei nº 13.777/2018 instituiu o regime jurídico da multipropriedade e seu registro como mais uma espécie de condomínio, tem-se, portanto, mais um direito real, o qual é limitado e guarda na essência a utilização de bem imóvel certo e determinado em unidades fracionadas do tempo, a partir de uma ficção jurídica enquadrada na legislação nacional como forma de condomínio<sup>293</sup>.

De forma expressa, opinam Alfredo de Assis Gonçalves Neto e Guilherme Broto Follador que a multipropriedade não seria um novo direito real sobre a propriedade, pois capturou o tempo para utilizá-lo como uma até então inusitada maneira de a dividir, tratando-se, para esses autores, de um desdobramento da propriedade e não de um novo direito real sobre coisa alheia, como adotado em outros países, como o direito real de habitação periódica de Portugal<sup>294</sup>. Na mesma linha, Alessandro Marinelli de Oliveira e Gabriela Aprigio dos Santos depreendem que “a multipropriedade é uma espécie de propriedade, firmada sob a forma de condomínio especial”<sup>295</sup>.

Um dos argumentos utilizados é que o legislador, ao inserir topograficamente o condomínio em multipropriedade no Título III do Livro III da Parte Especial do Código Civil de 2002, transpareceu classificar o instituto como direito de propriedade, afastando outras possibilidades adotadas em legislação estrangeira, como o direito especial de habitação do Direito português<sup>296</sup>.

Seguindo a mesma corrente, Américo Luís Martins da Silva entende que a multipropriedade vincula a pessoa diretamente à coisa objeto do direito, sendo que, a diferença entre a propriedade comum e a multipropriedade não estaria no gênero da conceituação, mas

---

<sup>293</sup> CARVALHO JÚNIOR, Marcelo Araújo. **Multipropriedade imobiliária e coligação contratual**. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019, p. 110.

<sup>294</sup> GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis; FOLLADOR, Guilherme Broto. **A multipropriedade imobiliária**. Curitiba: KDP, 2021, p. 16.

<sup>295</sup> MARINELLI DE OLIVEIRA, Alessandro; APRIGIO DOS SANTOS, Gabriela. Multipropriedade Imobiliária: contexto, histórico e aspectos legais. In: ZEMUNER, Adiloar Franco; MARINELLI DE OLIVEIRA, Alessandro (org.). **Estudos em Direito Imobiliário e Urbanístico Vol. III**. Londrina: Thoth Editora, 2020, p. 67.

<sup>296</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVARDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 21.

na espécie de definição com o acréscimo do espaço temporal de uso de cada multiproprietário<sup>297</sup>.

Assim, inexistente incompatibilidade entre o direito de propriedade e a delimitação espaço-temporal de seu objeto, admitindo-se o tempo como elemento de individualização do bem jurídico, de forma que a utilização cíclica de unidade imobiliária delimitada espaço-temporalmente demonstra que o objeto do domínio pode ser individualizado não só no espaço, como normalmente se verifica, mas também no tempo<sup>298</sup>.

Não há propriamente novidade na influência do tempo no conteúdo e no objeto de direitos, conforme aponta Gustavo Tepedino, exemplificando as figuras da sublocação, do termo, e, no âmbito dos direitos reais, a servidão de uso, por vezes delineada inteiramente pelo aproveitamento temporal da propriedade alheia. Assim como se pode subdividir o domínio por unidades espaciais, também não parece haver óbice a que se determine o objeto da propriedade em sua dimensão temporal, estabelecendo-se módulos de tempo e espaço atribuíveis ao multiproprietário<sup>299</sup>.

Ainda na mesma corrente, Marinho Dembinski Kern e Francisco José de Almeida Prado Ferraz Costa Júnior compreendem que a multipropriedade é uma modalidade condominial em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada, portanto se trata “de um direito de propriedade contínuo e orientado à perpetuidade na existência, mas temporário e episódico em seu exercício”<sup>300</sup>.

Para os referidos autores, a redação dada ao Código Civil pela Lei nº 13.777 de 2018 está alinhada a denominada propriedade espaço-temporal, a qual “significa tratar de uma

---

<sup>297</sup> MARTINS DA SILVA, Américo Luís. **Condomínio: doutrina e jurisprudência**. Amazon Independent Publishing Platform, 2017, p. 52.

<sup>298</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; DE MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015, ps. 515-516.

<sup>299</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; DE MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 516.

<sup>300</sup> KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro - Vol. II**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

relação jurídico-real que não se limita à relação de uma pessoa com uma coisa, mas que a ela agrega uma dimensão temporal”<sup>301</sup>.

Em sentido contrário às duas correntes anteriores, na opinião de Danielle Portugal de Biazzi, a polêmica acerca da natureza jurídica da multipropriedade foi encerrada com a Lei nº 13.777 de 2018, uma vez que, para a autora, “segundo a posição legislativa, a multipropriedade não é considerada um novo direito real, mas uma modalidade especial de condomínio incidente apenas sobre bens imóveis pela opção legislativa pátria”<sup>302</sup>.

Nesse sentido, é atécnico afirmar que multipropriedade imobiliária é um direito real, pois, na verdade, seria um regime jurídico, uma forma de condomínio envolvendo um feixe de direitos reais de propriedade sobre unidades periódicas, de forma que o direito real envolvido é a propriedade, que recai sobre a unidade periódica, que compõe a estrutura do condomínio em multipropriedade<sup>303</sup>.

Também pela corrente do condomínio, Sílvio de Salvo Venosa e Livia Van Well afirmam que o sistema de multipropriedade introduz nova especificidade de condomínio, já que o adquirente de unidade autônoma em empreendimento imobiliário passa a ser titular de um imóvel, sendo-lhe assegurado um determinado período anual para usar e gozar do imóvel<sup>304</sup>.

Nesse contexto, o condomínio em multipropriedade poderá ser considerado parte em processos judiciais, sendo reputado para alguns juristas como ente despersonalizado, devendo ser representado pelo administrador, o qual se equipara à figura do síndico referente ao condomínio edilício<sup>305</sup>. Conforme, Pedrosa, Villaverde, de Oliveira e Coutinho, ao ser

---

<sup>301</sup> KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro - Vol. II**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>302</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 136.

<sup>303</sup> DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos**. Disponível em <https://infographya.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>. Acesso 07/04/2022, ps. 8-9.

<sup>304</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. **Condomínio em edifício**. Indaiatuba: Editora Foco, 2021, e-book n.p.

<sup>305</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 133.

instituído um condomínio em multipropriedade, nasce um sujeito de direito despersonalizado que é o condomínio em multipropriedade:

Esse sujeito de direito terá um CNPJ próprio e será a parte legítima para cobrar contribuições condominiais, para celebrar contratos de interesse da coletividade (ex.: contrato de internet, de telefonia, de manutenção do mobiliário etc.), tudo em respeito à convenção de condomínio e às deliberações das assembleias. Assemelha-se ao condomínio edilício, que também é um sujeito de direito despersonalizado<sup>306</sup>.

Desse modo, parte da doutrina entende que o condomínio em multipropriedade é ente despersonalizado, à semelhança do condomínio edilício, até mesmo porque poderá adjudicar a fração temporal do multiproprietários renunciante ou inadimplente.

Portanto, constatam-se, na doutrina nacional, três correntes acerca da natureza jurídica da multipropriedade. A primeira corrente toma multipropriedade como direito real próprio, isto é, um novo direito real. A segunda corrente trata a multipropriedade como direito real de propriedade, apenas fracionado pelo tempo. Já a terceira corrente entende multipropriedade como regime de condomínio.

A segunda e a terceira corrente convergem no sentido de que a multipropriedade não cria um novo direito real autônomo, mas é a expressão da própria propriedade, seja ela considerada no tempo (bidimensional), conforme a segunda corrente, ou em regime de condomínio, nos termos da terceira corrente.

Na verdade, ao observa-se detidamente as duas últimas correntes, verifica-se que as teorias são compatíveis, já que o regime condominial propicia a sustentação da natureza de propriedade e, a partir do reconhecimento de uma propriedade pautada no tempo, é compatibilizado um sistema de condomínio temporal.

Desse modo, na presente tese, compreende-se multipropriedade como regime condominial que importa em fracionamento da propriedade, ensejando não um direito real novo ou autônomo, mas a própria propriedade dividida temporalmente (bidimensional).

---

<sup>306</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVARDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 22.

Nesse sentido, a própria dicção do Código Civil brasileiro, a partir da Lei nº 13.777 de 2018, denomina os titulares da multipropriedade ora como multiproprietários e ora como proprietários, demonstrando que a própria legislação adota a teoria da propriedade bidimensional.

Ainda, caso o legislador tivesse a intenção de criar um novo direito real, como ocorreu na mesma época em relação ao direito real de laje, a técnica adequada exigiria a alteração do rol do artigo 1.225 do Código Civil brasileiro, em razão da taxatividade dos direitos reais, cabendo a inserção da multipropriedade naquele rol, o que não ocorreu.

A teorização da multipropriedade enquanto novo direito real, como pretende parte da doutrina, nos termos defendidos pela primeira corrente, enseja, desse modo, uma série de incompatibilidades com o sistema civilista brasileiro, necessitando de um amplo esforço lógico para sua sustentação, em especial diante da taxatividade dos direitos reais.

Aponta-se que o tratamento tardio conferido à multipropriedade decorreu principalmente da dificuldade na formulação de sua natureza jurídica pela doutrina nacional, o que denotou dificuldades na operacionalização do instituto e, por consequência, a restrição da multipropriedade ao caráter meramente contratual<sup>307</sup>.

Sobre o desenvolvimento da multipropriedade, sua formatação jurídica era alocada no direito societário, com a aquisição do bem pela pessoa jurídica, ou vinha sendo inserida no plano meramente obrigacional, a partir de um contrato atípico. Ocorre que, em seu último desdobramento, a multipropriedade passou a ser considerada direito real, extrapolando a situação empresarial ou contratual.

Não obstante esse desenvolvimento histórico, que em sua mais recente fase atribui natureza de direito real à multipropriedade, as possíveis constituições jurídicas da multipropriedade continuam convivendo, de forma que ainda é possível constituir uma multipropriedade por intermédio do direito societário ou, ainda, exclusivamente no campo do direito contratual, muito embora tal estrutura confira menor segurança jurídica perante terceiros.

---

<sup>307</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 131.

Nesse contexto, Carvalho Júnior defende a multipropriedade imobiliária como contrato coligado, “tendo em vista a variedade dos serviços disponibilizados, as possibilidades de contratação (sistema de *pool* hoteleiro ou intercâmbio) e suas formas de comercialização”<sup>308</sup>. Para o autor, “mesmo que considerada uma figura de direito real, não se deve afastar a constituição da rede contratual evidenciada pela multipropriedade imobiliária”<sup>309</sup>.

Ao analisar os caminhos da multipropriedade imobiliária no Brasil, Danielle Portugal de Biazi pontua o debate acerca dos espaços de autonomia negocial na teoria dos direitos reais, discutindo uma possível tipicidade aberta dos direitos reais, e afirma que a multipropriedade somente foi incluída na disciplina dos direitos reais após décadas de debate pela doutrina. A partir de uma visão complexa e da era do acesso, a autora afirma que se provoca “uma tentativa de re colocação da autonomia privada como elemento fundamental para atualização dos direitos reais e o incremento da noção de cooperação para além da noção de direito pessoal, ou das relações obrigacionais”<sup>310</sup>.

Assim, a multipropriedade imobiliária é um exemplo do que se pode extrair da autonomia privada e do quanto as relações sociais e econômicas, em sua espontaneidade, fazem emergir a possibilidade de multiplicar as formas proprietárias pela via contratual<sup>311</sup>. Desse modo, o plano contratual pode abrigar novas formatações da propriedade, atendendo as demandas sociais.

Portanto, acerca da natureza jurídica da multipropriedade, há certo consenso no sentido de que se trata de regime jurídico que acarreta um direito real, ainda que sejam constatadas ao menos três correntes diversas na doutrina brasileira, as quais entendem multipropriedade respectivamente como regime condominial, propriedade e novo direito real.

A questão da natureza jurídica da multipropriedade está diretamente relacionada com a

---

<sup>308</sup> CARVALHO JÚNIOR, Marcelo Araújo. **Multipropriedade imobiliária e coligação contratual**. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019, p. 112.

<sup>309</sup> CARVALHO JÚNIOR, Marcelo Araújo. **Multipropriedade imobiliária e coligação contratual**. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019, p. 112.

<sup>310</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 11.

<sup>311</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 91.

identificação de quais regras lhe são aplicadas, assunto tratado no tópico seguinte.

## 2.4 REGRAS APLICÁVEIS À MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A multipropriedade brasileira está subordinada às regras legais e às regras convencionais, as quais são previstas no ato de instituição ou pactuadas na convenção do condomínio em multipropriedade.

Acerca das regras legais, diante do conflito de normas quanto aos temas atinentes à multipropriedade, a partir do artigo 1.358-B do Código Civil, existe uma gradação. Primeiro deve ser aplicada as regras específicas do capítulo dedicado à multipropriedade no Código Civil. Em segundo lugar, de forma subsidiária e supletiva, cabe a aplicação das demais regras do Código Civil. Por fim e também supletivamente e subsidiariamente, haverá a incidência da Lei nº 4.591/1964.

Também se aplicam aos empreendimentos em multipropriedade, embora não tenha havido previsão expressa no Código Civil brasileiro, a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), bem como outras leis de direito urbanístico e ambiental.

No tocante às normas consumeristas, antes da Lei nº 13.777 de 2018, Gustavo Tepedino<sup>312</sup> já apontava que, no Brasil, é aplicável a matéria do Código de Defesa do Consumidor à multipropriedade, pois, ao lado da relação condominial entre os titulares, estabelece-se relação de consumo entre o multiproprietário e todos os fornecedores de produtos e serviços alcançados pelo empreendimento, incluídos o incorporador, o corretor e os prestadores de serviço que atuam na gestão do complexo de hotelaria e lazer. O multiproprietário, restando submetido ao fecho de relações jurídicas atinentes à aquisição e manutenção de sua fração condominial, deve ser protegido, uma vez que sujeito à assimetria informativa em face do incorporador, do gestor e dos demais fornecedores de produtos e serviços do complexo imobiliário.

---

<sup>312</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; DE MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 520.

Acerca da aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor à multipropriedade, Marcelo de Oliveira Milagres aponta que, em regra, subsiste “a incidência de relação de consumo entre os adquirentes das unidades imobiliárias e o incorporador, bem como entre o administrador da multipropriedade e o usuário das unidades”<sup>313</sup>.

No mesmo sentido, Rodrigo Almeida Magalhães e Mônica Queiroz pontuam que a legislação consumerista, evidentemente, apenas terá cabimento se houver a constatação de uma relação de consumo, ou seja, “se for verificado no polo do consumidor os multiproprietários e, no polo do fornecedor, o administrador do condomínio multiproprietário, a sociedade empresária operadora do regime de pool ou operadora do regime de intercâmbio”<sup>314</sup>.

Já para Américo Luís Martins da Silva não resta dúvida que a multipropriedade atinge generalidade substancial de consumidores, de forma que deve necessariamente ser tutelada pela legislação consumerista<sup>315</sup>.

Acerca da aplicação das normas consumeristas à multipropriedade, a jurisprudência brasileira já se manifestou pela sua incidência diante de marketing agressivo<sup>316</sup>, de retenção de valores em razão da rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador multiproprietário<sup>317</sup>, de inadimplemento contratual da incorporadora por alteração do projeto<sup>318</sup> e de ausência de transparência e boa-fé nas relações contratuais, com omissão de informações<sup>319</sup>.

---

<sup>313</sup> MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Condomínio em multipropriedade imobiliária: da tipicidade social à tipicidade legal. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácio, 2019, v. 2, p. 113.

<sup>314</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 123.

<sup>315</sup> MARTINS DA SILVA, Américo Luís. **Condomínio: doutrina e jurisprudência**. Amazon Independent Publishing Platform, 2017, p. 409.

<sup>316</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (17ª Câmara Cível). **APL: 02743881820198190001**. Relator: Des. Cezar Augusto Rodrigues Costa, julgado em 08/03/2022, publicado em 11/03/2022.

<sup>317</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo (27ª Câmara de Direito Privado). **AC: 10023965620198260651 SP 1002396-56.2019.8.26.0651**. Relator: Des. Alfredo Attié, julgado em 28/04/2022, publicado em 28/04/2022.

<sup>318</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (20ª Câmara Cível). **AC: 50001199720198210049**. Relator: Des. Carlos Cini Marchionatti, julgado em 30/03/2022, publicado em 31/03/2022.

<sup>319</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná (Turma Recursal). **RI: 00045180420208160069** Cianorte 0004518-04.2020.8.16.0069. Relator: Des(a). Adriana de Lourdes Simette, julgado em 08/05/2021, publicado em 10/05/2021.

Todavia, para aferir a incidência do Código de Defesa do Consumidor, será necessário verificar as características da multipropriedade instituída, especialmente se instituída em regime familiar ou em um complexo hoteleiro, podendo contar com uma série de variações entre esses dois extremos. Nesse sentido, a aplicação da legislação consumerista não será automática, devendo haver relação de consumo para a sua incidência, por exemplo, em um condomínio em multipropriedade entre familiares ou amigos não haverá aplicação das normas consumeristas entre os multiproprietários<sup>320</sup>.

Desse modo, quando a multipropriedade envolver negócios jurídicos celebrados com consumidores, também deverá ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor, porém de modo subsidiário, ou seja, apenas naquilo que não conflitar com os artigos específicos do Código Civil brasileiro<sup>321</sup>.

Nesse contexto, destaca-se o direito de arrependimento previsto no Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 49, segundo o qual, no prazo de sete dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, o consumidor pode desistir do contrato realizado fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio, acarretando a devolução de todos os valores eventualmente pagos, a qualquer título, monetariamente atualizados<sup>322</sup>.

Assim, a multipropriedade, no âmbito do direito do consumidor, que for contratada fora do estabelecimento comercial, importará o direito de arrependimento para o multiproprietário adquirente que ocupar a posição de consumidor, em observância às regras expressamente previstas no Código de Defesa do Consumidor.

Quanto às regras convencionais, o condomínio em multipropriedade será regido pelo ato de instituição e pela sua convenção, bem como pela convenção e regimento interno do

---

<sup>320</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVERDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13.777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 17.

<sup>321</sup> DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos**. Disponível em <https://infographya.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>. Acesso 07/04/2022, p. 6.

<sup>322</sup> BRASIL. **Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm). Acesso em 09/02/2023.

condomínio edilício em que estiver inserida a multipropriedade, quando for o caso. Nesse sentido, de forma convencional, podem ser previstas cláusulas limitativas regulamentadoras dos direitos e obrigações dos multiproprietários, visando o funcionamento do regime estabelecido.

Acerca das cláusulas limitativas instituídas na convenção de condomínio e no regimento interno, ainda que possam parecer hostis ao direito de propriedade, são indispensáveis ao interesse coletivo, justificando-se como restrições em razão da função social conferida à multipropriedade. Todavia, a racionalização do aproveitamento dos imóveis, a importância do acesso à segunda casa e a tutela da personalidade do conjunto de multiproprietários devem ser consideradas como parâmetro de valoração dessas cláusulas restritivas<sup>323</sup>.

Portanto, as cláusulas restritivas ou limitativas dos direitos dos multiproprietários estão sujeitas à valoração, não podendo ocorrer sua imposição de forma infundada e sim pautada na finalidade perquirida.

Na experiência brasileira, com o crescimento da economia, mostram-se promissores o mercado imobiliário e figuras como a multipropriedade, conforme constatava Gustavo Tepedino já em 2015, de forma que é imperiosa a tarefa do jurista no sentido de oferecer segurança aos multiproprietários e empreendedores, definindo a disciplina aplicável a tais empreendimentos e os parâmetros interpretativos para o controle de legalidade e abusividade das cláusulas condominiais e contratuais<sup>324</sup>.

O mercado, em certa medida, caminha de forma mais veloz que o legislador, tornando-se por isso mesmo indispensável que a doutrina e a jurisprudência acompanhem o processo evolutivo e assegurem proteção aos multiproprietários, de forma a se estabelecer equilíbrio entre investimentos, o aproveitamento criativo dos bens jurídicos e o intransigente respeito à legalidade constitucional<sup>325</sup>.

Em vista do exposto, a identificação das regras aplicáveis à multipropriedade é tema elementar para a construção de um sistema coerente e promovedor de segurança jurídica. No

---

<sup>323</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; DE MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 519.

<sup>324</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; DE MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 522.

<sup>325</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; DE MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 522.

entanto, o conjunto de regras a serem aplicadas é aferido, dentre outros aspectos, em relação à espécie de multipropriedade implementada, objeto do tópico seguinte.

## 2.5 ESPÉCIES DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A partir da ampla regulamentação acerca da multipropriedade imobiliária, especificamente pela Lei nº 13.777 de 2018 que alterou o Código Civil brasileiro, identificam-se espécies de multipropriedade.

Diferentemente da Itália, onde a doutrina categorizou diversos tipos e três modalidades distintas de multipropriedade, no Brasil poucas são as espécies de multipropriedade desenvolvidas. Nesse sentido são apenas dois os critérios legais estabelecidos. Quanto ao critério referente à fração de tempo, observam-se as espécies fixa, flutuante ou mista. Em relação ao critério no tocante ao condomínio edilício, as espécies indicadas são a total e a parcial. As espécies serão a seguir analisadas separadamente.

### 2.5.1 Quanto à fração de tempo: fixa, flutuante ou mista

O período anual no qual o multiproprietário irá usufruir do imóvel objeto do condomínio em multipropriedade pode ser previamente estabelecido de forma fixa ou ser definido a cada ano ou período temporal. Assim, a primeira classificação relaciona-se à fração de tempo, podendo ser fixa, flutuante ou mista, o que a doutrina denomina classificação tricotômica da multipropriedade<sup>326</sup>. A referida classificação decorre da redação do artigo 1.358-E do Código Civil brasileiro.

Trata-se de multipropriedade fixa aquela em que o parcelamento de tempo instituído sobre o imóvel não se altera, sendo previamente determinado no ato institutivo em dias, meses ou outra fração de tempo previamente definida, desde que respeitada a fração mínima legal.

---

<sup>326</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2654.

Dessa forma, a espécie fixa confere ao titular o direito a usar o imóvel sempre no mesmo período de cada ano, de forma fixa, como a própria denominação indica.

Ao contrário, a multipropriedade flutuante refere-se àquela não especificada em períodos fixos, podendo haver variação de uso entre os multiproprietários, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia. Assim, o multiproprietário não sabe previamente qual período lhe será assegurada a utilização do imóvel objeto de multipropriedade.

Nesse sentido, na espécie flutuante é obrigatório, em razão de determinação legal, a previsão de um procedimento objetivo para a determinação das datas para utilização das frações de tempo, o qual deve ser previamente divulgado aos multiproprietários.

Por fim, a multipropriedade pode ser da espécie mista, combinando os sistemas fixo e flutuante, de forma que certos períodos são preestabelecidos, enquanto outros devem ser determinados posteriormente por procedimento objetivo.

Ressalta-se que na fração temporal, seja ela fixa, flutuante ou mista, o multiproprietário usufrui com exclusividade esse bem. Nesse ponto, é marcante a diferença da multipropriedade em relação ao condomínio simples.

Destaca-se o entendimento acerca da possibilidade da contagem da fração de tempo em horas ou minutos, desde que respeitado o lapso temporal mínimo de sete dias por unidade, bem como a permissão para que uma unidade periódica conte com período de tempo maior do que a outra, com a obrigatoriedade que todas as unidades respeitem uma quantidade mínima de dias seguidos, conforme Pedroso, Villaverde, de Oliveira e Coutinho defendem<sup>327</sup>.

Assim, são no tocante à fração de tempo, são três as espécies de multipropriedade: fixa, flutuante ou mista. No próximo tópico, será abordada a classificação da multipropriedade quanto ao condomínio edilício.

---

<sup>327</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVÉRDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 27.

### 2.5.2 Em relação ao condomínio edilício: total ou parcial

Já a segunda classificação, referente ao alcance, diz respeito à multipropriedade instituída em condomínio edilício, a qual poderá ser total ou parcial.

É total quando abranger a integralidade das unidades do condomínio e parcial quando recair apenas sobre certas e determinadas unidades<sup>328</sup>. A referida classificação decorre do artigo 1.358-O do Código Civil, que compatibiliza os institutos da multipropriedade e do condomínio edilício, prevendo que o condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante previsão no instrumento de instituição ou deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Ainda no que tange à classificação, Alfredo de Assis Gonçalves Neto e Guilherme Broto Follador<sup>329</sup> propõem uma categorização conforme a complexidade. A multipropriedade conta com complexidade simples, quando instalada em um imóvel não condominial. Possui complexidade média, quando instituída em um condomínio edilício ou de lotes. E, na última gradação, a multipropriedade terá complexidade máxima quando for acrescida de locação ou de hospedagem, sendo essa distinção importante por haver tratamento diferenciado para cada uma dessas situações conforme a necessidade ou não de unificar as administrações.

Assim, acerca do presente tópico, são dois os critérios legais estabelecidos para a classificação da multipropriedade, quais sejam, referente à fração de tempo e no tocante ao condomínio edilício. Além das espécies de multipropriedade, sua instituição e extinção também são pontos importantes para o desenvolvimento da presente tese, os quais serão abordados no tópico seguinte.

---

<sup>328</sup> GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis; FOLLADOR, Guilherme Broto. **A multipropriedade imobiliária**. Curitiba: KDP, 2021, p. 21.

<sup>329</sup> GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis; FOLLADOR, Guilherme Broto. **A multipropriedade imobiliária**. Curitiba: KDP, 2021, p. 21.

## 2.6 INSTITUIÇÃO E EXTINÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO

Em relação à instituição da multipropriedade no sistema jurídico brasileiro, o artigo 1.358-F do Código Civil preconiza que a instituição da multipropriedade dar-se-á por ato entre vivos ou por testamento.

Discute-se a necessidade ou não de instrumento público para instituição da multipropriedade por ato entre vivos. Pela não exigência de escritura pública, tem-se o argumento de analogia ao condomínio edilício. Por outro lado, a necessidade de escritura pública pode ser respaldada pelo artigo 108 do Código Civil brasileiro.

Nesse contexto, Pedroso, Villaverde, de Oliveira e Coutinho entendem que não haveria necessidade de escritura pública<sup>330</sup>, não havendo incidência do artigo 108 do Código Civil, por haver regime especial. No mesmo sentido, Carla Modina Ferrari e Henrique Ferraz de Mello afirmam que a multipropriedade é instrumentalizada nos mesmos moldes do condomínio edilício, por instrumento público ou particular, independentemente de o imóvel possuir valor igual ou superior a trinta salários mínimos vigentes no país, não se aplicando, para sua instituição, a regra do artigo 108 do Código Civil brasileiro<sup>331</sup>.

Já na opinião de Thanysom Dornelas de Melo<sup>332</sup> e de André Abelha<sup>333</sup>, para a instituição da multipropriedade por ato entre vivos aplica-se a regra do artigo 108 do Código Civil, restando imprescindível a lavratura de escritura pública quando o imóvel tiver valor superior a trinta salários mínimos.

---

<sup>330</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVÉRDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 31.

<sup>331</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>332</sup> DORNELAS DE MELO, Thanysom. **Multipropriedade sustentável: a multipropriedade imobiliária no contexto das smart cities**. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2021, p. 104.

<sup>333</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

Portanto, observa-se que não há consenso na doutrina acerca da incidência do disposto no artigo 108 do Código Civil do brasileiro, isto é, a necessidade de escritura pública ainda é ponto controvertido na doutrina nacional.

A criação da multipropriedade também pode ocorrer por disposição de última vontade, isto é, por intermédio de testamento, restando consubstanciada por cláusula testamentária prevendo a instituição de regime condominial de multipropriedade.

Acerca do testamento, debate-se a necessidade de testamento público. Quanto ao tema, Pedroso, Villaverde, de Oliveira e Coutinho opinam pelo cabimento de instituição de multipropriedade por qualquer espécie de testamento, seja ordinário (particular, público ou cerrado) ou especial (militar, marítimo ou aeronáutico)<sup>334</sup>.

Destaca-se que a produção dos efeitos do testamento somente irá ocorrer com o óbito do testador, nos termos das normas atinentes ao direito das sucessões, cabendo o registro da multipropriedade somente após aberta a sucessão e ordenado o seu cumprimento, tendo-se o formal de partilha ou a escritura pública de inventário como instrumento a ser levado ao registro de imóveis. Nesse sentido, há necessidade de proceder ao inventário, não sendo possível registrar o próprio testamento como título de instituição de condomínio em multipropriedade.

A multipropriedade origina-se de manifestação unilateral da vontade do proprietário do imóvel, todavia a legislação foi sucinta em relação ao seu conteúdo, exigindo-se a menção à duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo, nos termos do artigo 1.358-F do Código Civil.

Ocorre que, além das frações temporais, a instituição deve contemplar os demais requisitos necessários à sua especificação, a serem aferidos diante do empreendimento em concreto. Nesse sentido, pontua André Abelha:

Embora o legislador tenha mencionado apenas a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo como cláusula obrigatória (art. 1.358-F), parece evidente que do instrumento de instituição devem constar outros elementos essenciais à caracterização da multipropriedade, tais como a

---

<sup>334</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVERDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, ps. 31-32.

identificação e descrição do seu objeto, o fim a que se destina, e a relação das frações de tempo e seus respectivos valores. Não basta criar; é preciso regular. Daí a relevância da convenção de condomínio, não só para explicitar as regras previstas em Lei, como também para estabelecer outras que interessem ou sejam necessárias àquela específica coletividade<sup>335</sup>.

No tocante à abertura de matrículas de forma individualizada para cada fração temporal do imóvel, a legislação brasileira adotou de forma adequada o modelo de unidades autônomas, ou seja, individualizadas no tempo e no espaço<sup>336</sup>, dessa forma cada fração temporal corresponde a uma matrícula, vinculada às demais por meio do regime de condomínio.

O sistema de matrícula decorre da necessidade de publicidade. Nesse sentido, os direitos reais normalmente exigem publicidade, em razão de valerem contra todos, isto é, de seus efeitos *erga omnes*, e, portanto, devem ser de conhecimento geral e público<sup>337</sup>.

A criação da multipropriedade não só deriva do instrumento de instituição, como também e necessariamente de seu registro junto ao registro de imóveis. O Brasil adota o sistema título-modo, de forma que o título por si só não constitui a propriedade, sendo necessária a publicidade registral para tornar o direito oponível *erga omnes*. Portanto, é o registro da multipropriedade que lhe confere existência jurídica e constitui efetivamente as unidades periódicas<sup>338</sup>.

Antes mesmo da Lei nº 13.777 de 2018, Gustavo Tepedino já defendia que não havia qualquer restrição no texto legal então em vigor, para que se instituisse um condomínio edilício mediante a discriminação e individualização espaço-temporal de unidades autônomas de propriedade exclusiva, uma vez que o intérprete deveria procurar desenvolver critérios hermenêuticos que possam compatibilizar a função à qual se destina o bem com a estrutura

---

<sup>335</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>336</sup> TEPEDINO, Gustavo. **A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária**. Belo Horizonte: Revista Brasileira de Direito Civil, v. 19, p. 11-14, jan./mar. 2019, p. 11.

<sup>337</sup> MARKY, Thomas. **Curso Elementar de Direito Romano**. 9 ed revista, atualizada e complementada por Eduardo C. Silveira Marchi, Dárcio R. M. Rodrigues, Bernardo B. Queiroz de Moraes e Hécio M. F. Madeira. São Paulo: YK Editora, 2019, p. 92.

<sup>338</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

normativa disponível<sup>339</sup>.

Embora o modelo pautado no condomínio edilício tivesse ampla aceitação na doutrina, persistiam resistências à sua implementação, principalmente em razão da ausência de previsão legal e, por consequência, menor segurança jurídica.

Nesse sentido, o entendimento inicial da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, instituição renomada em matéria notarial e registral, com destaque e influência nacional, era negar o caráter real à multipropriedade. Assim, a orientação predominante em um primeiro momento foi pela impossibilidade de incluir a multipropriedade na categoria jurídica dos direitos reais ou considerá-la uma modalidade de condomínio especial. Por essas razões, não era admitido na época o registro da multipropriedade na matrícula imobiliária<sup>340</sup>.

No entanto, ocorreu uma mudança no paradigma administrativo-correcional com a edição do Provimento 35/2013. O referido provimento atualizou as Normas de Serviço Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, inserindo o item 229 no Capítulo XX, incorporando a redação do Enunciado 89 da I Jornada do Conselho da Justiça Federal: “O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como condomínio de lotes, multipropriedade imobiliária, cemitérios e clubes de campo”<sup>341</sup>.

A referida normatização estadual de São Paulo disciplinou ainda a abertura de matrículas para cada uma das unidades autônomas em regime de multipropriedade e o lançamento dos nomes dos seus respectivos titulares de domínio, com a discriminação da respectiva parte ideal em função do tempo. Porém, mais tarde, o referido item 229 foi suprimido pelo Provimento nº 02/2016 da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, de forma que a matéria deixou de ser regulamentada nas Normas de Serviço de São Paulo<sup>342</sup>.

---

<sup>339</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; DE MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 516.

<sup>340</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2652.

<sup>341</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2652.

<sup>342</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2652.

Observa-se, portanto, um período de instabilidade, entre normatizações silentes, permissões e proibições. Posteriormente, com a Lei a 13.777 de 2018, o modelo condominial de matrículas autônomas passou a ter fundamento legal, sendo afastadas as incertezas acerca do modelo registral a ser adotado, ensejando segurança jurídica.

A matrícula consubstancia-se no assento que antecedente o registro, pelo qual se individualiza o imóvel, servindo de base para as inscrições de todas as mutações jurídico-reais relativas ao bem matriculado<sup>343</sup>. Desse modo, a matrícula é o suporte que possibilita a realização dos respectivos registros e averbações, concentrando os atos relativos ao imóvel de forma cronológica, produzindo seus efeitos a partir da publicidade.

Assim, acerca dos atos registrais, será feito o registro da convenção de condomínio em multipropriedade no Livro 3 do registro de imóveis. Já no livro 2 do mesmo ofício, na matrícula do imóvel base, será feito o registro da instituição do regime de multipropriedade e, em seguida, serão abertas as matrículas filhas autônomas, uma para cada unidade temporal. Em cada uma das matrículas filhas serão feitas as averbações e registros referentes à unidade temporal respectiva.

A adoção do sistema de matrícula autônoma, aproximando-se do modelo previsto pela Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio edilício, promove segurança jurídica, gerando confiança e estabilidade e diminuindo as assimetrias informacionais. A partir das matrículas autônomas alavancou-se a circulação de riquezas.

Ainda quanto aos aspectos registrais da multipropriedade, a Lei nº 13.777/2018 além de ter inserido o capítulo específico da multipropriedade junto ao Código Civil, inseriu regulamentação específica na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73<sup>344</sup>).

Desse modo, o artigo 176 da Lei nº 6.015/73 prevê a abertura de uma matrícula para cada fração temporal, na qual devem ser registrados e averbados os atos referentes à respectiva

---

<sup>343</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019, p. 680.

<sup>344</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/01/2023.

fração de tempo, restando instituído, por conseguinte, a sistemática de matrículas autônomas das unidades temporais.

Por conseguinte, pela primeira vez na história registral brasileira, foi prevista uma matrícula para a fração de tempo, representando uma mudança de paradigma no cenário registral, já que o imóvel, em âmbito registral, deixa de ter sua individualização exclusivamente espacial para também ser auferido no tempo, passível de aquisições e transmissões, alterando-se a concepção do imóvel para além de sua geografia física, admitindo sua divisão no tempo de uso sob o viés de direito real<sup>345</sup>.

Acerca da fração de tempo destinada a reparos, nos termos do artigo 1.358-N do Código Civil brasileiro, o instrumento de instituição poderá estabelecer fração de tempo que tenha como destinação não o uso e fruição, mas a realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos necessários ao exercício normal do direito de multipropriedade, a qual poderá ser atribuída ao instituidor da multipropriedade ou aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.

Entretanto, a atribuição da fração temporal destinada aos reparos ao instituidor da multipropriedade, conforme possibilita o parágrafo primeiro do artigo 1.358-N, pode gerar certa insegurança e até mesmo confusão. Isso porque não se trata de uma unidade livre, mas de um tempo vinculado.

Nesse sentido, o parágrafo doze do artigo 176 da Lei nº 6.015 de 1973 foi técnico ao prever que a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos no imóvel, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica. Assim, a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, não poderá ser objeto de matrícula individualizada, devendo ser englobada na própria matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário.

Caso houvesse uma matrícula própria para a fração temporal destinada a reparos poderia ensejar dúvida à coletividade, aparentando autonomia que, na verdade, não possui, já que se encontra vinculada à destinação específica de manutenção. Essa situação seria ainda mais grave

---

<sup>345</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

se houvesse matrícula específica para a fração temporal destinada a reparos em nome do instituidor da multipropriedade, o qual, após a alienação das frações, pode não permanecer envolvido no empreendimento.

Já quando o imóvel-base sobre o qual será instituído o condomínio em multipropriedade for unidade autônoma de um condomínio edilício, a sistemática registral é a seguinte: haverá uma matrícula-mãe referente ao terreno que recebeu o registro de instituição de condomínio edilício; as matrículas-filhas referem-se a cada unidade autônoma do condomínio edilício e as matrículas-netas representam cada unidade periódica nascida com o registro da instituição do condomínio em multipropriedade em um, ou várias, das matrículas-filhas<sup>346</sup>.

Desse modo, além das inovações trazidas ao Código Civil, a Lei nº 13.777 de 2018 foi assertiva ao alterar a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), possibilitando a melhor regulamentação do sistema registral da multipropriedade, em congruência com o modelo adotado.

A multipropriedade é apontada como uma exceção ao princípio da unitariedade da matrícula, segundo o qual cada imóvel corresponde a uma matrícula e cada matrícula, a um imóvel. Com o registro do regime da multipropriedade na matrícula do imóvel-base, abrem-se tantas matrículas quantas forem as frações de tempo, nas quais se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração. Dessa forma, cada imóvel é objeto de uma pluralidade de matrículas, referente às diversas frações de tempo<sup>347</sup>.

Nesse sentido, a matrícula de um imóvel submetido ao regime de multipropriedade, além da especialidade objetiva, ao descrever o prédio, e da especialidade subjetiva, ao qualificar o proprietário, também conta com particular especialidade temporal, ao retratar a fração de tempo que corresponde à faculdade de uso e gozo da coisa<sup>348</sup>.

No contexto registral, para Thanyson Dornelas de Melo, a Lei nº 13.777/2018 foi

---

<sup>346</sup> DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos.** Disponível em <https://infographya.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>. Acesso 07/04/2022, p. 27.

<sup>347</sup> KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro - Vol. II.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>348</sup> KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro - Vol. II.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

inadequada, ao não prever a inserção da multipropriedade no rol do artigo 167, I, da Lei nº 6.015/73 como objeto de registro junto aos escritórios de registro de imóveis, ensejando imprecisão neste aspecto<sup>349</sup>.

Todavia, a partir das correntes que compreendem a multipropriedade como condomínio ou propriedade, não há lapso, já que são hipóteses previstas no rol de atos registráveis. Já se a multipropriedade for compreendida como um novo direito real, autônomo e próprio, nesse caso, constata-se omissão legislativa.

Logo, esse seria mais um argumento em favor das correntes que concebem a multipropriedade como condomínio ou propriedade, pois se o legislador tivesse a intenção de prever a multipropriedade como novo direito real, teria incluído a previsão não só no rol do artigo 1.225 do Código Civil, mas também no artigo 167, I, da Lei nº 6.015/73.

Uma vez adotado o sistema de matrículas autônomas, resta fundamentada a possibilidade de gravame sobre a unidade periódica. Nesse sentido, será legítima a incidência de gravame sobre a fração temporal da coisa, desde que o ônus incida apenas na quota-parte do devedor multiproprietário, sem prejudicar o direito dos demais multiproprietários sobre as outras unidades temporais<sup>350</sup>.

Em relação à instituição do regime de multipropriedade sobre unidade de condomínio edilício ou loteamento, o artigo 1.358-U preconiza que as convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis. Conforme o referido dispositivo, a vedação somente poderá ser afastada, no mínimo, pela maioria absoluta dos condôminos.

Destaca-se que o artigo 1.358-U diz respeito ao afastamento de vedação prevista em convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos. Não havendo vedação, a instituição de regime condominial resta permitido, nos termos do artigo 1.358-O do Código Civil, desde que haja

---

<sup>349</sup> DORNELAS DE MELO, Thanyson. **Multipropriedade sustentável: a multipropriedade imobiliária no contexto das smart cities**. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2021, p. 109.

<sup>350</sup> VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **A Multipropriedade Imobiliária à Luz da Lei 13.777/2018**. Rev. Fac. Direito UFMG, Belo Horizonte, n. 75, pp. 91-118, jul./dez. 2019, p. 114.

deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Nesse ponto, André Abelha aponta que há uma aparente antinomia entre os artigos 1.358-O e 1.358-U com o artigo 1.351, todos do Código Civil, ensejando uma série de correntes interpretativas<sup>351</sup>. Conforme redação atual dada pela Lei nº 14.405/2022, o artigo 1.351 exige quórum de dois terços dos condôminos para alterar a convenção, para a mudança da destinação da unidade imobiliária ou da edificação, enquanto os artigos 1.358-O e 1.358-U indicam o quórum da maioria absoluta dos condôminos.

Assim, uma primeira corrente entende ser necessária a maioria absoluta dos condôminos para afastar a vedação ao regime de multipropriedade, sendo pautada pela interpretação literal dos artigos 1.358-O e 1.358-U, dispositivos que são mais específicos, posteriores, e de igual hierarquia, e, por isso, derrogaram em parte o artigo 1.351. Decorrente da primeira corrente, uma segunda corrente, aponta a necessidade da maioria absoluta dos condôminos, porém computando apenas aqueles presentes em reunião.

A terceira corrente exige o quórum de dois terços do total de condôminos, interpretando a “maioria absoluta” prevista nos artigos 1.358-O e 1.358-U em conjunto com a parte inicial do artigo 1.351, o que seria equivalente a, no mínimo, dois terços do total de condôminos. Para André Abelha esta é a interpretação mais correta por duas razões distintas:

(a) o uso das unidades por um grande número de pessoas, titulares de fração de tempo e/ou locatários, comodatários e visitantes, viola o art. 1.336, IV, que impõe o dever de respeito ao sossego, segurança, salubridade e bons costumes, e, por isso, o aumento da tolerância local com a elevação do movimento de pessoas (e os problemas que disso pode decorrer) requer ampla concordância coletiva, com alteração da convenção do condomínio; e (b) o próprio art. 1.358-P estatui que a convenção do condomínio edilício deve regular a multipropriedade e, para tanto, é necessário sua modificação (art. 1.351) ou aprovação, nos casos em que o condomínio edilício ainda não possua convenção (art. 1.333), e em ambos os casos (alteração e aprovação) o quórum é de 2/3 do total de condôminos.<sup>352</sup>

O referido autor apontava ainda uma quarta corrente, que exigiria a unanimidade dos

---

<sup>351</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>352</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

condôminos, uma vez que, por sua própria configuração e objetivo, a multipropriedade alteraria a destinação da unidade<sup>353</sup>. Todavia, a partir da Lei nº 14.405 de 2022, o artigo 1.351 do Código Civil brasileiro foi alterado, passando a prever o quórum de dois terços dos condôminos também para a mudança da destinação da unidade imobiliária ou da edificação, não mais subsistindo a necessidade de unanimidade para o caso, de forma que a quarta corrente não encontra mais amparo legal.

No tocante ao instrumento de instituição ou a convenção de condomínio em multipropriedade, o mesmo deverá observar, naquilo que for compatível, as regras do condomínio edilício, devendo regulamentar as questões pertinentes, especificamente os poderes e deveres dos multiproprietários, o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel, o acesso do administrador condominial ao imóvel, a criação de fundo de reserva e as multas aplicáveis aos multiproprietários.

Referente à convenção do condomínio em multipropriedade, Vitor Frederico Kümpel e Carla Modina Ferrari afirmam que além de ter caráter constitutivo, o registro da convenção é requisito de regularidade da multipropriedade, bem como pressuposto para a vinculação das suas disposições, inclusive aos não titulares de direito sobre unidades periódicas<sup>354</sup>.

Ressalta-se a importância da convenção de condomínio e do regimento interno, que possuem relevância para o bom funcionamento do condomínio em multipropriedade, uma vez que são esses instrumentos, juntamente com a diligência da administração do condomínio, que irão determinar o sucesso ou insucesso do empreendimento<sup>355</sup>.

Assim como ocorre no condomínio edilício, a multipropriedade é sujeita às disposições do regimento interno, o qual deve regulamentar o conteúdo da convenção de condomínio, sendo que ambos (regimento interno e convenção de condomínio) devem guardar conformidade com

---

<sup>353</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>354</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2662.

<sup>355</sup> BONATTO, Fernanda Muraro. O condomínio em multipropriedade e seus reflexos para o mercado imobiliário e hoteleiro. In: ROCHA DOS SANTOS, Helena; CAPRIO LEITE DE CASTRO, Fabio. **Temas atuais em direito imobiliário**. Porto Alegre: Clube de Autores, 2019, p. 70.

o instrumento de instituição condominial<sup>356</sup>.

No tocante às frações, conforme o artigo 1.358-E, parágrafo primeiro, cada fração de tempo não poderá ser inferior a sete dias<sup>357</sup>. Sobre o tema, pontuam Alfredo de Assis Gonçalves Neto e Guilherme Broto Follador que respeitada a fração mínima, nada impede que a fração seja fixada em horas, exemplificativamente, dez dias e doze horas, o que se mostra conveniente para possibilitar limpeza e reparos<sup>358</sup>.

O artigo 1.358-E, parágrafo segundo, prevê que todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores<sup>359</sup>. Apesar da redação do supracitado artigo, parte da doutrina<sup>360</sup> defende que poderiam ser criadas frações de tempo desiguais.

Acerca da indivisibilidade, o artigo 1.358-D do Código Civil previu expressamente que o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível<sup>361</sup>, portanto, não se sujeita à ação de divisão ou de extinção de condomínio, e inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

Conforme as regras gerais, em especial o artigo 87 do Código Civil brasileiro, consideram-se bens divisíveis os que se podem fracionar sem alteração na sua substância, diminuição considerável de valor, ou prejuízo do uso a que se destinam. Nesse ponto, mesmo antes da previsão específica, já se poderia fundamentar a indivisibilidade do imóvel em regime

---

<sup>356</sup> MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Condomínio em multipropriedade imobiliária: da tipicidade social à tipicidade legal. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácio, 2019, v. 2, p. 113.

<sup>357</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2022.

<sup>358</sup> GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis; FOLLADOR, Guilherme Broto. **A multipropriedade imobiliária**. Curitiba: KDP, 2021, p. 24.

<sup>359</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2022.

<sup>360</sup> GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis; FOLLADOR, Guilherme Broto. **A multipropriedade imobiliária**. Curitiba: KDP, 2021, p. 24.

<sup>361</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2022.

de multipropriedade em razão do uso a que se destina.

Tanto o imóvel-base quanto a unidade periódica são indivisíveis por expressa previsão legal, portanto inviável a subdivisão temporal para a doutrina majoritária. Assim, um multiproprietário, que tenha por exemplo fração temporal de catorze dias, não poderia pleitear a divisão em duas novas unidades temporais de sete dias cada. No entanto, não haveria impedimento para uma mesma unidade periódica ter mais de um titular, nesse caso, entre esses titulares há um condomínio geral voluntário, nos termos do artigo 1.314 e seguintes do Código Civil<sup>362</sup>.

Ainda, a formatação da multipropriedade pode ocorrer de forma a não vincular uma unidade discriminada do empreendimento ao multiproprietário, como, por exemplo, em um hotel, em que qualquer dos quartos poderia ser utilizado. A referida possibilidade foi pouco tratada pela doutrina, cabendo a investigação de sua natureza jurídica, que parece implicar um maior distanciamento entre a coisa e o multiproprietário.

Destacam Alfredo de Assis Gonçalves Neto e Guilherme Broto Follador que a multipropriedade toma como referencial o espaço de tempo de um ano, mas opinam que não haveria impedimento para que fosse instituída com abrangência temporal menor, embora não seja compatível tempo maior que um ano<sup>363</sup>.

Sobre as formas de extinção da multipropriedade, Pedroso, Villaverde, de Oliveira e Coutinho afirmam que podem ser classificadas em três categorias: extinção voluntária, extinção por natureza e extinção por desapropriação. Na extinção voluntária, todos os multiproprietários devem manifestar sua vontade, com unanimidade, por instrumento comum ou individual, obedecendo a forma pública quando a unidade periódica tiver valor maior do que trinta salários mínimos. A extinção por natureza ocorre quando há o perecimento do imóvel-base e não haja deliberação para a reconstrução. Já a extinção por desapropriação decorre do direito administrativo, cabendo aos multiproprietários receber a indenização na proporção de suas

---

<sup>362</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVÉRDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 19.

<sup>363</sup> GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis; FOLLADOR, Guilherme Broto. **A multipropriedade imobiliária**. Curitiba: KDP, 2021, p. 24.

quotas de fração de tempo<sup>364</sup>.

O regime de multipropriedade pode ser extinto por ato voluntário, conforme defendem Alfredo de Assis Gonçalves Neto e Guilherme Broto Follador, sendo necessária a anuência de todos os multiproprietários. Explicam que o Código Civil (artigo 1.358-D), ao estabelecer a indivisibilidade da multipropriedade, dispôs que ela não se sujeita à ação de divisão ou extinção, mas tal previsão não impede a extinção da multipropriedade, só exige que todos os multiproprietários sejam concordes<sup>365</sup>.

A multipropriedade não se extingue se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário, igualmente como ocorre com o condomínio edilício, que se mantém incólume ainda que todas as unidades pertençam a uma mesma pessoa física ou jurídica. O referido posicionamento foi adotado expressamente pelo legislador, com o parágrafo único do artigo 1.358-C do Código Civil brasileiro.

Desse modo, segundo pontua André Abelha, o que importa não é a pluralidade de donos, mas a pluralidade objetiva<sup>366</sup>, logo, a substância no condomínio multiproprietário é a pluralidade de unidades autônomas, e não a pluralidade de pessoas. Se uma mesma pessoa for a proprietária de todas as unidades autônomas de um condomínio edilício ou de um condomínio multiproprietário, não se extingue o condomínio, uma vez que remanesce a pluralidade de unidades autônomas<sup>367</sup>.

Portanto, a concentração de todas as unidades periódicas da multipropriedade em nome da mesma pessoa, não acarreta, automaticamente, a extinção do regime condominial. No entanto, por ato de vontade, é possível que o multiproprietário único requeira a extinção do condomínio, com o encerramento das matrículas das unidades temporais e abertura de matrícula

---

<sup>364</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVERDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 25.

<sup>365</sup> GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis; FOLLADOR, Guilherme Broto. **A multipropriedade imobiliária**. Curitiba: KDP, 2021, p. 50.

<sup>366</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>367</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVERDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 23.

única para o imóvel.

Assim, na presente subseção foram debatidos os aspectos referentes à instituição e extinção da multipropriedade no sistema jurídico brasileiro. Na próxima subseção, serão abordados os direitos e obrigações cabíveis aos multiproprietários a partir da instituição do regime de multipropriedade até sua extinção.

## 2.7 DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO MULTIPROPRIETÁRIO NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO

No presente tópico, serão abordados os direitos e obrigações inerentes aos multiproprietários, enquanto titulares da multipropriedade, conforme sistemática prevista no Código Civil brasileiro a partir da Lei nº 13.777 de 2018, a qual preconizou dispositivos específicos acerca da temática.

Nesse contexto, em razão do regime jurídico da multipropriedade imobiliária, os direitos do multiproprietário decorrem da lei, mas também são previstos convencionalmente, por intermédio do ato constitutivo e da convenção de condomínio.

Os direitos do multiproprietário legalmente previstos no artigo 1.358-I do Código Civil são usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário, ceder a fração de tempo em locação ou comodato, alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la e participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais na assembleia geral, tanto do próprio condomínio em multipropriedade, como também da assembleia geral do condomínio edilício, quando a multipropriedade esteja nele inserida<sup>368</sup>.

As obrigações do multiproprietário igualmente decorrem da lei e do ato constitutivo ou convenção de condomínio, tendo-se como previsão no artigo 1.358-J do Código Civil as

---

<sup>368</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2022.

seguintes obrigações: pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas, comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel, não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel, manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção, usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza, usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo, desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade e permitir a realização de obras ou reparos urgentes<sup>369</sup>.

O multiproprietário estará sujeito a multa em caso de descumprimento de seus deveres legais ou convencionais, conforme artigo 1.358-J do Código Civil brasileiro. Havendo descumprimento de forma reiterada, a multa pode ser progressiva e pode ocorrer a suspensão do direito de utilização do imóvel no período correspondente à fração de tempo do multiproprietário. Em todos os casos, é necessária a previsão por parte da convenção de condomínio em multipropriedade.

No entanto, diferentemente do que ocorre no condomínio edilício, o legislador deixou de fixar teto para as multas a serem previstas na convenção de condomínio em multipropriedade. Nesse sentido, André Abelha afirma que não é cabível a aplicação, por analogia, dos tetos das multas aplicáveis no condomínio edilício, embora possam ser tomados como referência, porque as consequências do descumprimento para os demais multiproprietários são potencialmente mais graves<sup>370</sup>.

Para o referido autor, o posicionamento correto no tocante ao limite das multas no condomínio em multipropriedade é aplicar a regra geral do artigo 412 do Código Civil

---

<sup>369</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2022.

<sup>370</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

brasileiro, o qual limita a cláusula penal ao valor da obrigação. Com a previsão da multa na convenção, há presunção de sua legalidade, podendo o juiz reduzi-la, diante da prova de manifesta desproporção ou se a obrigação tiver sido cumprida em parte<sup>371</sup>.

No tocante aos direitos e obrigações do multiproprietário, Pedroso, Villaverde, de Oliveira e Coutinho defendem que, por ser a multipropriedade natureza de direito real fracionado no tempo, todos os direitos e deveres inerente à propriedade, desde que não desconfigurem do próprio instituto, afastando-se de sua finalidade, podem ser exercidos pelos multiproprietário<sup>372</sup>.

Cabe ressaltar ainda que a funcionalização e o acesso, presentes na multipropriedade, conforme pontuado por Danielle Portugal de Biazzi, atribuem ao proprietário o dever de colaboração, bem como de mitigar os prejuízos de todos que possam ser afetados por seu exercício<sup>373</sup>.

Portanto, os multiproprietários titularizam juntamente com a sua unidade temporal uma série de direitos e obrigações, as quais são fundamentadas no Código Civil e, também, contratualmente, a partir da instituição e da convenção do condomínio em multipropriedade. Além dos direitos e obrigações, outro ponto de interesse para o desenvolvimento da presente tese refere-se à transferência e à aquisição da multipropriedade, a seguir analisadas.

## 2.8 TRANSFERÊNCIA E AQUISIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO

No presente tópico será analisado como ocorre a transferência da multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro. Para essa finalidade, é preciso inicialmente

---

<sup>371</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>372</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVARDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 35.

<sup>373</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2022, p. 174.

compreender como ocorre a transferência da propriedade e a constituição de direitos reais sobre bens imóveis.

A transferência da propriedade e a constituição de direitos reais sobre bens imóveis exige, como regra geral, o ingresso do título junto à matrícula do imóvel no registro de imóveis, conforme preconiza o constante no artigo 1.245 do Código Civil. Há exceção no caso de sucessão legítima ou testamentária, já que a herança se transmite desde logo aos herdeiros, nos termos do princípio da saisine, bem como no caso de aquisição originária, como a usucapião.

Assim, consideram-se a multipropriedade a partir da natureza jurídica de propriedade ou de direito real autônomo, a transmissão de sua titularidade ocorre com o registro do título que lhe dá causa no registro imobiliário, bem como, por sucessão e usucapião.

Quanto à transferência da multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro, nos termos do artigo 1.358-L do Código Civil, a transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil, isto é, precipuamente pelo registro do título no ofício de registro de imóveis.

Nesse contexto, surge o debate acerca da necessidade de escritura pública para transferência da unidade periódica, discutindo-se se a aferição dos trinta salários mínimos, constantes no artigo 108 do Código Civil, deve ser realizada a partir do valor de todo o imóvel ou apenas da unidade periódica a ser transferida.

Exemplificativamente, um imóvel cujo valor seja de cento e vinte mil reais exige, como regra geral, escritura pública para a sua transferência (porque superior à trinta salários mínimos). Porém, é cabível questionar, caso nele seja instituído o regime de multipropriedade, se a transferência da unidade periódica correspondente ao mês de janeiro, cujo valor seja de dez mil reais, ainda exige escritura pública.

Na opinião de André Abelha deve ser levado em conta o valor da unidade periódica e não do imóvel como um todo, porque na ausência de disposição legal específica, o instrumento

de alienação deverá ser celebrado por escritura pública se o valor da fração alienada for superior a trinta salários mínimos<sup>374</sup>.

Considerando a sistemática registral adotada pela Lei nº 13.777/2018, a qual previu matrículas autônomas para as unidades periódicas, a semelhança do que ocorre com o condomínio edilício, o valor a ser considerado é aquele referente a fração representada na matrícula e não o imóvel como um todo.

No entanto, como argumento contrário, pode-se pontuar que o Código Civil brasileiro, no artigo 108, refere-se à imóvel com valor superior a trinta salários mínimos, restando como parâmetro o bem em si e não o valor do direito sobre ele constituído. Nesse sentido, o valor do imóvel-base seria tomado como parâmetro e não a avaliação da unidade periódica correspondente à fração temporal sobre si instituída.

Pode-se pensar na constituição de um usufruto como comparativo: se o valor do usufruto - normalmente avaliado em cinquenta por cento, ou ainda em um terço (como no Estado de São Paulo) do valor total do imóvel - for inferior a trinta salários mínimos, mas o valor do bem for superior, será exigida escritura pública para a constituição do usufruto. Assim, o usufruto sobre um imóvel avaliado em sessenta mil reais, embora possa ser avaliado em trinta mil reais ou vinte mil reais, exige escritura pública, pois o valor do bem ultrapassa trinta salários mínimos, ainda que o valor do direito constituído não ultrapasse. Aplicada a mesma lógica jurídica sobre a multipropriedade, poderia se argumentar pela necessidade de escritura pública quando o imóvel tenha valor superior a trinta salários mínimos, nos termos do artigo 108 do Código Civil.

Para alienação, há obrigatoriedade da prova de quitação de contribuições condominiais ou sua dispensa expressa pelas partes, adotando-se o mesmo procedimento para alienação de unidades autônomas de condomínio edifícios, obstando-se, portanto, o registro na ausência da quitação ou sua dispensa<sup>375</sup>.

---

<sup>374</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>375</sup> DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018**: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos. Disponível em <https://infography.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>. Acesso 07/04/2022, p. 14.

Ainda acerca da transferência, o sistema registral brasileiro é majoritariamente constitutivo, isto é, somente pelo registro da escritura pública ou de outro título é que ocorre a transferência da titularidade do bem. Ocorre que, diante de situações excepcionais, a titularidade pode ser transferida sem o registro junto à matrícula do imóvel ou, no caso da multipropriedade, da unidade periódica, representativa da fração temporal. Nesse sentido, tanto a usucapião, por ser aquisição originária, quanto a sucessão, em razão do direito de *saisine*, ensejam a transferência da titularidade.

Nesse sentido, a publicidade registral, em regra, é exigida para constituição da multipropriedade, operando-se no registro de imóveis da circunscrição territorial do bem, em razão do princípio da territorialidade registral. Acerca especificamente do tema, pontua-se:

O ato de registro em sentido estrito é feito na matrícula do imóvel sujeito ao regime da multipropriedade, com subsequente abertura das matrículas para cada uma das unidades periódicas, com remissões recíprocas. Em ato simultâneo ao registro da multipropriedade, realizar-se-á o registro da convenção no Livro 3 – Registro Auxiliar. Tratam-se de registros distintos (um registro da multipropriedade, outro registro da convenção), com efeitos diferentes, porém, interligados e concomitantes. Logo, não caberá o registro da multipropriedade sem o registro, na mesma ocasião, de sua convenção<sup>376</sup>.

Portanto, na matrícula de cada fração de tempo serão registrados e averbados os atos a ela referentes, como vendas, doações e onerações, assim como as constrições judiciais e eventual arrematação e adjudicação em hasta pública<sup>377</sup>.

No que toca à alienação, não haverá, em regra, direito de preferência na alienação de fração de tempo entre os multiproprietários, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade, nos termos do artigo 1.358-L do Código Civil<sup>378</sup>. Portanto, ordinariamente, a transferência da unidade periódica, entre os próprios

---

<sup>376</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>377</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>378</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2022.

multiproprietários ou para terceiros, não dependerá da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, salvo previsão contratual.

Assim, a regra legal é a da inexistência de direito de preferência no condomínio em multipropriedade, permitindo sua transferência sem necessidade da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, nos termos do funcionamento do condomínio edilício. Todavia, consensualmente, a preferência pode ser estabelecida, por intermédio do instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade.

A previsão legal, excepcionando o direito de preferência entre os multiproprietários para aquisição das unidades temporais, teve como escopo ensejar que a circulação das frações ocorra de forma mais célere, de forma semelhante com o que ocorre nos condomínios edilícios, facilitando o tráfego jurídico. Nesse sentido, a não previsão de direito de preferência está relacionada à destinação econômica do instituto, visando-se sua movimentação entre titulares.

Em relação aos direitos reais de garantia, como a hipoteca e a anticrese, os mesmos podem recair sobre a unidade periódica em multipropriedade, em decorrência, principalmente do seu modelo de unidade autônoma. Por conseguinte, o multiproprietário pode dar em garantia sua fração temporal correspondente a unidade periódica, devendo o ato registral ser realizado junto a matrícula.

No caso de alienação, o multiproprietário precisa comunicar ao administrador do condomínio para atualização cadastral para todos os efeitos, inclusive o de mudança de responsável pelo pagamento dos débitos condominiais. Esse dever de comunicação não é imposto, todavia, como requisito prévio ao registro da alienação. Em princípio, ele só nasce com a efetiva alienação da unidade periódica, que ocorre com o registro, não cabendo ao oficial de registro, por consequência, exigir prova de comunicação<sup>379</sup>.

Sobre a penhorabilidade da unidade periódica e a impenhorabilidade dos móveis que a guarnecem, caso um titular de uma unidade periódica apresente dívidas pessoais, será possível que ocorra a penhora de sua unidade periódica, já que essa compõe o patrimônio do devedor.

---

<sup>379</sup> DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos.** Disponível em <https://infographya.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>. Acesso 07/04/2022, p. 11.

No entanto, a penhora não pode incidir sobre o imóvel em si ou seu mobiliário, mas sim sobre a fração temporal da qual o condômino é titular<sup>380</sup>.

No tocante à renúncia da unidade temporal na multipropriedade imobiliária, faz-se necessário diferenciar, inicialmente, a renúncia abdicativa da renúncia translativa. A renúncia abdicativa é a renúncia propriamente dita e ocorre quando o titular de um direito abdica dele. Já a renúncia translativa, na verdade, tem natureza jurídica de cessão, uma vez que se trata de transmissão gratuita de um direito a uma pessoa em particular. Na renúncia abdicativa sequer há fato gerador de imposto transmissão *causa mortis* ou doação, enquanto na renúncia translativa o fato gerador resta configurado.

Nesse contexto, o artigo 1.358-T do Código Civil brasileiro preconiza que o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa o seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício. A partir da redação deste dispositivo, nada impediria a renúncia abdicativa da unidade periódica.

Caso fosse compreendido que o dispositivo proíbe a renúncia abdicativa e só admite a renúncia translativa para o condomínio edilício, o parágrafo único do artigo 1.358-T do Código Civil sofreria da inconstitucionalidade por ofensa ao direito de propriedade, pois esse dispositivo impediria o multiproprietário de evitar novas dívidas que viriam a surgir com a permanência forçada de sua condição de multiproprietário<sup>381</sup>.

Ressalta-se que a renúncia é caso de perda da propriedade, especificamente prevista no artigo 1.275, inciso II, do Código Civil brasileiro, restando dentro do escopo do proprietário optar pela renúncia de sua propriedade. Trata-se, portanto, de questão com previsão expressa.

A partir da renúncia abdicativa, parte da doutrina entende que a unidade periódica irá se transformar em bem vago e será revertido em favor da Município, como sucede no caso de

---

<sup>380</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, ps. 134-135.

<sup>381</sup> DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018**: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos. Disponível em <https://infographya.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>. Acesso 07/04/2022, p. 36.

vacância dos bens<sup>382</sup>. Nesse sentido, prevê o artigo 1.276 do Código Civil que o imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, quando urbano, ou a União, se rural.

Todavia, outros autores defendem a aplicação da regra do artigo 1.316 do Código Civil brasileiro, que se refere ao condomínio voluntário, de forma que se os demais multiproprietários assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a fração de tempo do renunciante, na proporção dos pagamentos que fizerem, mas se não há condômino que faça os pagamentos, a fração de tempo será dividida entre todos os multiproprietários, proporcionalmente<sup>383</sup>.

O segundo posicionamento é mais adequado, uma vez que o regime condominial da multipropriedade resta mais próximo do condomínio voluntário do que das regras gerais dos bens, devendo ser aplicada a redistribuição da fração temporal entre os próprios multiproprietários.

Nessa conjuntura, cabe discutir se seria necessária a redistribuição das frações temporais entre todas as matrículas, com uma reestruturação condominial, cabendo alterar a totalidade das matrículas para incluir a fração renunciada. Embora ainda não haja previsão normativa ou posição doutrinária majoritária, é menos oneroso aos usuários apenas proceder ao registro, na matrícula da unidade temporal renunciada, da propriedade em condomínio voluntário, constando o nome de todos os condôminos, sem necessidade de alteração de todas as matrículas.

Já em relação à renúncia translativa da multipropriedade, somente pode ocorrer tendo como beneficiário o próprio condomínio edilício, sendo admitida apenas se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários.

---

<sup>382</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 136.

<sup>383</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

Nesse sentido, a renúncia translativa exige para sua efetivação a lavratura de uma escritura pública de renúncia do direito de multipropriedade, com anuência do beneficiário, bem como o respectivo recolhimento do imposto de transmissão e o consequente registro da referida escritura no cartório de registro de imóveis competente.

Assim, o multiproprietário pode impedir a fonte de dívidas *propter rem* por meio da renúncia à propriedade, devendo, até a data da renúncia, responder pelas dívidas vencidas, indenizando o credor por meio do pagamento dos respectivos encargos moratórios. O credor não sofrerá prejuízo com a renúncia, porque é compensado com os encargos moratórios e poderá promover a excussão da coisa mesmo após a renúncia diante da natureza *propter rem* de seu crédito<sup>384</sup>.

No tocante à possibilidade de adjudicação da unidade periódica pelo condomínio multiproprietário no caso de inadimplemento das contribuições, se o multiproprietário deixar de pagar as despesas ordinárias ou extraordinárias da unidade, o condomínio poderá, caso considere conveniente, adjudicar a fração do inadimplente, nos termos do artigo 1.358-S do Código Civil. A referida autorização de forma expressa põe fim à controvérsia sobre a possibilidade de adjudicação de unidade autônoma pelo condomínio edilício, conforme aponta André Abelha<sup>385</sup>.

Ainda, a unidade periódica é bem hábil à comercialização e, por consequência, admitiria, em tese, ser objeto de usucapião, já que a usucapião é a aquisição da propriedade ou de outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos previstos em lei, não só da propriedade, mas qualquer outro direito real de uso e gozo pode ser adquirido pela usucapião<sup>386</sup>.

Já que se trata de uma das modalidades do direito de propriedade, a partir de seu fracionamento temporal, aplica-se à multipropriedade as hipóteses de perda e aquisição da propriedade, incluindo a usucapião. As unidades periódicas são hábeis a serem negociadas, o

---

<sup>384</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVERDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 62.

<sup>385</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>386</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 844.

que as tornam passíveis de usucapião, de forma que a posse de uma unidade periódica, desde que atendidos todos os requisitos legais, acarreta o reconhecimento do domínio em favor do possuidor<sup>387</sup>.

Sobre a temática específica da usucapião de imóvel em multipropriedade, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery explicam:

[...] como todo o direito real, a multipropriedade pode vir a ser objeto de usucapião, se a posse integral e exclusiva de um dos condôminos chegar a integralizar o prazo legal de posse, ou se a posse *ad usucapionem* de terceiro atingir o tempo necessário para a aquisição. A usucapião parcial também é possível, se apenas quanto ao direito de uso e gozo da multipropriedade comum de apenas um dos multiproprietários vier a ser alegada por um, em face dos demais<sup>388</sup>.

A maior dificuldade no tocante à usucapião da unidade temporal decorrente de regime multipropriedade é em relação à continuidade e tempo da posse. Nesse âmbito, a continuidade deve ser verificada a partir da fração de tempo, adequando-se conforme o regime rotativo que lhe é próprio.

Já quanto ao tempo, o uso na fração pelo período correspondente a uma quota deve ser considerado como um ano, não se exigindo o exercício a partir da soma dos dias, o que inviabilizaria totalmente o instituto da usucapião. Exemplificativamente, um possuidor, que detenha contrato de compra da fração temporal, mas não tenha sido possível o registro, e por dez anos utilize uma semana do imóvel, totalizando dez semanas, em tese, alcançaria o tempo de usucapião ordinária, que é de dez anos, conforme artigo 1.242 do Código Civil brasileiro. Caso fossem considerados apenas os dias em que efetivamente ocupou o imóvel, o prazo de dez anos somente seria completado após centenas de anos, afastando totalmente a utilização da usucapião.

Já a usucapião extraordinária da unidade periódica, aquela sem justo título, embora teoricamente possível, tem visualização prática mais difícil, porque exige que determinada pessoa use com exclusividade de tempo um imóvel sem respaldo, isto é, sem que seja o titular

---

<sup>387</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>388</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito Civil: Direitos Patrimoniais, Reais e Registrários**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

de um direito sobre o bem, situação que dificilmente seria aceita pela administração, a quem cabe gerenciar as atividades que decorrem da convivência comum<sup>389</sup>.

Acerca do exercício da posse na multipropriedade, explicam Carla Modina Ferrari e Henrique Ferraz de Melo:

Tratar da usucapião de multipropriedade é inevitavelmente falar da posse exclusiva sobre frações de tempo, ou posse periódica e do estado de composses perene que todos os demais condôminos exercem sobre o imóvel. A posse *ad usucapionem* é do tempo de posse do direito sobre o imóvel, e não apenas a exercida diretamente sobre o tempo de uso específico do bem. O que deve ser analisado é a posse sobre o direito de uso, ainda que nesse período o titular da posse não a exerça fisicamente. Não agride a posse para a aquisição prescritiva a falta de contato imediato com a coisa imóvel, pois a posse pode ser exercida de várias maneiras, mesmo que à distância. Nisso se inclui, como visto, o pagamento das despesas condominiais, tributos e a própria relação de mandato estabelecida com o administrador do empreendimento<sup>390</sup>.

Nessa corrente, a posse não advém somente do poder físico sobre a coisa, porém também do poder jurídico ou indireto sobre ela, devendo ser considerada a posse indireta sobre a propriedade compartilhada quando não estiver sendo exercida diretamente pelo condômino a quem se reserva o uso conforme o que estabelecido no negócio jurídico recepcionado no registro e na convenção<sup>391</sup>.

A posse se inicia quando se reconhece ao titular da copropriedade o direito de uso da unidade autônoma nos períodos contratualmente estabelecidos. Essa posse deve ser pública, pacífica, contínua e ininterrupta, devendo ser do conhecimento do administrador do condomínio<sup>392</sup>.

Ainda sobre a usucapião, a doutrina nacional aponta que não haveria óbice à usucapião de fração de tempo inferior ao mínimo legal, pois a fração mínima de parcelamento do tempo da unidade periódica, considerada indivisível, é norma de natureza cogente, todavia direcionada

---

<sup>389</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>390</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>391</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>392</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

apenas às alienações voluntárias. A usucapião de fração de tempo inferior a sete dias não fere o espírito da norma, considerando o escopo da lei de conferir à propriedade uma função social compatível com o uso marcadamente econômico e social, sendo possível realizar analogia ao entendimento que admite a usucapião de áreas inferiores ao módulo rural e à fração mínima de parcelamento do solo urbano<sup>393</sup>.

Outra situação apontada é a impossibilidade da usucapião de fração de tempo adicional destinada à realização de reparos, em razão do seu caráter acessório, não contando sequer com matrícula própria<sup>394</sup>. Poderia argumentar-se ainda que a fração de tempo de reparos é comum, a semelhança das áreas comuns do condomínio edilício, e, por isso, não sujeita a usucapião.

A necessidade ou não da prévia inserção do imóvel ao condomínio em multipropriedade para fins de admitir a usucapião da fração periódica é outro ponto de análise. Nesse sentido, Carla Modina Ferrari e Henrique Ferraz de Mello entendem que por se tratar de forma de aquisição originária da propriedade, não se há de exigir a prévia constituição da multipropriedade no fólio real:

A usucapião é forma de aquisição extratabular da propriedade e, como tal, independe do registro imobiliário. Seu reconhecimento não pode ser elidido pela inobservância de formalidades registrais do proprietário anterior. Haja vista se tratar de modalidade de aquisição ordinária, não lhe é oponível o princípio do trato sucessivo registral. O direito do usucapiante não deriva do direito preexistente, não se queda ao domínio alheio, impõe-se ao registro e desconhece qualquer irregularidade que não decorra da posse qualificada, a justo título ou não, conforme o caso, exercida de forma mansa, pacífica e ininterrupta sobre a coisa usucapienda<sup>395</sup>.

Caso se trate de regime de multipropriedade não constituída em um prédio residencial em que a convenção expressamente desautoriza qualquer uso que não seja aquele nela previamente estabelecido, não será possível usucapir fração de tempo de unidade autônoma, da mesma forma não será possível fazê-lo no silêncio da convenção, porque a usucapião nessa

---

<sup>393</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>394</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>395</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

peculiar situação depende do funcionamento do regime especial da multipropriedade ou de aprovação de todos os condôminos daquele prédio residencial<sup>396</sup>.

Portanto, a unidade periódica objeto da multipropriedade é passível de usucapião, diante do preenchimento dos requisitos legais, contando com particularidades e limitações decorrentes das características próprias do instituto que interferem em sua aquisição originária.

Assim, na presente subseção, foi analisado como ocorre a transferência da multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro e sua respectiva aquisição pelos multiproprietários, apresentando-se os principais aspectos sobre o tema. Com a instituição do regime condominial de multipropriedade e a transferência das unidades temporais para os diversos multiproprietários, é necessária sua administração, assunto a seguir examinado.

## 2.9 ADMINISTRAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO

A partir da instituição do regime condominial de multipropriedade com a transferência das unidades temporais para os multiproprietários adquirentes, será necessária a administração da multipropriedade. Nesse ponto, a multipropriedade assemelha-se ao condomínio edilício, devendo haver administração, em razão dos multiproprietários compartilharem direitos e obrigações relacionados com a ocupação periódica decorrente de cada fração temporal.

O legislador optou pela nomenclatura administrador para indicar a pessoa responsável por administrar o condomínio em multipropriedade, seguindo o termo já utilizado usualmente no mercado, adotando nome específico para evitar a confusão com o síndico do condomínio edilício<sup>397</sup>.

Nos termos do artigo 1.358-M do Código Civil, a administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no

---

<sup>396</sup> FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>397</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

instrumento de instituição ou na convenção de condomínio. Todavia, ocorrendo a falta de indicação, caberá então a assembleia geral dos condôminos eleger o administrador.

O instrumento de instituição ou a convenção de condomínio podem conter a nomeação do administrador diretamente, bem como os critérios para a definição de seu substituto, ou, ainda, podem apenas estabelecer o procedimento de escolha e substituição, sem nomeação direta, havendo omissão é que a escolha caberá à assembleia geral<sup>398</sup>.

A assembleia geral de condôminos irá deliberar sobre as questões que lhe são atinentes, conforme previsão no ato de instituição e na convenção de condomínio. Na assembleia, o condômino em mora poderá assistir, no entanto, sem participar e votar. Já o condômino que paga em dia o acordo de parcelamento não está em mora, podendo participar e votar, salvo se o próprio acordo tiver suspenso tal direito até o pagamento da última parcela. O condômino que realizou depósito em consignação poderá participar e votar em caso de decisão judicial provisória ou definitiva<sup>399</sup>.

O administrador, por sua vez, é uma pessoa física ou jurídica designada no ato de instituição ou escolhida pelos condôminos em assembleia geral para gerenciar as atividades que decorrem da convivência comum<sup>400</sup>. Ao administrador cabem as atribuições de coordenar a utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente às suas respectivas frações de tempo, determinar no caso dos sistemas fluante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano, promover a manutenção, conservação e limpeza do imóvel, trocar ou substituir as instalações, os equipamentos ou os mobiliário e submeter os orçamentos, além de outras atribuições eventualmente previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade.

Assim, o condomínio em multipropriedade será administrado pelo administrador, a quem compete realizar os atos ordinários voltados ao cumprimento da instituição e da

---

<sup>398</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>399</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>400</sup> GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis; FOLLADOR, Guilherme Broto. **A multipropriedade imobiliária**. Curitiba: KDP, 2021, p. 29.

convenção, garantindo a fruição das faculdades aos multiproprietários e o funcionamento organizacional do condomínio.

Acerca da necessidade de administrador profissional, segundo o artigo 1.358-R do Código Civil, é obrigatória a designação de administrador profissional para o condomínio edilício, quando tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas<sup>401</sup>.

Embora não obrigatória quando a multipropriedade não incidir sobre condomínio edilício, a administração profissional é especialmente desejável, uma vez que no condomínio em multipropriedade, o respeito estrito às regras é essencial para que todos os titulares de fração possam usufruir do imóvel<sup>402</sup>.

Quanto se tratar de um imóvel isolado, como uma casa ou terreno rústico ou urbano, Alfredo de Assis Gonçalves Neto e Guilherme Broto Follador explicam que a administração da multipropriedade não estará sujeita às regras especiais, senão às que traçam as atribuições e responsabilidades do administrador<sup>403</sup>.

Sobre os aspectos tributários, na opinião de Gustavo Tepedino, os tributos, contribuições condominiais e demais despesas devem ser individualizados e cobrado de cada multiproprietário, ressaltando-se que o veto presidencial aos parágrafos terceiro, quarto e quinto do artigo 1.358-J do Código Civil não altera a autonomia das matrículas, inexistindo responsabilidade solidária dos multiproprietários quanto às referidas despesas individuais<sup>404</sup>.

Acerca do IPTU, a partir da teoria que considera que a multipropriedade se traduz em direito real sobre coisa própria, seja ela a própria propriedade ou novo direito real, se houver

---

<sup>401</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2022.

<sup>402</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>403</sup> GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis; FOLLADOR, Guilherme Broto. **A multipropriedade imobiliária**. Curitiba: KDP, 2021, p. 29.

<sup>404</sup> TEPEDINO, Gustavo. **A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária**. Belo Horizonte: Revista Brasileira de Direito Civil, v. 19, p. 11-14, jan./mar. 2019, p. 13.

uma dívida de uma das unidades periódicas, os demais titulares não poderão ser responsabilizados, uma vez que não há solidariedade entre os multiproprietários<sup>405</sup>.

Todavia, o veto presidencial aos parágrafos terceiro, quarto e quinto do artigo 1.358-J do Código Civil objetivou afastar essa ideia. Nesse sentido, Rodrigo Almeida Magalhães e Mônica Queiroz concluem que prevaleceu o interesse arrecadador do Estado à técnica de aplicação das regras do condomínio geral à multipropriedade, porque o Código Civil trata a unidade periódica como imóvel autônomo, de forma que o multiproprietário não pode ser compelido a responder pelo IPTU relativo à unidade periódica dos demais<sup>406</sup>.

Sendo a multipropriedade vinculada à unidade autônoma não haveria como atribuir ao conjunto dos multiproprietários de um mesmo imóvel, a responsabilidade solidária das referidas despesas individuais, todavia, os coproprietários devem ratear as despesas comuns, de forma proporcional a sua fração temporal<sup>407</sup>.

No tocante ao cumprimento dos pagamentos das despesas ordinárias e extraordinárias da multipropriedade, é cabível a adjudicação ao condomínio edilício de fração de tempo do multiproprietário que se encontre inadimplente, na forma da legislação processual civil.

Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva

---

<sup>405</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 125.

<sup>406</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 125.

<sup>407</sup> VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **A Multipropriedade Imobiliária à Luz da Lei 13.777/2018**. Rev. Fac. Direito UFMG, Belo Horizonte, n. 75, pp. 91-118, jul./dez. 2019, p. 112.ne

ocupação de cada unidade autônoma, a legislação adota solução criativa, ao permitir que a fração seja locada pela administração até a quitação do débito<sup>408</sup>.

No que tange à locação da unidade para pagamento do débito, essa possibilidade vem sendo compreendida pela doutrina como uma previsão de anticrese legal, havendo discussões acerca de sua implementação, por se tratar de uma forma de autogestão no âmbito do condomínio em multipropriedade.

A referida previsão é polêmica e criticada pela doutrina, conforme Pedroso, Villaverde, de Oliveira e Coutinho, porque estabelece uma restrição ao exercício do direito real, pelo simples fato de estar inadimplente, sem contar com contraditório ou ampla defesa, sendo necessária uma interpretação conforme à Constituição, assegurando-se o contraditório e ampla defesa previamente à proibição de utilização do imóvel<sup>409</sup>.

Diante da drasticidade da solução adotada pela lei, em privar o multiproprietário do uso do bem imóvel, caberia a procedimentalização desta anticrese legal, a qual deve ser regulada na convenção do condomínio em multipropriedade, assegurando amplo direito de defesa, sem afastar a autotutela prevista legalmente que visa garantir a integridade financeira dos empreendimentos, evitando que os demais multiproprietários sejam lesados.

No tocante à administração profissional do empreendimento, ressalta-se que os responsáveis por empreendimentos do setor imobiliário são também responsáveis pelo desenvolvimento sustentável do espaço urbano, de forma que os projetos de construção devem coadunar-se com os anseios da coletividade.

A partir da utilização de modo racional dos recursos naturais e artificiais, Thanyson Dornelas de Melo defende que a urbanização passa a assumir aspectos positivos, sendo possível que a cidade propicie benefícios para todos os seus habitantes<sup>410</sup>. Nesse contexto, o sistema de

---

<sup>408</sup> BONATTO, Fernanda Muraro. O condomínio em multipropriedade e seus reflexos para o mercado imobiliário e hoteleiro. In: ROCHA DOS SANTOS, Helena; CAPRIO LEITE DE CASTRO, Fabio. **Temas atuais em direito imobiliário**. Porto Alegre: Clube de Autores, 2019, p. 69.

<sup>409</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVARDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 57.

<sup>410</sup> DORNELAS DE MELO, Thanyson. **Multipropriedade sustentável: a multipropriedade imobiliária no contexto das smart cities**. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2021, p. 163.

multipropriedade “gera economia de recursos e maximiza os benefícios, além de contribuir para a compactação da cidade e regeneração do espaço urbano”<sup>411</sup>.

Outra questão acerca da administração refere-se à cessão temporária da fração a terceiro, mediante remuneração para o uso do imóvel, havendo controvérsia sobre a configuração de locação ou hospedagem. Nesse sentido, os critérios para a aferição da natureza do contrato são a duração do negócio, já que quanto mais curto, mais se aproxima da hospedagem, bem como a predominância dos serviços ofertados, a qual é típica da hospedagem<sup>412</sup>.

Nesse contexto, a locação pode ser celebrada individualmente pelo multiproprietário, pelo administrador ou por uma sociedade empresária especializada, em sistema de *pool*.

O *pool* de locação é compreendido como um mecanismo em que as frações temporais são ofertadas para locação ou hospedagem, de forma conjunta, sendo as receitas e despesas totais decorrentes desses contratos levados a um fundo comum e repartidos entre todos os multiproprietários proporcionalmente às suas participações, não importando quais períodos foram efetivamente negociados<sup>413</sup>.

Pode haver ainda um sistema de intercâmbio, consistente na organização e permuta de períodos de ocupação entre multiproprietários de diferentes empreendimentos, que aderem a possibilidade de troca de seu direito pelo direito de outro participante do sistema, possibilitando o acesso a outros locais e empreendimentos.

No entanto, conforme explica André Abelha, os modelos de *pool* e intercâmbio não são exclusivos da multipropriedade. Explica o autor:

Tanto o *pool* como a central de locação são gerenciados por uma empresa imobiliária especializada, muitas vezes uma operadora hoteleira, que centraliza as locações de períodos. Entretanto, no *pool*, as perdas e os ganhos são partilhados entre os integrantes do *pool*, conforme suas frações, enquanto na central de locação, cada fração tem sua própria conta de receitas e despesas: sendo a fração alugada, o aluguel é inteiramente do seu dono; e se não foi

---

<sup>411</sup> DORNELAS DE MELO, Thanyson. **Multipropriedade sustentável: a multipropriedade imobiliária no contexto das smart cities**. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2021, p. 165.

<sup>412</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>413</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

negociada, o condômino fica sem qualquer receita, arcando solitariamente com os gastos do período<sup>414</sup>.

Portanto, a cessão a terceiros, a possibilidade de *pool* e o sistema de intercâmbio também são pontos elementares no tocante à administração da multipropriedade.

No que toca às despesas referentes aos reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, a responsabilidade dependerá da sua natureza. Se os reparos forem decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel, seu pagamento será arcado por todos os multiproprietários, porém, se decorrentes de uso anormal, será suportada exclusivamente pelo multiproprietário cujo uso se deu de modo anormal, sem prejuízo de multa<sup>415</sup>.

Destaca-se que a responsabilidade civil decorrente do dever de custeio do imóvel não será, em regra, solidária entre os multiproprietários<sup>416</sup>. Isso porque a solidariedade não se presume, devendo decorrer da lei ou da vontade das partes. Assim, uma vez que a lei não traz a previsão da responsabilidade solidária, caberia ao instrumento da convenção de condomínio instituir um regime de solidariedade.

Acerca do eventual direito do multiproprietário em ser compensado pelos dias de indisponibilidade da coisa para a realização de reparos urgentes, a lei é omissa. Assim, existem duas interpretações viáveis. A primeira corrente é no sentido que se trata de um risco de cada multiproprietário, o qual ficará sem compensação. A segunda possibilidade é a compensação, a qual deverá ser feita mediante uma indenização pecuniária a ser paga pelo condomínio<sup>417</sup>.

Ainda que a legislação não mencione expressamente, para André Abelha, é evidente que o prejuízo do titular cujo período foi abrangido pelo reparo urgente seja redistribuído

---

<sup>414</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>415</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2664.

<sup>416</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVARDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 38.

<sup>417</sup> DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos**. Disponível em <https://infographya.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>. Acesso 07/04/2022.

proporcionalmente, de acordo com as frações e o sistema de rodízio, ou então, não sendo possível o remanejamento em questão, deverá o grupo indenizar o multiproprietário prejudicado<sup>418</sup>.

A perda de dias por parte de um dos multiproprietários para obras de reparos urgentes decorrentes de causa fortuita deve ser indenizada pelo condomínio, de modo que todos os multiproprietários dividirão os prejuízos. Essa solução é coerente com o inciso primeiro do parágrafo segundo do artigo 1.358-J do Código Civil, segundo o qual todos os multiproprietários concorrem para as despesas financeiras com reparos de danos fortuitos. No entanto, se o reparo urgente tiver sido causado ao menos culposamente por qualquer um dos multiproprietários, arcará exclusivamente com os gastos com a reparação e com a indenização devida ao outro multiproprietário em cujo período tenha sido afetado<sup>419</sup>.

Portanto, a administração da multipropriedade envolve a figura do administrador e a assembleia de multiproprietários, atingindo questões gerenciais e tributárias, bem como exigindo administração profissional quando a multipropriedade estiver inserida em um condomínio edilício.

Acerca do presente capítulo, foram cumpridos os objetivos específicos, descrevendo-se a multipropriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro a partir da regulamentação pela Lei nº 13.777/2018, seu histórico, conceito, natureza jurídica, espécies, forma de instituição e extinção, os direitos e obrigações dos multiproprietários, modos de transferência e administração.

A partir da análise da multipropriedade prevista no Código Civil brasileiro, cuja estrutura é imobiliária, é possível constatar as modalidades sem previsão, cuja possibilidade de adoção no sistema jurídico brasileiro será demonstrada no próximo capítulo.

---

<sup>418</sup> ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021 (e-book), n. p.

<sup>419</sup> DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018**: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos. Disponível em <https://infographya.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>. Acesso 07/04/2022, p. 20.

### **CAPÍTULO 3 – A POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE OUTRAS MODALIDADES DE MULTIPROPRIEDADE NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO**

No terceiro e último capítulo demonstrar-se-á a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no sistema jurídico brasileiro. O capítulo tem como objetivos específicos abordar os aspectos relevantes dos sistemas jurídicos italiano e brasileiro para o instituto da multipropriedade, apontar os elementos comuns da *multiproprietà* italiana e a multipropriedade brasileira, descrever a autonomia negocial e a liberdade contratual no Brasil e, sob esses fundamentos, demonstrar a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no Brasil, indicando as contribuições e sugestões para o aperfeiçoamento do sistema brasileiro de multipropriedade.

Assim, o capítulo foi dividido em quatro subseções. A primeira subseção aborda os aspectos relevantes dos sistemas jurídicos italiano e brasileiro para o instituto da multipropriedade. A segunda subseção trata dos elementos comuns e diversos das modalidades italianas de *multiproprietà* e a multipropriedade imobiliária brasileira. A terceira subseção, por sua vez, é dedicado à autonomia negocial e à liberdade contratual no sistema jurídico brasileiro. A quarta e última subseção, a partir dos fundamentos construídos nos itens anteriores, demonstra a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no sistema jurídico brasileiro, em especial a multipropriedade contratual, a multipropriedade societária e a multipropriedade hoteleira.

#### **3.1 ASPECTOS RELEVANTES DOS SISTEMAS JURÍDICOS ITALIANO E BRASILEIRO PARA O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE**

Na presente tese, propõe-se a utilização do direito italiano como comparativo, fundamentando-se a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro a partir da experiência italiana da *multiproprietà*. Para tal finalidade, é necessário averiguar os aspectos relevantes dos sistemas jurídicos italiano e brasileiro que impactam na compreensão do instituto da multipropriedade, visando averiguar a compatibilidade da comparação pretendida, bem como quais individualidades devem ser consideradas para a adaptação das demais modalidades ao ordenamento jurídico brasileiro.

Nesse sentido, a presente tese, ao comparar a multipropriedade imobiliária brasileira com as modalidades italianas de *multiproprietà*, está no âmbito do direito comparado, o qual, conforme Caio Mário da Silva Pereira, é uma grande seara jurídica, que contribui para o rejuvenescimento do direito privado, por via da disciplina comparatista<sup>420</sup>.

Com relação às funções do direito comparado, ressaltam-se às relativas aos direitos nacionais, quais sejam, a interpretação, a aplicação e a integração do ordenamento jurídico, a partir de um certo conhecimento do direito comparado. Assim, a concepção de direito comparado “não se exaure no mero cotejo entre ordenamentos diversos, mas sobretudo como fator de observação para futuras políticas legislativas, além da compreensão dos ordenamentos nacionais”<sup>421</sup>.

A pesquisa juscomparativista possibilita a abertura de novos caminhos à Ciência do Direito que, com base nos progressos alcançados, poderá atender melhor às necessidades criadas pelo vertiginoso ritmo de mudança do mundo contemporâneo e à problemática e complexa comunidade mundial inexoravelmente inter-relacionada nos diversos planos da existência humana<sup>422</sup>.

O direito comparado deve atender além da legislação, a jurisprudência, o conhecimento do meio social, a prática contratual e a tendência da prática jurídica<sup>423</sup>. Assim, mesmo nos países em que o direito é escrito, como é o caso do Brasil e da Itália, a fonte primordial está na lei, mas não se limita a ela. Especialmente na matéria de multipropriedade, a doutrina ocupa lugar de destaque, contribuindo sobremaneira para o desenvolvimento do instituto.

No contexto do direito comparado, deve-se distinguir o objeto do método empregado para conhecê-lo. Nesse sentido, o objeto é o substrato sobre o qual se debruça o estudioso para conhecer e formular proposições, enquanto o método é o instrumental necessário para se construir as conclusões da pesquisa. Desse modo, o comparatista pode e deve se valer de outros

---

<sup>420</sup> DA SILVA PEREIRA, Caio Mário. **Direito comparado e o seu estudo**. Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, volume 7, 1955, p. 35.

<sup>421</sup> CARVALHO, Weliton. **Direito comparado: método ou ciência?** Revista de Informação Legislativa, ano 44, n.175, jul./set. 2007, p. 144.

<sup>422</sup> OVÍDIO, Francisco. **Aspectos do Direito Comparado**. Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, n° 79, 1984, p. 179.

<sup>423</sup> DA SILVA PEREIRA, Caio Mário. **Direito comparado e o seu estudo**. Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, volume 7, 1955, p. 37.

métodos, sobretudo quando está conhecendo cada um dos sistemas ou institutos estudados. Portanto, o método comparativo se exacerba no momento exato do cotejo entre as realidades analisadas<sup>424</sup>.

A comparação pode ocorrer de dois modos, conforme aponta Caio Mário da Silva Pereira. O investigador pode buscar dados informativos da instituição em sua origem, rastreando-a pelos séculos, o que o autor denomina de comparação vertical. Ou, outras vezes, o estudioso volta-se ao horizonte jurídico e focaliza os sistemas atualmente em vigor entre os diversos povos, compara-os, procurando assinalar as suas aproximações e divergências, a chamada comparação horizontal, na qual se perquire a maneira pela qual o mesmo assunto encontra tratamento noutro organismo jurídico, de que maneira o legislador de outro país positivou as normas de seu regime ou como os tribunais as aplicam e os cientistas o compreendem<sup>425</sup>.

Assim, na comparação vertical, o jurista desenvolve uma comparação em profundidade, mas sem se preocupar com a ocorrência do mesmo fenômeno jurídico em outros países ou sistemas na atualidade, descendo verticalmente até a fonte. Já na comparação horizontal, toma-se como objeto os sistemas jurídicos vigentes, realizando uma comparação espacial, ao confrontar, no mesmo plano horizontal, determinados sistemas, para buscar conclusões quanto ao bom ou mau tratamento do tema e, até mesmo, utilizar da experiência alheia para melhorar o direito nacional<sup>426</sup>.

A presente tese visa primordialmente uma comparação horizontal entre os ordenamentos jurídicos italiano e brasileiro, no que toca ao instituto da multipropriedade, porque se volta especialmente para a atualidade, e, de forma complementar, utilize-se uma comparação vertical ao examinar-se o histórico e desenvolvimento da multipropriedade em ambos os países em análise.

---

<sup>424</sup> CARVALHO, Weliton. Terminologia em direito comparado. In MONTEIRO, Roberta Corrêa de Araújo; ROSA, André Vicente Pires (coord.) **Direito constitucional - os desafios contemporâneos: uma homenagem ao professor Ivo Dantas**. Curitiba (PR): Juruá, 2012, p. 724.

<sup>425</sup> DA SILVA PEREIRA, Caio Mário. **Direito comparado e o seu estudo**. Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, volume 7, 1955, p. 40.

<sup>426</sup> DA SILVA PEREIRA, Caio Mário. **Direito comparado e o seu estudo**. Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, volume 7, 1955, p. 40.

Portanto, para uma reflexão crítica acerca do direito comparado entre Brasil e Itália e da compatibilidade das demais modalidades de multipropriedade com o ordenamento jurídico brasileiro, é necessário averiguar os aspectos relevantes dos sistemas jurídicos italiano e brasileiro que impactam o instituto da multipropriedade.

No tocante às semelhanças jurídicas entre o Brasil e a Itália, ambos os ordenamentos seguem o modelo de *civil law* em contraposição ao modelo de *common law*, de forma que há a adoção de ampla codificação, sendo a legislação escrita de suma importância para o direito, ainda que a jurisprudência também ganhe cada vez mais relevância.

Assim, tanto o direito brasileiro como o direito italiano contam com um sistema jurídico pautado na codificação. Ressalta-se que são encontradas diversas semelhanças entre o Código Civil brasileiro e o *Codice Civile* italiano, inclusive com dispositivos com previsões bastante semelhantes e, em determinados aspectos, até mesmo idênticas.

Nesse contexto, o primeiro ponto relevante para a multipropriedade a ser analisado refere-se à taxatividade dos direitos reais, encontrada em ambos os sistemas. A discussão acerca da taxatividade dos direitos reais é importante para a aferição do caráter de direito real conferido à multipropriedade, cujas consequências atingem, dentre outros aspectos, a possibilidade de uma modalidade contratual e suas limitações.

Na Itália, o princípio do *numerus clausus* implica a necessidade de previsão legal dos direitos reais, isto é, diferentemente de outros ordenamentos jurídicos, há um rol taxativo referente aos direitos que possuem características reais. Portanto, o ordenamento jurídico italiano não admite a criação de direitos reais diversos daqueles expressamente previstos em lei.

Trata-se de um princípio muito antigo, profundamente enraizado no ordenamento jurídico italiano, que tem suas origens no direito romano. Foi elaborado, justamente, com o objetivo de impedir que a principal fonte de riqueza privada, constituída à época pela propriedade fundiária, pudesse sofrer limitações pela livre manifestação da autonomia negocial dos particulares<sup>427</sup>.

---

<sup>427</sup> FORESTA, Enrico; GALASSO, Jone; STEFANELLI, Francesca. **La proprietà**. Vicalvi: Editore Key, 2018, p. 19.

A doutrina e a jurisprudência italianas apontam um fundamento normativo indireto do princípio do *numerus clausus* nos artigos 1.372 e 2.643 do *Codice Civile*. O artigo 1.372 do *Codice Civile* prevê que o contrato tem força de lei entre as partes e não produz efeitos em relação a terceiros, exceto nos casos expressamente previstos em lei. Já o artigo 2.643 do *Codice Civile* prevê o rol dos atos sujeitos à transcrição. Desse modo, a atipicidade dos direitos reais é incompatível com o ordenamento jurídico italiano, uma vez que direitos não previstos no rol não podem vincular terceiros, nem mesmo contar com publicidade por meio do ato de transcrição.

Embora à primeira vista possam parecer dois princípios coincidentes, o *numerus clausus* não se confunde com a tipicidade, uma vez que pertencem a campos diferentes. A tipicidade regula o conteúdo dos direitos reais, no sentido de que os particulares não podem modificar o conteúdo dos direitos reais traçados pelo legislador. Já o princípio do *numerus clausus* pertence à fonte, de modo que os particulares são impedidos de criar novos direitos reais não expressamente regidos pela lei<sup>428</sup>.

Nesse contexto, a *ratio* dos referidos princípios é identificada precisamente na necessidade de garantir a liberdade e a certeza do trânsito, bem como de proteger terceiros, em especial os credores, os quais ficariam em situação mais vulnerável diante da possibilidade de criação de novos e atípicos direitos reais<sup>429</sup>.

Caso fosse permitida a constituição de direitos reais que não obedecem aos modelos consolidados, os potenciais compradores não poderiam apurar a existência de ponderações sobre o ativo que pretendem adquirir e avaliar corretamente os riscos da transação. Ao mesmo tempo, os credores não poderiam avaliar se as garantias exigidas podem assegurar adequadamente suas reivindicações. Além disso, considerar admissíveis direitos reais atípicos traria consideráveis dificuldades quanto à resolução de eventuais conflitos entre diferentes titulares, uma vez que esta figura não seria passível de transcrição no âmbito do ordenamento jurídico da Itália<sup>430</sup>.

---

<sup>428</sup> FORESTA, Enrico; GALASSO, Jone; STEFANELLI, Francesca. **La proprietà**. Vicalvi: Editore Key, 2018, p. 19.

<sup>429</sup> FORESTA, Enrico; GALASSO, Jone; STEFANELLI, Francesca. **La proprietà**. Vicalvi: Editore Key, 2018, p. 19.

<sup>430</sup> CARIOTI, Claudia. **Dei modi di acquisto della proprietà**. Vicalvi: Editore Key, 2018, p. 33.

A doutrina italiana entende de forma majoritária que o princípio *numerus clausus* dos direitos reais é um princípio fundamental do ordenamento jurídico italiano. No entanto, parte da doutrina propõe sua aplicação flexível, que responda às exigências sociais e econômicas, sem se colocar o limite absoluto à criação de situações com características reais. Assim, esse princípio deveria ser aplicado caso a caso, de forma a avaliar a situação jurídica decorrente da autonomia contratual. Deste modo, o princípio do rol taxativo dos direitos reais assumiria um caráter concreto, garantindo respeito às regras de ordem pública, sem negar legitimidade aos direitos reais atípicos<sup>431</sup>.

Na Itália, o desenvolvimento de novas figuras, como a *multiproprietà*, tem levado a doutrina e a jurisprudência dominantes a concluir no sentido da ainda atual validade dos princípios da tipicidade e do *numerus clausus* dos direitos reais, mesmo que sem o rigor tradicional com que eram anteriormente entendidos. Embora permaneça vedada a possibilidade de os particulares criarem figuras de direitos reais completamente atípicas e inéditas, é, no entanto, permitido modelar de forma diversa as fronteiras e os limites dos direitos reais já sancionados e delineados pelo legislador<sup>432</sup>.

Nesse sentido, a multipropriedade pode ser compreendida como uma remodelação do direito de propriedade, o qual encontra amparo especialmente na Constituição italiana e no *Codice Civile*, de modo que apenas se alteram os limites de um direito real, no caso a propriedade, já delineado pelo legislador.

Nessa conjuntura, destacam-se as teorias *della proprietà temporanea e della proprietà bidimensionale*, apresentadas na terceira subseção do primeiro capítulo da presente tese, que tomam a multipropriedade como propriedade, respectivamente, limitada por uma eficácia temporal, para a teoria da propriedade temporal, e especificada pelo elemento tempo, para a teoria bidimensional.

No direito brasileiro, de forma muito semelhante com a Itália, prevalece o sistema de *numerus clausus* no âmbito do direito das coisas, de modo que não há criação de direitos reais

---

<sup>431</sup> SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org.). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010, ps. 102-103.

<sup>432</sup> FORESTA, Enrico; GALASSO, Jone; STEFANELLI, Francesca. **La proprietà**. Vicalvi: Editore Key, 2018, p. 20.

por ato de vontade, porque só são direitos reais aqueles que a Constituição Federal, o Código Civil ou leis especiais e extravagantes assim estabeleçam.

A doutrina brasileira discutiu amplamente se a enumeração dos direitos reais seria taxativa ou exemplificativa, tendo predominado que o rol do artigo 1.225 do Código Civil brasileiro é taxativo, embora não exaustivo, já que outras leis esparsas podem prever direitos reais, como é o caso da alienação fiduciária sobre bens imóveis, cuja previsão decorre da Lei nº 9.514 de 1997.

Todavia, alguns autores consideram que o sistema é exemplificativo, uma vez que, na elaboração do projeto do Código Civil brasileiro de 1916, o chamado código Beviláqua, estava expresso que somente se consideravam direitos reais, além da propriedade, os que estavam arrolados na lei, mas a redação final acabou por não contar com a expressão somente. Outro argumento utilizado pela tese do rol exemplificativo é que, se a ordem pública não for ferida, podem outros direitos reais ser criados, sob o fundamento de que tudo o que não for expressamente proibido é permitido<sup>433</sup>.

Já a corrente taxativa argumenta que os direitos reais têm natureza publicista, ou seja, trata-se de matéria de direito público e não de direito privado e destinam-se a produzir efeitos *erga omnes*, de modo que não poderiam particulares, por discricionariedade, criar direitos reais, já que a atribuição de restringir direitos é do legislador<sup>434</sup>.

Assim, a taxatividade dos direitos reais fundamenta-se na premissa que, uma vez que é destinado a operar contra toda a coletividade, não pode qualquer direito real ser reconhecido juridicamente se não houver prévia norma que o preveja. Portanto, uma vez que restam inseridos em regime de ordem pública, os direitos reais são *numerus clausus*, de enumeração taxativa, localizados no rol do artigo 1.225 do Código Civil brasileiro e em leis especiais diversas<sup>435</sup>.

---

<sup>433</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo I.** São Paulo: YK Editora, 2020, ps. 91-92.

<sup>434</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo I.** São Paulo: YK Editora, 2020, p. 92.

<sup>435</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais.** 16 ed. Salvador: JusPodivm, 2020, ps. 17-18.

A criação de novos direitos reais depende de reserva legislativa, uma vez que a taxatividade exclui a possibilidade de a autonomia privada conceber direitos reais que produzam consequências *erga omnes*, pois a vontade humana não pode ser capaz de livremente criar modelos jurídicos que sejam aptos de impor insegurança ao comércio jurídico, prejudicando a regularidade das relações jurídicas exercidas em comunidade<sup>436</sup>.

No entanto, a taxatividade não significa a proibição de criação por parte do legislador ordinário de outras categorias de direitos reais, porque é vedado que a vontade particular constitua novas figuras e não a lei, dessa maneira o *numerus clausus* acaba sendo justificado pela sua eficácia real ou pela oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais, prevalecendo o entendimento de que não é adequado admitir-se que a autonomia da vontade gere vínculos capazes de atingir situações jurídicas de terceiros<sup>437</sup>.

De modo semelhante à Itália, no Brasil, a taxatividade não se confunde com a tipicidade, embora sejam conceitos próximos e eventualmente até mesmo complementares. Todavia, não devem ser confundidos, porque a taxatividade imputa ao legislador o monopólio da edificação de direitos reais, enquanto a tipicidade delimita, por sua vez, o conteúdo de cada tipo de direito real<sup>438</sup>.

Nas palavras de José de Oliveira Ascensão:

A norma não se contentou com previsões ou determinações gerais, com conceitos portanto que abrangessem indiscriminadamente todas as situações. Foi mais longe, modelou tipos: e os tipos determinam-se por referência a um conceito que concretizam. Também o tipo jurídico, como todo o tipo, é algo de mais concreto que o conceito. A tipicidade jurídica contrapõe-se, pois, à consagração pela norma de uma figura genérica ou de um conceito, sem quaisquer especificações<sup>439</sup>.

Nesse contexto, parte da doutrina propõe redefinir aquilo que se entende por *numerus clausus* e tipicidade, pois o princípio da autonomia privada, para além do âmbito definido para

---

<sup>436</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 16 ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 18.

<sup>437</sup> XAVIER, Camila Costa. **Taxatividade, tipicidade e autonomia privada: o direito real de multipropriedade**. São Paulo: Dialética, 2021 (e-book), n. p.

<sup>438</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 16 ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 19.

<sup>439</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. **A Tipicidade dos Direitos Reais**. Lisboa: Livraria Petrony, 1968, p. 36.

cada direito real, pode intervir para flexibilizar o sistema e provocar a afirmação de diferentes modelos jurídicos, em razão das exigências práticas do tráfego negocial, modificando o conteúdo dos direitos reais afirmados pela norma<sup>440</sup>.

Desse modo, propõem-se não eliminar a tipicidade do sistema civil, mas compreendê-la de uma forma mais abrangente, contida na noção de taxatividade, de forma que os tipos de direito real sejam abertos, pois há um espaço no qual a autonomia privada pode se manifestar, desde que não sejam criadas figuras atípicas, que não sejam previstas em lei.

Sobre a tipicidade, Roberto Paulino de Albuquerque Júnior concluiu que ela deve ser repensada, considerando que os tipos reais detêm elementos essenciais e não essenciais, havendo, nestes últimos, um amplo espaço para a autorregulamentação privada, a qual poderá inserir e modificar seus conteúdos, acarretando que as categorias de direito real possam ser utilizadas para satisfazer outros interesses<sup>441</sup>.

Assim, a tipicidade não significaria a supressão da liberdade contratual em matéria de direitos reais, mas, pelo contrário, o papel do legislador refere-se a criar as figuras típicas, porém a autonomia negocial se manifesta de diversas outras maneiras no decorrer da relação jurídica, porque, a partir da autonomia negocial, a existência de regras gerais e obrigatórias não exclui que outras possam ser livremente modificadas pelas partes<sup>442</sup>.

Constata-se, assim, a aproximação entre as situações reais e obrigacionais, já que as novas tendências das obrigações postulam pela ampliação de sua oponibilidade, para adquirir caráter *erga omnes*, ressaltando-se que não apenas as obrigações, mas também os direitos reais podem nascer de negócios jurídicos, alguns direitos reais são apenas criados para ampliar a eficácia das relações obrigacionais, mesmo dentro de relações reais existem obrigações para as

---

<sup>440</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 16 ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 20.

<sup>441</sup> ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no Direito Contemporâneo**. Tese (Doutorado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010, p. 133.

<sup>442</sup> XAVIER, Camila Costa. **Taxatividade, tipicidade e autonomia privada: o direito real de multipropriedade**. São Paulo: Dialética, 2021 (e-book), n. p.

partes e alguns direitos obrigacionais possuem eficácia real, como a locação averbada no registro imobiliário<sup>443</sup>.

Nessa conjuntura, as figuras híbridas são temas de destaque por refletirem a aproximação entre as situações reais e obrigacionais, em especial, o ônus real, a obrigação *propter rem* e a obrigação com eficácia real, as quais contam com particularidades próprias, mas convergem enquanto situações híbridas.

Assim, essas obrigações geram efeitos reais sem perderem o caráter essencial de direitos a uma prestação, pois se transmitem ou são oponíveis a terceiros que adquiram direitos sobre determinada coisa. Todavia, não poderão ser considerados como direitos reais, uma vez que, pelo princípio da tipicidade, toda limitação ao direito de propriedade que não esteja prevista em lei como direito real tem natureza obrigacional<sup>444</sup>.

Portanto, no tocante aos direitos reais e sua taxatividade, constata-se ampla semelhança entre Brasil e Itália a partir da comparação jurídica dos respectivos ordenamentos, de modo que a discussão, presente principalmente na doutrina, repete-se em ambos os países, com conotações próprias, porém com muitos pontos convergentes.

Outro aspecto de interesse para possibilitar a comparação jurídica da multipropriedade imobiliária brasileira com as modalidades italianas de *multiproprietà* é referente à compreensão da propriedade e sua respectiva aquisição e transmissão, ponto no qual se constatam certas diferenças entre o ordenamento jurídico italiano e o brasileiro, mas também diversas semelhanças.

Acerca da propriedade, o artigo 42 da Constituição italiana<sup>445</sup> limita-se a atribuir-lhe um significado formal e a assegurar seu livre acesso, como pressuposto para o exercício de

---

<sup>443</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 16 ed. Salvador: JusPodivm, 2020, ps. 21-22.

<sup>444</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Obrigações**. 7 ed. Salvador: JusPodivm, 2013, p. 107.

<sup>445</sup> ITALIA. **La Costituzione**. Disponível em <https://www.senato.it/istituzione/la-costituzione/parte-i/titolo-iii/articolo-42>. Acesso 08/03/2023. Original: “*Articolo 42: La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti [cfr. artt. 44, 47 c. 2]. La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo*

faculdades jurídicas específicas, mas deixa sua disciplina a cargo da lei como instituição jurídica unitária<sup>446</sup>.

Assim, o ordenamento jurídico italiano é caracterizado pela presença de diversas formas de propriedade, cuja regulamentação depende da natureza e das características concretas dos bens. A atuação do legislador encontra-se fortemente condicionada pelas disposições da Constituição, que limitam o seu caráter discricionário, de forma a assegurar um equilíbrio entre a proteção da posição patrimonial do indivíduo e o cumprimento da função social da propriedade<sup>447</sup>.

Nesse sentido, o caráter social da propriedade é um indício da evolução global das relações entre os direitos individuais e os interesses da coletividade, cuja satisfação precede o exercício concreto das faculdades de uso e gozo dos bens privados. O legislador constituinte italiano não estendeu à propriedade o caráter de inviolabilidade atribuído aos direitos de liberdade, em razão da diferente consideração das relações econômicas no plano constitucional em relação aos direitos fundamentais da pessoa<sup>448</sup>.

A proteção da propriedade, entendida como regulamentação legal das faculdades e limites associados ao gozo dos bens, está condicionada à concretização do objetivo do acesso generalizado à propriedade, o qual se traduz na eliminação dos direitos legais e impedimentos econômicos suscetíveis de constituir causas de discriminação entre particulares<sup>449</sup>.

Acerca da legislação infraconstitucional na Itália, a propriedade, conforme artigo 832 do *Codice Civile*, é definida como o direito real que tem por conteúdo o direito de gozar e dispor das coisas de forma plena e exclusiva, nos limites e com observância das obrigações

---

*indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale. La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità”.*

<sup>446</sup> COLACINO, Nicola. **La protezione del diritto di proprietà nel sistema della convenzione europea dei diritti dell'uomo**. Roma: Nuova Cultura, 2007, p. 34.

<sup>447</sup> COLACINO, Nicola. **La protezione del diritto di proprietà nel sistema della convenzione europea dei diritti dell'uomo**. Roma: Nuova Cultura, 2007, p. 37

<sup>448</sup> COLACINO, Nicola. **La protezione del diritto di proprietà nel sistema della convenzione europea dei diritti dell'uomo**. Roma: Nuova Cultura, 2007, p. 34.

<sup>449</sup> COLACINO, Nicola. **La protezione del diritto di proprietà nel sistema della convenzione europea dei diritti dell'uomo**. Roma: Nuova Cultura, 2007, p. 34.

estabelecidas pelo ordenamento jurídico italiano, tratando-se do direito real por excelência nessa sistemática.

No ordenamento jurídico italiano, a propriedade é categorizada como privada ou pública, referindo-se à condição - privada ou pública - da pessoa jurídica a quem pertence a titularidade do direito, podendo ser definida como o direito exclusivo de possuir, dispor e desfrutar de uma coisa<sup>450</sup>.

Portanto, na Itália, a propriedade é configurada como um direito real que tem por conteúdo o direito de gozar e dispor das coisas de forma plena e exclusiva, dentro dos limites e com a observância das obrigações estabelecidas pelo direito jurídico.

No Brasil, a propriedade congrega diversos vieses, tanto pelo aspecto individual, como coletivo, devendo harmonizar-se os interesses envolvidos, tendo como eixo central a Constituição e sendo dotada de uma complexidade de fontes<sup>451</sup>. Nesse sentido, não existe um conceito constitucional fixo de propriedade no direito brasileiro, sendo legítimas suas novas definições de conteúdo, bem como a formulação de limites garantidores de sua função social, restando necessariamente dinâmico<sup>452</sup>.

Em âmbito infraconstitucional, pelas previsões constantes no Código Civil brasileiro, a propriedade é um direito real sobre coisa própria. Embora haja diversos direitos reais, em rol taxativo do artigo 1.225 do Código Civil, porém não exaustivo, a propriedade sobressai por sua proeminência, destacando-se dos demais, em decorrência da abrangência dos seus poderes.

A propriedade é oponível *erga omnes*, de forma que há, conseqüentemente, direito de seqüela em favor de seu titular, isto é, o poder de seguir a coisa onde ela se encontrar, reivindicando-a de terceiros.

---

<sup>450</sup> FERRAIUOLO, Antonio. **Il possesso e la proprietà nel diritto italiano**. Gaeta: Editore Passerino, 2022 (e-book), n. p.

<sup>451</sup> LIMA, Frederico Henrique Viegas de. O delineamento da propriedade imobiliária na pós-modernidade. In: JACOMINO, Sérgio; MELO, Marcelo Augusto Santana de; CRIADO, Francisco de Assis Palacios. **Registro de imóveis e meio ambiente**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 285.

<sup>452</sup> MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Bonet. **Curso de direito constitucional**. 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 346.

Já o poder de usar, *ius utendi*, indica o aproveitamento da propriedade, a faculdade de servir-se da coisa como lhe aprouver, respeitadas as limitações legais<sup>453</sup>. Quanto ao poder de fruir, *ius fruendi*, o proprietário pode extrair os frutos do bem, obtendo os seus respectivos resultados, tanto em relação aos frutos naturais, como por exemplo, plantações, bem como civis, como no caso de aluguéis.

Outro poder inerente à propriedade é a disposição, *ius disponendi*, já que o proprietário pode dispor do bem, caracterizando seu poder de disposição, como nos casos de alienação ou oneração. Portanto, o direito de dispor é consubstanciado na faculdade de alienar, isto é, de tornar coisa própria alheia, transferindo-a a um adquirente, a título gratuito ou oneroso<sup>454</sup>.

No tocante à aquisição da propriedade no Brasil, diferenciam-se as formas de aquisição para a propriedade móvel e imóvel. A propriedade móvel adquire-se, conforme o Código Civil brasileiro, por usucapião, ocupação, achado de tesouro, tradição, especificação, confusão, comistão e adjunção. Já a propriedade imóvel adquire-se pela usucapião, pelo registro do título aquisitivo e por acessão, conforme previsão expressa do Código Civil brasileiro.

Já a perda da propriedade ocorre pela alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa e desapropriação, operando imediatamente, exceto nos dois primeiros casos, cujos efeitos restam subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no registro de imóveis.

Nesse contexto, o instituto da propriedade deve ser analisado a partir das suas transformações no decorrer do tempo, denotando suas especificidades jurídicas no transcorrer histórico. Dessa forma, há modificações da compreensão do conceito de propriedade, passando a abranger a função social.

Acerca da transmissão da propriedade, a Itália, a partir da modernidade, passa a adotar, como regra geral, o modelo francês de registro (sistema do título). Assim, a transmissão da

---

<sup>453</sup> MARKY, Thomas. **Curso Elementar de Direito Romano**. 9 ed revista, atualizada e complementada por Eduardo C. Silveira Marchi, Dárcio R. M. Rodrigues, Bernardo B. Queiroz de Moraes e Hécio M. F. Madeira. São Paulo: YK Editora, 2019, p. 95.

<sup>454</sup> MARKY, Thomas. **Curso Elementar de Direito Romano**. 9 ed revista, atualizada e complementada por Eduardo C. Silveira Marchi, Dárcio R. M. Rodrigues, Bernardo B. Queiroz de Moraes e Hécio M. F. Madeira. São Paulo: YK Editora, 2019, p. 95.

propriedade é pautada na consensualidade, de forma que é o contrato que importa a sua transferência.

O *Codice Civile* determina a necessidade da transcrição de contratos e outros atos que transferem a propriedade para obtenção de publicidade, como mecanismo destinado a solucionar conflitos entre duas ou mais pessoas que tenham adquirido direitos contraditórios sobre o mesmo bem, prevalecendo o direito de quem tiver transcrito em primeiro lugar sua aquisição, consubstanciando-se a primeira dimensão da inoponibilidade<sup>455</sup>.

Nesse sentido, o sistema italiano conta com publicidade declarativa, e apenas excepcionalmente de publicidade constitutiva, uma vez que, diferentemente do Brasil, a propriedade transfere-se pela consensualidade e não pela transcrição, que equivale ao ato brasileiro de registro, a qual terá função de publicizar e não constituir.

Em grande parte da Itália, a organização das informações é feita segundo o sistema da base pessoal, como ocorria no Brasil anteriormente à Lei nº 6.015 de 1973, organizando-se os arquivos pelas pessoas e não pelos imóveis, como ocorre atualmente na sistemática brasileira com o fólio real.

Todavia, observe-se que o sistema de transcrição não é o único em vigor na Itália, pois adotam um sistema derivado do Sistema Austríaco, de entabulação, as regiões de Trentino – Alto Adige, Trieste, Gorizia, em parte, Udine, Belluno, Vicenza e Brescia, em razão da herança do tempo em que parte da Itália fazia parte da Monarquia dos Habsburgos<sup>456</sup>.

Com a anexação de territórios, o legislador italiano de 1928 optou por manter o sistema dos livros fundiários nos locais em que já existia, até que novas disposições de caráter geral sobre a matéria fossem feitas. Assim, o *Codice Civile* de 1942 manteve o sistema de transcrição como regra geral, mas não suprimiu o sistema da entabulação onde este já vigorava<sup>457</sup>.

---

<sup>455</sup> PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; JACOPETTI DO LAGO, Ivan. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>456</sup> PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; JACOPETTI DO LAGO, Ivan. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>457</sup> PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; JACOPETTI DO LAGO, Ivan. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

O sistema da entabulação, diferentemente do sistema da transcrição, é caracterizado pela organização com base real e não pessoal, bem como pelo princípio de inscrição, segundo o qual o registro é constitutivo para aquisições *inter vivos*. Tratando-se de um sistema de registro de direitos, pela publicidade de suas inscrições, é permitido o conhecimento da situação jurídica atual e passada do bem<sup>458</sup>.

O sistema de registro de direitos opõe-se ao sistema de registro de documentos. No sistema de registro de direitos há qualificação registral, com análise do título levado a registro, com exame de sua legalidade, ocorrendo uma depuração. Já no registro de documentos, há uma inscrição simplificada, com qualificação registral limitada, sem análise da continuidade registral<sup>459</sup>.

No caso do registro de documentos, não há uma depuração de conteúdo, de forma que não há uma qualificação registral, existindo apenas uma qualificação formal, não garantindo higidez e segurança jurídica, já que situações válidas e inválidas poderão ser publicizadas, competindo à própria pessoa interessada depurar todas as formações e verificar juridicamente todas as documentações, com a intenção de descobrir quem realmente é o titular válido do direito<sup>460</sup>.

Portanto, a Itália adota, de modo geral, o sistema do título, de forma que o contrato é a causa que justifica a mutação da situação jurídico-real, sendo suficiente para transmitir, adquirir, modificar e extinguir direitos reais. Todavia, em parte do seu território, de forma diversa, o sistema registral é constitutivo (modo), não se transmitindo a propriedade apenas pelo consensualismo, isto é, não basta o título.

No Brasil, foi adotado um sistema eclético, pautado na publicidade registral constitutiva ou necessária. Nesse sentido, o registro é constitutivo quando formador do direito e declarativo

---

<sup>458</sup> PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; JACOPETTI DO LAGO, Ivan. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

<sup>459</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo I**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 198.

<sup>460</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo I**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 155-156.

quando o ingresso na tábula registral não cria o direito, no entanto possibilita sua disponibilidade<sup>461</sup>.

O princípio do consensualismo é afastado pelo princípio da tradição, segundo o qual a propriedade só se transfere, em regra, por meio de um ato real: a tradição para bens móveis e o registro para bens imóveis. Portanto, não é suficiente a manifestação da vontade para a transmissão da propriedade, devendo ocorrer um ato adicional.

Nesse contexto, é salutar lembrar Couto e Silva, segundo o qual é “de grande importância dogmática o exame do desenvolvimento da obrigação de dar, principalmente quando seu adimplemento implique transmissão da de propriedade ou posse”<sup>462</sup>.

O modelo brasileiro adotou expressamente o princípio da tradição no Código Civil, especialmente nos artigos 1.226, 1.227, 1.245 e 1.267, de modo que a propriedade de uma coisa não se transfere, em razão de ato *inter vivos*, antes da tradição para os bens móveis e do registro para os imóveis<sup>463</sup>. O princípio da tradição não é absoluto, encontrando exceções como, por exemplo, a sucessão *causa mortis* e a usucapião, nas quais não é necessário o registro para a transmissão da propriedade.

Todavia, no Brasil, não se aplica o princípio da separação, típico do modelo alemão, o qual exige dois negócios jurídicos distintos: um obrigacional, por meio do qual é criada a relação jurídica entre as partes, e outro de disposição, destinado exclusivamente a transmissão da propriedade entre alienante e adquirente<sup>464</sup>. Assim, no sistema registral brasileiro, com o princípio da unidade, exige-se apenas um negócio jurídico (título) e um ato real (modo).

No sistema do título e do modo adotado no ordenamento jurídico brasileiro, a causa da mutação jurídico-real é encontrada no título, normalmente um contrato, todavia, para que ocorra

---

<sup>461</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo I.** São Paulo: YK Editora, 2020, p. 173.

<sup>462</sup> COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo de. **A obrigação como processo.** Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006, p. 116.

<sup>463</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo I.** São Paulo: YK Editora, 2020, p. 183.

<sup>464</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo I.** São Paulo: YK Editora, 2020, p. 183.

a produção de efeito real, faz-se necessário seu ingresso no assento registral, não se exigindo um negócio jurídico real<sup>465</sup>.

O direito registral imobiliário tem por objeto a publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando à proteção dos titulares de tais direitos reais e também a garantia do tráfico jurídico dos bens imóveis<sup>466</sup>. Assim, a partir do registro de imóveis e da publicidade que ele enseja, estrutura-se um sistema voltado a garantir a validade e a eficácia dos direitos reais, por intermédio da cognoscibilidade da situação da propriedade imóvel e das suas respectivas transformações jurídicas.

Para ensejar segurança e estabilidade, os negócios jurídicos, ainda que privados, passam a exigir, em razão da sua relevância, a participação do Poder Público, no sentido de atestar sua validade e eficácia<sup>467</sup>. Essa participação pública ocorre atualmente por intermédio dos serviços notariais e registrais. Nesse contexto, a Lei 6.015 de 1973, representou um marco importante na história da publicidade brasileira pela introdução do sistema de base real, de forma que, a partir dela, cada imóvel passou corresponder a um fólio real, o qual é aberto com a matrícula.

Assim, o sistema de registro de imóveis adotado no Brasil, a partir da Lei nº 6.015/1973, é o do registro de bens ou de direitos, no qual o imóvel é o objeto da primeira inscrição, denominada matrícula ou fólio real, devidamente numerada, na qual se descrevem o imóvel e realizam-se os atos de registro e averbação, por ordem cronológica, em forma narrativa e de forma a observar o trato sucessivo<sup>468</sup>.

No entanto, a doutrina apontava que a adoção definitiva de um sistema de registro de direitos no Brasil dependia ainda da certificação pelo registrador dos direitos que incidem sobre o imóvel, em especial aqueles existentes no momento em que a certidão é solicitada<sup>469</sup>. Todavia, tal situação de certificação veio a ser concretizada a partir da recente Lei nº 14.382 de 2022,

---

<sup>465</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo I**. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 183.

<sup>466</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019, p. 547.

<sup>467</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019, p. 54.

<sup>468</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019, p. 573.

<sup>469</sup> KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro - Vol. II**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book), n. p.

que preconizou a figura da certidão da situação jurídica do imóvel, sendo, portanto, realizada atualmente a certificação pelo registrador dos direitos que incidem sobre o imóvel.

Assim, embora sejam constatadas diferenças referentes ao sistema registral e à transmissão da propriedade entre o ordenamento jurídico italiano e brasileiro, por outro lado, são constatadas semelhanças, como o registro de direito, com qualificação registral. Além disso, o sistema italiano da entabulação aproxima-se ainda mais do modelo adotado no Brasil, uma vez que é constitutivo e pautado no fôlio real. Ainda, ambos os sistemas, italiano e brasileiro, visam o registro de direitos, contando, por consequência, com qualificação registral, análise do título levado a registro e exame de sua legalidade.

Quanto à figura do tabelião de notas, profissional que irá intervir formalizando juridicamente a vontade das partes, inclusive nos contratos de multipropriedade, tanto o Brasil quanto a Itália possuem notariado do tipo latino, o que impacta no funcionamento das contratações e sua respectiva formalização.

O notariado do tipo latino diferencia-se do notariado administrativo, no qual a função notarial é exercida diretamente por funcionário ou empregado do Estado, bem como não se confunde com o notariado anglo-saxão, no qual não há distinção entre o público e privado e o notário sequer é obrigatoriamente um jurista.

No notariado do tipo latino, o tabelião de notas é um profissional do direito que desempenha função pública, sendo nomeado pelo Estado para conferir autenticidade aos atos e negócios jurídicos, orientando com imparcialidade e independência, pois não resta vinculado à estrutura hierárquica estatal<sup>470</sup>.

O tabelião de notas, na sistemática do notariado do tipo latino, possui o atributo da fé pública, de forma que os atos por si praticados ou validados gozam de presunção relativa de veracidade, bem como possuem força probatória e executiva, podendo ser desconstituídos pela via judicial.

Na Itália, a figura do notário contribuiu para a propagação do instituto da *multiproprietà immobiliare*, precisamente devido à forte proteção real que os juristas procuraram conceder aos

---

<sup>470</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 3**. São Paulo: YK Editora, 2022.

compradores e a conseqüente maior fiabilidade do instituto, garantida pela fundamental intervenção do notário durante a negociação<sup>471</sup>. Nesse sentido, o ordenamento jurídico italiano confere maior segurança para os direitos de natureza real, cuja transmissão passa ao criterioso escrutínio do controle notarial, o qual verifica e garante sua origem e consistência<sup>472</sup>.

No Brasil, no mesmo sentido, a intervenção do tabelião de notas visa garantir segurança, autenticidade, publicidade e eficácia aos atos jurídicos, tratando-se de profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro, nos termos da Lei nº 8.935 de 1994.

Assim, também no tocante ao notariado, há semelhança entre o Brasil e a Itália, já que ambos os países adotam o notariado do tipo latino, de modo que a função notarial é exercida por profissional do direito, o qual detém o atributo da fé pública, conferindo autenticidades aos atos, situação que impacta os institutos da *multiproprietà* e da multipropriedade.

Portanto, ainda que cada ordenamento jurídico conte com suas particularidades e desdobramentos históricos próprios, é possível a comparação entre os ordenamentos jurídicos italianos e brasileiros, em especial quanto aos problemas já enfrentados pela doutrina e pela jurisprudência da Itália que podem ser utilizados como referência para os desafios a serem enfrentados no ordenamento jurídico brasileiro.

Assim, é cabível a comparação entre os ordenamentos jurídicos italianos e brasileiros quanto aos aspectos jurídicos do instituto da multipropriedade do direito brasileiro com a *multiproprietà* italiana, uma vez que há ampla semelhança entre os temas relevantes para o instituto, como a taxatividade dos direitos reais, a propriedade e sua transmissão, bem como o sistema de registro e o tipo de notariado. Desse modo, no próximo tópico serão analisados os elementos comuns e diversos da multipropriedade imobiliária brasileira em relação às modalidades italianas de *multiproprietà*.

---

<sup>471</sup> CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012, p. 16.

<sup>472</sup> DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”: Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Curso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013, p. 20.

### 3.2 ELEMENTOS COMUNS E DIVERSOS DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA BRASILEIRA EM RELAÇÃO ÀS MODALIDADES ITALIANAS DE *MULTIPROPRIETÀ*

É cada vez mais recorrente o objetivo de aperfeiçoar os institutos jurídicos, o que pode ser empreendido por intermédio do direito comparado, ao se observar as experiências de outros países, sendo a proposta da presente tese, especificamente acerca da multipropriedade brasileira em relação às modalidades italianas de *multiproprietà*.

Conforme demonstrado no tópico anterior, é possível a comparação entre os ordenamentos jurídicos italiano e brasileiro quanto aos aspectos jurídicos do instituto da multipropriedade brasileira com relação às modalidades italianas de *multiproprietà*, havendo semelhança entre os sistemas no que toca aos aspectos relevantes, como a taxatividade dos direitos reais, a propriedade e sua transmissão, bem como o sistema de registro e o tipo de notariado.

Nesse sentido, no presente tópico objetiva-se realizar uma comparação horizontal, demonstrando-se os elementos comuns e diversos entre as modalidades italianas de *multiproprietà* e a multipropriedade imobiliária regulamentada pelo Código Civil brasileiro, com a Lei nº 13.777 de 2018.

O sistema jurídico italiano detém experiência mais longa acerca do tema multipropriedade em comparação com o ordenamento jurídico brasileiro, o qual veio a contar com regulamentação legal específica somente no ano de 2018, com a alteração do Código Civil Brasileiro pela Lei nº 13.777 em 2018, enquanto a Itália conta com legislação específica desde 1998, isto é, vinte anos antes.

A presente tese elegeu o sistema jurídico italiano como parâmetro a ser utilizado a partir do método comparativo, tanto em razão da experiência normativa mais antiga e do amplo desenvolvimento doutrinário, quanto devido às similaridades jurídicas entre os ordenamentos italiano e brasileiro, as quais foram demonstradas no tópico anterior.

Tanto na Itália quanto no Brasil, no que toca à matéria da multipropriedade, a autonomia antecipou-se ao legislador, de forma que numerosos modelos jurídicos foram adotados para o instituto, muito antes de ser formulada sua regulamentação legislativa. Assim, na Itália e no

Brasil, o instituto foi primeiramente amparado pelas práticas de mercado e, no âmbito jurídico, pela doutrina.

Em ambos os ordenamentos jurídicos, constata-se que o termo *multiproprietà* ou multipropriedade é polissêmico, indicando, ao mesmo tempo, mais de uma situação jurídica. Apesar da diversidade de conteúdos jurídicos, a doutrina e a jurisprudência italianas convergem acerca de um mínimo denominador comum na *multiproprietà*, referente à coexistência de uma pluralidade de direitos de uso e gozo exercidos por turnos sobre o mesmo imóvel. De forma bastante similar, no tocante aos elementos essenciais da multipropriedade imobiliária brasileira, tem-se como necessários os elementos de indivisibilidade, fração temporal e o imóvel como seu objeto.

Assim, a característica fundamental da *multiproprietà* na Itália e também da multipropriedade no Brasil é a divisão entre mais de uma pessoa do uso de um mesmo imóvel no tempo, mediante um sistema de turno implementado por meio da divisão do ano em períodos de uso.

No âmbito do direito italiano, a *multiproprietà* é um instituto majoritariamente do direito do consumidor, enquanto no Brasil a utilização da multipropriedade imobiliária conta com um campo mais amplo, restando prevista como instituto civil, ainda que em situações específicas, com a existência de relação de consumo, haja a incidência do direito do consumidor.

Em relação à natureza jurídica da *multiproprietà* na Itália, foram apresentadas no primeiro capítulo as diversas correntes encontradas na doutrina italiana, discutindo-se a *multiproprietà* como direito pessoal, direito real atípico, propriedade temporal, propriedade bidimensional ou regime de condomínio, de forma que são cinco as teorias possíveis acerca da natureza jurídica da *multiproprietà* no ordenamento jurídico italiano.

No segundo capítulo, observou-se discussão análoga na doutrina brasileira, que debate sobre a classificação da multipropriedade como regime condominial, direito pessoal ou direito real e, uma vez sendo direito real, qual seria sua subespécie, a própria propriedade ou direito real autônomo e, nesse caso, sobre coisa própria ou sobre coisa alheia.

Enquanto na Itália, a divergência doutrinária diminui, com a aproximação das correntes e certa estabilização conceitual, no Brasil o debate ainda é recente, até mesmo dada a novidade

do instituto no Código Civil brasileiro, que ainda será objeto de controvérsia até que o tema esteja suficientemente desenvolvido.

No entanto, a partir da experiência italiana, especialmente de suas diversas correntes acerca da natureza jurídica da *multiproprietà*, é possível observar que nem todas as teorias são excludentes das demais. Nesse sentido, é possível uma compatibilização parcial, já que compreender a multipropriedade como regime condominial não exclui a natureza jurídica real que é conferida ao direito do titular multiproprietário.

Constatam-se sutilezas técnicas ao tomar a multipropriedade imobiliária como direito real sobre coisa própria, autônomo e novo no ordenamento jurídico brasileiro, ou a propriedade em si, apenas fracionado pelo tempo de forma pautada na eficácia ou bidimensional, as quais, todavia, não impactam em um tratamento jurídico diverso do instituto, uma vez que sendo direito real, não obstante sua subespécie, a multipropriedade é oponível *erga omnes*, confere direito de seqüela ao seu titular e pode ser objeto de alienação ou garantia.

Assim, a natureza jurídica da multipropriedade é tema elementar para sua compreensão, cabendo a atenção aos debates doutrinários e seu desenvolvimento, mas havendo possibilidade de compatibilização das correntes propostas.

Conforme amplamente examinado no capítulo primeiro da presente tese, a classificação da *multiproprietà* no ordenamento jurídico italiano, a partir do desenvolvimento principalmente doutrinário, conta com uma caracterização relacionado à sua modalidade, isto é, a estrutura jurídica conferida à *multiproprietà*, bem como com uma catalogação referente à sua tipologia, denominadas de tipos.

O legislador italiano na reforma de 2011 deixou de especificar as várias modalidades de *multiproprietà*, de forma que coube, então, à doutrina italiana desenvolver teorias explicativas e classificar as práticas de mercado no que toca à *multiproprietà*.

Assim são duas as principais estruturas jurídicas que podem ser conferidas a *multiproprietà*, utilizando a base a estrutura societária do direito empresarial ou a formatação de direito real pautada no direito civil, as quais correspondem respectivamente à *multiproprietà azionaria* e a *multiproprietà immobiliare*. Há uma terceira modalidade: a *multiproprietà alberghiera*, a qual se utiliza da estruturação da *multiproprietà azionaria* ou da *multiproprietà*

*immobiliare*, mas, por estar inserida em âmbito hoteleiro, tem um particular conteúdo econômico, tão marcante que atinge os liames jurídicos.

Enquanto a Itália contou com o desenvolvimento amplo da *multiproprietà*, com normatização legislativa ainda em 1998 e extensa reforma em 2011, no Brasil, a regulamentação tardou. Embora possam ser apontadas a Deliberação Normativa nº 378 de 1997 e a Lei nº 11.771 de 2008, foi apenas com a Lei nº 13.777 de 2018 que a multipropriedade passou a ser propriamente prevista.

Todavia, conforme analisada no capítulo segundo da presente tese, o legislador brasileiro, a partir da alteração do Código Civil pela Lei nº 13.777 de 2018, adotou a modalidade de multipropriedade imobiliária, como regime condominial, ensejando a sistemática de matrícula autônoma, sem prever outras estruturas jurídicas possíveis. Assim, a multipropriedade atualmente prevista no Código Civil brasileiro é a modalidade imobiliária, não tendo ocorrido previsão de uma modalidade estruturada a partir do direito societário, nem relacionada especificamente com uma finalidade hoteleira.

No tocante à multipropriedade imobiliária brasileira constata-se aproximação com a modalidade de *multiproprietà immobiliare* desenvolvida no direito italiano, uma vez que a estrutura jurídica conferida tem por base um condomínio temporal que acarreta como consequência um direito real para o titular multiproprietário.

A *multiproprietà immobiliare* constitui-se na titularidade de um direito que tem natureza real sobre uma unidade imobiliária, com plenitude e exclusividade, oponível *erga omnes*, perpétuo, mas limitado por um período temporal. Ainda que hajam diversas correntes acerca da sua natureza jurídica, ela funciona como um direito real para todos os efeitos, de forma que o multiproprietário tem o poder de usar o bem no período a que tem direito diretamente, excluindo qualquer outro, podendo opor, dispor e reaver seu direito, bem como dá-lo em garantia.

Igualmente no Brasil, a multipropriedade imobiliária tem caráter real e, por ser constituída em matrícula autônoma, pode ser livremente alienada e dada em garantia, sendo sua propriedade oponível perante terceiros e, até mesmo, contra os demais multiproprietários do imóvel.

Nos termos amplamente discutidos no primeiro capítulo da presente tese, para a transferência da *multiproprietà immobiliare*, faz-se necessário o ato de transcrição do contrato de compra e venda para gerar oponibilidade a terceiros e, havendo uma pluralidade de contratos, prevalece aquele transcrito em primeiro lugar. De forma bastante similar, a sistemática de matrículas autônomas da multipropriedade imobiliária brasileira exige o registro do título de transferência junto ao registro de imóveis, gerando publicidade do ato.

A doutrina italiana categorizou ainda os tipos de *multiproprietà* que se referem a especificidades possivelmente contratadas. Nesse sentido, a *multiproprietà* pode ser classificada quanto ao período (aberta ou fechada), quanto à existência de equipamentos (simples ou estruturada), quanto à finalidade (residencial), quanto à não perpetuidade (locatícia) e quanto à ausência de lucratividade (cooperativa).

Já no Brasil são apenas dois os critérios legais estabelecidos, nos termos do capítulo segundo da presente tese. Quanto ao critério referente à fração de tempo, observam-se as espécies fixa, flutuante ou mista. Em relação ao critério no tocante ao condomínio edilício, as espécies indicadas são a total e a parcial.

Acerca da utilização dos institutos como formas de investimento, a legislação italiana dispõe que a *multiproprietà* ou o produto de férias de longa duração não são comercializados ou vendidos como investimentos, proibindo-se o operador de comercializar, no sentido de anunciar e vender, *multiproprietà* nos mesmos moldes de investimentos.

Já no Brasil não há qualquer vedação legal à utilização da multipropriedade imobiliária como forma de investimento, de modo que o adquirente pode adquirir a multipropriedade com a expectativa de retornar o valor por um período de tempo mais ou menos longo.

Outra diferença constatada entre Brasil e Itália refere-se à destinação. No direito italiano, a *multiproprietà* recai sobre bens imóveis ou parte deles, destinados, necessariamente, à habitação. Assim, os imóveis devem contar com fins residenciais ou de alojamento turístico, de forma que a *multiproprietà* não pode ser aplicada às hipóteses de escritórios, lojas, armazéns ou outros.

No Brasil, por outro lado, a Lei nº 13.777 de 2018, ao inserir o capítulo da multipropriedade no Código Civil, não vincula nenhuma finalidade em específico, não sendo

necessário que a multipropriedade seja destinada a fins de habitação, de forma que poderia incidir sobre bens com outras finalidades, tais como escritórios, lojas e armazéns.

No tocante à administração da *multiproprietà*, no ordenamento jurídico italiano, observa-se uma formatação específica, implicando obrigações legais e contratuais ao operador econômico, o qual se encontra em uma situação gerencial com maior poder decisório, enquanto os consumidores restam em uma situação jurídica mais protetiva, porém com menor escopo de decisão.

Já no Brasil, ao administrador cabem as atribuições de coordenar a utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo, determinar no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano, promover a manutenção, conservação e limpeza do imóvel, trocar ou substituir instalações, equipamentos ou mobiliário e submeter os orçamentos, além de outras atribuições eventualmente previstas.

Assim, o condomínio em multipropriedade será administrado pelo administrador, a quem compete realizar os atos ordinários voltados ao cumprimento da instituição e da convenção, garantindo a fruição das faculdades aos multiproprietários e o funcionamento organizacional do condomínio, porém com menor poder decisório, quando comparado com o operador italiano.

Acerca da necessidade de administrador profissional, segundo o artigo 1.358-R do Código Civil, é obrigatória a designação de administrador profissional para o condomínio edilício, quando tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, caso em que há maior aproximação com a figura do operador do direito italiano, já que há realização da administração de forma profissional, com maior poder de gerência.

Por fim, em relação ao direito de retirada, como analisado no primeiro capítulo, a Itália conta com previsão expressa no Decreto Legislativo nº 79 de 2011, especificando-se que o direito de retirada (*“Diritto de Recesso”*) trata-se de rescisão unilateral (denúncia) do contrato, a qual decorre da simples vontade do adquirente, sem necessidade de motivação, a ser exercido em até quatorze dias na atual regulamentação.

Em sentido semelhante, o Código de Defesa do Consumidor brasileiro, em seu artigo 49, prevê o direito de arrependimento no prazo de sete dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, quando a contratação ocorrer fora do estabelecimento comercial, com a devolução de todos os valores eventualmente pagos. Assim, também no Brasil, existe direito de arrependimento para o multiproprietário quando ocupar a posição de consumidor e a contratação for realizada em local diverso do estabelecimento comercial.

Uma vez constatadas as diferenças e semelhanças entre as modalidades de *multiproprietà* e a multipropriedade imobiliária prevista no Código Civil brasileiro, passa-se a tratar da autonomia negocial e liberdade contratual no sistema jurídico brasileiro, as quais, juntamente com os demais argumentos expostos, fundamentam a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro.

### 3.3 LIBERDADE CONTRATUAL E AUTONOMIA NEGOCIAL NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO

O presente tópico é dedicado à análise da liberdade contratual e da autonomia negocial no sistema jurídico brasileiro. Tais assuntos são primordiais para a presente tese porque fundamentam a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, a partir da autodeterminação e do poder negocial.

Assim, a análise da liberdade contratual e da autonomia negocial é relevante para a presente tese, uma vez que a partir da compreensão de seus conceitos, bem como seus limites, permite-se fundamentar a adoção de outras modalidades de multipropriedade, pautadas principalmente na contratualidade.

A força obrigatória de contrato celebrado livremente entre as partes é um dos princípios norteadores do direito civil brasileiro, restando consubstanciado no brocardo romano *pacta sunt*

*servanda*, uma vez que, se os indivíduos são livres para voluntariamente assumir obrigações, não são livres para descumpri-las<sup>473</sup>.

Em matéria de autonomia privada, destaca-se o autor italiano Luigi Ferri que com essa expressão designou o poder atribuído pela lei aos indivíduos de criar normas jurídicas em determinados campos. Nesse sentido, as normas negociais, privadas ou empresariais, podem ter conteúdos diversos, desde que observados os limites negativos que a lei impõe à autonomia privada<sup>474</sup>.

Por intermédio da autonomia, Roberto Paulino de Albuquerque Júnior explica que o sistema jurídico reconhece aos particulares “a possibilidade de juridicizar suas operações econômicas, produzindo efeitos não apenas fáticos-sociais, mas propriamente jurídicos, o que inclui disponibilizar a tutela estatal em caso de inadimplemento”<sup>475</sup>.

Nesse contexto, a declaração de vontade assume posição central, podendo ser decomposta em três elementos, quais sejam a declaração, identificada pela enunciação daquilo que se quer, a vontade de declarar, que é a intenção de fazer uma comunicação a um destinatário ou a intenção de manifestar sua vontade, e a vontade de concluir um negócio, consubstanciada na intenção de criar uma relação jurídica<sup>476</sup>.

A autonomia, para a doutrina clássica, significa o poder da vontade, enquanto principal elemento de formação do negócio jurídico, bem como da determinação de seus efeitos e do fundamento de sua força normativa. A partir desta corrente, os particulares poderiam criar toda a sorte de relações<sup>477</sup>.

---

<sup>473</sup> SCHMIDT NETO, André Perin. Parte I. Manifestação de Vontade no Cerne do Negócio Jurídico (Tese). In: NETO, André. **Contratos na Sociedade de Consumo: Vontade e Confiança**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2020 (e-book), n. p.

<sup>474</sup> FERRI, Luigi. **L'autonomia privata**. Bologna: Patrón, 1959.

<sup>475</sup> ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **Direito de superfície e sua formação contratual: entre a autonomia da vontade e a tipicidade dos direitos reais**. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2006, p. 79.

<sup>476</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 493

<sup>477</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 494.

Antônio Junqueira de Azevedo adota uma concepção estrutural do negócio jurídico, a qual se afasta da teoria voluntarista sem repudiá-la, mudando a perspectiva de psicológica para social, ao entender o negócio jurídico não como simplesmente um ato de vontade do agente, mas como um ato socialmente entendido como apto a produzir efeitos jurídicos<sup>478</sup>.

Nesse contexto, pode-se pontuar que a autonomia é enquadrada, ao mesmo tempo, em duas proposições essenciais: “toda obrigação, por ser sancionada pelo Direito, deve ser livremente consentida; mas, ao inverso, toda obrigação, desde o instante em que é livremente consentida, deve ser sancionada pelo Direito”<sup>479</sup>.

Acerca do surgimento da expressão autonomia da vontade nos tempos modernos, há mais de uma visão a respeito. Tradicionalmente, indica-se Immanuel Kant como o precursor da expressão autonomia da vontade, a partir de sua *Fundamentação da Metafísica dos Costumes*, no entanto alguns autores argumentam que a expressão ingressou no direito interno a partir de contribuições dos internacionalistas<sup>480</sup>.

No século XIX, é desenvolvida a teoria normativista da autonomia privada, segundo a qual é o ordenamento jurídico, enquanto conjunto de textos normativos postos pelo Estado, que determina os efeitos jurídicos e que o negócio jurídico é mero pressuposto de fato. O contrato, nesse sentido, seria um fenômeno do próprio ordenamento jurídico estatal, assim como a obrigação que desse contrato nasce, porque os textos normativos de caráter público e privado compõem um único e harmonioso ordenamento<sup>481</sup>.

Ao direito privado, ainda que admitida a teoria normativista, cabe fixar balizas para o exercício pleno da liberdade contratual, resguardando determinados setores da fenomenologia jurídica, o que foi realizado, em um primeiro momento, pelas chamadas leis de ordem pública e pelo conceito abstrato de bons costumes. Depois se desenvolveram estruturas para delimitar

---

<sup>478</sup> JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antônio. **Negócio jurídico: existência, validade e eficácia**. 4ª ed. Atualizada de acordo com o novo Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 21.

<sup>479</sup> RODRIGUES JÚNIOR, Otavio Luiz. **Autonomia da vontade, autonomia privada e autodeterminação**: Notas sobre a evolução de um conceito na Modernidade e na Pós-modernidade. Brasília: Senado Federal, Serviço de Informação Legislativa, volume 41, número 163 jul./set. 2004, p. 120.

<sup>480</sup> RODRIGUES JÚNIOR, Otavio Luiz. **Autonomia da vontade, autonomia privada e autodeterminação**: Notas sobre a evolução de um conceito na Modernidade e na Pós-modernidade. Brasília: Senado Federal, Serviço de Informação Legislativa, volume 41, número 163 jul./set. 2004, p. 117-118.

<sup>481</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 494.

ainda um pouco mais essa liberdade, por causa das desigualdades das partes e do desequilíbrio econômico<sup>482</sup>.

Atualmente, o princípio da autonomia privada expressa-se por meio da liberdade contratual, isto é, a possibilidade de se fixar os termos e as condições do contrato e da liberdade de contratar, consubstanciada na faculdade de se decidir se se contrata ou não e com quem. A função principal do contrato, nesse contexto, é predominantemente a econômica, ou seja, de propiciar a circulação da riqueza, transferindo-a de um patrimônio para outro, embora não se limite apenas a ela.

Assim, a liberdade de contratar diz respeito ao direito pertencente ao indivíduo de poder celebrar contratos e a liberdade contratual é consubstanciada na possibilidade de se escolher o conteúdo do contrato. Nessa conjuntura, o contrato é o negócio jurídico, categorizado como ato humano voluntário e lícito, regido pelo consenso de vontades, destinado a constituir relação jurídica de natureza patrimonial e eficácia obrigacional<sup>483</sup>.

Otávio Luiz Rodrigues Junior constata os pontos de aproximação entre esses autores da autonomia privada:

a) a supremacia do interesse público e da ordem pública sobre o interesse particular e a esfera privada; b) a colocação do negócio jurídico como espécie normativa, de caráter subalterno, mas com caráter normativo; c) a autonomia privada revelando um poder normativo conferido pela lei aos indivíduos, que o exerceriam nos limites e em razão dessa última e de seus valores; d) a autonomia privada tida como um poder outorgado pelo Estado aos indivíduos<sup>484</sup>.

Cabe destacar que há distinção entre as expressões autonomia da vontade e autonomia privada. A ideia de autonomia da vontade liga-se à vontade real ou psicológica dos sujeitos, no exercício pleno da liberdade própria de sua dignidade humana, que é a liberdade de agir, respeitando-se, portanto, à relação entre vontade e declaração e é um desdobramento do

---

<sup>482</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 494.

<sup>483</sup> MIYAZATO, Sheila Keiko Fukugauchi. **A Autonomia Privada no Direito Contratual Contemporâneo**. São Paulo: Revista Pensamento Jurídico, Vol. 14, Nº 3, ago./dez. 2020, p. 3.

<sup>484</sup> RODRIGUES JÚNIOR, Otávio Luiz. **Autonomia da vontade, autonomia privada e autodeterminação: Notas sobre a evolução de um conceito na Modernidade e na Pós-modernidade**. Brasília: Senado Federal, Serviço de Informação Legislativa, volume 41, número 163 jul./set. 2004, p. 121.

princípio da dignidade da pessoa humana, porque destaca a liberdade de agir da pessoa, sujeito de direitos<sup>485</sup>.

A autonomia privada, diversamente, é princípio específico de direito privado, situado em outro plano, ligada à ideia de poder criar normas jurídicas particulares que regerão seus atos, exteriorizando-se pelo negócio jurídico como declaração do interesse privado dirigida a um fim protegido pelo ordenamento jurídico<sup>486</sup>.

Embora sejam dualidades que, conforme parte da doutrina, vão perdendo a sua consistência pelas alterações socioeconômicas e pela fluidez característica da sociedade pós-moderna, ainda persiste a dicotomia. A autonomia da vontade é vinculada à teoria da vontade, subjetiva, na qual a exteriorização da vontade é imprescindível para a existência do negócio, mas a vontade interna, isto é, a intenção, é elemento do negócio jurídico, devendo prevalecer sobre a vontade declarada. A autonomia privada, por sua vez, é ligada à teoria da declaração objetiva e defende a prevalência da vontade manifestada<sup>487</sup>.

A exteriorização da autonomia privada mais frequente e, sob o aspecto econômico, mais relevante é a autonomia contratual. Todavia, a denominação contratual é insuficiente, pois o contrato não exaure a área de relevância da liberdade dos sujeitos, já que abarca exclusivamente atividades econômicas manifestadas em negócios bilaterais ou plurilaterais. Assim, a locução mais adequada a acolher a vasta gama de exteriorizações da autonomia é a autonomia negocial, pois é adequada para abarcar negócios com estrutura unilateral e negócios com conteúdo não patrimonial<sup>488</sup>.

Assim, a autonomia privada não é um fenômeno restrito ao negócio jurídico derivado do encontro de duas ou mais manifestações de vontade que se fundam sob a forma de um

---

<sup>485</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 542.

<sup>486</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 542.

<sup>487</sup> SCHMIDT NETO, André Perin. Parte I. Manifestação de Vontade no Cerne do Negócio Jurídico (Tese). In: NETO, André. **Contratos na Sociedade de Consumo: Vontade e Confiança**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2020 (e-book), n. p.

<sup>488</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Teoria Geral e Contratos em Espécie**. 4 ed. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 142.

contrato, porque a autonomia se manifesta com a realização de um negócio, de qualquer forma ou conteúdo<sup>489</sup>.

A obrigatoriedade dos contratos se mantém atualmente, apesar de revalorada. Trata-se, portanto, de obrigar o cumprimento da prestação levando-se em conta outros elementos, além da manifestação de vontade. Subsiste a confiança, pois ambas as partes confiam no cumprimento do pacto tal qual estabelecido, de forma que o inadimplemento viola concomitantemente a manifestação de vontade e a confiança nela depositada<sup>490</sup>.

Portanto, o princípio da autonomia privada e da livre iniciativa têm sido permeados por outras vertentes do pensamento e por outra escala axiológica jurídica, como o princípio da boa-fé objetiva, princípio da solidariedade, conceitos gerais indeterminados e cláusulas gerais, de modo que não é exatamente a relação jurídica, mas o sujeito o elemento fundamental da linguagem jurídica<sup>491</sup>.

Não obstante suas limitações, a autonomia tutela a liberdade individual ao permitir que decisões individuais tenham força normativa, restando consubstanciada na possibilidade de estabelecer as regras que regerão o destino do indivíduo, ou seja, a autonomia, no sentido de liberdade para agir<sup>492</sup>. Desse modo, é permitido a partir da autodeterminação, a criação de obrigações, que vinculam os indivíduos a partir de um contrato.

Entendia Clóvis Veríssimo de Couto e Silva por autonomia da vontade a possibilidade, embora não ilimitada, que possuem os particulares para resolver seus conflitos de interesses, criar associações, efetuar a troca dos bens e dinamizar a vida em sociedade, de modo que, para

---

<sup>489</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Teoria Geral e Contratos em Espécie**. 4 ed. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 143.

<sup>490</sup> SCHMIDT NETO, André Perin. Parte I. Manifestação de Vontade no Cerne do Negócio Jurídico (Tese). In: NETO, André. **Contratos na Sociedade de Consumo: Vontade e Confiança**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2020 (e-book), n. p.

<sup>491</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 353

<sup>492</sup> SCHMIDT NETO, André Perin. Parte I. Manifestação de Vontade no Cerne do Negócio Jurídico (Tese). In: NETO, André. **Contratos na Sociedade de Consumo: Vontade e Confiança**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2020 (e-book), n. p.

a realização desses objetivos, as pessoas vinculam-se juridicamente, por meio de sua vontade<sup>493</sup>.

Segundo o autor:

É evidente, em nossos dias, que por autonomia da vontade não se designa o poder de criar efeitos jurídicos, baseado somente na vontade de uma ou mais partes, fora de toda habilitação legislativa. Sobre a faculdade dispositiva das partes, existe o ordenamento jurídico, o qual, mediante a incidência da norma, confere efeitos aos atos dos particulares. Com relação à faculdade de regramento que possuem os indivíduos, a função do ordenamento jurídico é meramente negativa e limitadora, competindo às partes constituir e determinar o conteúdo do negócio jurídico<sup>494</sup>.

Nesse sentido, a vontade negocial é passível de restrições, tanto no momento em que o negócio jurídico se conclui, quanto no regramento das cláusulas contratuais, em virtude da incidência de lei, de ato administrativo ou por motivo de desproporção entre o poder social e o individual<sup>495</sup>.

O direito privado moderno é fundamentado na autonomia privada, servindo a vontade de critério diferenciador da classificação entre os fatos e atos jurídicos, tendo sido colocada no cerne do núcleo dos negócios jurídicos. Assim, a vontade que estruturou o direito contratual, resultou de uma imposição baseada nas fontes romanas e repetida por séculos para impedir que os Estados interferissem nas relações comerciais particulares<sup>496</sup>.

Por meio do negócio jurídico, os sujeitos de direito transformam a realidade jurídica, realizando no mundo fenomênico do direito os efeitos jurídicos almejados pela vontade privada, de forma que os meros atos jurídicos, ou atos jurídicos em sentido estrito, servem para atuar regras de condutas já dispostas, mas não têm a amplitude funcional dos negócios jurídicos. Os negócios jurídicos, frutos da autonomia privada, criam uma nova norma, de forma que a vontade, no negócio jurídico, “é criadora e criatura, porque ao mesmo tempo em que ela é mote

---

<sup>493</sup> COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo de. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006, p. 24.

<sup>494</sup> COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo de. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006, p. 25.

<sup>495</sup> COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo de. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006, p. 26.

<sup>496</sup> SCHMIDT NETO, André Perin. Parte I. Manifestação de Vontade no Cerne do Negócio Jurídico (Tese). In: NETO, André. **Contratos na Sociedade de Consumo: Vontade e Confiança**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2020 (e-book), n. p.

causal do negócio, destacada do sujeito, ela se transforma em algo com existência e eficácia autônoma”<sup>497</sup>.

No direito das obrigações, diferentemente da taxatividade dos direitos reais, o princípio dominante é o da livre formação de tipos, de modo que as partes podem organizar o conteúdo do negócio jurídico e não estão vinculadas a um rol *numerus clausus*<sup>498</sup>. No entanto, a liberdade de dar conteúdo ao negócio jurídico tem sido grandemente alterada. Assim, embora seja central do direito civil, a autonomia vem sofrendo mitigações, abrindo espaço para outros valores como a boa-fé, a confiança, a função social, entre outros.

Conforme a teoria tradicional dos contratos, as obrigações negociais sempre tiveram como fonte causal a vontade criadora do sujeito e a função precípua das normas jurídicas era a de envolver as relações contratuais com um mecanismo lógico e jurídico capaz de proteger essa vontade. Nesse contexto, a tutela jurídica limitava-se a possibilitar a estruturação destas relações jurídicas próprias, assegurando uma teórica autonomia, igualdade e liberdade no momento de contratar, todavia, desconsiderando a situação econômica e social dos contraentes<sup>499</sup>.

No entanto, o modelo tradicional de contrato não mais atende às aspirações e necessidades da sociedade atual. A partir do sistema de direito privado consubstanciada pelo Código Civil brasileiro de 2002, não é considerada válida, mesmo diante da autonomia privada, a relação contratual sem equilíbrio e celebrada com ausência de boa-fé<sup>500</sup>.

A autonomia sofreu mudanças nos últimos anos, em razão da industrialização, da sociedade de consumo, massificada, de informação, mas também pelo desenvolvimento do pensamento jurídico-científico<sup>501</sup>. A submissão da relação negocial ao princípio da boa-fé

---

<sup>497</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 543.

<sup>498</sup> COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo de. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006, p. 28.

<sup>499</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 544.

<sup>500</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 544.

<sup>501</sup> MIYAZATO, Sheila Keiko Fukugauchi. **A Autonomia Privada no Direito Contratual Contemporâneo**. São Paulo: Revista Pensamento Jurídico, Vol. 14, Nº 3, ago./dez. 2020, p. 3.

objetiva não tem o condão de sacrificar a liberdade contratual e o princípio da autonomia, apenas de limitá-los<sup>502</sup>.

Portanto, os três princípios que gravitam em volta da autonomia, quais sejam a liberdade contratual, a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*) e a relatividade dos efeitos do contrato, somam-se outros três: a boa-fé objetiva, o equilíbrio econômico do contrato e a função social do contrato<sup>503</sup>.

A autonomia da vontade e a teoria das fontes das obrigações, que com ela se vincula, se encontram em período de transformação e de reelaboração dogmática, pois, de um lado, a intervenção estatal, os atos de planificação e os formativos de direitos privados e, de outro, a tipificação social, e sobretudo os atos jurídicos de caráter existencial, forçaram a revisão dos conceitos<sup>504</sup>.

Todavia, a vontade não foi relegada a segundo plano, uma vez que continua a ocupar lugar de relevo dentro da ordem jurídica privada, mas, a seu lado, a dogmática moderna admite a jurisdicização de certos interesses, em cujo núcleo não se manifesta o aspecto volitivo<sup>505</sup>. Assim, o princípio da autonomia ainda é um dos fundamentos do direito civil e, embora não seja um dogma intocável, subsiste como alicerce da autodeterminação e da liberdade contratual atualmente.

Desse modo, o princípio da autonomia continua sendo o principal norte da técnica jurídica de direito privado, o qual inspira a liberdade de contratar e de vivenciar situações jurídicas como principal fenômeno de criação de direitos e obrigações, todavia, a intensidade com que esse princípio é agora considerado é distinta, uma vez que não se dá ênfase ao

---

<sup>502</sup> STUART, Luiza Checchia. **Liberdade Contratual e o Princípio da Boa-Fé**. Ribeirão Preto: Revista Paradigma, XIX, n. 23, jan./dez. 2014, p. 42.

<sup>503</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 546.

<sup>504</sup> COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo de. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006, p. 32.

<sup>505</sup> COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo de. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006, p. 32.

individualismo, pois a socialidade inspira o intérprete à correta consideração da funcionalidade desses institutos<sup>506</sup>.

Em relação à autonomia e liberdade contratual, no ordenamento jurídico brasileiro destaca-se a Lei nº 13.974 de 2019, conhecida como a Lei da Liberdade Econômica, a qual estabelece normas de proteção à livre iniciativa e ao livre exercício de atividade econômica e delimita a atuação do Estado como agente normativo e regulador.

Embora os dispositivos da Lei nº 13.974/2019 reforcem que a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato, por outro lado, é previsto que prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual nas relações contratuais privadas.

A redação do Código Civil, a partir das alterações da Lei da Liberdade Econômica, passam a prever a presunção de paridade e simetria nos contratos civis e empresariais até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, como o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078 de 1990).

A Lei nº 13.974/2019 prevê ainda que as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução, o respeito à alocação de riscos definida pelas partes e a revisão contratual apenas de maneira excepcional e limitada.

A autonomia negocial e a liberdade contratual são temas que impactam a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade. Acerca especificamente da autonomia em relação à multipropriedade, Marcelo de Oliveira Milagres pontua:

Nessa ambivalência entre autonomia e heteronomia, reconhece-se a maior previsibilidade e a esperada segurança envolvendo a regulação de temas complexos. De outro lado, a regulação legal, pela própria complexidade e dinamicidade do tema, não se apresenta exaustiva. Subsiste a esfera das

---

<sup>506</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 555.

escolhas, da contratualidade, da intersecção ou do possível diálogo entre fontes normativas<sup>507</sup>.

Portanto, a regulamentação legal da temática da multipropriedade enseja previsibilidade e segurança jurídica para o ordenamento jurídico e para a sociedade, porém, pela própria complexidade e dinamicidade do instituto, a lei não se apresenta exaustiva acerca do seu conteúdo, havendo possibilidade de escolhas a partir da vontade dos envolvidos.

Nesse sentido, a liberdade contratual e a autonomia negocial são temas importantes para fundamentar a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, a partir da autodeterminação e do poder negocial, já que a vontade será o fator elementar na criação dos demais modelos.

Desse modo, a liberdade contratual e a autonomia negocial impactam a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no Brasil, agregando a base para que o elemento volitivo possa se apresentar como a fonte da relação jurídica pretendida, a qual irá constituir a situação do fracionamento temporal da propriedade de um bem.

Assim, a análise da liberdade contratual e da autonomia negocial é relevante para a presente tese, uma vez que a partir da compreensão de seus conceitos, bem como seus limites, permite-se fundamentar a adoção de outras modalidades de multipropriedade, pautadas principalmente na contratualidade, criando novas figuras e alterando o conteúdo das estruturas já existentes.

Desse modo, a partir da autonomia negocial e da liberdade contratual, juntamente com os demais argumentos expostos no presente capítulo, é possível adotar outras modalidades de multipropriedade no sistema jurídico brasileiro, conforme é objeto de análise do tópico seguinte.

---

<sup>507</sup> MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Condomínio em multipropriedade imobiliária: da tipicidade social à tipicidade legal. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácio, 2019, v. 2, p. 118.

### 3.4 POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE OUTRAS MODALIDADES DE MULTIPROPRIEDADE NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO

No presente capítulo, analisou-se os aspectos relevantes dos sistemas jurídicos italiano e brasileiro para o instituto da multipropriedade, apontou os elementos comuns da *multiproprietà* italiana e a multipropriedade brasileira e se descreveu a autonomia negocial e a liberdade contratual no Brasil e, sob esses fundamentos, demonstrar-se-á, a seguir, a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no sistema jurídico brasileiro, indicando as contribuições e sugestões para o aperfeiçoamento do sistema brasileiro de multipropriedade.

A inserção da previsão legal da multipropriedade no Código Civil brasileiro, por intermédio da Lei nº 13.777 de 2018, trouxe maior segurança jurídica, no entanto não sedimentou inteiramente o tema, o qual ainda carece de melhor desenvolvimento pela doutrina e jurisprudência nacionais.

Ponto primordial nesse contexto, é a ausência de previsão de outras modalidades de multipropriedade, uma vez que o Código Civil brasileiro se limitou à multipropriedade imobiliária, ou seja, aquela estruturada em regime condominial com matrículas autônomas para as unidades temporais. Todavia, a multipropriedade pode apresentar estruturação e finalidade diversas das previstas no Código Civil brasileiro pela Lei nº 13.777 de 2018.

Nesse contexto, a multipropriedade imobiliária não é um negócio jurídico que se encontra apenas em grandes cenários empresariais, conforme relembra Carvalho Júnior, pelo contrário, a sua essência pode ser evidenciada, por exemplo, em relações de família<sup>508</sup>. Nesse contexto, Gabriel Carmona Baptista<sup>509</sup> defende a utilização da multipropriedade como um novo instrumento de planejamento sucessório, facilitando a divisão dos bens do falecido e propiciando uma solução harmônica. Assim, em referidas situações, não haveria incidência do

---

<sup>508</sup> CARVALHO JÚNIOR, Marcelo Araújo. **Multipropriedade imobiliária e coligação contratual**. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019, p. 111.

<sup>509</sup> BAPTISTA, Gabriel Carmona. A multipropriedade como um novo instrumento de planejamento sucessório. In: BAPTISTA, Gabriel Carmona; NUNES, Marcielly Rosa (org.). **Direito Imobiliário no Cotidiano**. Londrina: Thoth Editora, 2021.

Código de Defesa do Consumidor, bem como prescindibilidade de administração profissional do empreendimento.

O maior atrativo da propriedade compartilhada é o turístico, porém a multipropriedade pode ser aplicada aos diversos setores da vida moderna, principalmente o compartilhamento com finalidade econômica, exemplificando-se a situação dos consultórios médicos, odontológicos e escritórios, nos quais é possível o compartilhamento inclusive por frações de horas<sup>510</sup>.

Dessa forma, a multipropriedade tem potencial para respaldar negócios imobiliários em âmbito de turismo, mas também pode ser utilizada em áreas comerciais ou de habitação, acomodando necessidades sazonais<sup>511</sup>. Essa segunda finalidade ainda é pouco explorada nos empreendimentos brasileiros, os quais, na maioria dos casos, dedicam-se exclusivamente à atividade turística.

Assim, a utilização mais comum atualmente empregada no Brasil é a do condomínio em multipropriedade aplicada a grandes empreendimentos hoteleiros, constituídos sob a forma de condomínios edifícios, devendo sua venda ao público obedecer a um conjunto de regras protetoras aos adquirentes, em especial a sistemática do Código de Defesa do Consumidor<sup>512</sup>.

No tocante à previsão legal da multipropriedade no Código Civil brasileiro, Marcelo de Oliveira Milagres reconhece a maior previsibilidade e segurança envolvendo a regulação de temas complexos, por outro lado, em razão da complexidade e dinamicidade, a regulação legal não se apresenta exaustiva, subsistindo a esfera das escolhas, da contratualidade, bem como da intersecção entre as fontes normativas<sup>513</sup>.

---

<sup>510</sup> MARTINS DA SILVA, Américo Luís. **Condomínio: doutrina e jurisprudência**. Amazon Independent Publishing Platform, 2017, p. 368.

<sup>511</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVARDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 14.

<sup>512</sup> BONATTO, Fernanda Muraro. O condomínio em multipropriedade e seus reflexos para o mercado imobiliário e hoteleiro. In: ROCHA DOS SANTOS, Helena; CAPRIO LEITE DE CASTRO, Fabio. **Temas atuais em direito imobiliário**. Porto Alegre: Clube de Autores, 2019, p. 71.

<sup>513</sup> MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Condomínio em multipropriedade imobiliária: da tipicidade social à tipicidade legal. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácio, 2019, v. 2, p. 118.

Assim, com base na autonomia negocial e liberdade contratual, fundamenta-se a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, a partir da autodeterminação e do poder negocial. Nesse sentido, havendo semelhança entre os aspectos relevantes dos sistemas jurídicos italiano e brasileiro para o instituto da multipropriedade, é possível adotar as demais modalidades italianas de *multiproprietà* no direito brasileiro.

Dessa forma, não só a multipropriedade imobiliária prevista no Código Civil brasileiro em 2018, com a Lei nº 13.777, é compatível com o ordenamento jurídico pátrio, mas também outras modalidades, como a contratual, a societária e a hoteleira, pois há arcabouço dogmático apto a sustentar sua existência jurídica.

Não se pretende, todavia, uma importação acrítica das demais modalidades de multipropriedade, mas sua compatibilização com o ordenamento jurídico brasileiro, incluindo, portanto, as características próprias do direito brasileiro dentro de sua sistemática jurídica. Assim, não se visa à adoção de outras modalidades de forma direta, mas sim com adaptação ao ordenamento jurídico brasileiro, observando-se as peculiaridades legais e doutrinárias, para que haja compatibilização.

Desse modo, foi necessário apresentar como a multipropriedade está estruturada no ordenamento jurídico brasileiro, objeto do segundo capítulo da presente tese, para, em um contra-argumento, verificar as possibilidades sem previsão, mas que são compatíveis, ou ao menos compatibilizáveis, com o ordenamento jurídico brasileiro.

Sobre a abrangência de regulamentação, apesar de existir mais de uma modalidade, ou espécie, de multipropriedade, a lei brasileira regulamentou apenas a multipropriedade imobiliária, deixando de mencionar a possibilidade de sua instituição a partir de figuras empresariais, de modo semelhante ao que ocorre com a *multiproprietà azionaria* na Itália, ou de regulamentar aspectos atinentes à *multiproprietà alberghiera*, específicos para a sua instituição em empreendimentos imobiliários.

Portanto, a regulamentação atual conferida à multipropriedade pelo Código Civil brasileiro, a partir da redação da Lei nº 13.777 de 2018, dedicou-se à multipropriedade em sua modalidade imobiliária, não regulamentando expressamente outras possíveis modalidades,

como a acionária ou hoteleira, as quais são amplamente desenvolvidas a partir do direito italiano.

Destaca-se ainda, que a regulamentação conferida pela Lei nº 13.777 de 2018 à multipropriedade imobiliária não se estende para coisas imateriais, ainda que sejam consideradas imóveis por determinação legal<sup>514</sup>.

Nesse contexto, cabe discutir se a adoção das demais modalidades de multipropriedade encontram respaldo no ordenamento jurídico brasileiro. Uma vez que a regulamentação do Código Civil se restringiu a multipropriedade imobiliária, é possível a adoção de multipropriedade acionária para bens móveis, já que sua natureza jurídica é incompatível com a multipropriedade enquanto regime condominial. Todavia, mesmo em relação aos bens imóveis, não restou vedada a adoção do regime acionário de direito empresarial, que continua sendo compatível com o ordenamento jurídico brasileiro.

Nesse íterim, ressalta-se que a grande maioria dos empreendimentos atualmente em operação no país foram concebidos anteriormente à edição da Lei nº 13.777/2018<sup>515</sup>. A ausência de legislação não impediu que a multipropriedade fosse implementada pelos empreendedores, tratando-se de um contrato atípico, permitido pelo ordenamento jurídico em razão da liberdade contratual e da autonomia da vontade.

Acerca da multipropriedade sobre bens móveis, o conceito de multipropriedade, na legislação brasileira, possui características próprias, especialmente a restrição do instituto à empreendimentos imobiliários, não tendo sido regulamentada a multipropriedade de bens móveis<sup>516</sup>, a qual apresenta grandes possibilidades de utilização no que se refere aos carros, às lanchas, aos helicópteros e aos aviões, diante do alto custo de aquisição e manutenção dos referidos bens.

---

<sup>514</sup> DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos.** Disponível em <https://infographya.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>. Acesso 07/04/2022, p. 6.

<sup>515</sup> BONATTO, Fernanda Muraro. O condomínio em multipropriedade e seus reflexos para o mercado imobiliário e hoteleiro. In: ROCHA DOS SANTOS, Helena; CAPRIO LEITE DE CASTRO, Fabio. **Temas atuais em direito imobiliário.** Porto Alegre: Clube de Autores, 2019, p. 60.

<sup>516</sup> DORNELAS DE MELO, Thanyson. **Multipropriedade sustentável: a multipropriedade imobiliária no contexto das smart cities.** Rio de Janeiro: Editora Processo, 2021, ps. 98-99.

Não obstante esse desenvolvimento histórico, que em sua mais recente fase atribui natureza de direito real à multipropriedade, as possíveis constituições jurídicas da multipropriedade continuam convivendo, de forma que ainda é possível constituir uma multipropriedade por intermédio do direito societário ou, ainda, exclusivamente no campo do direito contratual, muito embora tal estrutura confira menor segurança jurídica perante terceiros.

Não há na lei indicação da natureza jurídica da multipropriedade sobre bens móveis. Para parte da doutrina não resta viável admitir a aplicabilidade, por analogia, do regime condominial previsto na Lei nº 13.777 de 2018, em razão do princípio da taxatividade dos direitos reais. Assim, a multipropriedade sobre móveis tem de operacionalizar-se por meio de contratos atípicos que envolvem elementos de locação ou por meio de um condomínio tradicional com um acordo entre os condôminos acerca do uso do bem<sup>517</sup>.

Assim, especialmente diante da complexidade do tema da multipropriedade, algumas questões continuam sem respostas legislativas, tais como a multipropriedade sobre bens móveis, como iates, aeronaves e similares<sup>518</sup>, situações que não se encontram disciplinadas na atualidade.

Parte da doutrina aponta que multipropriedade de bens móveis é, inclusive, mais difundida na prática, bem como que a carência de regulamentação pode ser parcialmente suprida por intermédio da aplicação das regras da multipropriedade de bens imóveis, naquilo que for compatível, adotando-se o caráter de direito obrigacional<sup>519</sup>.

Portanto, na presente tese, pautada nos modelos italianos, propõe-se a adoção, por intermédio de fundamentação majoritariamente doutrinária, de outras três modalidades de

---

<sup>517</sup> DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos**. Disponível em <https://infographya.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>. Acesso 07/04/2022, p. 5.

<sup>518</sup> MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, p. 138.

<sup>519</sup> ALMEIDA PEDROSO, Alberto Gentil; VILLAVERDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021, p. 15.

multipropriedade, quais sejam a multipropriedade contratual, a multipropriedade societária e a multipropriedade hoteleira.

### 3.4.1 Multipropriedade contratual

Dentre as modalidades de multipropriedade que são adequadas ao direito brasileiro, embora sem previsão legal expressa, a primeira que se propõe é a multipropriedade contratual, isto é, fundamentada na estrutura jurídica do contrato, aplicando-se principalmente as regras gerais dos contratos atípicos previstas no Código Civil brasileiro.

O contrato é um negócio jurídico bilateral que representa o acordo de vontades. Nesse sentido, o contrato de multipropriedade é aquele em que duas ou mais partes fracionam temporalmente o uso de um bem, em regime rotacional. Assim, essa modalidade de multipropriedade é cabível tendo por objeto bens imóveis e também móveis, de forma que o contrato estabelece sobre eles um regime de uso rotacional, fracionado no tempo, mas perpétuo.

A multipropriedade contratual está sujeita às regras próprias atinentes aos contratos, não se sujeitando às limitações do regime da multipropriedade imobiliária, tal como a fração mínima de sete dias, pois esta previsão foi instituída no âmbito do regime condominial.

No entanto, ainda que compatível com o ordenamento jurídico brasileiro, deve ser ressaltado que a modalidade contratual enseja menor segurança jurídica entre os contratantes, já que, conforme o princípio da relatividade, produzirá efeitos apenas entre as partes, sem oponibilidade *erga omnes*.

Todavia, a questão da oponibilidade pode ser sanada, a partir da publicidade do contrato, consubstanciando-se uma obrigação com eficácia real. Nessa conjuntura, o registro do contrato junto ao registro de títulos e documentos, em relação aos bens móveis, seria apta a conferir publicidade e oponibilidade ao mesmo.

Esse registro encontra fundamento legal no artigo 129 da Lei nº 6.015 de 1973, segundo o qual os contratos de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis estão sujeitos a registro, no registro de títulos e documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros.

Além disso, caberá a esse ofício a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro.

Referente aos bens imóveis, o ingresso na matrícula junto ao registro de imóveis para fins de publicidade e oponibilidade, diante da previsão da Lei nº 6.015 de 1973, encontra um desafio maior. Embora o rol de atos averbáveis não seja taxativo, não sendo exigida previsão expressa, por outro lado, a sistemática legal preconiza um regime condominial que é ato registrável, de modo que aceitar um ato de averbação burlaria a sistemática legal.

Nesse sentido, a multipropriedade com suporte contratual acerca de bem imóveis não é apta a ensejar segurança jurídica, uma vez que sua publicização por intermédio do registro de imóveis encontra óbice em razão do sistema legal. Todavia, a modalidade contratual resta permitida, porém surtindo efeitos, em regra, apenas entre os contratantes.

Não se olvidou do julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165-SP<sup>520</sup> pelo Superior Tribunal de Justiça, em 2016, anteriormente da Lei nº 13.777/2018, no qual entendeu pela procedência de embargos de terceiro apresentado por um dos multiproprietários no âmbito de uma execução proposta em face do empreendedor que administrava o imóvel em multipropriedade. Levando em conta as diferenças conceituais entre direito real e pessoal, o Superior Tribunal de Justiça decidiu que é possível dotar caráter real ao instituto da multipropriedade imobiliária, concluindo-se pela oponibilidade do contrato de multipropriedade em face do credor.

Compreende-se que o caráter real da multipropriedade subsiste atualmente, no entanto, situação legislativa posterior ao caso, embora anterior ao julgamento, mitiga sua oponibilidade perante terceiro, na falta de ato de averbação ou registro: trata-se da Lei nº 13.097 de 2015, que instituiu o chamado princípio da concentração dos atos na matrícula.

A nomenclatura concentração refere-se à centralização de todos os ônus, gravames, ações, restrições administrativas e demais atos na matrícula do imóvel, na qual devem ser

---

<sup>520</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial nº 1.546.165-SP**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Relator para o acórdão Min. João Otávio de Noronha, julgado em 26/4/2016. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201403082061&dt\\_publicacao=06/09/2016](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016). Acesso em 10/09/2020.

lavrados os registros e as averbações pertinentes para publicidade, de forma que os atos se concentrem na matrícula.

O artigo 54 da Lei nº 13.097 de 2015 prevê que os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido inseridos na matrícula do imóvel. Portanto, ainda que os atos jurídicos sejam anteriores, caso não registrados ou averbados, conforme a situação concreta, junto à matrícula do imóvel no ofício de registro de imóveis, o negócio jurídico realizado posteriormente permanecerá eficaz diante do ônus anterior que não foi inscrito.

Mais elucidativamente ainda, o parágrafo único do artigo 54 trouxe expressamente a impossibilidade de oposição de situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o bem imóvel.

Assim, o legislador optou em impor ao credor ou titular do direito a incumbência de promover o registro ou averbação do ato junto à matrícula do imóvel, tornando-o cognoscível para toda a coletividade, diminuindo os custos transacionais e incentivando a circulação dos bens imóveis no mercado.

Todavia, se por um lado o princípio da concentração funciona em proteção do adquirente multiproprietário, contra quem apenas poderão ser opostos os atos devidamente averbados e registrados na matrícula do imóvel adquirido, por outro lado, seu próprio direito, caso não escrito, também pode não ser reconhecido em face de terceiro, que promova a inscrição do seu direito anteriormente.

Desse modo, caso os multiproprietários intencionem adotar um regime capaz de ensejar, com menores risco, oponibilidade perante terceiros, tratando-se de bem imóvel, deve ser realizada a instituição de condomínio em multipropriedade, seguindo-se a estrutura da multipropriedade imobiliária prevista na Lei nº 13.777 de 2018, uma vez que a mesma gera efeitos *erga omnes* a partir da publicidade registral.

Portanto, ainda que os contratantes fiquem em situação jurídica mais arriscada, podendo ser surpreendidos por terceiros, a multipropriedade contratual sobre bens imóveis é compatível

com o ordenamento jurídico brasileiro, com fundamento na autonomia negocial. Desse modo, diante do caso concreto, considerados os interesses dos adquirentes, que podem preferir a agilidade à mitigação dos riscos, é possível a utilização do contrato como substrato da multipropriedade.

Por outro lado, a multipropriedade contratual sobre bens móveis, mostra-se adequada a ensejar segurança jurídica, já que o registro no registro de títulos e documentos torna-a suscetível de produzir efeitos em relação a terceiros, promovendo segurança jurídica e mitigando os riscos.

O contrato de multipropriedade, nesse sentido, deve conter todos os elementos necessários à vinculação das partes, com a descrição do bem objeto da multipropriedade, seja ele imóvel ou móvel, sua forma de utilização, em especial o período, bem como as questões atinentes às despesas e à administração.

Caso tal contrato esteja inserido em uma relação de consumo, sobre ele incidirão as normas consumeristas, podendo incorrer entre os adquirentes das unidades imobiliárias e o incorporador, bem como na relação administrador e usuário das unidades. Assim, a aplicação da legislação consumerista não será automática, devendo haver relação de consumo para a sua incidência, de forma que em um condomínio em multipropriedade entre familiares ou amigos não haverá aplicação das normas consumeristas entre os multiproprietários.

Por fim, ainda sobre a modalidade contratual, cabe destacar-se a situação dos contratos coligados. Os contratos coligados são compreendidos como contratos que em razão da lei, da natureza acessória ou do seu conteúdo contratual, seja expresso ou implícito, situam-se em uma relação de dependência, a qual pode ser unilateral ou recíproca<sup>521</sup>. São aqueles manifestados pelas partes contratantes como um todo, de forma que um depende do outro, uma vez que cada qual, isoladamente, seria desinteressante, todavia, não se fundem, conservando a individualidade própria<sup>522</sup>.

Nessa conjuntura, verifica-se que a interdependência das relações negociais é geralmente recíproca, no sentido de que o destino de uma delas está ligado ao destino de outra,

---

<sup>521</sup> MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos Coligados no Direito Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 99.

<sup>522</sup> GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense. 2012, p. 121.

denotando a denominada interdependência bilateral ou multilateral, a qual, embora não seja uma qualidade obrigatória, é recorrente<sup>523</sup>.

Cada contrato coligado deverá ser interpretado e integrado a toda a cadeia sistematicamente, funcionando como um todo harmônico, mas, na coligação pode ocorrer que um contrato seja eficaz por si mesmo, enquanto outro contrato somente será assim considerado quando o primeiro vier a ser operacionalizado<sup>524</sup>. No caso de contratos coligados, cada contrato deve ser visto muito mais como operação econômica viabilizada pelo arcabouço jurídico do que apenas determinado contrato isolado, pois a circunstância do nexó funcional existente entre os negócios jurídicos vinculados sugere que a sua interpretação deva ser feita em conjunto<sup>525</sup>.

Essa pluralidade de contratos e de relações jurídicas contratuais estruturalmente distintos restam vinculados, uma vez que compõem uma única operação econômica, o que acarreta potenciais consequências no plano da validade, em razão de possíveis invalidades, e no plano da eficácia, em diversos temas, como a questão do inadimplemento, do poder de resolução e da oposição da exceção do contrato não cumprido<sup>526</sup>.

Nesse sentido, Carvalho Júnior defende a multipropriedade imobiliária como contrato coligado, em razão da variedade dos serviços disponibilizados, as possibilidades de contratação, como o sistema de *pool* hoteleiro ou intercâmbio, e suas formas de comercialização, pois, ainda que considerada uma figura de direito real, não se deve negar a constituição da rede contratual<sup>527</sup>.

Acerca da aplicação prática do instituto dos contratos coligados, a nulidade de um contrato pode determinar a nulidade de outro àquele coligado, assim como a impossibilidade da execução de um contrato coligado pode levar à resolução de outros contratos e o

---

<sup>523</sup> VERÇOSA, Haroldo Malheiros Duclerc; SZTAJN, Rachel. **Teoria Geral do Contrato**. São Paulo: Dialética, 2022 (ebook), n. p.

<sup>524</sup> VERÇOSA, Haroldo Malheiros Duclerc; SZTAJN, Rachel. **Teoria Geral do Contrato**. São Paulo: Dialética, 2022 (ebook), n. p.

<sup>525</sup> AMORIM, Fernando de Souza. **Contratos coligados, inadimplemento e responsabilidade civil**. Ipiranga: Editora Conhecimento, 2022 (e-book), n. p.

<sup>526</sup> LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Os contratos coligados, os contratos conexos e as redes contratuais**. In: CARVALHOSA, Modesto. **Tratado de Direito Empresarial**. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018, n. p.

<sup>527</sup> CARVALHO JÚNIOR, Marcelo Araújo. **Multipropriedade imobiliária e coligação contratual**. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019, p. 112.

inadimplemento parcial em um contrato pode determinar a resolução de contratos coligados, além disso a exceção baseada no inadimplemento da prestação de um contrato é apta a legitimar a não execução das prestações em outros contratos coligados<sup>528</sup>.

Diferenciam-se contratos coligados e contratos complexos. Em ambos os casos existe uma pluralidade de prestações, porém no contrato complexo elas são reconduzidas a uma única relação caracterizada por uma única causa, enquanto nos contratos puramente coligados as prestações individuais são enquadradas autonomamente em distintos esquemas causais<sup>529</sup>.

Portanto, diante de uma multipropriedade da espécie estruturada, apresentada no capítulo primeiro, na qual os serviços e a organização são indispensáveis aos interesses do multiproprietário consumidor, que sem esses elementos não tem seu interesse jurídico atendido, é possível a configuração de um contrato complexo.

Isso porque, na espécie estruturada, os serviços oferecidos ao multiproprietário perdem o típico caráter acessório que os configura como instrumentais, porque são essenciais, tornando-se predominantes. Normalmente essa espécie encontra-se em locais turísticos, principalmente em localidades distantes e isoladas, que exigem organização, de tal forma que torna absolutamente necessária a criação de um sofisticado conjunto de serviços.

A interdependência jurídica é ainda mais forte quando resta configurado um contrato complexo, como é o caso da multipropriedade da espécie estruturada. Desse modo, a temática dos contratos coligados e complexos impacta a multipropriedade.

Na presente subseção, cabe por fim a menção específica acerca dos negócios jurídicos unilaterais, entre os quais há o testamento, e a sua aptidão para embasar uma multipropriedade pautada na negociabilidade. Os testamentos são aptos a instituição de multipropriedade imobiliária, por expressa previsão do artigo 1.358-F do Código Civil, conforme exposto no item 2.6.

---

<sup>528</sup> VERÇOSA, Haroldo Malheiros Duclerc; SZTAJN, Rachel. **Teoria Geral do Contrato**. São Paulo: Dialética, 2022 (ebook), n. p.

<sup>529</sup> VERÇOSA, Haroldo Malheiros Duclerc; SZTAJN, Rachel. **Teoria Geral do Contrato**. São Paulo: Dialética, 2022 (ebook), n. p.

Diante da argumentação desenvolvida, observa-se a compatibilidade de adoção de multipropriedade com estrutura contratual no ordenamento jurídico brasileiro, pautada, principalmente, na liberdade contratual e da autonomia da vontade. Essa modalidade pode incidir tanto sobre bens imóveis quanto sobre móveis, demonstrando-se mais adequada a ensejar segurança jurídica para os bens móveis. Por fim, a temática dos contratos coligados e complexos também pode ser aplicada à multipropriedade.

### **3.4.2 Multipropriedade societária**

Além da multipropriedade contratual, a segunda modalidade defendida na presente tese é a multipropriedade estruturada a partir do direito empresarial, especificamente o societário, restando possível sua adoção no sistema jurídico brasileiro. Conforme constatado no capítulo segundo, visando superar as incertezas que ocorriam no Brasil até a Lei nº 13.777 de 2018, muitas das multipropriedades atualmente existentes foram instituídas sob a forma de natureza societária e ainda operam nessa estrutura.

O direito societário, ramo do direito empresarial, é o conjunto de normas que disciplinam as sociedades, em sua constituição, funcionamento e extinção, trazendo regramentos próprios para cada uma de suas espécies. Nesse sentido, a multipropriedade societária estruturada a partir do direito empresarial, especificamente o societário, é compatível com o ordenamento jurídico brasileiro, coadunando-se com a autonomia e a liberdade contratual e de associação.

A multipropriedade societária pode ter como objeto bens móveis e imóveis, com a particularidade que sua propriedade remanesce com a pessoa jurídica instituída para essa finalidade, enquanto os multiproprietários titulam a qualidade de sócios ou acionistas, tendo a propriedade de uma ação ou quota social.

A utilização da modalidade societária é apta, inclusive, para sustentar uma multipropriedade que permita acesso a diversos imóveis de uma rede, situação que não consegue ser integralmente abarcada pela multipropriedade imobiliária já que falta especialidade objetiva, pois não há especificação dos bens a serem permutados para permitir a formatação de um condomínio e o seu respectivo registro.

Assim, ainda que não seja o único modelo que permite a permuta de uso, a multipropriedade societária é capaz de vincular especificamente os diversos imóveis na sua própria sistemática, sem depender de contratos acessórios, como no caso da multipropriedade imobiliária.

Igualmente, a multipropriedade societária sobre bens móveis pode englobar mais de um bem da mesma espécie ou ainda de espécies diferentes, por exemplo, uma sociedade constituída com o objeto de permitir aos seus sócios o uso de lanchas, que conte em seu patrimônio com diversas unidades, não havendo designação prévia para cada sócio.

Nesse sentido, a experiência italiana da *multiproprietà azionaria* pode ser utilizada como parâmetro. No âmbito da Itália, o modelo *azionario* mais comumente adotado na prática é o das sociedades anônimas, as quais se tornam proprietárias de estruturas residenciais e concedem aos acionistas a possibilidade de utilização de unidades habitacionais individuais de acordo com regras pré-estabelecidas, normalmente por todo o período de duração da empresa.

Portanto, os acionistas multiproprietários apenas obtêm direitos pessoais de uso e gozo dos bens cuja titularidade permaneça com a sociedade, conforme sustenta a jurisprudência italiana, de forma que o imóvel não passa a pertencer aos acionistas, mas continua sendo de propriedade exclusiva da empresa.

A *multiproprietà azionaria* costumeiramente baseia-se na constituição de uma sociedade por ações, cujo capital é representado por ações ordinárias e ações preferenciais. As ações ordinárias estão ligadas à titularidade do imóvel e permanecem na posse da sociedade empresária operadora, enquanto as ações preferenciais, vendidas aos vários multiproprietários, asseguram aos titulares o uso e gozo periódico do imóvel.

Semelhante ao direito italiano, no Brasil, a sociedade anônima é espécie de sociedade empresária, cujo o capital social resta dividido em ações, na qual os acionistas respondem pelas obrigações sociais no limite do preço de emissão de suas ações. A espelho do sistema italiano, o direito brasileiro reconhece a possibilidade de diferentes espécies de ações, com vantagens a serem definidas no estatuto<sup>530</sup>.

---

<sup>530</sup> ULHOA COELHO, Fabio. **Direito de empresa: sociedades**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2015, ps. 87-122.

Portanto, em matéria de *multiproprietà azionaria*, igual estrutura pode ser adotada no direito brasileiro, utilizando a sociedade por ações regulada pela Lei nº 6.404 de 1976 para a operacionalização da multipropriedade, incluindo companhias fechadas e também abertas, isto é, aquelas em que os valores mobiliários de sua emissão estejam admitidos à negociação no mercado de valores mobiliários, com registro na Comissão de Valores Mobiliários.

A estrutura jurídica de sociedade anônimas é interessante porque permite, igualmente ao direito italiano, a previsão de classes diferentes de acionistas, viabilizando a organização entre os empreendedores que visam exclusivamente lucro a partir do empreendimento e os multiproprietários que podem objetivar tanto usufruir o imóvel diretamente como obter lucro com a cessão de seu direito.

Ainda que denote a espécie societária mais adequada, a sociedade por ações não é a única estrutura possível no contexto do direito societário. Assim, é possível ainda a utilização de outras formas societárias, como a sociedade simples, a sociedade limitada e as demais previstas na legislação brasileira.

Nesse contexto, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já reconheceu inclusive a utilização de sociedade em conta de participação para funcionalizar a operação de um apartamento.

A sociedade em conta de participação é não personificada, cuja atividade constitutiva do objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes, obriga-se perante terceiro tão-somente o sócio ostensivo<sup>531</sup>.

A constituição da sociedade em conta de participação independe de qualquer formalidade e pode provar-se por todos os meios de direito, no entanto, o contrato social produz efeito somente entre os sócios, e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade.

---

<sup>531</sup> BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2022.

O sócio participante, em regra, responde exclusivamente ao sócio ostensivo, todavia, sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, não pode tomar parte nas relações do sócio ostensivo com terceiros, sob pena de responder solidariamente com este pelas obrigações em que intervier.

A contribuição do sócio participante constitui, com a do sócio ostensivo, patrimônio especial, objeto da conta de participação relativa aos negócios sociais, mas a especialização patrimonial somente produz efeitos em relação aos sócios, aplicando-se, subsidiariamente e no que for compatível, o disposto para a sociedade simples, e a sua liquidação rege-se pelas normas relativas à prestação de contas, na forma da lei processual.

O caso julgado pelo Superior Tribunal de Justiça<sup>532</sup> dizia respeito a um apart-hotel, também denominados de *flat services* ou *flats*, consubstanciado em um prédio de apartamentos com serviços de hotelaria. No caso objeto de julgamento, como não era permitido aos condomínios praticarem atividade comercial, e para haver a exploração da locação hoteleira, os proprietários das unidades criaram uma nova entidade, constituída na forma de sociedade em conta de participação, apta a ratear as receitas e as despesas das operações, formando um *pool* hoteleiro, sob a coordenação de uma sociedade empresária de administração hoteleira.

Assim, a estrutura a partir da sociedade em conta de participação também é uma formatação jurídica possível para coordenar a multipropriedade, tendo relevância principalmente nos casos em que os multiproprietários detém objetivo de investimento, podendo ocupar a posição de sócios participantes.

Em matéria de direito societário, é cabível sopesar a utilização da cooperativa para embasar o instituto da multipropriedade.

Conforme examinado no primeiro capítulo da presente tese, o direito italiano conta com a espécie cooperativa de *multiproprietà*, a qual é desenvolvida em torno da organização cooperativa, concretizando-se por meio de uma oferta, dirigida exclusivamente aos cooperados,

---

<sup>532</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **REsp n. 1.785.802/SP**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 19/02/2019. Disponível em <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1849157&tipo=0&nreg=201800712568&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20190816&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em 10/10/2022.

para a aquisição de uma fração de imóvel situada em um empreendimento turístico, para utilização por uma ou mais semanas.

Nessa sistemática, são os próprios cooperados que constroem e administram a propriedade, portanto, nesta forma, o proprietário é, ao mesmo tempo, sócio e usuário, ensejando maiores garantias quanto à qualidade dos edifícios construídos, na economia de despesas de gestão e minimização dos riscos.

No entanto, no direito italiano, embora a oferta nessa espécie de multipropriedade seja restrita aos cooperados, após a finalização da construção, a estrutura jurídica a ser conferida a essa multipropriedade é a da modalidade *immobiliare*.

No direito brasileiro, a sociedade cooperativa é caracterizada pela variabilidade, ou dispensa do capital social, pelo concurso de sócios em número mínimo necessário a compor a administração da sociedade, sem limitação de número máximo, pela limitação do valor da soma de quotas do capital social que cada sócio poderá tomar, pela intransferibilidade das quotas do capital a terceiros estranhos à sociedade, ainda que por herança, pelo *quorum* pautado no número de sócios presentes à reunião, e não no capital social representado, pela distribuição dos resultados, proporcionalmente ao valor das operações efetuadas pelo sócio com a sociedade, e pela indivisibilidade do fundo de reserva<sup>533</sup>.

Assim, a semelhança do que ocorre no direito italiano, no ordenamento jurídico brasileiro é possível uma multipropriedade ofertada apenas aos cooperados de determinada cooperativa, ou ainda, a associados de certa associação, no entanto, a estrutura jurídica a ser conferida não será pautada na cooperativa ou na associação.

Ainda no tocante a modalidade de multipropriedade societária, é cabível discutir a segurança jurídica conferida aos multiproprietários nessa sistemática, porque, como mencionado, a propriedade dos bens móveis ou imóveis remanesce com a pessoa jurídica instituída para essa finalidade, enquanto os multiproprietários titulam a qualidade de sócios ou acionistas, tendo a propriedade de uma ação ou quota social.

---

<sup>533</sup> BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2022.

Na Itália, a *multiproprietà azionaria*, diante da menor segurança jurídica dessa modalidade, tem menor difusão na prática, perdendo espaço diante da configuração da *multiproprietà immobiliare*. Embora tenha sido historicamente a primeira modalidade desenvolvida na prática italiana, com o passar do tempo a *multiproprietà azionaria*, em razão de uma série de fatores econômicos e jurídicos, perdeu espaço para a modalidade *immobiliare*.

Dentre as razões que importaram na menor utilização da *multiproprietà azionaria* na Itália, é destacada a menor segurança jurídica para os multiproprietários em virtude de sua vulnerabilidade diante das decisões tomadas pelos sócios e acionistas controladores, especialmente aquelas que acarretam a falência da sociedade empresária.

Todavia, o ordenamento jurídico brasileiro possui instrumentos aptos a mitigar essa vulnerabilidade, denotando uma multipropriedade societária com maior segurança jurídica para os multiproprietários, ainda que não com a mesma intensidade que a proporcionada pelo regime condominial da multipropriedade imobiliária.

Um desses instrumentos é a afetação do patrimônio destinado a utilização pelos multiproprietários, possibilitando a segregação dos bens da sociedade empresária. Tal situação não é nova no ordenamento jurídico brasileiro, já ocorrendo na incorporação imobiliária<sup>534</sup> e nos consórcios<sup>535</sup>, dentre outros casos.

Nesse sentido, a questão da menor segurança jurídica da multipropriedade societária pode ser atenuada a partir da separação patrimonial entre os bens afetos a atividade empresarial

---

<sup>534</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em 10/01/2023. “Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes”.

<sup>535</sup> BRASIL. **Lei nº 11.795 de 8 de outubro de 2008**. Dispõe sobre o sistema de consórcio. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l110406.htm). Acesso em 10/01/2023. “§ 5º Os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I – não integram o ativo da administradora; II – não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III – não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV – não podem ser dados em garantia de débito da administradora”.

e aqueles envolvidos na destinação de uso, cuja publicidade, quando referente aos bens imóveis, ocorre a partir do seu ingresso no fôlio real por intermédio de ato de averbação.

No compartilhamento com finalidade econômica, destacam-se os consultórios médicos, odontológicos e escritórios, os quais podem adotar o regime de multipropriedade societária. Dessa forma, a multipropriedade tem potencial para respaldar negócios imobiliários em âmbito de turismo, mas também pode ser utilizada em áreas comerciais ou de habitação, acomodando outras necessidades, denotando sua relevância por distintos aspectos.

Portanto, é possível a adoção da multipropriedade societária no ordenamento jurídico brasileiro, pautada na experiência italiana da *multiproprietà azionaria*, que utiliza predominantemente a sociedade anônima, mas também a partir de outras figuras, como a sociedade simples, limitada e em conta de participação.

### **3.4.3 Multipropriedade hoteleira**

Por último, dentre as modalidades de multipropriedade que são adequadas ao direito brasileiro, tem-se a multipropriedade hoteleira, a qual pode ser analisada a partir da experiência italiana.

No ordenamento jurídico italiano, a *multiproprietà alberghiera*, podendo ser traduzida como multipropriedade hoteleira, caracteriza-se pelo fato de o imóvel objeto do direito de uso e gozo por turnos, a ser conferido aos multiproprietário, estar localizado em um complexo hoteleiro, com essa específica finalidade, conforme amplamente debatido no capítulo primeiro da presente tese.

A peculiaridade dessa modalidade é que o imóvel faz parte de uma estrutura hoteleira e, portanto, tem uma destinação urbana restrita que envolve formas particulares de utilização de toda a estrutura disponível, bem como há prestação de serviços caracterizados como hoteleiros, em especial o sistema de reservas.

Como visto, para grande parte da doutrina italiana, a *multiproprietà alberghiera* não teria autonomia enquanto modalidade própria, tratando-se de simples variação da *multiproprietà immobiliare* ou *azionaria*. No entanto, o argumento pela autonomia da

modalidade *alberghiera* fundamenta-se pontualmente na peculiaridade das limitações impostas ao imóvel por se tratar de um empreendimento hoteleiro. Desse modo, o particular conteúdo econômico da *multiproprietà immobiliare* é tão marcante que atinge os liames jurídicos.

No Brasil, a mesma sistemática pode ser empregada, conferindo-se autonomia à modalidade hoteleira em razão de seu conteúdo econômico e finalidade, que atingem as questões jurídicas envolvidas. Assim, ainda que a multipropriedade hoteleira utilize a base imobiliária da Lei nº 13.777 de 2018, contratual ou societária, a mesma pode ser considerada autonomamente enquanto modalidade, porque conta com regras próprias e funcionamento específico.

A multipropriedade em âmbito hoteleiro apresenta certas especificidades, em especial a maior limitação de uso do bem, a necessidade de cooperação com o gestor hoteleiro, a restrição em renunciar aos serviços ofertados e obrigações de respeitar determinados termos, possibilitando o funcionamento do empreendimento.

Nessa modalidade, os períodos de ocupação das unidades habitacionais do sistema de tempo compartilhado podem ser representados por unidades de tempo ou de pontos, permitindo o acesso a um ou diversos empreendimentos hoteleiros. Nesse sentido, as unidades habitacionais hoteleiras utilizadas podem pertencer a terceiros, já que é possível a cessão dentro do sistema de tempo compartilhado, devendo ser formalizada em contrato com o proprietário, cujo prazo deve ser observado em eventual contrato a ser firmado entre o prestador de serviços de hotelaria e o usuário.

Quanto ao objeto, a multipropriedade hoteleira inicialmente é correlacionada a quartos, suítes, apartamentos, chalés e similares localizados dentro de uma estrutura hoteleira, isto é, bens imóveis. Todavia, é possível desenvolver uma multipropriedade hoteleira relativa à, por exemplo, trailers, motorhomes e lanchas, desde que reste configurado a finalidade de hospedagem, a qual é caracterizada pela prestação de serviços tipicamente hoteleiros, tais como alimentação, lazer, lavanderia e outros.

A multipropriedade hoteleira, desse modo, em razão da prestação de serviços tipicamente hoteleiros tem regramento próprio, restando sujeita às regras da Lei nº 11.997 de 17 de setembro de 2008<sup>536</sup>, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo.

A referida Lei, conforme examinado no capítulo segundo da presente tese, prevê a hospedagem por sistema de tempo compartilhado em dois artigos, definindo como a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação ajustados contratualmente.

Na conjuntura da Lei nº 11.997, consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários por intermédio de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

Dessa previsão extraem-se dois pontos importantes. Primeiramente, o conceito de meios de hospedagem é amplo, abrangendo trailers, motorhomes e lanchas, pois é possível sua oferta em unidades de frequência individual, com uso exclusivo, visando alojamento temporário. Em segundo, a forma contratual é expressamente prevista, cabendo, desse modo, sua utilização para estruturar a multipropriedade pretendida.

A Lei nº 11.771 prevê ainda o cadastro obrigatório dos empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que exploram ou administram, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, permitindo sua fiscalização pelos órgãos de controle.

A prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado, conforme a Lei nº 11.771, resta consubstanciada pela administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem.

---

<sup>536</sup> BRASIL. **Lei nº 11.771 de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional do Turismo. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2023.

A previsão legal não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem, a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob a titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.

Desse modo, extrai-se que a multipropriedade estruturada de forma imobiliária, com matrículas autônomas, pode constituir multipropriedade hoteleira, se sua destinação funcional for voltada apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.

Todavia, não se aplica a multipropriedade hoteleira aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contem com instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros, com esta finalidade, por períodos superiores a noventa dias.

A Lei nº 11.771 de 2008 vem a ser regulamentada em 2010 pelo Decreto nº 7.381<sup>537</sup>, o qual preconiza maiores detalhes acerca da hospedagem compartilhada, nos termos amplamente analisados no capítulo segundo, também incidindo sobre a multipropriedade hoteleira, em razão da prestação de serviços hoteleiros.

Além da Lei nº 11.771 de 2008 e do Decreto nº 7.381, a multipropriedade hoteleira encontra-se sobre a égide do Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078 de 1990, porque a prestação de serviços hoteleiros importa em relação de consumo.

Assim, observa-se que, principalmente a partir da Lei nº 11.771 de 2008, seu Decreto nº 7.381 de 2010 e do Código de Defesa do Consumidor, há um regramento próprio para a multipropriedade hoteleira, justificando-se a autonomia jurídica dessa modalidade, pois o conjunto de normas aplicáveis são bastante particulares.

Logo, sobre a presente subseção, construiu-se a multipropriedade hoteleira enquanto modalidade autônoma, pois, ainda que pautada na estrutura jurídica imobiliária, contratual ou

---

<sup>537</sup> BRASIL. **Decreto 7.381 de 2 de dezembro de 2010**. Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2010. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm). Acesso em 12/01/2023.

societária, seu conteúdo econômico gera a aplicação de um conjunto próprio de regras, restando possível sua adoção no ordenamento jurídico brasileiro.

Portanto, acerca do presente capítulo, com a verificação dos aspectos relevantes dos sistemas jurídicos italiano e brasileiro para o instituto da multipropriedade, a confrontação dos elementos comuns da *multiproprietà* italiana e a multipropriedade brasileira e a descrição da autonomia negocial e da liberdade contratual no Brasil, demonstrou-se a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no sistema jurídico brasileiro, em especial a contratual, societária e hoteleira, sem prejuízo de eventuais outras modalidades.

## CONCLUSÃO

Na presente tese, dividida em três capítulos, abordou-se a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no sistema jurídico brasileiro a partir do comparativo jurídico entre a multipropriedade imobiliária brasileira e as modalidades italianas de *multiproprietà*.

Com o problema proposto, com base na delimitação do tema e dos objetivos projetados, a partir das devidas definições metodológicas, a pesquisa revelou conclusões, as quais estão organizadas pelos respectivos capítulos.

Em relação ao **primeiro capítulo**, conclui-se que:

1) Diante das transformações sociais, econômicas e históricas, o direito de propriedade foi se alterando ao longo do tempo e, nessa conjuntura, ocorreu o surgimento da multipropriedade.

2) No contexto da experiência italiana, a *multiproprietà* começou a assumir importância a partir do início da década de 1970, em razão das vantagens de maior margem de lucro para o empresário vendedor e menor gasto para o comprador, com possibilidade de explorar apenas o que é necessário de uma determinada unidade imobiliária para satisfazer o interesse de uso.

3) Na Itália, as práticas de mercado passaram a aplicar a ideia de multipropriedade antes mesmo da previsão legal ou desenvolvimento doutrinário, de forma que a realidade fática anteviu a formulação jurídica, a qual foi pela primeira amplamente influenciada, inclusive no sentido de coibir as condutas nocivas aos consumidores e à coletividade que eram praticadas pelos empreendedores e profissionais que exploram tais atividades.

4) A partir das experiências práticas, o instituto passou a ser objeto de estudos pela doutrina jurídica, difundindo-se o termo *multiproprietà*, o qual encontrou ampla aceitação na Itália.

5) Apenas após as experiências práticas, com a constatação de suas fragilidades, e a atenção da doutrina italiana e do direito comunitário, foi que a *multiproprietà* recebeu regulamentação legislativa no âmbito do ordenamento jurídico italiano, iniciando-se o desenvolvimento normativo do instituto na Itália.

6) Antes da intervenção legislativa, as empresas promotoras, colocadas na posição de determinar livremente o conteúdo destes contratos, adotavam cláusulas destinadas exclusivamente à proteção dos seus próprios interesses, não se preocupando, pelo contrário, em oferecer as devidas garantias também aos compradores.

7) A primeira regulamentação na Itália ocorreu com o Decreto Legislativo nº 427, de 9 de novembro de 1998, posteriormente incorporado ao *Codice del Consumo*, o qual foi amplamente alterado em 2011, a partir do Decreto Legislativo nº 79, que consolidou a legislação italiana atual.

8) Acerca do conteúdo da *multiproprietà*, a expressão representa um termo que está distante de identificar uma única e específica questão. Não obstante, a doutrina e a jurisprudência convergem acerca de um mínimo denominador comum, de forma que a característica fundamental da *multiproprietà* na Itália é a divisão entre mais de uma pessoa do uso de um mesmo imóvel no tempo, mediante um sistema de turno implementado por meio da divisão do ano em períodos de uso.

9) No tocante à natureza jurídica da *multiproprietà* no ordenamento jurídico italiano, identificaram-se cinco correntes: 1. Teoria do direito real atípico; 2. Teoria do direito obrigacional de caráter pessoal; 3. Teoria da propriedade com eficácia temporal; 4. Teoria da propriedade bidimensional e 5. Teoria do condomínio.

10) O ordenamento jurídico italiano destaca-se acerca do tema multipropriedade, pois a doutrina italiana desenvolveu profundamente e continua progredindo a teorização acerca das diferentes modalidades e espécies de *multiproprietà*, denotando as diversas possibilidades no que concerne ao aprimoramento da formatação jurídica possível para a estruturação da multipropriedade.

11) O legislador italiano na reforma de 2011 foi silente, no quadro regulamentar, acerca da explicitação das várias modalidades de *multiproprietà*. Em razão da não especificação das modalidades pela legislação, que optou por não ser taxativa nesse ponto, coube, então, à doutrina italiana desenvolver teorias explicativas e classificar as práticas de mercado no que toca à *multiproprietà*.

12) A classificação da *multiproprietà* no ordenamento jurídico italiano conta com uma caracterização relacionado à sua modalidade, isto é, a estrutura jurídica conferida à *multiproprietà*, bem como com uma catalogação referente à sua tipologia, denominadas de tipos.

13) São duas as modalidades de *multiproprietà*: a *multiproprietà azionaria*, a qual utiliza a base a estrutura societária do direito empresarial, e a *multiproprietà immobiliare*, que possui formatação de direito real pautada no direito civil. Para parte da doutrina italiana, há uma terceira modalidade: a *multiproprietà alberghiera*, a qual se utiliza da estruturação da *multiproprietà azionaria* ou da *multiproprietà immobiliare*, mas, por estar inserida em um âmbito hoteleiro, tem um particular conteúdo econômico, tão marcante que atinge os liames jurídicos.

14) Na *multiproprietà azionaria* a titularidade do bem permanece com a sociedade empresária, de forma de que os multiproprietários não titularizam a propriedade do bem imóvel, mas apenas possuem uma relação jurídica que os conecta ao uso do mesmo, fundamentada na qualidade de sócio ou acionista. Embora tenha sido historicamente a primeira modalidade desenvolvida na prática, com o passar do tempo a *multiproprietà azionaria*, em razão de uma série de fatores econômicos e jurídicos, perdeu espaço para a modalidade *immobiliare*.

15) A *multiproprietà immobiliare*, estrutura mais difundida na Itália, tem natureza de direito real, pleno e exclusivo, sendo que para sua fruição o titular não necessita de colaboração dos demais, inclusive podendo manejar ação de defesa da sua propriedade e de sua posse.

16) A *multiproprietà alberghiera*, podendo ser traduzida como multipropriedade hoteleira, caracteriza-se pelo fato de o imóvel objeto do direito de uso e gozo por turnos, a ser conferido aos multiproprietários, estar localizado em um complexo hoteleiro, com essa específica finalidade, cuja autonomia enquanto modalidade fundamenta-se na peculiaridade das limitações impostas ao imóvel por se tratar de um empreendimento hoteleiro, de forma que o particular conteúdo econômico da *multiproprietà alberghiera* é tão marcante que atinge os aspectos jurídicos.

17) Já os tipos de multipropriedade referem-se às especificidades possivelmente contratadas e previstas em uma *multiproprietà*, a qual necessariamente terá estrutura jurídica

*azionaria*, *immobiliare* ou, para aqueles que compreendem como modalidade autônoma, *alberghiera*. Desse modo, os tipos de *multiproprietà* relacionam-se com a adjetivação da modalidade, em razão de seus atributos específicos.

18) Em relação aos seus tipos, a *multiproprietà* pode ser classificada quanto ao período (aberta ou fechada), quanto à existência de equipamentos (simples ou estruturada), quanto à finalidade (residencial), quanto à não perpetuidade (locatícia) e quanto à ausência de lucratividade (cooperativa).

19) Quanto à administração da *multiproprietà*, a estruturação jurídica importa em obrigações legais e contratuais ao operador econômico, que, uma vez descumpridas, irão acarretar sua responsabilização civil e administrativa, enquanto os consumidores restam em uma situação jurídica mais protetiva. Situação diferente ocorre nos tipos de *multiproprietà* residencial e cooperativa, pois nesses casos, respectivamente, a administração do empreendimento é transferida para os adquirentes ou os adquirentes são ao mesmo tempo os destinatários finais e os empreendedores, podendo não haver administração por operador profissional, restando regulado, então, pelas regras atinentes ao condomínio. Assim, no que toca à administração da *multiproprietà* deve ser verificado a partir de sua estruturação e do conteúdo contratual a quem caberá a administração e, por consequência, as obrigações decorrentes do desempenho deste papel.

20) Os multiproprietários e os operadores, na Itália, possuem uma série de obrigações que serão determinadas tanto pela estrutura jurídica conferida à *multiproprietà*, isto é, a modalidade - seja ela *azionaria*, *immobiliare* ou *alberghiera* -, quanto pela tipologia, a qual é determinada pela previsão de cláusulas contratuais próprias.

No tocante ao **segundo capítulo**, conclui-se que:

1) Em comparação com o contexto internacional, a regulação da multipropriedade no Brasil tardou demasiadamente, vindo a contar como uma normatização extensa apenas no ano de 2018, a partir da Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018, a qual preconizou uma estrutura jurídica imobiliária, com formatação de unidades autônomas referentes à cada fração temporal, aproximando-se, por conseguinte, da modalidade italiana da *multiproprietà immobiliare*.

2) O surgimento e desenvolvimento da multipropriedade no Brasil relaciona-se preponderantemente com a necessidade de imóveis para lazer unida às questões econômicas, cujo público alvo foi originalmente a classe média, já que os empreendedores direcionaram primeiramente o instituto para o mercado das segundas casas. Posteriormente, o instituto alcançou novas finalidades, como financiamento e investimento, atingindo outros interesses e, por consequência, um novo grupo de adquirentes.

3) A instituição de regime de multipropriedade apresenta-se como uma forma de destinação da propriedade que contribui para o desenvolvimento econômico, já que auxilia os investimentos e a circulação de riquezas, bem como social, porque propicia geração de empregos e exploração consciente dos imóveis, contribuindo com o aproveitamento dos bens, com reflexos positivos, inclusive, na seara ambiental.

4) A multipropriedade proporciona função social ao diminuir a ociosidade do bem, principalmente dos imóveis para férias, os quais, comumente, são utilizados por escassos dias durante o ano pelo único proprietário, mas, a partir da fração temporal passam a ter maior utilidade, pois conferem a utilização não apenas por uma pessoa ou família, mas por diversas, em períodos distintos.

5) Mesmo diante das novas possibilidades trazidas com a locação em plataformas online e aplicativos, o escopo da multipropriedade não se esgota, uma vez que sua utilização supera a mera fruição do bem, traduzindo-se em um instrumento jurídico mais amplo.

6) No tocante ao conceito de multipropriedade, conforme a própria dicção legal trazida pela Lei nº 13.777 de 2018, ela é compreendida como condomínio temporal, isto é, um regime de condomínio no qual os multiproprietários são titulares de frações de tempo, as quais correspondem às unidades autônomas, cada qual com matrícula própria junto ao registro de imóveis.

7) O termo multipropriedade apresenta-se como polissêmico, porque, ao mesmo tempo, pode indicar o regime jurídico instituído sobre um imóvel, o direito consistente na propriedade por tempo compartilhado ou, ainda, o próprio contrato e as situações subjetivas complexas dele originadas. Não obstante a expressão seja plurívoca, no tocante aos elementos essenciais da

multipropriedade imobiliária, são necessários os elementos de indivisibilidade, fração temporal e o imóvel como seu objeto para ser caracterizada.

8) Sobre a abrangência da conceituação conferida pelo Código Civil brasileiro, apesar de existir mais de uma modalidade de multipropriedade na doutrina e legislação internacionais, a lei brasileira regulamentou apenas a multipropriedade imobiliária, deixando de mencionar a possibilidade de sua instituição a partir de figuras empresariais, a espelho do que ocorre com a *multiproprietà azionaria* na Itália, ou de regulamentar aspectos atinentes à *multiproprietà alberghiera*, específicos para a sua instituição em empreendimentos do setor hoteleiro.

9) Acerca da natureza jurídica da multipropriedade no direito brasileiro, constata-se grande divergência na doutrina nacional. Assim como ocorreu por décadas na doutrina italiana, verifica-se atualmente no Brasil a discussão sobre a classificação da multipropriedade como regime condominial, direito pessoal ou direito real e, uma vez sendo direito real, qual seria sua subespécie, a própria propriedade ou direito real autônomo e, nesse caso, sobre coisa própria ou sobre coisa alheia.

10) Diante das diversas teorias possíveis, é mais adequado ao sistema jurídico brasileiro, especialmente a partir da Lei nº 13.777 de 2018, compreender a multipropriedade como regime condominial que importa em fracionamento da propriedade, ensejando não um direito real novo ou autônomo, mas a própria propriedade dividida temporalmente (bidimensional).

11) No tocante ao regramento aplicável, a multipropriedade brasileira está subordinada às regras legais e às regras convencionais, as quais são previstas no ato de instituição ou pactuadas na convenção do condomínio em multipropriedade.

12) Quanto às regras legais, diante do conflito de normas quanto aos temas atinentes à multipropriedade, a partir do artigo 1.358-B do Código Civil, existe uma gradação. Primeiro deve ser aplicada as regras específicas do capítulo dedicado à multipropriedade no Código Civil. Em segundo lugar, de forma subsidiária e supletiva, cabe a aplicação das demais regras do Código Civil. Por fim e também supletivamente e subsidiariamente, haverá a incidência da Lei nº 4.591/1964. Também se aplicam aos empreendimentos em multipropriedade, embora não tenha havido previsão expressa no Código Civil brasileiro, a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), bem como outras leis de direito

urbanístico e ambiental. Especificamente sobre o Código de Defesa do Consumidor, será necessário verificar as características da multipropriedade instituída, especialmente se inserida em regime familiar ou em um complexo hoteleiro, podendo contar com uma série de variações entre esses dois extremos. Nesse sentido, a aplicação da legislação consumerista não será automática, devendo haver relação de consumo para a sua incidência.

13) Acerca das regras convencionais, as cláusulas limitativas instituídas na convenção de condomínio e no regimento interno estão sujeitas à valoração, não podendo ocorrer sua imposição de forma infundada, mas pautada naquilo que for indispensável ao interesse coletivo, justificando-se como restrições em razão da função social conferida à multipropriedade.

14) Em relação às espécies de multipropriedade desenvolvidas, são dois os critérios legais estabelecidos no Brasil. Quanto ao critério referente à fração de tempo, observam-se as espécies fixa, flutuante ou mista. Em relação ao critério no tocante ao condomínio edilício, as espécies indicadas são a total e a parcial.

15) No que toca à instituição da multipropriedade no sistema jurídico brasileiro, o artigo 1.358-F do Código Civil preconiza que a instituição da multipropriedade dar-se-á por ato entre vivos ou por testamento. Nesse contexto, a principal discussão refere-se à necessidade ou não de instrumento público para instituição da multipropriedade por ato entre vivos. Pela não exigência de escritura pública, tem-se o argumento de analogia ao condomínio edilício. Por outro lado, a necessidade de escritura pública pode ser respaldada pelo artigo 108 do Código Civil brasileiro.

16) Sobre extinção da multipropriedade no sistema jurídico brasileiro, a concentração de todas as unidades periódicas da multipropriedade em nome da mesma pessoa não acarreta, automaticamente, a extinção do regime condominial. No entanto, por ato de vontade, é possível que o multiproprietário único requeira a extinção do condomínio, com o encerramento das matrículas das unidades temporais e abertura de matrícula única para o imóvel.

17) Em razão do regime jurídico da multipropriedade imobiliária, os direitos do multiproprietário decorrem da lei, mas também são previstos convencionalmente, por intermédio do ato constitutivo e da convenção de condomínio. Os direitos do multiproprietário legalmente previstos no artigo 1.358-I do Código Civil são usar e gozar, durante o período

correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário, ceder a fração de tempo em locação ou comodato, alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la e participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quito com as obrigações condominiais na assembleia geral, tanto do próprio condomínio em multipropriedade, como também da assembleia geral do condomínio edilício, quando a multipropriedade esteja nele inserida.

18) As obrigações do multiproprietário igualmente decorrem da lei e do ato constitutivo ou convenção de condomínio, tendo-se como previsão no artigo 1.358-J do Código Civil as seguintes obrigações: pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas, comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel, não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel, manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção, usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza, usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo, desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade e permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

19) Quanto à transferência da multipropriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro, nos termos do artigo 1.358-L do Código Civil, a transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil, isto é, precipuamente pelo registro do título no ofício de registro de imóveis. Ocorre que, diante de situações excepcionais, a titularidade pode ser adquirida sem o registro junto à matrícula do imóvel ou, no caso da multipropriedade, da unidade periódica, representativa da fração temporal. Nesse sentido, tanto a usucapião, por ser aquisição originária, quanto a sucessão, em razão do direito de *saisine*, ensejam a transferência da titularidade.

20) A partir da instituição do regime condominial de multipropriedade com a transferência das unidades temporais para os multiproprietários adquirentes, será necessária a

administração da multipropriedade. Nesse ponto, a multipropriedade assemelha-se ao condomínio edilício, devendo haver administração, em razão dos multiproprietários compartilharem direitos e obrigações relacionados com a ocupação periódica decorrente de cada fração temporal. Assim, o condomínio em multipropriedade será administrado pelo administrador, a quem compete realizar os atos ordinários voltados ao cumprimento da instituição e da convenção, garantindo a fruição das faculdades aos multiproprietários e o funcionamento organizacional do condomínio.

Quanto ao **terceiro capítulo**, conclui-se que:

1) A presente tese encontra-se no âmbito do direito comparado, visando primordialmente uma comparação horizontal entre os ordenamentos jurídicos italiano e brasileiro no que toca ao instituto da multipropriedade, porque se volta especialmente para a atualidade, e, de forma complementar, utiliza-se uma comparação vertical ao examinar-se o histórico e desenvolvimento da multipropriedade em ambos os países em análise. Portanto, para uma reflexão crítica acerca do direito comparado entre Brasil e Itália e a compatibilidade das demais modalidades de multipropriedade com o ordenamento jurídico brasileiro, é necessário averiguar os aspectos relevantes dos sistemas jurídicos italiano e brasileiro que impactam o instituto da multipropriedade.

2) Quanto às semelhanças jurídicas entre o Brasil e a Itália, ambos os ordenamentos seguem o modelo de *civil law* em contraposição ao modelo de *common law*, de forma que há a adoção de ampla codificação, sendo a legislação escrita de suma importância para o direito, ainda que a jurisprudência também ganhe cada vez mais relevância.

3) No tocante aos direitos reais e sua taxatividade e tipicidade, constata-se ampla semelhança entre Brasil e Itália a partir da comparação jurídica dos respectivos ordenamentos, de modo que a discussão acerca da flexibilização e aproximação com os direitos obrigacionais, presente principalmente na doutrina, repete-se em ambos os países, com conotações próprias, porém com muitos pontos convergentes.

4) Referente à compreensão da propriedade e sua respectiva aquisição e transmissão, foram constatadas certas diferenças entre o ordenamento jurídico italiano e o brasileiro, mas também diversas semelhanças.

5) Acerca da transmissão da propriedade, a Itália, a partir da modernidade, passa a adotar, como regra geral, o modelo francês de registro (sistema do título). Assim, a transmissão da propriedade é pautada na consensualidade, de forma que é o contrato que importa a sua transferência. Nesse sentido, o sistema italiano conta com publicidade declarativa, e apenas excepcionalmente de publicidade constitutiva, uma vez que, diferentemente do Brasil, a propriedade transfere-se pela consensualidade e não pela transcrição, que equivale ao ato brasileiro de registro, a qual terá função de publicizar e não constituir. Todavia, observe-se que o sistema de transcrição não é o único em vigor na Itália, pois algumas regiões adotam um sistema derivado do Sistema Austríaco, de entabulação, tratando-se de um registro de direitos.

6) No Brasil, foi adotado um sistema eclético, pautado na publicidade registral constitutiva ou necessária. Dessa forma, o princípio do consensualismo é afastado pelo princípio da tradição, segundo o qual a propriedade só se transfere, em regra, por meio de um ato real: a tradição para bens móveis e o registro para bens imóveis. Portanto, não é suficiente a manifestação da vontade para a transmissão da propriedade, devendo ocorrer um ato adicional.

7) Embora sejam constatadas diferenças referentes ao sistema registral e à transmissão da propriedade entre o ordenamento jurídico italiano e brasileiro, por outro lado, são constatadas semelhanças, como o registro de direito, com qualificação registral. Além disso, o sistema italiano da entabulação aproxima-se ainda mais do modelo adotado no Brasil, uma vez que é constitutivo e pautado no fôlio real. Ainda, ambos os sistemas, italiano e brasileiro, visam o registro de direitos, contando, por consequência, com qualificação registral, análise do título levado a registro e exame de sua legalidade.

8) Quanto à figura do tabelião de notas, profissional que irá intervir formalizando juridicamente a vontade das partes, inclusive nos contratos de multipropriedade, tanto o Brasil quanto a Itália possuem notariado do tipo latino, o que impacta no funcionamento das contratações e sua respectiva formalização.

9) Ainda que cada ordenamento jurídico conte com suas particularidades e desdobramentos históricos próprios, é possível a comparação entre os ordenamentos jurídicos italianos e brasileiros, em especial quanto aos problemas já enfrentados pela doutrina e pela jurisprudência da Itália que podem ser utilizados como referência para os desafios a serem

enfrentados no ordenamento jurídico brasileiro. Assim, é cabível a comparação entre os ordenamentos jurídicos italianos e brasileiros quanto aos aspectos jurídicos do instituto da multipropriedade do direito brasileiro com a *multiproprietà* italiana, uma vez que há ampla semelhança entre os temas relevantes para o instituto, como a taxatividade dos direitos reais, a propriedade e sua transmissão, bem como o sistema de registro e o tipo de notariado.

10) Tanto na Itália quanto no Brasil, no que toca à matéria da multipropriedade, a autonomia antecipou-se ao legislador, de forma que numerosos modelos jurídicos foram adotados para o instituto, muito antes de ser formulada sua regulamentação legislativa. Assim, na Itália e no Brasil, o instituto foi primeiramente amparado pelas práticas de mercado e, no âmbito jurídico, pela doutrina. Em ambos os ordenamentos jurídicos, constata-se que o termo *multiproprietà* ou multipropriedade é polissêmico, indicando, ao mesmo tempo, mais de uma situação jurídica. Apesar da diversidade de conteúdos jurídicos, a doutrina e a jurisprudência italianas convergem acerca de um mínimo denominador comum na *multiproprietà*, referente à coexistência de uma pluralidade de direitos de uso e gozo exercidos por turnos sobre o mesmo imóvel. De forma bastante similar, no tocante aos elementos essenciais da multipropriedade imobiliária brasileira, tem-se como necessários os elementos de indivisibilidade, fração temporal e o imóvel como seu objeto.

11) A partir da experiência italiana, especialmente de suas diversas correntes acerca da natureza jurídica da *multiproprietà*, é possível observar que nem todas as teorias são excludentes das demais. Nesse sentido, é possível uma compatibilização parcial, já que compreender a multipropriedade como regime condominial não exclui a natureza jurídica real que é conferida ao direito do titular multiproprietário. Constatam-se sutilezas técnicas ao tomar a multipropriedade imobiliária como direito real sobre coisa própria, autônomo e novo no ordenamento jurídico brasileiro, ou a propriedade em si, apenas fracionado pelo tempo de forma pautada na eficácia ou bidimensional, as quais, todavia, não impactam em um tratamento jurídico diverso do instituto, uma vez que sendo direito real, não obstante sua subespécie, a multipropriedade é oponível *erga omnes*, confere direito de seqüela ao seu titular e pode ser objeto de alienação ou garantia.

12) Em relação à utilização dos institutos como formas de investimento, a legislação italiana dispõe que a *multiproprietà* ou o produto de férias de longa duração não são comercializados ou vendidos como investimentos, proibindo-se o operador de comercializar,

no sentido de anunciar e vender, *multiproprietà* nos mesmos moldes de investimentos. Já no Brasil não há qualquer vedação legal à utilização da multipropriedade imobiliária como forma de investimento, de modo que o adquirente pode adquirir a multipropriedade com a expectativa de retornar o valor por um período de tempo mais ou menos longo.

13) Quanto à destinação, no direito italiano, a *multiproprietà* recai sobre bens imóveis ou parte deles, destinados, necessariamente, à habitação. Assim, os imóveis devem contar com fins residenciais ou de alojamento turístico, de forma que a *multiproprietà* não pode ser aplicada às hipóteses de escritórios, lojas, armazéns ou outros. No Brasil, por outro lado, não se vincula nenhuma finalidade em específico, não sendo necessário que a multipropriedade seja destinada a fins de habitação, de forma que poderia incidir sobre bens com outras finalidades, tais como escritórios, lojas e armazéns.

14) Acerca da administração da multipropriedade, no ordenamento jurídico italiano, observa-se uma formatação específica, implicando obrigações legais e contratuais ao operador econômico, o qual se encontra em uma situação gerencial com maior poder decisório, enquanto os consumidores restam em uma situação jurídica mais protetiva, porém com menor escopo de decisão. Já no Brasil, ao administrador cabem as atribuições de coordenar a utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo, realizando os atos ordinários voltados ao cumprimento da instituição e da convenção, porém com menor poder decisório, quando comparado com o operador italiano.

15) A regulamentação legal da temática da multipropriedade enseja previsibilidade e segurança jurídica para o ordenamento jurídico e para a sociedade, porém, pela própria complexidade e dinamicidade do instituto, a lei não se apresenta exaustiva acerca do seu conteúdo, havendo possibilidade de escolhas a partir da vontade dos envolvidos. Nesse sentido, a liberdade contratual e a autonomia negocial são temas importantes para fundamentar a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, a partir da autodeterminação e do poder negocial, já que a vontade será o fator elementar na criação dos demais modelos.

16) Com base na autonomia negocial e liberdade contratual, fundamenta-se a possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, a partir da autodeterminação e do poder negocial. Nesse sentido, havendo

semelhança entre os aspectos relevantes dos sistemas jurídicos italiano e brasileiro para o instituto da multipropriedade, é possível adotar as demais modalidades italianas de *multiproprietà* no direito brasileiro.

17) Não só a multipropriedade imobiliária prevista no Código Civil brasileiro em 2018, com a Lei nº 13.777, é compatível com o ordenamento jurídico pátrio, mas também outras modalidades, como a contratual, a societária e a hoteleira, pois há arcabouço dogmático apto a sustentar sua existência jurídica.

18) Quanto à modalidade contratual, observa-se a compatibilidade de adoção de multipropriedade com estrutura contratual no ordenamento jurídico brasileiro, pautada, principalmente, na liberdade contratual e na autonomia da vontade. Essa modalidade pode incidir tanto sobre bens imóveis quanto sobre móveis, demonstrando-se mais adequada a ensejar segurança jurídica para os bens móveis.

19) Em relação à multipropriedade societária, é cabível sua utilização no ordenamento jurídico brasileiro, pautada na experiência italiana da *multiproprietà azionaria*, adotando-se predominantemente a sociedade anônima, mas também a partir de outras figuras, como a sociedade simples, limitada e em conta de participação. Essa modalidade pode ter como objeto bens móveis e imóveis, com a particularidade que sua propriedade remanesce com a pessoa jurídica instituída para essa finalidade, enquanto os multiproprietários titulam a qualidade de sócios ou acionistas, tendo a propriedade de uma ação ou quota social.

20) No tocante à multipropriedade hoteleira, sua autonomia enquanto modalidade é pautada em seu conteúdo econômico e finalidade, que atingem as questões jurídicas envolvidas. Assim, ainda que a multipropriedade hoteleira utilize a base imobiliária da Lei nº 13.777 de 2018, contratual ou societária, a mesma pode ser considerada autonomamente enquanto modalidade, porque conta com regras próprias e funcionamento específico, em razão da prestação de serviços tipicamente hoteleiros.

Assim, diante do objeto delineado e metodologia aplicada, resta comprovada a hipótese. Desse modo, é possível a adoção no sistema jurídico brasileiro, a partir do comparativo jurídico entre a multipropriedade imobiliária brasileira e as modalidades italianas de *multiproprietà*, de

outras modalidades de multipropriedade no Brasil, em especial a multipropriedade contratual, a multipropriedade societária e a multipropriedade hoteleira.

A tese, dessa forma, reside na possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no Brasil, a partir do comparativo jurídico entre a multipropriedade imobiliária brasileira e as modalidades italianas de *multiproprietà*, especialmente as modalidades contratual, societária e hoteleira.

No decorrer da pesquisa, a partir de seu objeto, problema, objetivo, objetivos específicos, bem como da respectiva conjugação metodológica, a hipótese preliminar foi devidamente confirmada.

## REFERÊNCIAS

- ABELHA, André; CAMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz (coord.). **Inexecução das obrigações: pressupostos, evolução e remédios**. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2020.
- ABELHA, André. Condomínio em Multipropriedade. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021.
- ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **Direito de superfície e sua formação contratual: entre a autonomia da vontade e a tipicidade dos direitos reais**. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2006.
- ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no Direito Contemporâneo**. Tese (Doutorado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010.
- ALESSI, Rosalba. **La Disciplina Generale del Contratto**. 3 ed. Torino: Giappichelli Editore, 2019.
- ALPA, Guido. **La Responsabilità Civile**. Roma: Utet Giuridica, 2018.
- AMORIM, Fernando de Souza. **Contratos coligados, inadimplemento e responsabilidade civil**. Ipiranga: Editora Conhecimento, 2022.
- ANDRADE, Leandro Teodoro. **Manual de Direito Urbanístico**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. **A Tipicidade dos Direitos Reais**. Lisboa: Livraria Petrony, 1968.
- BALESTRA, Lorenzo. La multiproprietà. In: CENDON, Paolo. **Proprietà e Diritti Reali: Proprietà, Beni, Multiproprietà, Superficie, Enfiteusi**. Roma: Utet Giuridica, 2011.
- BALESTRA, Lorenzo. **Proprietà e diritti reali vol. 1**. Roma: Utet Giuridica, 2011.

BAPTISTA, Gabriel Carmona. A multipropriedade como um novo instrumento de planejamento sucessório. In: BAPTISTA, Gabriel Carmona; NUNES, Marcielly Rosa (org.). **Direito Imobiliário no Cotidiano**. Londrina: Thoth Editora, 2021.

BARBERINI, Antonella. La Proprietà nella Costituzione. In: CENDON, Paolo. **Proprietà e Diritti Reali: Proprietà, Beni, Multiproprietà, Superficie, Enfiteusi**. Roma: Utet Giuridica, 2011.

BASSI, Mario. **Manuale di Diritto Tavolare**. Milano: UTET, 2013.

BAUSILIO, Giovanni. **Contratti Atipici**. Milano: CEDAM, 2014.

BELLOMIA, Valentina. **La responsabilità precontrattuale tra contrattazione civile del consumatore e di impresa**. Milano: Giuffrè Editore, 2012.

BERNES, Alessandro. **Il turismo residenziale fra proprietà e consumo**. Tesi di Ricerca (Corso di Dottorato) – Università Ca' Foscari, Venezia, 2018.

BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento**. São Paulo: Editora Foco, 2022.

BONATTO, Fernanda Muraro. O condomínio em multipropriedade e seus reflexos para o mercado imobiliário e hoteleiro. In: ROCHA DOS SANTOS, Helena; CAPRIO LEITE DE CASTRO, Fabio. **Temas atuais em direito imobiliário**. Porto Alegre: Clube de Autores, 2019.

BONIZZATO, Luigi. **Propriedade Urbana Privada & Direitos Sociais**. 2 ed. Curitiba: Juruá, 2015.

BORGES, Marcus Vinícius Motter (Coord.). **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRANDELLI, Leonardo; GALHARDO, Flaviano; NALINI, José Renato; PARO, João Pedro (Org.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em 13/09/2022.

BRASIL. **Decreto 7.381 de 2 de dezembro de 2010**. Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2010. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm). Acesso em 12/01/2023.

BRASIL. **Deliberação Normativa nº 378 de 12 de agosto de 1997** do Instituto Brasileiro de Turismo. Aprova o Regulamento do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo. DF: Ministério do Turismo, 1997. Disponível em: <http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm>. Acesso 13/02/2023.

BRASIL. **Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em 10/01/2023.

BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/01/2023.

BRASIL. **Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm). Acesso em 09/02/2023.

BRASIL. **Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm). Acesso em 09/02/2023.

BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em 09/02/2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2022.

BRASIL. **Lei nº 11.771 de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional do Turismo. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/01/2023.

BRASIL. **Lei nº 13.097 de 19 de janeiro de 2015**. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm). Acesso em 22/02/2023.

BRASIL. **Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nº 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. Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm#:~:text=L13777&text=Altera%20as%20Leis%20n%20%20C2%BA,da%20multipropriedade%20e%20seu%20registro](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm#:~:text=L13777&text=Altera%20as%20Leis%20n%20%20C2%BA,da%20multipropriedade%20e%20seu%20registro). Acesso em 22/02/2023.

BRASIL. **Lei nº 14.382 de 27 de junho de 2022**. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm#art16](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm#art16). Acesso em 22/02/2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial nº 1.546.165-SP**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Relator para o acórdão Min. João Otávio de Noronha, julgado em 26/4/2016. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201403082061&dt\\_publicacao=06/09/2016](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016). Acesso em 10/09/2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **REsp n. 1.785.802/SP**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 19/02/2019. Disponível em <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1849157&tipo=0&nreg=201800712568&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20190816&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em 10/10/2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo (27ª Câmara de Direito Privado). **AC: 10023965620198260651 SP 1002396-56.2019.8.26.0651**. Relator: Des. Alfredo Attié, julgado em 28/04/2022, publicado em 28/04/2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná (Turma Recursal). **RI: 00045180420208160069** Cianorte 0004518-04.2020.8.16.0069. Relator: Des(a). Adriana de Lourdes Simette, julgado em 08/05/2021, publicado em 10/05/2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (17ª Câmara Cível). **APL: 02743881820198190001**. Relator: Des. Cezar Augusto Rodrigues Costa, julgado em 08/03/2022, publicado em 11/03/2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (20ª Câmara Cível). **AC: 50001199720198210049**. Relator: Des. Carlos Cini Marchionatti, julgado em 30/03/2022, publicado em 31/03/2022.

CALEO, Ottavio. **Decentramento Normativo e Contratti di Multiproprietà**. Padova: CEDAM, 2010.

CAPRA, Fritjof; MATTEI, Hugo. **A revolução ecojurídica: o direito sistêmico em sintonia com a natureza e a comunidade**. Tradução de Jeferson Luiz Camargo. São Paulo: Cultrix, 2018.

CARIOTI, Claudia. **Dei modi di acquisto della proprietà**. Vicalvi: Editore Key, 2018.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; ALVES, Glória Anunciação; PÁDUA, Rafael Faleiros de. **Justiça Espacial e o Direito à Cidade**. São Paulo: Contexto, 2017.

CARVALHO, Claudio Oliveira de; GRASSI, Karine; SOBRINHO, Sergio Francisco Carlos Graziano (Org.). **Vidas urbanas e a vida nas cidades: regramentos urbanos, ambientais, seletividade e violências**. Caxias do Sul: Educs, 2018.

CARVALHO JÚNIOR, Marcelo Araújo. **Multipropriedade imobiliária e coligação contratual**. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019.

CARVALHO, Weliton. **Direito comparado: método ou ciência?** Revista de Informação Legislativa, ano 44, n.175, jul./set. 2007, p. 139-145.

CARVALHO, Weliton. Terminologia em direito comparado. In MONTEIRO, Roberta Corrêa de Araújo; ROSA, André Vicente Pires (coord.) **Direito constitucional - os desafios contemporâneos: uma homenagem ao professor Ivo Dantas**. Curitiba (PR): Juruá, 2012, p. 713-725.

CASCELLA, Gianluca. **La Nuova Multiproprietà: forma, disciplina e tutela del consumatore**. Padova: CEDAM, 2012.

CASELLI, Giovanni. **La Multiproprietà: Problemi Giuridici**. 2 ed. Milano: Giuffrè Editore, 1984.

CASSANO, Giuseppe; CATRICALÀ, Antonio; CLARIZIA, Renato. **Concorrenza, Mercato e Diritto dei Consumatori**. Milano: UTET, 2018.

CASSANO, Giuseppe; DI GIANDOMENICO, Marco Eugenio. **Il Diritto dei Consumatori**. Milano: CEDAM, 2010.

CASSETTARI, Christiano. **Elementos de Direito Civil**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

CATAUDELLA, Antonino. **I Contratti: parte generale**. 5 ed. Torino: Giappichelli Editore, 2019.

CENDON, Paolo. **I Nuovi Contratti nella Prassi Civile e Commerciale**. Roma: Utet Giuridica, 2008.

CENDON, Paolo. **Proprietà e Diritti Reali: Proprietà, Beni, Multiproprietà, Superficie, Enfiteusi**. Roma: Utet Giuridica, 2011.

CENDON, Paolo. **Responsabilità Civile**. Roma: Utet Giuridica, 2020.

CHIANELI, Angelo. **Evoluzione e Prospettive nel Sistema delle Garanzie Reali**. Torino: Giappichelli Editore, 2020.

COLACINO, Nicola. **La protezione del diritto di proprietà nel sistema della convenzione europea dei diritti dell'uomo**. Roma: Nuova Cultura, 2007.

CONFORTINI, Massimo. **Corso di Diritto Civile**. Roma: Utet Giuridica, 2017.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **I Jornada de Direito Civil**. Brasília, DF: Centro de Estudos Judiciários – CEJ, 2002. Disponível em <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/717>. Acesso 21/02/2023.

CORDEIRO, Glauber de Lucena. **Regiões Metropolitanas: o papel dos parlamentos metropolitanos na governança interfederativa do Estatuto das Metrôpoles (Lei nº 13.089/15)**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

COSTAGLIOTA, Anna; NACCIARONE, Lucia. **Compendio di Diritto Civile** (Istituzioni di diritto privato). VII edizione. Santarcangelo di Romagna: Maggioli Editore, 2016.

COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo de. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.

CUFFARO, Vincenzo. **Codice del Consumo**. 3 ed. Roma: Giuffrè Editore, 2012.

DA MOTA, Maurício Jorge Pereira; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo; MOURA, Emerson Affonso da Costa. **Funções Sociais da Cidade: Teorias e Espécies à Luz da Constituição Federal de 1988**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020.

DANTAS, San Tiago. **Programa de Direito Civil**. Vol. I e II. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1979.

DAIDONE, Corrado. **La “Multiproprietà”**: **Analisi giuridica ed economica dell’istituto**. Tesi di Ricerca (Curso di Dottorato) – Università Luiss Guido Carli, 2013.

DA SILVA PEREIRA, Caio Mário. **Direito comparado e o seu estudo**. Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, volume 7, 1955.

DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018**: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos. Disponível em <https://infography.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>. Acesso 07/04/2022.

DEL GUÉRCIO NETO, Arthur; DEL GUÉRCIO, Lucas Barelli (Coord.). **O Direito Notarial e Registral em Artigos**. São Paulo: YK Editora, 2016.

DEL GUÉRCIO NETO, Arthur; DEL GUÉRCIO, Lucas Barelli (Coord.). **O Direito Notarial e Registral em Artigos Vol. II**. São Paulo: YK Editora, 2017.

DEL GUÉRCIO NETO, Arthur; DEL GUÉRCIO, Lucas Barelli (Coord.). **O Direito Notarial e Registral em Artigos Vol. III**. São Paulo: YK Editora, 2018.

DI CIOMMO, Francesco. **Manuale di Diritto Privato**. Parte I. 2 ed. Torino: Giappichelli Editore, 2019.

DI ROSA, Giovanni. **Proprietà e Contratto: Saggio sulla Multiproprietà**. Milano: Giuffrè Editore, 2002.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Segurança Jurídica e Crise do Mundo Pós-Moderno**. São Luís: Resistência Cultural, 2019.

DORNELAS DE MELO, Thanyson. **Multipropriedade sustentável: a multipropriedade imobiliária no contexto das smart cities**. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2021.

EL DEBS, Martha. **Legislação Notarial e de Registros Públicos Comentadas**. 3 ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

ERMINI, Mario; LASCIALFARI, Massimo; PANDOLFINI, Valerio. **I Contratti di Multiproprietà**. Milano: Giuffrè Editore, 2003.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea**. Porto Alegre: S.A Fabris, 1988.

FACHIN, Luiz Edson. **Direitos reais**. 19 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Obrigações**. 7 ed. Salvador: JusPodivm, 2013.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Teoria Geral e Contratos em Espécie**. 4 ed. Salvador: JusPodivm, 2014.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 16 ed. Salvador: JusPodivm, 2020.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Propriedade Horizontal e Vertical**. 2 ed. Leme: J. H. Mizuno, 2014.

FERRAIUOLO, Antonio. **Il possesso e la proprietà nel diritto italiano**. Gaeta: Editore Passerino, 2022.

FERRARI, Carla Modina; FERRAZ DE MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio - Vol. VIII**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book).

FERRI, Luigi. **L'autonomia privata**. Bologna: Patrón, 1959.

FIGUEIREDO NETO, Manoel Valente. **Segurança Jurídica e Propriedade Privada**. Curitiba: CRV, 2020.

FRANCESCHELLI, Vincenzo. **Diritto Privato**. Quinta Edizione. Milano: Giuffrè Editore, 2011.

FRANCESCHELLI, Vincenzo; MORANDI, Francesco. **Manuale di Diritto del Turismo**. 7 ed. Torino: Giappichelli Editore, 2019.

FRANKLIN DE SOUSA, JOSÉ. **Direito Agrário**. Porto Alegre: Clube de Autores, 2021.

FORESTA, Enrico; GALASSO, Jone; STEFANELLI, Francesca. **La proprietà**. Vicalvi: Editore Key, 2018.

GALGANO, Francesco. **Trattato di Diritto Civile**: Volume primo. 3 ed. Milano: CEDAM, 2015 (e-book).

GALLO, Paolo. **L'obbligazione**. Torino: Giappichelli Editore, 2019.

GHIONNI, Chiara. **Proprietà Esclusiva, Condominio e Destinazioni d'uso**. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 2020.

GIUGGIOLI, Pier Filippo. **Timesharing e Multiproprietà**. Milano: Giuffrè Editore, 2003.

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

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense. 2012.

GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis; FOLLADOR, Guilherme Broto. **A multipropriedade imobiliária**. Curitiba: KDP, 2021.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Panorama do Direito Imobiliário no Século XXI**. In: DINIZ, Maria Helena. *Direito em Debate*, vol. II. São Paulo: Editora Almedina Brasil, 2020.

ITALIA. **La Costituzione**. Disponível em <https://www.senato.it/istituzione/la-costituzione/parte-i/titolo-iii/articolo-42>. Acesso 08/03/2023.

ITALIA. **Codice Civile**. Disponível em <https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>. Acesso 26/12/2022.

ITALIA. **Decreto Legislativo n° 427, 9 novembre 1998**. Concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili. Disponível em <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/98427dl.htm>. Acesso 28/12/2022.

ITALIA. **Decreto Legislativo n° 206**, 6 settembre 2005. Codice del Consumo. Disponível em <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/05206dl.htm>. Acesso 28/12/2022.

ITALIA. **Decreto Legislativo nº 28**, 4 marzo 2010. Disponível em <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2010;028>. Acesso 07/02/2023.

ITALIA. **Decreto Legislativo nº 79**, 23 maggio 2011. Disponível em <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2011;079>. Acesso 12/01/2023.

JACOMINO, Sérgio; MELO, Marcelo Augusto Santana de; CRIADO, Francisco de Assis Palacios. **Registro de imóveis e meio ambiente**. São Paulo: Saraiva, 2010.

JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antônio. **Negócio jurídico: existência, validade e eficácia**. 4<sup>a</sup> ed. Atualizada de acordo com o novo Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2002.

KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro - Vol. II**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 3**. São Paulo: YK Editora, 2022.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo I**. São Paulo: YK Editora, 2020.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo II**. São Paulo: YK Editora, 2020.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia Científica**. 7 ed. São Paulo: Atlas, 2017.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Os contratos coligados, os contratos conexos e as redes contratuais**. In: CARVALHOSA, Modesto. *Tratado de Direito Empresarial*. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. O delineamento da propriedade imobiliária na pós-modernidade. In: JACOMINO, Sérgio; MELO, Marcelo Augusto Santana de; CRIADO,

Francisco de Assis Palacios. **Registro de imóveis e meio ambiente**. São Paulo: Saraiva, 2010.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Coisas**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Obrigações**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019.

MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; QUEIROZ, Mônica. Multipropriedade ou *time sharing*: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, ps. 121-139.

MARCELINO, Raphael. **O direito da propriedade democrática**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

MARINELLI DE OLIVEIRA, Alessandro; APRIGIO DOS SANTOS, Gabriela. Multipropriedade Imobiliária: contexto, histórico e aspectos legais. In: ZEMUNER, Adiloar Franco; MARINELLI DE OLIVEIRA, Alessandro (org.). **Estudos em Direito Imobiliário e Urbanístico Vol. III**. Londrina: Thoth Editora, 2020.

MARINELLI, Fabrizio. **Dimensioni del Contratto**. Torino: Giappichelli Editore, 2019.

MARINELLI, Fabrizio. **Diritto Privato dell'Economia**. 4 ed. Torino: Giappichelli Editore, 2020.

MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos Coligados no Direito Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARKY, Thomas. **Curso Elementar de Direito Romano**. 9 ed revista, atualizada e complementada por Eduardo C. Silveira Marchi, Dárcio R. M. Rodrigues, Bernardo B. Queiroz de Moraes e Hécio M. F. Madeira. São Paulo: YK Editora, 2019.

MARTINS-COSTA, Judith. **Como harmonizar os modelos jurídicos abertos com a segurança jurídica dos contratos?** Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, 2015.

MARTINS DA SILVA, Américo Luís. **Condomínio: doutrina e jurisprudência**. Amazon Independent Publishing Platform, 2017.

MAZZAMUTO, Salvatore. **Il Contratto di Diritto Europeo**. 4 ed. Torino: Giappichelli Editore, 2020.

MEDINA MAIO, Roberta Mauro. **Dos direitos reais à teoria dos bens: a distinção funcional dos direitos patrimoniais**. Tese (Doutorado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2009.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Bonet. **Curso de direito constitucional**. 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Condomínio em multipropriedade imobiliária: da tipicidade social à tipicidade legal. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019, v. 2, ps. 109-120.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Manual de Direito das Coisas**. 1 ed. Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2020.

MIRABELLI DI LAURO, Antonino Procida; FEOLA, Maria. **La Responsabilità Civile**. Torino: Giappichelli Editore, 2014.

MISTO, Pia Grazia. **I Servizi nel Condominio e nella Multiproprietà**. Torino: Giappichelli Editore, 2007.

MIYAZATO, Sheila Keiko Fukugauchi. **A Autonomia Privada no Direito Contratual Contemporâneo**. São Paulo: Revista Pensamento Jurídico, Vol. 14, Nº 3, ago./dez. 2020.

MORELLO, Umberto. **Multiproprietà e autonomia privata**. Milano: Giuffrè, 1984.

NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Notas sobre a multipropriedade imobiliária**. Revista da Emerj, vol. 22, N. 1, jan/mar 2020, p. 46-70.

NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). **Comentários ao Código Civil: Direito Privado Contemporâneo**. São Paulo: Saraiva, 2018.

NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito Civil: Teoria Geral do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito Civil: Direitos Patrimoniais, Reais e Registrários**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022 (e-book).

NIVARRA, Luca; RICCIUTO, Vincenzo; SCOGNAMIGLIO, Claudio. **Diritto Privato**. 5 ed. Torino: Giappichelli Editore, 2019.

NORONHA, Fernando. **Direito das Obrigações**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

NORONHA, Fernando. **Desenvolvimentos Contemporâneos da Responsabilidade Civil**. Sequência, Vol. 17, Nº 37, p. 21-37. Florianópolis: UFSC, 1998.

NORONHA, Fernando. **O direito dos contratos e seus princípios fundamentais**. São Paulo: Saraiva, 1994.

NORONHA, Fernando. **Tripartição Fundamental das Obrigações: obrigações negociais, responsabilidade civil e enriquecimento sem causa**. Florianópolis: Jurisprudência Catarinense, v. 72, Tribunal de Justiça, 1993.

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, a. 5, n. 2, 2016.

OVÍDIO, Francisco. **Aspectos do Direito Comparado**. Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, nº 79, 1984.

PARODI, Nuccia. Multiproprietà. In: GAMBARO, Antonio; MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Volume II: diritti reali parziari. Milano: Giuffrè Editore, 2011.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). **Registros Públicos**. São Paulo: GEN, 2019.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). **Comentários à Lei da Multipropriedade: Lei 13.777/2018**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Multipropriedade - Função Social e Temas Registrais. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **O Direito e o Extrajudicial: Direito Civil II**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; VILLAVERDE DE ARAÚJO, André; DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters, Revista dos Tribunais, 2021.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; JACOPETTI DO LAGO, Ivan. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.

PEGHINI, Cesar Calo. **Direito Condominial**. 2 ed. Leme: Mizuno, 2022.

PETEFFI DA SILVA, Rafael. **Antijuridicidade como Requisito da Responsabilidade Civil Extracontratual: amplitude conceitual e mecanismos de aferição**. REVISTA DE DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO, v. 18, p. 169-214, 2019.

PETEFFI DA SILVA, Rafael. **Antijuridicidade como requisito da responsabilidade civil extracontratual: problemas metodológicos e amplitude conceitual**. In: ROSENVALD, Nelson; MILAGRES, Marcelo (Orgs.). Responsabilidade Civil: Novas Tendências. 2 ed. São Paulo: Foco, 2018.

PETEFFI DA SILVA, Rafael. **Responsabilidade civil pela perda de uma chance: comparação jurídica e direito positivo para um modelo dogmático brasileiro**. 2004. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Direito Universidade de São Paulo: São Paulo, 2004.

PETEFFI DA SILVA, Rafael. **Teoria do adimplemento e modalidades de inadimplemento, atualizado pelo novo Código Civil**. Revista do Advogado, ano XXII, nº 68, dezembro de 2002.

PETEFFI DA SILVA, Rafael; JIUKOSKI DA SILVA, Sabrina; BASTOS, Daniel Deggau. **A Responsabilidade Civil dos Fornecedores pelo Fato do Produto**. Revista de Direito do Consumidor, ano 29, vol. 127, jan-fev. 2020.

PILATI, José Isaac. **Propriedade & Função Social na Pós-modernidade**. 3 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

PIZZOL, Ricardo Dal. **Responsabilidade Civil**. São Paulo: Foco, 2020.

PREITE, Filippo. **Trattato Notarile: atti notarili, diritto comunitario e Internazionale**. Roma: Utet Giuridica, 2011.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial**. 3 ed. Salvador: JusPodivm, 2021.

RODRIGUES JÚNIOR, Otavio Luiz. **Autonomia da vontade, autonomia privada e autodeterminação**: Notas sobre a evolução de um conceito na Modernidade e na Pós-modernidade. Brasília: Senado Federal, Serviço de Informação Legislativa, volume 41, número 163 jul./set. 2004.

RODRIGUES JÚNIOR, Otavio Luiz. **Direito Civil Contemporâneo**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2019.

ROPPO, Vincenzo. **Diritto Privato**. 7 ed. Torino: Giappichelli Editore, 2020.

ROSENFELD, Denis Lerrer. **Reflexões sobre o Direito à Propriedade**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2018.

ROSENVOLD, Nelson. **As Funções da Responsabilidade Civil**. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

ROSENVOLD, Nelson. **O Direito Civil em Movimento: desafios contemporâneos**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

ROSENVALD, Nelson. A tridimensionalidade constitucional da propriedade. In: CAMPOS, Aline França; GONTIJO DE BRITO, Beatriz (Org.). **Desafios e perspectivas do Direito Imobiliário contemporâneo**. 1 ed. Belo Horizonte: D'Plácio, 2019, v. 2, ps. 13-43.

ROSENVALD, Nelson; DRESCH, Rafael de Freitas Valle; WESENDONCK, Tula. **Responsabilidade Civil: novos riscos**. São Paulo: Foco, 2019.

RUPERTO, Cesare. **La Giurisprudenza sul Codice Civile**: coordinata con la dottrina. Libro IV: delle obbligazioni. Milão: Giuffrè, 2011.

RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski; ROSENVALD, Nelson. **Novas Fronteiras da Responsabilidade Civil: Direito Comparado**. São Paulo: Foco, 2020.

SACCO, Rodolfo. **Trattato di Diritto Privato: Obbligazioni e Contratti**. 4 ed. Roma: Utet Giuridica, 2018.

SACCO, Rodolfo. **Trattato di Diritto Comparato: Sistemi Giuridici Comparati**. Roma: Utet Giuridica, 2018.

SALOMÃO, Luis Felipe. **Direito Privado**. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. Cidade, cidadania e planejamento urbano: desafios na perspectiva da reforma urbana. In: FELDMAN, Sarah; FERNANDES, Ana (orgs). **O urbano e o regional no Brasil contemporâneo**: mutações, tensões, desafios. Salvador: EDUFBA, 2007.

SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea, como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário: Volume I - Teoria Geral**. Juruá: Curitiba, 2017.

SCALOPPE, Luiz Alberto Esteves. **Direito à Cidade: Economia, Democracia e Participação**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

SCARDIGNO, Maria Stefania. Multiproprietà. In: GABRIELLI, Enrico. **Commentario del Codice Civile: della proprietà**. Milano: UTET, 2013.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 14 ed. Forense: Rio de Janeiro, 2019.

SCHREIBER, Anderson. **Direito Civil Contemporâneo**. 3 ed. São Paulo: Saraiva: 2020.

SCHMIDT NETO, André Perin. Parte I. Manifestação de Vontade no Cerne do Negócio Jurídico (Tese). In: NETO, André. **Contratos na Sociedade de Consumo: Vontade e Confiança**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2020.

SENNETT, Richard. **Construir e Habitar: Ética para uma cidade aberta**. Tradução de Clóvis Marques. Rio de Janeiro: Record, 2018.

SILVA NETO, Orlando Celso da. **Aspectos jurídicos pré-contratuais da concessão de crédito ao consumidor: existência de deveres acessórios complementares às obrigações genéricas previstas no Código de Defesa do Consumidor**. Revista de Direito do Consumidor. São Paulo: RT, v. 98, p. 15-35, 2015.

SILVA NETO, Orlando Celso da. **Interpretação judicial de contratos de consumo: uma defesa consequencialista da liberdade e preservação do contrato**. Economic Analysis of Law Review, v. 10, p. 52-74, 2019.

SILVA NETO, Orlando Celso da. **Responsabilidade civil nas relações de consumo: um ensaio sobre os prováveis desenvolvimentos nos próximos 10 anos**. Repertório de Jurisprudência IOB, v. III, p. 731-722, 2017.

SILVA, Bruno Mattos. **Compra de Imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**. 12 ed. São Paulo: Atlas, 2019.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 8 ed. São Paulo: Malheiros, 2018.

SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, Giorgio (org). **La Proprietà Immobiliare**. Padova: Cedam, 2010.

SOTTO, Debora. **Mais-valia urbanística e desenvolvimento urbano sustentável: uma análise jurídica**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

SPEDICATO, Tiziana. **La multiproprietà tra diritto nazionale e diritto comunitario**. Macerata: Halley Editrice, 2006.

STUART, Luiza Checchia. **Liberdade Contratual e o Princípio da Boa-Fé**. Ribeirão Preto: Revista Paradigma, XIX, n. 23, jan./dez. 2014, p. 41-57.

TATARANO, Maria Chiara. **Il recesso dall'acquisto in multiproprietà e l'effetto reale**. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 2003.

TATEOKA, Luciana Okamura Arasai. Multipropriedade. In: BAPTISTA, Gabriel Carmona; NUNES, Marcielly Rosa (org.). **Direito Imobiliário no Cotidiano**. Londrina: Thoth Editora, 2021.

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

TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; DE MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015.

TEPEDINO, Gustavo. **A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária**. Belo Horizonte: Revista Brasileira de Direito Civil, v. 19, p. 11-14, jan./mar. 2019.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. A Questão Fundiária e a Proteção da Posse no Brasil. In: MOURA, Emerson Affonso da Costa; DA MOTA, Mauricio Jorge Pereira; TORRES, Marcos Alcino Azevedo (Org.). **Teoria da Regularização Fundiária**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

TREZZA, Remo. **Multiproprietà Azionaria e Tutela del Consumatore**: Risvolti Processuali e Funzioni della Causa Negoziabile. Urbino: Cultura giuridica e diritto vivente, Vol. 7, 2020.

ULHOA COELHO, Fabio. **Direito de empresa: sociedades**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Lívia. **Condomínio em edifício**. Indaiatuba:

Editora Foco, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 22 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

VERÇOSA, Haroldo Malheiros Duclerc; SZTAJN, Rachel. **Teoria Geral do Contrato**. São Paulo: Dialética, 2022.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **A Multipropriedade Imobiliária à Luz da Lei 13.777/2018**. Belo Horizonte: Rev. Fac. Direito UFMG, n. 75, pp. 91-118, jul./dez. 2019.

XAVIER, Camila Costa. **Taxatividade, tipicidade e autonomia privada: o direito real de multipropriedade**. São Paulo: Dialética, 2021.

**ANEXOS**

ANEXO I – DECRETO LEGISLATIVO 9 NOVEMBRE 1998, N. 427

**"Attuazione della direttiva 94/47/CE concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili"**

pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 291 del 14 dicembre 1998

**IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA**

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Vista la legge 24 aprile 1998, n. 128, ed in particolare l'articolo 41;

Vista la direttiva 94/47/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 ottobre 1994, concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili;

Visto l'articolo 14 della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri adottata nella riunione del 22 maggio 1998;

Acquisiti i pareri delle competenti commissioni della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 5 novembre 1998;

Sulla proposta dei Ministri per le politiche comunitarie, di graziae giustizia e dell'industria, del commercio e dell'artigianato, di concerto con i Ministri degli affari esteri e del tesoro, del bilancio e della programmazione economica;

Emana il seguente decreto legislativo:

#### Art. 1. Definizioni

1. Ai fini del presente decreto si intende per:

- a) "contratto": uno o più contratti della durata di almeno tre anni con i quali, verso pagamento di un prezzo globale, si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o trasferire, direttamente o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente ad oggetto il godimento su uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana;
- b) "venditore": la persona fisica o giuridica che, nell'ambito della sua attività professionale, costituisce, trasferisce o promette di costituire o di trasferire il diritto oggetto del contratto; al venditore è equiparato ai fini dell'applicazione del presente decreto colui che, a qualsiasi titolo, promuove la costituzione, il trasferimento o la promessa di trasferimento del diritto oggetto del contratto;
- c) "acquirente": la persona fisica, che non agisce nell'ambito della sua attività professionale, in favore della quale si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o di trasferire il diritto oggetto del contratto;
- d) "bene immobile": un immobile, o parte di esso, per uso di abitazione anche turistico ricettivo, su cui verte il diritto oggetto del contratto.

#### Art. 2. Documento informativo

1. Il venditore è tenuto a consegnare ad ogni persona che richiede informazioni sul bene immobile un documento informativo in cui sono indicati con precisione i seguenti elementi:
- a) il diritto oggetto del contratto, con specificazione della natura e delle condizioni di esercizio di tale diritto nello Stato in cui è situato l'immobile; se tali ultime condizioni sono soddisfatte o, in caso contrario, quali occorre soddisfare;
  - b) l'identità ed il domicilio del venditore, con specificazione della sua qualità giuridica, l'identità ed il domicilio del proprietario;
  - c) se l'immobile è determinato:

- 1) la descrizione dell'immobile e la sua ubicazione;
- 2) gli estremi della concessione edilizia e delle leggi regionali che regolano l'uso dell'immobile con destinazione turisticoricettiva e, per gli immobili situati all'estero, gli estremi degli atti che garantiscano la loro conformità alle prescrizioni vigenti in materia;
- d) se l'immobile è in costruzione:
  - 1) gli estremi della concessione edilizia e delle leggi regionali che regolano l'uso dell'immobile con destinazione turisticoricettiva e, per gli immobili situati all'estero, gli estremi degli atti che garantiscano la loro conformità alle prescrizioni vigenti in materia nonché' lo stato di avanzamento dei lavori di costruzione dell'immobile e la data entro la quale è prevedibile il completamento degli stessi;
  - 2) lo stato di avanzamento dei lavori relativi ai servizi, quali il collegamento alla rete di distribuzione di gas, elettricità, acqua e telefono;
  - 3) in caso di mancato completamento dell'immobile, le garanzie relative al rimborso dei pagamenti già effettuati e le modalità di applicazione di queste garanzie;
- e) i servizi comuni ai quali l'acquirente ha o avrà accesso, quali luce, acqua, manutenzione, raccolta di rifiuti, e le relative condizioni di utilizzazione;
- f) le strutture comuni alle quali l'acquirente ha o avrà accesso, quali piscina, sauna, ed altre, e le relative condizioni di utilizzazione;
- g) le norme applicabili in materia di manutenzione e riparazione dell'immobile, nonché' in materia di amministrazione e gestione dello stesso;
- h) il prezzo che l'acquirente dovrà versare per l'esercizio del diritto oggetto del contratto; la stima dell'importo delle spese, a carico dell'acquirente, per l'utilizzazione dei servizi e delle strutture comuni e la base di calcolo dell'importo degli oneri connessi all'occupazione dell'immobile da parte dell'acquirente, delle tasse e imposte, delle spese amministrative accessorie per la gestione, la manutenzione e la riparazione, nonché' le eventuali spese di trascrizione del contratto;

i) informazioni circa il diritto di recesso dal contratto con l'indicazione degli elementi identificativi della persona alla quale deve essere comunicato il recesso stesso, precisando le modalità della comunicazione e l'importo delle spese che l'acquirente in caso di recesso è tenuto a rimborsare; informazioni circa le modalità per risolvere il contratto di concessione di credito connesso al contratto, in caso di recesso;

l) le modalità per ottenere ulteriori informazioni.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche quando il venditore offre al pubblico un diritto che attribuisce il godimento su uno o più beni immobili sulla base di liste, elenchi, cataloghi o altre forme di comunicazione. In questo caso il documento informativo deve essere consegnato per ciascuno dei beni immobili oggetto dell'offerta.

3. Il venditore non può apportare modifiche agli elementi del documento di cui al comma 1, a meno che le stesse non siano dovute a circostanze indipendenti dalla sua volontà; in tal caso le modifiche devono essere comunicate alla parte interessata prima della conclusione del contratto ed inserite nello stesso. Tuttavia, dopo la consegna del documento informativo, le parti possono accordarsi per modificare il documento stesso.

4. Il documento di cui al comma 1 deve essere redatto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede la persona interessata oppure, a scelta di quest'ultima, nella lingua o in una delle lingue dello Stato di cui la persona stessa è cittadina, purché si tratti di lingue ufficiali dell'Unione europea.

### Art. 3. Requisiti del contratto

1. Il contratto deve essere redatto per iscritto a pena di nullità; esso è redatto nella lingua italiana e tradotto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede l'acquirente oppure, a scelta di quest'ultimo, nella lingua o in una delle lingue dello Stato di cui egli è cittadino, purché si tratti di lingue ufficiali dell'Unione europea.

2. Il contratto contiene, oltre a tutti gli elementi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere da a) a i), i seguenti ulteriori elementi:

a) l'identità ed il domicilio dell'acquirente;

- b) il periodo di tempo durante il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto e la data a partire dalla quale l'acquirente può esercitare tale diritto;
- c) la previsione di una clausola in cui si afferma che l'acquisto non comporta per l'acquirente altri oneri, obblighi o spese diversi da quelli stabiliti nel contratto;
- d) la possibilità o meno di partecipare ad un sistema di scambio ovvero di vendita del diritto oggetto del contratto, nonché i costi eventuali qualora il sistema di scambio ovvero di vendita sia organizzato dal venditore o da un terzo da questi designato nel contratto;
- e) la data ed il luogo in cui il contratto è firmato da ciascuna delle parti.

3. Il venditore deve fornire all'acquirente la traduzione del contratto nella lingua dello Stato membro in cui è situato il bene immobile, purché si tratti di una delle lingue ufficiali dell'Unione europea.

#### Art. 4. Obblighi specifici del venditore

- 1. Il venditore utilizza il termine "multiproprietà" nel documento informativo, nel contratto e nella pubblicità commerciale relativa al bene immobile soltanto quando il diritto oggetto del contratto è un diritto reale.
- 2. La pubblicità commerciale relativa al bene immobile deve fare riferimento alla possibilità di ottenere il documento informativo, indicando il luogo in cui lo stesso viene consegnato.

#### Art. 5. Diritto di recesso

- 1. Entro dieci giorni dalla conclusione del contratto l'acquirente può recedere dallo stesso senza indicare le ragioni del recesso. In tale caso l'acquirente non è tenuto a pagare alcuna penalità e deve rimborsare al venditore solo le spese sostenute e documentate per la conclusione del contratto e di cui è fatta menzione nello stesso, purché si tratti di spese relative ad atti da espletare tassativamente prima dello scadere del periodo di recesso.
- 2. Se il contratto non contiene uno degli elementi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b), c), d), n. 1), h), i), ed all'articolo 3, comma 2, lettere b) e d), e non contiene la data di cui all'articolo 3, comma 2, lettera e), l'acquirente può recedere dallo stesso entro tre mesi dalla conclusione. In tale caso l'acquirente non è tenuto ad alcuna penalità né ad alcun rimborso.

3. Se entro tre mesi dalla conclusione del contratto sono comunicati gli elementi di cui al comma 2, l'acquirente può esercitare il diritto di recesso alle condizioni di cui al comma 1, ed il termine di dieci giorni decorre dalla data di ricezione della comunicazione degli elementi stessi.

4. Se l'acquirente non esercita il diritto di recesso di cui al comma 2 ed il venditore non effettua la comunicazione di cui al comma 3, l'acquirente può esercitare il diritto di recesso alle condizioni di cui al comma 1, ed il termine di dieci giorni decorre dal giorno successivo alla scadenza dei tre mesi dalla conclusione del contratto.

5. Il diritto di recesso si esercita dandone comunicazione alla persona indicata nel contratto e, in mancanza, al venditore. La comunicazione deve essere sottoscritta dall'acquirente e deve essere inviata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro il termine previsto. Essa' può essere inviata, entro lo stesso termine, anche mediante telegramma, telex e facsimile, a condizione che sia confermata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro le 48 ore successive.

#### Art. 6. Divieto di acconti

1. È fatto divieto al venditore di esigere o ricevere dall'acquirente il versamento di somme di danaro a titolo di anticipo, di acconto o di caparra, fino alla scadenza dei termini concessi per l'esercizio del diritto di recesso di cui all'articolo 5.

#### Art. 7. Obbligo della fidejussione

1. Il venditore è obbligato a prestare fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'ultimazione dei lavori di costruzione del bene immobile. Della fidejussione deve farsi menzione nel contratto, a pena di nullità.

2. La garanzia di cui al comma 1 non può imporre all'acquirente la preventiva escussione del venditore.

#### Art. 8. Risoluzione del contratto di concessione di credito

1. Il contratto di concessione di credito erogato dal venditore o da un terzo in base ad un accordo tra questi ed il venditore, sottoscritto dall'acquirente per il pagamento del prezzo o di una parte

di esso, si risolve di diritto, senza il pagamento di alcuna penale, qualora l'acquirente abbia esercitato il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 5.

#### Art. 9. Nullità di clausole contrattuali o patti aggiunti

1. Sono nulli le clausole contrattuali o i patti aggiunti di rinuncia dell'acquirente ai diritti previsti dal presente decreto legislativo o di limitazione delle responsabilità previste a carico el venditore.

#### Art. 10. Competenza territoriale inderogabile

1. Per le controversie derivanti dall'applicazione del presente decreto legislativo la competenza territoriale inderogabile è del giudice del luogo di residenza o di domicilio dell'acquirente, se ubicati nel territorio dello Stato.

#### Art. 11. Diritti dell'acquirente nel caso di applicazione di legge straniera

1. Ove le parti abbiano scelto di applicare al contratto una legislazione diversa da quella italiana, all'acquirente devono comunque essere riconosciute le condizioni di tutela previste dal presente decreto legislativo allorquando l'immobile oggetto del contratto sia situato nel territorio dello Stato.

#### Art. 12. Sanzioni

1. Salvo che il fatto costituisca reato, il venditore che contravviene alle norme di cui agli articoli 2, comma 1, lettere d), n. 2) e n. 3, e), f), g), 3, comma 3, 4 e 6 è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da lire un milione a lire sei milioni.

2. Si applica la sanzione amministrativa accessoria della sospensione dall'esercizio dell'attività da quindici giorni a tre mesi al venditore che abbia commesso una ripetuta violazione delle disposizioni di cui al comma 1.

3. Ai fini dell'accertamento dell'infrazione e dell'applicazione della sanzione si applica l'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 15 gennaio 1992, n. 50.

### Art. 13. Entrata in vigore

1. Il presente decreto legislativo entra in vigore sessanta giorni dopo la sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

## ANEXO II – DECRETO LEGISLATIVO 23 MAGGIO 2011, N. 79

## IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Visto l'articolo 20, commi 3 e 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59;

Vista la legge 28 novembre 2005, n. 246, ed, in particolare, l'articolo 14, commi 14, 15 e 18;

Visto il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 303, recante ordinamento della Presidenza del Consiglio dei ministri, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59;

Visto il decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, recante codice del consumo, a norma dell'articolo 7 della legge 29 luglio 2003, n. 229;

Visto il decreto-legge 18 maggio 2006, n. 181, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2006, n. 233, recante disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni della Presidenza del Consiglio dei Ministri e dei Ministeri, ed in particolare l'articolo 1, comma 19-bis;

Visto il decreto legislativo 1° dicembre 2009, n. 179, recante disposizioni legislative statali anteriori al 1° gennaio 1970, di cui si ritiene indispensabile la permanenza in vigore;

Vista la legge 4 giugno 2010, n. 96, recante disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009, ed, in particolare, gli articoli 1 e 2, e l'allegato B;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 19 ottobre 2010;

Udito il parere del Consiglio di Stato, espresso nell'Adunanza del 13 gennaio 2011;

Acquisito il parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, espresso nella seduta del 18 novembre 2010;

Acquisiti i pareri delle competenti commissioni parlamentari della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica e preso atto che la Commissione parlamentare per la semplificazione non ha espresso il parere nei termini prescritti;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 5 maggio 2011;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri, del Ministro per il turismo, del Ministro per la semplificazione normativa e del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, degli affari esteri, della giustizia, dell'economia e delle finanze, per la pubblica amministrazione e l'innovazione, dell'istruzione, dell'università e della ricerca, per i beni e le attività culturali, del lavoro e delle politiche sociali e per i rapporti con le regioni e per la coesione territoriale;

Emana il seguente decreto legislativo:

**Art. 1** Approvazione del codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo

1. È approvato il codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, di cui all'allegato 1.

**Art. 2** Modificazioni al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, in attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio

1. Il titolo IV, capo I, del decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, recante codice del consumo, è sostituito dal seguente:

## "TITOLO IV

### DISPOSIZIONI RELATIVE AI SINGOLI CONTRATTI

#### CAPO I

#### CONTRATTI DI MULTIPROPRIETÀ, CONTRATTI RELATIVI AI PRODOTTI PER LE VACANZE DI LUNGO TERMINE, CONTRATTI DI RIVENDITA E DI SCAMBIO

#### ART. 69

##### Definizioni

1. Ai fini del presente capo, si intende per:

- a) "contratto di multiproprietà": un contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione;
- b) "contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine": un contratto di durata superiore a un anno ai sensi del quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso essenzialmente il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente ad un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi;
- c) "contratto di rivendita": un contratto ai sensi del quale un operatore assiste a titolo oneroso un consumatore nella vendita o nell'acquisto di una multiproprietà o di un prodotto per le vacanze di lungo termine;
- d) "contratto di scambio": un contratto ai sensi del quale un consumatore partecipa a titolo oneroso a un sistema di scambio che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o

ad altri servizi in cambio della concessione ad altri dell'accesso temporaneo ai vantaggi che risultano dai diritti derivanti dal suo contratto di multiproprietà;

e) "operatore": il "professionista", di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c);

f) "consumatore": la persona fisica, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);

g) "contratto accessorio": un contratto ai sensi del quale il consumatore acquista servizi connessi a un contratto di multiproprietà o a un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine e forniti dall'operatore o da un terzo sulla base di un accordo tra il terzo e l'operatore;

h) "supporto durevole": qualsiasi strumento che permetta al consumatore o all'operatore di memorizzare informazioni a lui personalmente dirette in modo che possano essere utilizzate per riferimento futuro per un periodo di tempo adeguato ai fini cui sono destinate le informazioni e che consenta la riproduzione immutata delle informazioni memorizzate;

i) "codice di condotta": un accordo o un insieme di regole che definisce il comportamento degli operatori che si impegnano a rispettare tale codice in relazione a una o più pratiche commerciali o ad uno o più settori d'attività specifici;

l) "responsabile del codice": qualsiasi soggetto, compresi un operatore o un gruppo di operatori, responsabile dell'elaborazione e della revisione di un codice di condotta o del controllo dell'osservanza del codice da parte di coloro che si sono impegnati a rispettarlo.

2. Nel calcolo della durata di un contratto di multiproprietà o di un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine, quale definito al comma 1, rispettivamente alle lettere a) e b), si tiene conto di qualunque disposizione del contratto che ne consenta il rinnovo tacito o la proroga.

## ART. 70

### Pubblicità

1. Se un contratto di multiproprietà, un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine o un contratto di rivendita o di scambio viene offerto al consumatore in persona

nell'ambito di una promozione o di un'iniziativa di vendita, l'operatore indica chiaramente nell'invito lo scopo commerciale e la natura dell'evento. Le informazioni di cui all'articolo 71, comma 1, sono a disposizione del consumatore in qualsiasi momento durante l'evento.

2. È fatto obbligo all'operatore di specificare in ogni pubblicità la possibilità di ottenere le informazioni di cui all'articolo 71, comma 1, e di indicare le modalità sul come ottenerle.

3. Una multiproprietà o un prodotto per le vacanze di lungo termine non sono commercializzati o venduti come investimenti.

## ART. 71

### Informazioni precontrattuali

1. In tempo utile prima che il consumatore sia vincolato da un contratto o da un'offerta, l'operatore fornisce al consumatore, in maniera chiara e comprensibile, informazioni accurate e sufficienti, secondo le seguenti modalità:

a) nel caso di un contratto di multiproprietà, tramite il formulario informativo di cui all'allegato II- bis e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario;

b) nel caso di un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine, tramite il formulario informativo di cui all'allegato II-ter e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario;

c) nel caso di un contratto di rivendita, tramite il formulario informativo di cui all'allegato II- quater e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario;

d) nel caso di un contratto di scambio, tramite il formulario informativo di cui all'allegato II- quinquies e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario.

2. Le informazioni di cui al comma 1 sono fornite a titolo gratuito dall'operatore su carta o altro supporto durevole facilmente accessibile al consumatore.

3. Le informazioni di cui al comma 1, sono redatte nella lingua italiana e in una delle lingue dello Stato dell'Unione europea in cui il consumatore risiede oppure di cui è cittadino, a scelta di quest'ultimo, purché si tratti di una lingua ufficiale della Unione europea.

## ART. 72

### Requisiti del contratto

1. Il contratto deve essere redatto per iscritto, a pena di nullità, su carta o altro supporto durevole, nella lingua italiana e in una delle lingue dello Stato dell'Unione europea in cui il consumatore risiede oppure di cui è cittadino, a sua scelta, purché si tratti di una lingua ufficiale della Unione europea.

2. Nel caso di un contratto di multiproprietà relativo a un bene immobile specifico, è fatto obbligo all'operatore di fornire al consumatore anche una traduzione conforme del contratto nella lingua dello Stato dell'Unione europea in cui è situato l'immobile.

3. In ogni caso, per qualsiasi tipo di contratto disciplinato dal presente Capo, all'operatore che svolge la propria attività di vendita nel territorio nazionale è fatto obbligo di fornire al consumatore il relativo contratto anche nella lingua italiana.

4. Le informazioni di cui all'articolo 71, comma 1, costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto e non possono essere modificate salvo qualora vi sia l'accordo esplicito delle parti oppure qualora le modifiche siano causate da circostanze eccezionali

e imprevedibili, indipendenti dalla volontà dell'operatore, le cui conseguenze non avrebbero potuto essere evitate neanche con la dovuta diligenza. Tali modifiche, indicate espressamente nel contratto, sono comunicate al consumatore su carta o altro supporto durevole a lui facilmente accessibile, prima della conclusione del contratto.

5. Il contratto contiene, oltre alle informazioni di cui all'articolo 71, comma 1, i seguenti ulteriori elementi:

a) l'identità, il luogo di residenza e la firma di ciascuna delle parti;

b) la data e il luogo di conclusione del contratto.

6. Prima della conclusione del contratto l'operatore informa il consumatore sulle clausole contrattuali concernenti l'esistenza del diritto di recesso, la durata del periodo di recesso di cui all'articolo 73 e il divieto di versare acconti durante il periodo di recesso di cui all'articolo 76, le quali devono essere sottoscritte separatamente dal consumatore. Il contratto include un formulario separato di recesso, come riportato nell'allegato II-sexies, inteso ad agevolare l'esercizio del diritto di recesso in conformità all'articolo 73.

7. Il consumatore riceve una copia o più copie del contratto all'atto della sua conclusione.

#### ART. 72-bis

##### Obbligo di fideiussione per i contratti di multiproprietà

1. L'operatore non avente la forma giuridica di società di capitali ovvero con un capitale sociale versato inferiore a 5.500.000 euro e non avente sede legale e sedi secondarie nel territorio dello Stato è obbligato a prestare idonea fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia della corretta esecuzione del contratto.

2. L'operatore è in ogni caso obbligato a prestare fideiussione bancaria o assicurativa allorquando l'alloggio oggetto del contratto di multiproprietà sia in corso di costruzione, a garanzia dell'ultimazione dei lavori.

3. Delle fideiussioni deve farsi espressa menzione nel contratto di multiproprietà a pena di nullità.

4. Le garanzie di cui ai commi 1 e 2 non possono imporre al consumatore la preventiva esclusione dell'operatore.

#### ART. 73

##### Diritto di recesso

1. Al consumatore è concesso un periodo di quattordici giorni, naturali e consecutivi, per recedere, senza specificare il motivo, dal contratto di multiproprietà, dal contratto relativo a prodotti per le vacanze di lungo termine, dal contratto di rivendita e di scambio.

2. Il periodo di recesso si calcola:

a) dal giorno della conclusione del contratto definitivo o del contratto preliminare;

b) dal giorno in cui il consumatore riceve il contratto definitivo o il contratto preliminare, se posteriore alla data di cui alla lettera a).

3. Il periodo di recesso scade:

a) dopo un anno e quattordici giorni a decorrere dalla data di cui al comma 2 del presente articolo se il formulario di recesso separato previsto all'articolo 72, comma 4, non è stato compilato dall'operatore e consegnato al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole;

b) dopo tre mesi e quattordici giorni a partire dalla data di cui al comma 2 del presente articolo se le informazioni di cui all'articolo 71, comma 1, incluso il formulario informativo applicabile di cui agli allegati da III a VI, non sono state fornite al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole.

4. Se il formulario separato di recesso previsto all'articolo 72, comma 4, è stato compilato dall'operatore e consegnato al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole, entro un anno dalla data di cui al comma 2 del presente articolo, il periodo di recesso inizia a decorrere dal giorno in cui il consumatore riceve tale formulario. Analogamente, se le informazioni di cui all'articolo 71, comma 1, incluso il formulario informativo applicabile di cui agli allegati da III a VI, sono state fornite al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole, entro tre mesi dal giorno di cui al comma 2 del presente articolo, il periodo di recesso inizia a decorrere dal giorno in cui il consumatore riceve tali informazioni.

5. Nel caso in cui il contratto di scambio sia offerto al consumatore contestualmente al contratto di multiproprietà, ai due contratti si applica un unico periodo di recesso conformemente al comma 1. Il periodo di recesso per i due contratti è calcolato secondo le disposizioni del comma 2.

## ART. 74

## Modalità di esercizio ed effetti del diritto di recesso

1. Il diritto di recesso da parte del consumatore si esercita dandone comunicazione scritta, su carta o altro supporto durevole che assicuri la prova della spedizione anteriore alla scadenza del periodo di recesso, alla persona indicata nel contratto o, in mancanza, all'operatore.
2. All'uopo, il consumatore può utilizzare il formulario di recesso di cui all'allegato VII fornito dall'operatore a norma dell'articolo 72, comma 4.
3. L'esercizio del diritto di recesso da parte del consumatore, nei modi indicati al comma 1, pone fine all'obbligo delle parti di eseguire il contratto.
4. Il consumatore che esercita il diritto di recesso, non sostiene alcuna spesa, non è tenuto a pagare alcuna penalità, ne'è debitore del valore corrispondente all'eventuale servizio reso prima del recesso.

## ART. 75

## Acconti

1. Per i contratti di multiproprietà, relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine e di scambio è vietato qualunque versamento di danaro a titolo di acconto, prestazione di garanzie, l'accantonamento di danaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito od ogni altro onere da parte di un consumatore a favore dell'operatore o di un terzo prima della fine del periodo di recesso in conformità dell'articolo 73.
2. Per i contratti di rivendita è vietata qualunque forma di versamento di danaro a titolo di acconto, prestazione di garanzie, l'accantonamento di danaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito del debito od ogni altro onere da parte di un consumatore a favore dell'operatore o di un terzo prima che la vendita abbia effettivamente luogo o che sia posta fine in altro modo al contratto di rivendita.

## ART. 76

## Disposizioni specifiche concernenti i contratti relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine

1. Per i contratti relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine, il pagamento è effettuato secondo scadenze periodiche. È vietato qualsiasi pagamento del prezzo specificato nel contratto che non sia conforme al piano di pagamento periodico concordato. I pagamenti, comprese le quote di affiliazione, sono ripartiti in rate annuali, ciascuna di pari valore, fermo restando gli adeguamenti riferiti ai sistemi di indicizzazione previsti dalla legge. L'operatore invia una richiesta scritta di pagamento, su carta o altro supporto durevole, almeno quattordici giorni, naturali e consecutivi, prima di ciascuna data di esigibilità.
2. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 73, a partire dal secondo pagamento rateale, il consumatore può porre fine al contratto senza incorrere in penali dando preavviso all'operatore entro quattordici giorni, naturali e consecutivi, dalla ricezione della richiesta di pagamento per ciascuna rata.

## ART. 77

## Risoluzione dei contratti accessori

1. L'esercizio da parte del consumatore del diritto di recesso dal contratto di multiproprietà o dal contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine comporta automaticamente e senza alcuna spesa per il consumatore la risoluzione di tutti i contratti di scambio ad esso accessori e di qualsiasi altro contratto accessorio.
2. Fatto salvo quanto previsto dagli articoli 125-ter e 125-quinquies del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, in materia di contratti di credito ai consumatori, se il prezzo è interamente o parzialmente coperto da un credito concesso al consumatore dall'operatore o da un terzo in base a un accordo fra il terzo e l'operatore, il contratto di credito è risolto senza costi per il consumatore qualora il consumatore eserciti il diritto di recesso dal contratto di multiproprietà, dal contratto relativo a prodotti per le vacanze di lungo termine, o dal contratto di rivendita o di scambio.

## ART. 78

## Carattere imperativo delle disposizioni e applicazione in casi internazionali

1. Sono nulle le clausole contrattuali o i patti aggiunti di rinuncia del consumatore ai diritti previsti dal presente capo o di limitazione delle responsabilità previste a carico dell'operatore.
2. Per le controversie derivanti dall'applicazione del presente capo, la competenza territoriale inderogabile è del giudice del luogo di residenza o di domicilio del consumatore, se ubicati nel territorio dello Stato.
3. Ove le parti abbiano scelto di applicare ai contratti di cui al presente capo, una legislazione diversa da quella italiana, al consumatore devono comunque essere riconosciute le condizioni di tutela previste dal presente capo.
4. Ove la legge applicabile sia quella di un paese extracomunitario, i consumatori non possono essere privati della tutela garantita dal presente codice, nel caso di:
  - a) uno qualsiasi dei beni immobili interessati è situato sul territorio nazionale o di uno Stato dell'Unione europea;
  - b) nel caso di un contratto non direttamente collegato a beni immobili, l'operatore svolga attività commerciali o professionali in Italia o in uno Stato dell'Unione europea o diriga tali attività, con qualsiasi mezzo, verso l'Italia o uno Stato dell'Unione europea e il contratto rientri nell'ambito di dette attività.

## ART. 79

## Tutela amministrativa e giurisdizionale

1. Al fine di garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel presente capo da parte degli operatori, i consumatori possono utilizzare gli strumenti specifici di cui agli articoli 27, 139, 140 e 140-bis del presente Codice.
2. È comunque fatta salva la giurisdizione del giudice ordinario.

## ART. 80

## Informazioni per i consumatori e ricorso extragiudiziale

1. L'operatore può adottare appositi codici di condotta, secondo le modalità di cui all'articolo 27-bis.
2. Per la risoluzione delle controversie sorte dall'esatta applicazione dei contratti disciplinati dal presente capo è possibile ricorrere alle procedure di mediazione, di cui al decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28. È fatta salva la possibilità di utilizzare le procedure di negoziazione volontaria e paritetica previste dall'articolo 2, comma 2, dello stesso decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28.

## ART. 81

## Sanzioni

1. Salvo che il fatto costituisca reato, l'operatore che contravviene alle norme di cui agli articoli 70, commi 1 e 2, 71, 72, 72-bis, 75, 76 e 77, è punito, per ogni singola violazione, con la sanzione amministrativa pecuniaria da 1.000 euro a 5.000 euro.
2. Si applica la sanzione amministrativa accessoria della sospensione dall'esercizio dell'attività da 30 giorni a sei mesi all'operatore che abbia commesso una ripetuta violazione delle disposizioni di cui al comma 1.
3. Ai fini dell'accertamento dell'infrazione e dell'applicazione della sanzione, si applica l'articolo 62, comma 3.

## ART. 81-bis

## Tutela in base ad altre disposizioni

1. Le disposizioni del presente capo non escludono, né limitano i diritti che sono attribuiti al consumatore da altre norme dell'ordinamento giuridico.

2. Per quanto non previsto dal presente capo, si applicano le disposizioni del codice civile in tema di contratti.".

2. Al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, sono aggiunti i

seguenti allegati:

**FORMULARIO INFORMATIVO PER I CONTRATTI DI MULTIPROPRIETÀ**

Parte 1:

Identità, luogo di residenza e stato giuridico dell'operatore o degli operatori che saranno parti del contratto:

Breve descrizione del prodotto (ad esempio descrizione del bene immobile):

Natura e contenuto esatti del diritto o dei diritti;

Indicazione precisa del periodo entro il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la sua durata;

Data a partire dalla quale il consumatore potrà esercitare il diritto oggetto del contratto:

Se il contratto riguarda un bene immobile specifico in costruzione, data in cui l'alloggio e i servizi/le strutture saranno completati/disponibili;

Prezzo che il consumatore deve corrispondere per l'acquisizione del diritto o dei diritti;

Breve descrizione dei costi supplementari obbligatori imposti dal contratto; tipo di costi e indicazione degli importi (ad esempio quote annuali, altre quote ricorrenti, prelievi speciali, imposte locali);

Sintesi dei servizi fondamentali a disposizione del consumatore (ad esempio elettricità, acqua, manutenzione, raccolta di rifiuti) e indicazione dell'importo che il consumatore deve pagare per tali servizi;

Sintesi delle strutture a disposizione del consumatore (ad esempio piscina o sauna);

Tali strutture sono incluse nei costi indicati in precedenza?

In caso negativo, specificare quelli inclusi e quelli a pagamento.

È possibile aderire ad un sistema di scambio?

In caso affermativo, specificare il nome del sistema di scambio.

Indicazione dei costi di affiliazione/scambio.

L'operatore ha sottoscritto uno o più codici di condotta? In caso affermativo, dove possono essere reperiti?

Parte 2:

Informazioni generali:

Il consumatore ha il diritto di recedere dal contratto, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni di calendario a decorrere dalla conclusione del contratto o di qualsiasi contratto preliminare vincolante ovvero dalla data di ricezione di tali contratti se posteriore.

Durante il periodo di recesso è vietato qualsiasi versamento di denaro a titolo di acconto da parte del consumatore. Il divieto riguarda qualsiasi onere, incluso il pagamento, la prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito, ecc., e comprende non solo il pagamento a favore dell'operatore, bensì anche di terzi.

Il consumatore non dovrà sostenere costi od obblighi diversi da quelli stabiliti nel contratto.

In conformità del diritto internazionale privato, il contratto può essere disciplinato da una legge diversa da quella dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore e le eventuali controversie possono essere deferite ad organi giurisdizionali diversi da quelli dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore.

Firma del consumatore.

Parte 3:

Informazioni supplementari cui ha diritto il consumatore e indicazioni specifiche per poterle ottenere (ad esempio indicazione del capitolo di un opuscolo generale) se non fornite in appresso.

#### 1) INFORMAZIONI IN MERITO AI DIRITTI ACQUISITI

Condizioni poste a disciplina dell'esercizio del diritto oggetto del contratto sul territorio dello Stato membro o degli Stati membri in cui il bene o i beni interessati sono situati, indicazione se tali condizioni siano state rispettate o meno e, in caso negativo, quali condizioni debbano ancora essere rispettate, qualora il contratto conferisca il diritto ad occupare un alloggio da selezionare tra una serie di alloggi, informazioni sulle restrizioni alle possibilità del consumatore di occupare in qualsiasi momento uno di questi alloggi.

#### 2) INFORMAZIONI SUI BENI

Se il contratto riguarda un bene immobile specifico, la descrizione accurata e dettagliata di tale bene e della sua ubicazione; se il contratto riguarda una serie di beni (multi località), la descrizione appropriata dei beni e della loro ubicazione; se il contratto riguarda una sistemazione diversa da quella in un bene immobile, la descrizione appropriata della sistemazione e delle strutture, servizi (ad esempio elettricità, acqua, manutenzione, raccolta di rifiuti) cui il consumatore ha o avrà accesso e relative condizioni, eventuali strutture comuni, quali piscina, sauna, ecc., cui il consumatore ha o potrà avere accesso e relative condizioni.

#### 3) NORME AGGIUNTIVE RIGUARDANTI GLI ALLOGGI IN COSTRUZIONE (ove applicabile)

Stato di completamento dell'alloggio e dei servizi che lo rendono pienamente fruibile (gas, elettricità, acqua e collegamenti telefonici) e qualsiasi struttura cui il consumatore avrà accesso, termine di completamento dell'alloggio e dei servizi che lo rendono pienamente

fruibile (gas, elettricità, acqua e collegamenti telefonici) e una stima ragionevole del termine di completamento di qualsiasi struttura cui il consumatore avrà accesso, numero della licenza edilizia e nome e indirizzo completi dell'autorità o delle autorità competenti, garanzia quanto al completamento dell'alloggio o al rimborso di ogni pagamento effettuato qualora l'alloggio non sia completato ed eventuali condizioni che disciplinano il funzionamento di tali garanzie.

#### 4) INFORMAZIONI SUI COSTI

Descrizione accurata e appropriata di tutti i costi connessi al contratto di multiproprietà; di come tali costi saranno ripartiti fra i consumatori e di come e quando tali costi possano aumentare; il metodo di calcolo dell'ammontare delle spese relative all'occupazione del bene, le spese obbligatorie (ad esempio imposte e tasse) e le spese amministrative generali (ad esempio per gestione, manutenzione e riparazioni), eventuali informazioni relative a spese, ipoteche, privilegi o altri gravami registrati sul bene.

#### 5) INFORMAZIONI SULLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Eventuali informazioni sulle disposizioni per la risoluzione di contratti accessori e sulle conseguenze di tale risoluzione, condizioni di risoluzione del contratto, relative conseguenze e informazioni su qualsiasi responsabilità del consumatore per eventuali costi derivanti dalla risoluzione stessa.

#### 6) INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Informazioni sulle modalità con cui sono organizzate la manutenzione e le riparazioni del bene e l'amministrazione e gestione dello stesso, specificando se e come i consumatori possono influire e partecipare alle decisioni in materia,

informazioni sulla possibilità o meno di aderire a un sistema per la rivendita dei diritti contrattuali, informazioni sul sistema pertinente e indicazione dei costi connessi con la

rivendita mediante tale sistema, indicazione della lingua o delle lingue che si possono usare per le comunicazioni con l'operatore per quanto riguarda il contratto, ad esempio in relazione alle decisioni gestionali, all'aumento dei costi e al trattamento di richieste e reclami, eventuale possibilità di risoluzione extragiudiziale delle controversie.

Conferma della ricezione delle informazioni.

Firma del consumatore.

FORMULARIO INFORMATIVO PER I CONTRATTI RELATIVI A PRODOTTI PER  
LE VACANZE DI LUNGO TERMINE

Parte 1:

Identità, luogo di residenza e stato giuridico dell'operatore o degli operatori che saranno parti del contratto.

Breve descrizione del prodotto.

Natura e contenuto esatti del diritto o dei diritti.

Indicazione precisa del periodo entro il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la durata del regime instaurato.

Data a partire dalla quale il consumatore potrà esercitare il diritto oggetto del contratto.

Prezzo che il consumatore deve corrispondere per l'acquisizione del diritto o dei diritti, inclusi i costi ricorrenti che il consumatore dovrà presumibilmente sostenere in conseguenza del suo diritto di ottenere accesso all'alloggio, del viaggio e di qualsiasi altro prodotto o servizio connesso come specificato.

Piano di pagamento scaglionato che stabilisce le rate di pari importo per ciascun anno di durata del contratto per il prezzo in questione e date in cui devono essere versate.

Dopo il primo anno, gli importi successivi possono essere adeguati per assicurare che sia mantenuto il valore reale di tali rate, ad esempio per tenere conto dell'inflazione.

Breve descrizione dei costi supplementari obbligatori imposti dal contratto; tipo di costi e indicazione degli importi (ad esempio quote annuali di affiliazione).

Sintesi dei servizi fondamentali a disposizione del consumatore (ad esempio soggiorni in albergo e voli scontati).

Sono inclusi nei costi indicati in precedenza?

In caso negativo, specificare quelli inclusi e quelli a pagamento (ad esempio soggiorno di tre notti incluso nella quota annuale di affiliazione; qualsiasi altra sistemazione deve essere pagata a parte).

L'operatore ha sottoscritto uno o più codici di condotta? In caso affermativo, dove possono essere reperiti?

Parte 2:

Informazioni generali:

Il consumatore ha il diritto di recedere dal contratto, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni di calendario a decorrere dalla conclusione del contratto o di qualsiasi contratto preliminare vincolante ovvero dalla data di ricezione di tali contratti se posteriore.

Durante il periodo di recesso è vietato qualsiasi versamento di denaro a titolo di acconto da parte del consumatore. Il divieto riguarda qualsiasi onere, incluso il pagamento, la prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito, ecc., e comprende non solo il pagamento a favore dell'operatore, bensì anche di terzi.

Il consumatore ha il diritto di porre fine al contratto senza incorrere in penali dando preavviso all'operatore entro quattordici giorni di calendario dalla ricezione della richiesta di pagamento per ciascuna rata annuale.

Il consumatore non dovrà sostenere spese od obblighi diversi da quelli specificati nel contratto.

In conformità del diritto internazionale privato, il contratto può essere disciplinato da una legge diversa da quella dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore e le eventuali controversie possono essere deferite ad organi giurisdizionali diversi da quelli dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore.

Firma del consumatore.

Parte 3:

Informazioni supplementari cui ha diritto il consumatore e indicazioni specifiche per poterle ottenere (ad esempio indicazione del capitolo di un opuscolo generale) se non fornite in appresso:

#### 1) INFORMAZIONI SUI DIRITTI ACQUISITI

Descrizione appropriata e corretta degli sconti disponibili per future prenotazioni, illustrata con una serie di esempi di offerte recenti, informazioni sulle restrizioni alla possibilità del consumatore di godere dei diritti, quali la disponibilità limitata o le offerte proposte in base all'ordine di arrivo o i termini previsti per promozioni particolari e sconti speciali.

#### 2) INFORMAZIONI SULLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Eventuali informazioni sulle modalità per la risoluzione di contratti accessori e sulle conseguenze di tale risoluzione, condizioni di risoluzione del contratto, relative conseguenze e informazioni su qualsiasi responsabilità del consumatore per eventuali costi derivanti dalla risoluzione stessa.

#### 3) INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Indicazione della lingua o delle lingue che possono essere utilizzate per le comunicazioni con l'operatore per quanto riguarda il contratto, ad esempio in relazione al trattamento di richieste e reclami, eventuale possibilità di risoluzione extragiudiziale delle controversie.

Conferma della ricezione delle informazioni.

Firma del consumatore.

**FORMULARIO INFORMATIVO PER I CONTRATTI DI RIVENDITA****Parte 1:**

Identità, luogo di residenza e stato giuridico dell'operatore o degli operatori che saranno parti del contratto.

Breve descrizione dei servizi (ad esempio commercializzazione).

Durata del contratto.

Prezzo che il consumatore deve corrispondere per l'acquisto dei servizi.

Breve descrizione dei costi supplementari obbligatori imposti dal contratto; tipo di costi e indicazione degli importi (ad esempio imposte locali, parcelle notarili, costi inerenti alla pubblicità).

L'operatore ha sottoscritto uno o più codici di condotta? In caso affermativo, dove possono essere reperiti?

**Parte 2:****Informazioni generali:**

Il consumatore ha il diritto di recedere dal contratto, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni di calendario a decorrere dalla conclusione del contratto o di qualsiasi contratto preliminare vincolante ovvero dalla data di ricezione di tali contratti se posteriore.

È vietato qualsiasi versamento di denaro a titolo di acconto da parte del consumatore fino al momento in cui la vendita abbia effettivamente avuto luogo o sia stata altrimenti post fine al contratto di rivendita. Il divieto riguarda qualsiasi onere, incluso il pagamento, la prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito, ecc., e comprende non solo il pagamento a favore dell'operatore, bensì anche di terzi.

Il consumatore non dovrà sostenere costi od obblighi diversi da quelli specificati nel contratto.

In conformità del diritto internazionale privato, il contratto può essere disciplinato da una legge diversa da quella dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore e le eventuali controversie possono essere deferite ad organi giurisdizionali diversi da quelli dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore.

Firma del consumatore.

Parte 3:

Informazioni supplementari cui ha diritto il consumatore e indicazioni specifiche per poterle ottenere (ad esempio indicazione del capitolo di un opuscolo generale) se non fornite in appresso: condizioni di risoluzione del contratto, relative conseguenze e informazioni su qualsiasi responsabilità del consumatore per eventuali costi derivanti dalla risoluzione stessa, indicazione della lingua o delle lingue che possono essere utilizzate per le comunicazioni con l'operatore per quanto riguarda il contratto, ad esempio in relazione al trattamento di richieste e reclami, eventuale possibilità di risoluzione extragiudiziale delle controversie.

Conferma della ricezione delle informazioni.

Firma del consumatore.

**FORMULARIO INFORMATIVO PER I CONTRATTI DI SCAMBIO**

Parte 1:

Identità, luogo di residenza e stato giuridico dell'operatore o degli operatori che saranno parti del contratto:

Breve descrizione del prodotto.

Natura e contenuto esatti del diritto o dei diritti.

Indicazione precisa del periodo entro il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la durata del regime instaurato.

Data a partire dalla quale il consumatore potrà esercitare il diritto oggetto del contratto.

Prezzo che il consumatore deve corrispondere per lo scambio delle quote di affiliazione.

Breve descrizione dei costi supplementari obbligatori imposti dal contratto; tipo dei costi e indicazione degli importi (ad esempio quote di rinnovo, altre quote ricorrenti, prelievi speciali, imposte locali).

Sintesi dei servizi fondamentali a disposizione del consumatore.

Sono inclusi nei costi indicati in precedenza?

In caso contrario, specificare quelli inclusi e quelli a pagamento (tipologia dei costi e indicazione degli importi; ad esempio una stima del prezzo dovuto per singole operazioni di scambio, comprese eventuali spese aggiuntive).

L'operatore ha sottoscritto uno o più codici di condotta? In caso affermativo, dove possono essere reperiti?

**Parte 2:****Informazioni generali:**

Il consumatore ha il diritto di recedere dal contratto, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni di calendario a decorrere dalla conclusione del contratto o di qualsiasi contratto preliminare vincolante ovvero dalla data di ricezione di tali contratti se posteriore. Nel caso in cui il contratto di scambio sia offerto congiuntamente e contestualmente al contratto di multiproprietà, ai due contratti si applica un unico periodo di recesso.

Durante il periodo di recesso è vietato qualsiasi versamento di denaro a titolo di acconto da parte del consumatore. Il divieto riguarda qualsiasi onere, incluso il pagamento, la prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito, ecc., e comprende non solo il pagamento a favore dell'operatore, bensì anche di terzi.

Il consumatore non dovrà sostenere costi od obblighi diversi da quelli specificati nel contratto.

In conformità del diritto internazionale privato, il contratto può essere disciplinato da una legge diversa da quella dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore e le eventuali controversie possono essere deferite ad organi giurisdizionali diversi da quelli dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore.

Firma del consumatore.

**Parte 3:**

Informazioni supplementari cui ha diritto il consumatore e indicazioni specifiche per poterle ottenere (ad esempio indicazione del capitolo di un opuscolo generale) se non fornite in appresso:

#### 1) INFORMAZIONI SUI DIRITTI ACQUISITI

Spiegazione del funzionamento del sistema di scambio; possibilità e modalità di scambio; indicazione del valore attribuito alla multiproprietà del consumatore nel sistema di scambio; serie di esempi di possibilità concrete di scambio, indicazione del numero di località disponibili e numero degli aderenti al sistema di scambio, comprese eventuali limitazioni quanto alla disponibilità di alloggi particolari scelti dal consumatore, ad esempio a motivo di periodi di picco della domanda, eventuale necessità di prenotare con molto anticipo, nonché indicazioni di eventuali restrizioni dei diritti di multiproprietà del consumatore previsti dal sistema di scambio.

#### 2) INFORMAZIONI SUI BENI

Descrizione breve e appropriata dei beni e della loro ubicazione; se il contratto riguarda un alloggio diverso dai beni immobili, descrizione appropriata dell'alloggio e delle strutture; indicazione di dove il consumatore può ottenere informazioni supplementari.

#### 3) INFORMAZIONI SUI COSTI

Informazioni sull'obbligo dell'operatore di fornire per ogni scambio proposto, prima di organizzare lo scambio stesso, dettagli in merito a qualsiasi costo aggiuntivo a carico del consumatore in relazione allo scambio.

#### 4) INFORMAZIONI SULLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Eventuali informazioni sulle disposizioni per la risoluzione di contratti accessori e sulle conseguenze di tale risoluzione, condizioni di risoluzione del contratto, relative conseguenze e informazioni su qualsiasi responsabilità del consumatore per eventuali costi derivanti dalla risoluzione stessa.

**5) INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

Indicazione della lingua o delle lingue che possono essere utilizzate per le comunicazioni con l'operatore per quanto riguarda il contratto, ad esempio in relazione al trattamento di richieste e reclami, eventuale possibilità di risoluzione extragiudiziale delle controversie.

Conferma della ricezione delle informazioni.

Firma del consumatore.

## FORMULARIO SEPARATO PER FACILITARE IL DIRITTO DI RECESSO

### Diritto di recesso

Il consumatore ha il diritto di recedere dal contratto, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni di calendario.

Il diritto di recesso ha inizio a decorrere dal ... (da compilare a cura dell'operatore prima di trasmettere il formulario al consumatore).

Qualora il consumatore non abbia ricevuto il presente formulario, il periodo di recesso ha inizio una volta che il consumatore l'abbia ricevuto, ma scade in ogni caso dopo un anno e quattordici giorni di calendario.

Qualora il consumatore non abbia ricevuto tutte le informazioni richieste, il periodo di recesso ha inizio una volta che il consumatore le abbia ricevute, ma scade in ogni caso dopo tre mesi e quattordici giorni di calendario.

Al fine di esercitare il diritto di recesso, il consumatore comunica la propria decisione all'operatore usando il nome e l'indirizzo sotto indicati su supporto durevole (ad esempio lettera scritta inviata per posta o messaggio di posta elettronica). Il consumatore può utilizzare il formulario in appresso, ma non è obbligato a farlo.

Qualora il consumatore eserciti il diritto di recesso, non gli viene imputato alcun costo.

Oltre al diritto di recesso, norme del diritto dei contratti nazionale possono prevedere il diritto del consumatore, ad esempio, di porre fine al contratto in caso di omissione di informazioni.

### Divieto di acconti.

Durante il periodo di recesso, è vietato qualsiasi versamento di denaro a titolo di acconto da parte del consumatore. Tale divieto riguarda qualsiasi onere, inclusi i pagamenti, la prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito, ecc.

Tale divieto include non soltanto i pagamenti a favore dell'operatore, ma anche di terzi.

Notifica di recesso

A (nome e indirizzo dell'operatore) (\*)

Il/I (\*\*) sottoscritto/i comunica/no con la presente di recedere dal contratto

Data di conclusione del contratto (\*)

Nome del consumatore/dei consumatori (\*\*\*)

Indirizzo del consumatore/dei consumatori (\*\*\*)

Firma del consumatore/dei consumatori (solo se il presente formulario è inviato su carta)  
(\*\*\*)

Data (\*\*\*)

(\*) Da compilare a cura dell'operatore prima di trasmettere il formulario al consumatore

(\*\*) Cancellare la dicitura inutile

(\*\*\*) Da compilare a cura del consumatore/dei consumatori nel caso in cui sia utilizzato il presente formulario per recedere dal contratto

Conferma della ricezione delle informazioni

Firma del consumatore.

## Art. 3 Abrogazioni

1. Dalla data di entrata in vigore del presente decreto sono abrogati:

a) il decreto del Presidente della Repubblica 4 agosto 1957, n. 918;

b) la legge 4 marzo 1958, n. 174, ad esclusione del titolo III;

c) la legge 21 marzo 1958, n. 326;

d) la legge 12 marzo 1968, n. 326;

f) la legge 25 agosto 1991, n. 284;

g) l'articolo 16 della legge 7 agosto 1997, n. 266;

h) il decreto-legge 4 novembre 1988, n. 465, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 dicembre, 1988, n. 556;

i) il decreto legislativo 23 novembre 1991, n. 392;

l) la legge 29 marzo 2001, n. 135;

m) gli articoli 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94,

95, 96, 97, 98, 99 e 100 del decreto legislativo 6 settembre 2005, n.

206;

n) il comma 4 dell'articolo 10 del decreto-legge 31 gennaio del 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40;

o) l'articolo 83 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59.

2. La legge 27 dicembre 1977, n. 1084, che ha reso esecutiva la Convenzione internazionale sul contratto di viaggio (CCV) del 23 aprile 1970, è abrogata a decorrere dal momento in cui

diviene efficace la denuncia dello Stato italiano della Convenzione internazionale sul contratto di viaggio del 23 aprile 1970, in conformità a quanto disposto dall'articolo 37 della medesima.

3. Resta in ogni caso fermo quanto stabilito dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394.

#### Art. 4 Disposizioni finanziarie

1. Le disposizioni di cui al presente decreto legislativo sono attuate nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 23 maggio 2011

ANEXO III – DIRETTIVA 94/47/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO DEL 26 OTTOBRE 1994 CONCERNENTE LA TUTELA DELL'ACQUIRENTE PER TALUNI ASPETTI DEI CONTRATTI RELATIVI ALL'ACQUISIZIONE DI UN DIRITTO DI GODIMENTO A TEMPO PARZIALE DI BENI IMMOBILI

IL PARLAMENTO EUROPEO E IL CONSIGLIO DELL'UNIONE EUROPEA,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea, in particolare l'articolo 100 A,

vista la proposta della Commissione (1),

visto il parere del Comitato economico e sociale (2),

deliberando in conformità della procedura di cui all'articolo 189 B del trattato (3),

1. considerando che le disparità tra legislazioni nazionali in materia di contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di uno o più beni immobili sono tali da comportare ostacoli al buon funzionamento del mercato interno, distorsioni di concorrenza e barriere fra i mercati nazionali;

2. considerando che la presente direttiva è volta a creare una base minima di norme comuni in materia che consentano di garantire il buon funzionamento del mercato interno e, in tal modo, la tutela degli acquirenti; che è sufficiente che tali norme riguardino le transazioni contrattuali soltanto negli aspetti relativi all'informazione sugli elementi costitutivi del contratto, le modalità della trasmissione di tale informazione, le procedure e modalità di risoluzione e di recesso; che lo strumento adeguato per raggiungere il suddetto obiettivo è costituito da una direttiva; che pertanto la presente direttiva rispetta il principio di sussidiarietà;

3. considerando che la natura giuridica dei diritti che formano oggetto dei contratti contemplati dalla presente direttiva differisce notevolmente da uno Stato membro all'altro; che è quindi opportuno riferirsi in modo sintetico a queste diverse legislazioni fornendo una definizione sufficientemente ampia di tali contratti, senza che ciò implichi un'armonizzazione a livello comunitario della natura giuridica dei diritti in questione;

4. considerando che la presente direttiva non mira a regolamentare le modalità di conclusione, negli Stati membri, di contratti di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili né le basi giuridiche di detti contratti;

5. considerando che, nella prassi, i contratti concernenti l'acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili differiscono dai contratti di locazione; che tale differenza si manifesta, tra l'altro, nelle modalità di pagamento;

6. considerando che si osserva sul mercato che taluni alberghi, residenze alberghiere o altre strutture turistiche residenziali analoghe sono interessati da transazioni contrattuali simili a quelle che hanno reso necessaria la presente direttiva;

7. considerando che è opportuno evitare indicazioni incomplete, ovvero che possano indurre in errore, nelle informazioni riguardanti in maniera specifica la vendita di diritti di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili; che tali informazioni devono essere integrate da un documento complementare che deve essere a disposizione di chiunque ne faccia richiesta; che le informazioni contenute in tale documento complementare devono far parte del contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili;

8. considerando che, allo scopo di garantire all'acquirente un elevato livello di tutela e date le caratteristiche particolari dei sistemi di utilizzazione a tempo parziale di beni immobili, il contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili deve contenere alcuni elementi minimi;

9. considerando che per stabilire una protezione efficace degli acquirenti in tale settore è opportuno precisare gli obblighi minimi a carico dei venditori nei confronti degli acquirenti;

10. considerando che il contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più immobili deve essere redatto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede l'acquirente, oppure nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro di cui egli è cittadino, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della Comunità; che tuttavia lo Stato membro in cui risiede l'acquirente può imporre che il contratto sia redatto nella sua lingua, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della

Comunità; che occorre prevedere una traduzione conforme del contratto ai fini dell'espletamento delle necessarie formalità nello Stato membro in cui è situato il bene;

11. considerando che, per offrire all'acquirente la possibilità di valutare meglio gli obblighi derivanti dai contratti conclusi ed i diritti relativi, è opportuno concedergli un termine entro il quale egli possa recedere dal contratto senza indicarne le ragioni, tenendo conto del fatto che il bene immobile è spesso situato in uno Stato e sottoposto ad una legislazione diversi da quelli dell'acquirente;

12. considerando che la richiesta, da parte del venditore, di anticipi di pagamento prima della scadenza del termine entro il quale l'acquirente può recedere dal contratto, può ridurre la tutela dell'acquirente; che è quindi opportuno vietare gli anticipi prima della scadenza del predetto termine;

13. considerando che, in caso di risoluzione o di recesso da un contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili il cui prezzo sia interamente o parzialmente coperto da un credito concesso all'acquirente, dal venditore o da terzi sulla base di un accordo concluso tra questi ed il venditore, occorre prevedere che il contratto di credito sia risolto senza applicazione di penali;

14. considerando che esiste in alcuni casi il rischio di privare il consumatore della tutela concessa dalla presente direttiva, designando il diritto di un paese terzo come diritto applicabile al contratto; che conseguentemente è opportuno prevedere disposizioni miranti a prevenire tale rischio;

15. considerando che spetta agli Stati membri emanare provvedimenti volti ad assicurare l'adempimento degli obblighi del venditore,

**HANNO ADOTTATO LA PRESENTE DIRETTIVA:**

#### Articolo 1

La presente direttiva ha per oggetto il ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri relative alla tutela degli acquirenti per taluni aspetti dei contratti direttamente o indirettamente riguardanti l'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di uno o più beni immobili.

La presente direttiva verte unicamente sulle disposizioni concernenti gli aspetti delle transazioni contrattuali connessi con:

- l'informazione sugli elementi costitutivi del contratto e le modalità di trasmissione di tale informazione;
- le procedure e le modalità di risoluzione e di recesso.

Nel rispetto delle norme generali del trattato gli Stati membri mantengono le loro competenze riguardo agli altri aspetti, tra l'altro per la determinazione della natura giuridica dei diritti che formano oggetto dei contratti contemplati dalla presente direttiva.

## Articolo 2

Ai fini della presente direttiva, si intende per:

- « contratto direttamente o indirettamente riguardante l'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di uno o più beni immobili » (in prosieguo: contratto), un contratto o un insieme di contratti concluso per un periodo di almeno tre anni con il quale direttamente o indirettamente, dietro corrispettivo di una certa somma globale, un diritto reale ovvero un altro diritto vertente sul godimento di uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana, è costituito o forma oggetto di un trasferimento o di un impegno di trasferimento;

- «bene immobile», un immobile o parte di esso, per uso di abitazione, su cui verte il diritto oggetto del contratto;

- «venditore», la persona fisica o giuridica che, nelle transazioni contemplate dalla presente direttiva e nell'ambito della sua attività professionale, costituisce, trasferisce o s'impegna a trasferire il diritto oggetto del contratto;

- « acquirente », la persona fisica a cui, nelle transazioni contemplate dalla presente direttiva, per scopi che si possono considerare estranei alla sua attività professionale, viene trasferito il diritto oggetto del contratto, o a favore della quale è costituito il diritto oggetto del contratto.

### Articolo 3

1. Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione disposizioni adeguate affinché il venditore sia tenuto a consegnare ad ogni persona che richieda informazioni sul bene immobile o sui beni immobili un documento a tal fine. Oltre ad una descrizione generale del bene o dei beni, il documento contiene almeno informazioni succinte e precise sugli elementi indicati nell'allegato, lettere da a) a g), i) e l) e indica come si possono ottenere ulteriori informazioni.

2. Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione che tutte le informazioni di cui al paragrafo 1 che devono figurare nel documento ivi citato facciano parte integrante del contratto.

Salvo esplicito accordo delle parti, eventuali modifiche alle informazioni contenute nel documento di cui al paragrafo 1 possono essere determinate solo da circostanze indipendenti dalla volontà del venditore.

Le modifiche apportate alle informazioni devono essere comunicate all'acquirente prima della conclusione del contratto. Il contratto deve indicare esplicitamente tali modifiche.

3. La pubblicità relativa al bene immobile in questione fa riferimento alla possibilità di cui al paragrafo 1 e indica il luogo ove esso può essere richiesto.

### Articolo 4

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione:

- che il contratto, che deve obbligatoriamente essere stipulato per iscritto, contenga almeno gli elementi citati nell'allegato,

- che il contratto e il documento di cui all'articolo 3, paragrafo 1 debbano essere redatti nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede l'acquirente oppure, a scelta di quest'ultimo, nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro di cui egli è cittadino, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della Comunità. Tuttavia, lo Stato membro in cui risiede l'acquirente può imporre che il contratto sia in ogni caso

redatto almeno nella sua lingua o nelle sue lingue, purché si tratti di una delle lingue ufficiali delle Comunità e - che il venditore debba fornire all'acquirente una traduzione conforme del contratto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui è situato il bene immobile, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della Comunità.

#### Articolo 5

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione i seguenti elementi:

1) oltre alle possibilità offerte all'acquirente dalle legislazioni nazionali in materia di inefficacia dei contratti, l'acquirente:

- ha il diritto di recedere dal contratto stesso, senza indicarne le ragioni, entro dieci giorni civili a decorrere dalla firma del contratto da ambo le parti oppure dalla firma da ambo le parti di un contratto preliminare vincolante. Se il decimo giorno è festivo, il termine è prorogato fino al primo giorno feriale successivo;

- se il contratto non contiene le informazioni di cui alle lettere a), b), c), d 1), d 2), h), i), k), l) e m) dell'allegato al momento della firma del contratto da ambo le parti o della firma da ambo le parti di un contratto preliminare vincolante, ha il diritto di recedere dal contratto stesso entro i successivi tre mesi. Se entro detto termine di tre mesi sono fornite le suddette informazioni, da tale momento l'acquirente disporrà del termine indicato nel primo trattino;

- se, allo scadere del termine di tre mesi di cui al secondo trattino, non si è avvalso del diritto di recesso e se il contratto non contiene le informazioni di cui alle lettere a), b), c), d 1), d 2), h), i), k), l) e m) dell'allegato, ha il diritto di disporre, a decorrere dal giorno successivo a tale scadenza, del termine previsto al primo trattino.

2) Se l'acquirente intende esercitare i diritti di cui al punto 1 esso invia, prima dello scadere del termine, alla persona il cui nome ed indirizzo figurano a tal fine nel contratto una comunicazione che costituisca un mezzo di prova conformemente alle legislazioni nazionali, secondo le modalità nello stesso previste ai sensi della lettera l) dell'allegato. Il termine si considera rispettato ogniqualvolta la comunicazione di cui sopra, sempreché avvenuta per iscritto, venga inviata entro e non oltre la scadenza del termine stesso.

3) Se esercita il diritto di cui al punto 1, primo trattino, l'acquirente è tenuto a rimborsare se del caso solo le spese che, conformemente alle legislazioni nazionali, vengono sostenute per la stipulazione del contratto e il recesso e che corrispondono ad atti da espletare tassativamente prima dello scadere del periodo di cui al punto 1, primo trattino. Le suddette spese devono essere espressamente menzionate nel contratto.

4) Se esercita il diritto previsto nel punto 1, secondo trattino, l'acquirente non è tenuto ad alcun rimborso.

#### Articolo 6

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione misure intese a vietare il versamento di acconti da parte dell'acquirente prima della fine del periodo di esercizio del diritto di recesso.

#### Articolo 7

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione che:

- se il prezzo è interamente o parzialmente coperto da un credito, concesso dal venditore, o - se il prezzo è interamente o parzialmente coperto da un credito concesso all'acquirente da terzi in base ad un accordo tra questi e il venditore,

il contratto di credito sia risolto di diritto, senza alcuna penale, qualora l'acquirente eserciti il diritto di risoluzione o di recesso di cui all'articolo 5.

Gli Stati membri stabiliscono le modalità di risoluzione del contratto di credito.

#### Articolo 8

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione che un'eventuale clausola secondo cui l'acquirente rinuncia ai benefici dei diritti previsti dalla presente direttiva o secondo cui il venditore è esentato dalle responsabilità derivanti dalla presente direttiva, non vincoli l'acquirente, alle condizioni stabilite dalla legislazione nazionale.

#### Articolo 9

Gli Stati membri prendono le misure necessarie affinché, indipendentemente dalla legislazione applicabile, l'acquirente non sia privato della tutela accordata dalla presente direttiva, se il bene immobile è situato nel territorio di uno Stato membro.

#### Articolo 10

Gli Stati membri definiscono nella loro legislazione i mezzi da attuare in caso di inosservanza delle disposizioni della presente direttiva.

#### Articolo 11

La presente direttiva non osta a che gli Stati membri adottino o mantengano in vigore disposizioni più favorevoli in materia di tutela dell'acquirente nel settore da essa disciplinato, nel rispetto degli obblighi derivanti dal trattato.

#### Articolo 12

1. Gli Stati membri mettono in vigore le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi alla presente direttiva entro trenta mesi dalla pubblicazione nella Gazzetta ufficiale delle Comunità europee. Essi ne informano immediatamente la Commissione.

Quando gli Stati membri adottano tali disposizioni, queste contengono un riferimento alla presente direttiva o sono corredate di un siffatto riferimento all'atto della pubblicazione ufficiale. Le modalità del riferimento sono decise dagli Stati membri.

2. Gli Stati membri comunicano alla Commissione il testo delle disposizioni di diritto interno che essi adottano nel settore disciplinato dalla presente direttiva.

#### Articolo 13

Gli Stati membri sono destinatari della presente direttiva.

Fatto a Strasburgo, addì 26 ottobre 1994.

Per il Parlamento europeo Il Presidente K. HAENSCH

Per il Consiglio Il Presidente J. EEKHOF

## ALLEGATO

Elementi minimi che deve contenere il contratto di cui all'articolo 4

a) L'identità e il domicilio delle parti, con indicazione esatta della qualità giuridica del venditore al momento della conclusione del contratto, nonché dell'identità e del domicilio del proprietario;

b) la natura esatta del diritto oggetto del contratto e una clausola che precisi quali sono le condizioni di esercizio di tale diritto nel territorio dello Stato membro in cui sono situati il bene o i beni e se tali condizioni siano state soddisfatte o, in caso contrario, quali condizioni occorra ancora soddisfare;

c) quando il bene è determinato, una descrizione precisa di tale bene e della sua ubicazione;

d) qualora il bene immobile sia in costruzione:

1) lo stato di avanzamento dei lavori di costruzione;

2) una stima ragionevole del termine per il completamento del bene immobile;

3) se si tratta di un bene immobile determinato, il numero della licenza edilizia e il nome e indirizzo completi della o delle autorità competenti in materia;

4) lo stato di avanzamento dei lavori relativi ai servizi comuni che consentono l'agibilità del bene immobile (collegamento alla rete di distribuzione di gas, elettricità, acqua e telefono);

5) le garanzie relative sull'effettiva realizzazione del bene immobile e, in caso di mancato completamento dello stesso, quelle relative al rimborso dei pagamenti effettuati ed eventualmente le modalità d'applicazione di queste garanzie;

e) i servizi comuni (luce, acqua, manutenzione, raccolta di rifiuti) cui l'acquirente ha o avrà accesso e le relative condizioni;

f) le strutture comuni quali piscina, sauna, ecc., cui l'acquirente ha o avrà eventualmente accesso e, se del caso, le relative condizioni;

g) i principi applicabili in materia di manutenzione e riparazione del bene immobile, nonché amministrazione e gestione dello stesso;

h) l'indicazione precisa del periodo durante il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la durata del regime instaurato; la data a partire dalla quale l'acquirente potrà esercitare il diritto oggetto del contratto;

i) il prezzo che l'acquirente dovrà pagare per l'esercizio del diritto oggetto del contratto; la stima dell'importo che l'acquirente dovrà versare per l'utilizzazione degli impianti e servizi comuni, la base di calcolo dell'importo degli oneri connessi all'occupazione del bene immobile da parte dell'acquirente, degli oneri legali obbligatori (tasse, imposte e diritti) nonché delle spese amministrative accessorie (gestione, manutenzione e riparazione);

j) una clausola che menzioni che l'acquisto non comporterà alcuna spesa, onere o obbligo diversi da quelli stabiliti nel contratto;

k) la possibilità o meno di partecipare a un sistema di scambio e/o vendita del diritto oggetto del contratto, nonché i costi eventuali qualora il sistema di scambio e/o di vendita sia organizzato dal venditore, o da un terzo da questi designato nel contratto;

l) informazioni sul diritto di risoluzione del contratto e di recesso dal medesimo e l'indicazione della persona alla quale devono essere comunicati un'eventuale risoluzione o un eventuale recesso, con precisazione altresì della o delle modalità cui è necessario attenersi per detta comunicazione; l'indicazione precisa della natura e dell'importo delle spese che l'acquirente che eserciti il diritto di recesso è tenuto a rimborsare, conformemente all'articolo 5, punto 3 della presente direttiva; eventualmente, informazioni sulle modalità per risolvere il contratto di credito connesso al contratto in caso di risoluzione o di recesso;

m) la data e il luogo in cui il contratto viene firmato da ciascuna delle parti.

ANEXO IV – DIRETTIVA 2008/122/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO DEL 14 GENNAIO 2009 SULLA TUTELA DEI CONSUMATORI PER QUANTO RIGUARDA TALUNI ASPETTI DEI CONTRATTI DI MULTIPROPRIETÀ, DEI CONTRATTI RELATIVI AI PRODOTTI PER LE VACANZE DI LUNGO TERMINE E DEI CONTRATTI DI RIVENDITA E DI SCAMBIO

IL PARLAMENTO EUROPEO E IL CONSIGLIO DELL'UNIONE EUROPEA,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea, in particolare l'articolo 95,

vista la proposta della Commissione,

visto il parere del Comitato economico e sociale europeo <sup>(1)</sup>,

deliberando secondo la procedura di cui all'articolo 251 del trattato <sup>(2)</sup>,

considerando quanto segue:

(1) Dall'adozione della direttiva 94/47/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 ottobre 1994, concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili <sup>(3)</sup>, il settore della multiproprietà si è sviluppato e nuovi prodotti per le vacanze di tipo analogo hanno fatto la loro comparsa sul mercato. Questi nuovi prodotti per le vacanze e alcune transazioni commerciali connesse con la multiproprietà, come i contratti di rivendita e i contratti di scambio, non rientrano nell'ambito di applicazione della direttiva 94/47/CE. Inoltre, l'esperienza acquisita con l'applicazione della direttiva 94/47/CE ha dimostrato che alcuni aspetti già disciplinati dalla direttiva hanno bisogno di essere aggiornati o chiariti, al fine di prevenire lo sviluppo di prodotti volti ad eludere la presente direttiva.

(2) Le lacune normative esistenti creano rilevanti distorsioni della concorrenza e causano gravi problemi per i consumatori, ostacolando il normale funzionamento del mercato interno. La direttiva 94/47/CE dovrebbe essere pertanto sostituita da una nuova direttiva aggiornata. Poiché il turismo svolge un ruolo sempre più importante

nelle economie degli Stati membri, è opportuno incoraggiare la crescita e la produttività delle industrie della multiproprietà e dei prodotti per le vacanze di lungo termine mediante l'adozione di talune norme comuni.

- (3) Per rafforzare la certezza del diritto e consentire ai consumatori e alle imprese di godere pienamente dei vantaggi del mercato interno, è necessario che le leggi degli Stati membri in questo settore siano ulteriormente ravvicinate. Dovrebbero pertanto essere pienamente armonizzati taluni aspetti relativi alla commercializzazione, vendita e rivendita di multiproprietà e di prodotti per le vacanze di lungo termine nonché dello scambio dei diritti derivanti dai contratti di multiproprietà. Agli Stati membri non dovrebbe essere consentito di mantenere o introdurre nelle normative nazionali disposizioni diverse da quelle previste dalla presente direttiva. Laddove tali disposizioni armonizzate non esistono, gli Stati membri dovrebbero rimanere liberi di mantenere o introdurre normative nazionali conformi al diritto comunitario. Gli Stati membri, per esempio, dovrebbero poter mantenere o introdurre disposizioni relative agli effetti dell'esercizio del diritto di recesso in rapporti giuridici che non rientrano nell'ambito di applicazione della presente direttiva o disposizioni in virtù delle quali tra un consumatore e un operatore che fornisce una multiproprietà o un prodotto per le vacanze di lungo termine non possono aver luogo né accordi né pagamenti fintantoché il consumatore non abbia firmato un contratto di credito per finanziare l'acquisto di tali servizi.
- (4) La presente direttiva dovrebbe lasciare impregiudicata l'applicazione da parte degli Stati membri, conformemente al diritto comunitario, delle disposizioni della presente direttiva a settori che esulano dall'ambito di applicazione della stessa. Di conseguenza, gli Stati membri potrebbero mantenere o introdurre una normativa nazionale corrispondente alla presente direttiva o a talune delle sue disposizioni in materia di transazioni commerciali che non rientrano nell'ambito di applicazione della presente direttiva.

- (5) È opportuno definire chiaramente i diversi contratti disciplinati dalla presente direttiva in modo tale da impedire l'elusione delle sue disposizioni.
- (6) Ai fini della presente direttiva, le prenotazioni multiple di alloggi, incluse le stanze d'albergo, non dovrebbero essere intese come contratti di multiproprietà, in quanto non implicano altri diritti e obblighi rispetto a quelli risultanti da prenotazioni separate. Né i normali contratti di locazione dovrebbero rientrare nell'ambito di applicazione dei contratti di multiproprietà, giacché si riferiscono a un unico periodo continuativo di occupazione e non a periodi multipli.
- (7) Ai fini della presente direttiva, non dovrebbero essere intesi come contratti relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine i normali sistemi di fidelizzazione che prevedono sconti sui futuri soggiorni negli alberghi di una catena, poiché la partecipazione al sistema non è ottenuta a titolo oneroso o il corrispettivo versato dal consumatore non è principalmente volto ad ottenere sconti o altri benefici su un alloggio.
- (8) La presente direttiva dovrebbe lasciare impregiudicate le disposizioni della direttiva 90/314/CEE del Consiglio, del 13 giugno 1990, concernente i viaggi, le vacanze ed i circuiti «tutto compreso» <sup>(4)</sup>.
- (9) La direttiva 2005/29/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 maggio 2005, relativa alle pratiche commerciali sleali tra imprese e consumatori nel mercato interno («direttiva sulle pratiche commerciali sleali») <sup>(5)</sup>, proibisce le pratiche commerciali ingannevoli, aggressive e le altre pratiche sleali delle imprese nei confronti dei consumatori. Data la natura dei prodotti e delle pratiche commerciali relative alla multiproprietà, ai prodotti per le vacanze di lungo termine, alla rivendita e allo scambio, è opportuno adottare disposizioni più dettagliate e specifiche riguardo agli obblighi di informazione e alle iniziative di vendita. Ai consumatori dovrebbe essere reso chiaro lo scopo commerciale degli inviti alle iniziative di vendita. È opportuno che le disposizioni riguardanti le informazioni precontrattuali e il contratto

siano chiarite e aggiornate. Per dare ai consumatori la possibilità di conoscere le informazioni prima della conclusione del contratto, queste dovrebbero essere fornite tramite mezzi che siano loro facilmente accessibili in quel momento.

- (10) I consumatori dovrebbero avere il diritto, che gli operatori non dovrebbero negare, di ricevere le informazioni precontrattuali e il contratto in una lingua di loro scelta e ad essi nota. Inoltre, per facilitare la sottoscrizione e l'esecuzione del contratto, si dovrebbe permettere agli Stati membri di decidere che siano fornite ai consumatori ulteriori versioni linguistiche del contratto.
- (11) Al fine di consentire ai consumatori di comprendere appieno i propri diritti e le proprie obbligazioni in base al contratto, dovrebbe essere concesso loro un termine entro il quale possono recedere dal contratto senza indicarne le ragioni e senza sostenere alcuna spesa. Attualmente, la durata di questo periodo varia da uno Stato membro all'altro e l'esperienza insegna che il periodo previsto dalla direttiva 94/47/CE non è sufficientemente lungo. Tale periodo dovrebbe pertanto essere esteso al fine di ottenere un livello elevato di tutela dei consumatori e maggiore chiarezza per consumatori e operatori. La lunghezza del periodo, le modalità e gli effetti dell'esercizio del diritto di recesso dovrebbero essere armonizzati.
- (12) I consumatori dovrebbero disporre di mezzi di ricorso efficaci nel caso in cui gli operatori non si conformino alle disposizioni relative alle informazioni precontrattuali o al contratto, in particolare quelle che stabiliscono che il contratto includa tutte le informazioni necessarie e che il consumatore riceva copia del contratto all'atto della conclusione. Oltre ai mezzi di ricorso previsti dal diritto nazionale, i consumatori dovrebbero beneficiare di una proroga del periodo di recesso qualora le informazioni non siano state fornite dagli operatori. Il diritto di recesso dovrebbe rimanere azionabile senza alcuna spesa durante tale periodo di proroga, indipendentemente dai servizi di cui i consumatori possano aver beneficiato. La scadenza del periodo di recesso non preclude ai consumatori la

possibilità di esperire mezzi di ricorso ai sensi del diritto nazionale per violazione degli obblighi d'informativa.

- (13) Al computo dei periodi previsti dalla presente direttiva è opportuno applicare il regolamento (CEE, Euratom) n. 1182/71 del Consiglio, del 3 giugno 1971, che stabilisce le norme applicabili ai periodi di tempo, alle date e ai termini <sup>(6)</sup>.
- (14) Il divieto di versare acconti agli operatori o a terzi prima dello spirare del termine per l'esercizio del diritto di recesso dovrebbe essere chiarito, al fine di migliorare la tutela dei consumatori. Per i contratti di rivendita, il divieto di versare acconti dovrebbe applicarsi fino al momento in cui la vendita abbia effettivamente luogo o sia stata altrimenti posta fine al contratto di rivendita, ma gli Stati membri dovrebbero restare liberi di regolamentare la possibilità e le modalità dei pagamenti finali agli intermediari nel caso in cui sia posta fine al contratto di rivendita.
- (15) Per i contratti relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine, nel prezzo da pagare nel contesto di scadenze scaglionate di pagamento si potrebbe prendere in considerazione la possibilità di adeguare dopo il primo anno gli importi successivi, al fine di assicurare che sia mantenuto il valore reale di quei pagamenti rateali, ad esempio per tenere conto dell'inflazione.
- (16) In caso di recesso del consumatore da un contratto in cui il prezzo è interamente o parzialmente coperto da un credito concessogli dall'operatore o da un terzo in base ad un accordo fra il terzo e l'operatore, il contratto di credito dovrebbe essere risolto senza alcuna spesa per il consumatore. Lo stesso dovrebbe valere per i contratti relativi ad altri servizi correlati forniti dall'operatore o da un terzo in base ad un accordo tra tale terzo e l'operatore.
- (17) I consumatori non dovrebbero essere privati della tutela garantita dalla presente direttiva quando la legge applicabile al contratto è la legge di uno Stato

membro. La legge applicabile al contratto dovrebbe essere determinata in conformità delle norme comunitarie in materia di diritto internazionale privato, in particolare del regolamento (CE) n. 593/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 17 giugno 2008, sulla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali (Roma I) <sup>(7)</sup>. In virtù di tale regolamento può essere applicabile la legge di un paese terzo, in particolare allorché i consumatori vengano avvicinati dagli operatori mentre sono in vacanza in un paese diverso dal loro paese di residenza. Dal momento che tali prassi commerciali sono correnti nel settore contemplato dalla presente direttiva e che i contratti sono stipulati per importi di rilevante entità, dovrebbe essere prevista una salvaguardia supplementare per assicurare che, in determinate situazioni specifiche, in particolare qualora i giudici di uno Stato membro siano competenti relativamente al contratto, il consumatore non sia privato della tutela garantita dalla presente direttiva. Questo concetto riflette le particolari esigenze di tutela del consumatore derivanti dalla complessità, dalla natura a lungo termine e dalla rilevanza finanziaria tipiche dei contratti rientranti nell'ambito di applicazione della presente direttiva.

- (18) La competenza giurisdizionale dei giudici nei procedimenti che vertono su materie contemplate dalla presente direttiva dovrebbe essere determinata in conformità del regolamento (CE) n. 44/2001 del Consiglio, del 22 dicembre 2000, concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale <sup>(8)</sup>.
- (19) Al fine di assicurare la piena efficacia della tutela concessa ai consumatori a norma della presente direttiva, in particolare per quanto concerne il rispetto da parte degli operatori degli obblighi di informazione sia in fase precontrattuale che contrattuale, è necessario che gli Stati membri introducano sanzioni efficaci, proporzionate e dissuasive per le violazioni della presente direttiva.

- (20) Occorre garantire che le persone o le organizzazioni che, in base alle normative nazionali, hanno un interesse legittimo nel settore dispongano dei mezzi giuridici per avviare procedimenti contro le violazioni della presente direttiva.
- (21) È necessario che siano elaborate procedure di ricorso adeguate ed efficaci negli Stati membri per risolvere le controversie fra i consumatori e gli operatori. A tal fine, gli Stati membri dovrebbero incoraggiare l'istituzione di enti pubblici o privati per la risoluzione extragiudiziale delle controversie.
- (22) Gli Stati membri dovrebbero garantire una reale informazione dei consumatori in merito alle disposizioni nazionali di recepimento della presente direttiva e incoraggiare gli operatori e i responsabili dei codici a fornire ai consumatori informazioni sui propri codici di condotta in tale settore. Al fine di conseguire un elevato livello di tutela dei consumatori, le organizzazioni dei consumatori potrebbero essere informate e coinvolte nell'elaborazione di codici di condotta.
- (23) Poiché gli obiettivi della presente direttiva non possono essere realizzati in misura sufficiente dagli Stati membri e possono dunque essere realizzati meglio a livello comunitario, la Comunità può intervenire in base al principio di sussidiarietà sancito dall'articolo 5 del trattato. La presente direttiva si limita a quanto è necessario per eliminare gli ostacoli al funzionamento del mercato interno e conseguire un elevato livello comune di tutela dei consumatori in ottemperanza al principio di proporzionalità enunciato nello stesso articolo.
- (24) La presente direttiva rispetta i diritti fondamentali e osserva i principi riconosciuti in particolare dalla Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali e dalla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea.

(25) Conformemente al punto 34 dell'accordo interistituzionale «Legiferare meglio» <sup>(9)</sup>, gli Stati membri sono incoraggiati a redigere e a rendere pubblici, nell'interesse proprio e della Comunità, prospetti indicanti, per quanto possibile, la concordanza tra la presente direttiva e i provvedimenti di recepimento,

HANNO ADOTTATO LA PRESENTE DIRETTIVA:

### *Articolo 1*

#### **Scopo e ambito di applicazione**

1. La presente direttiva ha lo scopo di contribuire al corretto funzionamento del mercato interno e conseguire un elevato livello di tutela dei consumatori mediante il ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri per quanto riguarda taluni aspetti della commercializzazione, vendita e rivendita di multiproprietà e di prodotti per le vacanze di lungo termine nonché ai contratti di scambio.

2. La presente direttiva si applica alle transazioni commerciali da operatore a consumatore.

Essa lascia impregiudicate le disposizioni nazionali:

- a) che prevedono rimedi giuridici generali del diritto dei contratti;
- b) relative alla registrazione di beni immobili o mobili e al trasferimento di beni immobili;
- c) relative alle condizioni di stabilimento o ai regimi di autorizzazione o alle norme sulla concessione di autorizzazioni; e
- d) relative alla determinazione della natura giuridica dei diritti che sono oggetto dei contratti contemplati dalla presente direttiva.

*Articolo 2***Definizioni**

1. Ai fini della presente direttiva si intende per:
  - a) «contratto di multiproprietà»: un contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione;
  - b) «contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine»: un contratto di durata superiore a un anno ai sensi del quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso essenzialmente il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente ad un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi;
  - c) «contratto di rivendita»: un contratto ai sensi del quale un operatore assiste a titolo oneroso un consumatore nella vendita o nell'acquisto di una multiproprietà o di un prodotto per le vacanze di lungo termine;
  - d) «contratto di scambio»: un contratto ai sensi del quale un consumatore partecipa a titolo oneroso a un sistema di scambio che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o ad altri servizi in cambio della concessione ad altri dell'accesso temporaneo ai vantaggi che risultano dai diritti derivanti dal suo contratto di multiproprietà;
  - e) «operatore»: una persona fisica o giuridica che agisce per i fini connessi alla sua attività commerciale, industriale, artigianale o professionale, nonché chiunque agisca in nome o per conto di un operatore;
  - f) «consumatore»: qualsiasi persona fisica che agisca a fini che non rientrano nella sua attività commerciale, industriale, artigianale o professionale;

- g) «contratto accessorio»: un contratto ai sensi del quale il consumatore acquista servizi connessi a un contratto di multiproprietà o a un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine e forniti dall'operatore o da un terzo sulla base di un accordo tra il terzo e l'operatore;
- h) «supporto durevole»: qualsiasi strumento che permetta al consumatore o all'operatore di memorizzare informazioni a lui personalmente dirette in modo che possano essere utilizzate per riferimento futuro per un periodo di tempo adeguato ai fini cui sono destinate le informazioni e che consenta la riproduzione immutata delle informazioni memorizzate;
- i) «codice di condotta»: un accordo o un insieme di regole che non è imposto dalle disposizioni legislative, regolamentari o amministrative di uno Stato membro e che definisce il comportamento degli operatori che si impegnano a rispettare tale codice in relazione a una o più pratiche commerciali o ad uno o più settori d'attività specifici;
- j) «responsabile del codice»: qualsiasi soggetto, compresi un operatore o un gruppo di operatori, responsabile dell'elaborazione e della revisione di un codice di condotta e/o del controllo dell'osservanza del codice da parte di coloro che si sono impegnati a rispettarlo.

2. Nel calcolo della durata di un contratto di multiproprietà o di un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine, quale definito al paragrafo 1, rispettivamente alle lettere a) e b), si tiene conto di qualunque disposizione del contratto che ne consenta il rinnovo tacito o la proroga.

### *Articolo 3*

### **Pubblicità**

1. Gli Stati membri garantiscono che ogni pubblicità specifichi la possibilità di ottenere le informazioni di cui all'articolo 4, paragrafo 1, e indichi dove ottenerle.

2. Se un contratto di multiproprietà, un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine o un contratto di rivendita o di scambio viene offerto al consumatore in persona nell'ambito di una promozione o di un'iniziativa di vendita, l'operatore indica chiaramente nell'invito lo scopo commerciale e la natura dell'evento.

3. Le informazioni di cui all'articolo 4, paragrafo 1, sono a disposizione del consumatore in qualsiasi momento durante l'evento.

4. Una multiproprietà o un prodotto per le vacanze di lungo termine non sono commercializzati o venduti come investimenti.

#### *Articolo 4*

### **Informazioni precontrattuali**

1. In tempo utile prima che il consumatore sia vincolato da un contratto o da un'offerta, l'operatore fornisce al consumatore, in maniera chiara e comprensibile, informazioni accurate e sufficienti, secondo le seguenti modalità:

- a) nel caso di un contratto di multiproprietà, tramite il formulario informativo di cui all'allegato I e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario;
- b) nel caso di un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine, tramite il formulario informativo di cui all'allegato II e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario;
- c) nel caso di un contratto di rivendita, tramite il formulario informativo di cui all'allegato III e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario;

- d) nel caso di un contratto di scambio, tramite il formulario informativo di cui all'allegato IV e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario.

2. Le informazioni di cui al paragrafo 1 sono fornite a titolo gratuito dall'operatore su carta o altro supporto durevole facilmente accessibile al consumatore.

3. Gli Stati membri garantiscono che le informazioni di cui al paragrafo 1 siano redatte nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui il consumatore risiede oppure di cui è cittadino, a scelta di quest'ultimo, purché si tratti di una lingua ufficiale della Comunità.

#### *Articolo 5*

#### **Il contratto di multiproprietà, relativo a prodotti per le vacanze di lungo termine, di rivendita e di scambio**

1. Gli Stati membri garantiscono che il contratto sia redatto per iscritto, su carta o altro supporto durevole, e nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui il consumatore risiede oppure di cui è cittadino, a scelta di quest'ultimo, purché si tratti di una lingua ufficiale della Comunità.

Tuttavia, lo Stato membro in cui risiede il consumatore può chiedere in aggiunta che:

- a) in ogni caso il contratto sia fornito al consumatore nella lingua o in una delle lingue di tale Stato membro, purché si tratti di una lingua ufficiale della Comunità;
- b) nel caso di un contratto di multiproprietà relativo a un bene immobile specifico, l'operatore fornisca al consumatore una traduzione conforme del contratto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui è situato l'immobile, purché si tratti di una lingua ufficiale della Comunità.

Lo Stato membro sul cui territorio l'operatore effettua le sue attività di vendita può chiedere che, in ogni caso, il contratto sia fornito al consumatore nella sua lingua o in una delle sue lingue, purché si tratti di una lingua ufficiale della Comunità.

2. Le informazioni di cui all'articolo 4, paragrafo 1, formano parte integrante del contratto e non possono essere modificate salvo qualora vi sia l'accordo esplicito delle parti oppure qualora le modifiche siano causate da circostanze eccezionali e imprevedibili, indipendenti dall'operatore, le cui conseguenze non avrebbero potuto essere evitate neanche con la dovuta diligenza.

Tali modifiche sono comunicate al consumatore su carta o altro supporto durevole a lui facilmente accessibile, prima della conclusione del contratto.

Il contratto indica espressamente tali modifiche.

3. Oltre alle informazioni di cui all'articolo 4, paragrafo 1, il contratto include:

a) l'identità, il luogo di residenza e la firma di ciascuna delle parti; nonché

b) la data e il luogo di conclusione del contratto.

4. Prima della conclusione del contratto, l'operatore attira esplicitamente l'attenzione del consumatore sull'esistenza del diritto di recesso, sulla durata del periodo di recesso di cui all'articolo 6 e sul divieto di versare acconti durante il periodo di recesso di cui all'articolo 9.

Le clausole contrattuali corrispondenti vengono firmate separatamente dal consumatore.

Il contratto include un formulario di recesso separato, come riportato nell'allegato V, inteso ad agevolare l'esercizio del diritto di recesso in conformità dell'articolo 6.

5. Il consumatore riceve una copia o più copie del contratto all'atto della sua conclusione.

#### *Articolo 6*

### **Diritto di recesso**

1. Oltre ai mezzi di ricorso a disposizione del consumatore ai sensi del diritto nazionale in caso di violazione delle disposizioni della presente direttiva, gli Stati membri garantiscono che al consumatore sia concesso un periodo di quattordici giorni di calendario per recedere,

senza indicarne le ragioni, dal contratto di multiproprietà, dal contratto relativo a prodotti per le vacanze di lungo termine e dal contratto di rivendita o di scambio.

2. Il periodo di recesso si calcola:

- a) dal giorno della conclusione del contratto o di qualsiasi contratto preliminare vincolante; o
- b) dal giorno in cui il consumatore riceve il contratto o qualsiasi contratto preliminare vincolante, se posteriore alla data di cui alla lettera a).

3. Il periodo di recesso scade:

- a) dopo un anno e quattordici giorni di calendario a decorrere dalla data di cui al paragrafo 2 del presente articolo se il formulario di recesso separato previsto all'articolo 5, paragrafo 4, non è stato compilato dall'operatore e consegnato al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole;
- b) dopo tre mesi e quattordici giorni di calendario a partire dalla data di cui al paragrafo 2 del presente articolo se le informazioni di cui all'articolo 4, paragrafo 1, incluso il formulario informativo applicabile di cui agli allegati da I a IV, non sono state fornite al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole.

Inoltre gli Stati membri prevedono sanzioni appropriate ai sensi dell'articolo 15, in particolare nel caso in cui, alla scadenza del periodo di recesso, l'operatore non abbia ottemperato agli obblighi di informativa previsti dalla presente direttiva.

4. Se il formulario di recesso separato previsto all'articolo 5, paragrafo 4, è stato compilato dall'operatore e consegnato al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole, entro un anno dalla data di cui al paragrafo 2 del presente articolo, il periodo di recesso inizia a decorrere dal giorno in cui il consumatore riceve tale formulario. Analogamente, se le informazioni di cui all'articolo 4, paragrafo 1, incluso il formulario informativo applicabile di

cui agli allegati da I a IV, sono state fornite al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole, entro tre mesi dal giorno di cui al paragrafo 2 del presente articolo, il periodo di recesso inizia a decorrere dal giorno in cui il consumatore riceve tali informazioni.

5. Nel caso in cui il contratto di scambio sia offerto al consumatore congiuntamente e contestualmente al contratto di multiproprietà, ai due contratti si applica un unico periodo di recesso conformemente al paragrafo 1. Il periodo di recesso per i due contratti è calcolato secondo le disposizioni del paragrafo 2 quali applicabili al contratto di multiproprietà.

#### *Articolo 7*

### **Modalità di esercizio del diritto di recesso**

Ove il consumatore intenda esercitare il diritto di recesso, entro la scadenza dello stesso periodo di recesso notifica all'operatore, su carta o altro supporto durevole, la propria decisione di recedere. Il consumatore può utilizzare il formulario di recesso di cui all'allegato V fornito dall'operatore a norma dell'articolo 5, paragrafo 4. Il termine è rispettato se la comunicazione è inviata prima della scadenza del periodo di recesso.

#### *Articolo 8*

### **Effetti dell'esercizio del diritto di recesso**

1. L'esercizio del diritto di recesso da parte del consumatore pone fine all'obbligo delle parti di eseguire il contratto.

2. Se esercita il diritto di recesso, il consumatore non sostiene alcuna spesa né è debitore del valore corrispondente all'eventuale servizio reso prima del recesso.

#### *Articolo 9*

### **Acconti**

1. Gli Stati membri garantiscono che per i contratti di multiproprietà, relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine e di scambio sia vietato qualunque versamento di danaro a titolo di acconto, prestazione di garanzie, l'accantonamento di danaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito od ogni altro onere da parte di un consumatore a

favore dell'operatore o di un terzo prima della fine del periodo di recesso in conformità dell'articolo 6.

2. Gli Stati membri garantiscono che per i contratti di rivendita sia vietata qualunque forma di versamento di danaro a titolo di acconto, prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito del debito od ogni altro onere da parte di un consumatore a favore dell'operatore o di un terzo prima che la vendita abbia effettivamente luogo o che sia posta fine in altro modo al contratto di rivendita.

#### *Articolo 10*

### **Disposizioni specifiche concernenti i contratti relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine**

1. Per i contratti relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine, il pagamento è effettuato secondo scadenze scaglionate. È vietato qualsiasi pagamento del prezzo specificato nel contratto che non sia conforme al piano di pagamento scaglionato. I pagamenti, comprese le quote di affiliazione, sono ripartiti in rate annuali, ciascuna di pari valore. L'operatore invia una richiesta scritta di pagamento, su carta o altro supporto durevole, almeno quattordici giorni di calendario prima di ciascuna data di esigibilità.

2. A partire dal secondo pagamento rateale, il consumatore può porre fine al contratto senza incorrere in penali dando preavviso all'operatore entro quattordici giorni di calendario dalla ricezione della richiesta di pagamento per ciascuna rata. Tale diritto non incide sul diritto di risolvere il contratto ai sensi della normativa nazionale in vigore.

#### *Articolo 11*

### **Risoluzione dei contratti accessori**

1. Gli Stati membri garantiscono che l'esercizio da parte del consumatore del diritto di recesso dal contratto di multiproprietà o dal contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine comporti automaticamente e senza alcuna spesa per il consumatore la risoluzione di tutti i contratti di scambio ad esso accessori e di qualsiasi altro contratto accessorio.

2. Fatto salvo l'articolo 15 della direttiva 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, relativa ai contratti di credito ai consumatori<sup>(10)</sup>, se il prezzo è interamente o parzialmente coperto da un credito concesso al consumatore dall'operatore o da un terzo in base a un accordo fra il terzo e l'operatore, il contratto di credito è risolto senza costi per il consumatore qualora il consumatore eserciti il diritto di recesso dal contratto di multiproprietà, dal contratto relativo a prodotti per le vacanze di lungo termine, o dal contratto di rivendita o di scambio.

3. Gli Stati membri stabiliscono norme dettagliate per la risoluzione di tali contratti.

### *Articolo 12*

#### **Carattere imperativo della direttiva e applicazione in casi internazionali**

1. Gli Stati membri garantiscono che, ove la legge applicabile al contratto sia quella di uno Stato membro, i consumatori non possano rinunciare ai diritti conferiti loro dalla presente direttiva.

2. Ove la legge applicabile sia quella di un paese terzo, i consumatori non possono essere privati della tutela garantita dalla presente direttiva come applicata nello Stato membro del foro se:

- uno qualsiasi dei beni immobili interessati è situato sul territorio di uno Stato membro; o
- nel caso di un contratto non direttamente collegato a beni immobili, l'operatore svolge attività commerciali o professionali in uno Stato membro o dirige tali attività, con qualsiasi mezzo, verso uno Stato membro e il contratto rientra nell'ambito di dette attività.

### *Articolo 13*

#### **Ricorso giudiziario e amministrativo**

1. Gli Stati membri vigilano affinché, nell'interesse dei consumatori, siano previsti mezzi adeguati ed efficaci per assicurare il rispetto della presente direttiva da parte degli operatori.

2. I mezzi di cui al paragrafo 1 comprendono disposizioni in base alle quali uno o più dei seguenti organismi, determinati dalla legislazione nazionale, hanno facoltà di adire, secondo il diritto nazionale, i giudici o gli enti amministrativi competenti per l'applicazione delle disposizioni nazionali di attuazione della presente direttiva:

- a) autorità ed enti pubblici o loro rappresentanti;
- b) organizzazioni di consumatori aventi un interesse legittimo a proteggere i consumatori;
- c) associazioni di categoria aventi un interesse legittimo ad agire.

#### *Articolo 14*

### **Informazioni per i consumatori e ricorso extragiudiziale**

1. Gli Stati membri adottano le misure appropriate per informare i consumatori delle leggi nazionali di attuazione della presente direttiva e se del caso incoraggiano gli operatori e i responsabili dei codici a informare i consumatori dei propri codici di condotta.

La Commissione incoraggia l'elaborazione a livello comunitario, in particolare da parte di organismi, organizzazioni e associazioni professionali, di codici di condotta volti ad agevolare l'applicazione della presente direttiva in conformità del diritto comunitario. Essa incoraggia altresì gli operatori e le rispettive organizzazioni professionali a informare i consumatori in merito a tali codici eventualmente ricorrendo anche a un contrassegno specifico.

2. Gli Stati membri incoraggiano l'elaborazione di procedure adeguate ed efficaci di reclamo e di ricorso extragiudiziali per la risoluzione delle controversie in materia di consumo nel quadro della presente direttiva ed esortano, se del caso, gli operatori e le rispettive organizzazioni professionali a informare i consumatori dell'esistenza di tali procedure.

*Articolo 15***Sanzioni**

1. Gli Stati membri provvedono affinché siano comminate sanzioni appropriate qualora l'operatore non rispetti le disposizioni nazionali adottate in conformità della presente direttiva.
2. Tali sanzioni sono efficaci, proporzionate e dissuasive.

*Articolo 16***Attuazione**

1. Gli Stati membri adottano e pubblicano, entro il 23 febbraio 2011, le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi alla presente direttiva. Essi comunicano immediatamente alla Commissione il testo di tali disposizioni.

Essi applicano tali disposizioni a decorrere dal 23 febbraio 2011.

Quando gli Stati membri adottano tali disposizioni, queste contengono un riferimento alla presente direttiva o sono corredate di un siffatto riferimento all'atto della pubblicazione ufficiale. Le modalità di tale riferimento sono stabilite dagli Stati membri.

2. Gli Stati membri comunicano alla Commissione il testo delle disposizioni essenziali di diritto interno che essi adottano nel settore disciplinato dalla presente direttiva.

*Articolo 17***Riesame**

Entro il 23 febbraio 2014, la Commissione riesamina la presente direttiva e riferisce in merito al Parlamento europeo e al Consiglio.

Se necessario, essa avanza nuove proposte per adeguare la direttiva agli sviluppi intervenuti nel settore.

La Commissione può chiedere informazioni agli Stati membri e alle autorità nazionali di regolamentazione.

*Articolo 18*

**Abrogazione**

La direttiva 94/47/CE è abrogata.

I riferimenti alla direttiva abrogata s'intendono fatti alla presente direttiva e si leggono secondo la tavola di concordanza contenuta nell'allegato VI.

*Articolo 19*

**Entrata in vigore**

La presente direttiva entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea*.

*Articolo 20*

**Destinatari**

Gli Stati membri sono destinatari della presente direttiva.

Fatto a Strasburgo, addì 14 gennaio 2009.

*Per il Parlamento europeo*

*Il presidente*

H.-G. PÖTTERING

*Per il Consiglio*

*Il presidente*

A. VONDRA

B.

---

(<sup>1</sup>) GU C 44 del 16.2.2008, pag. 27.

(<sup>2</sup>) Parere del Parlamento europeo del 22 ottobre 2008 (non ancora pubblicato nella Gazzetta ufficiale) e decisione del Consiglio del 18 dicembre 2008.

(<sup>3</sup>) GU L 280 del 29.10.1994, pag. 83.

(<sup>4</sup>) GU L 158 del 23.6.1990, pag. 59.

(<sup>5</sup>) GU L 149 dell'11.6.2005, pag. 22.

(<sup>6</sup>) GU L 124 dell'8.6.1971, pag. 1.

(<sup>7</sup>) GU L 177 del 4.7.2008, pag. 6.

(<sup>8</sup>) GU L 12 del 16.1.2001, pag. 1.

(<sup>9</sup>) GU C 321 del 31.12.2003, pag. 1.

(<sup>10</sup>) GU L 133 del 22.5.2008, pag. 66.

## ALLEGATO I

## FORMULARIO INFORMATIVO PER I CONTRATTI DI MULTIPROPRIETÀ

## Parte 1:

Identità, luogo di residenza e stato giuridico dell'operatore o degli operatori che saranno parti del contratto:
Breve descrizione del prodotto (ad esempio descrizione del bene immobile):  Natura e contenuto esatti del diritto o dei diritti:
Indicazione precisa del periodo entro il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la sua durata:  Data a partire dalla quale il consumatore potrà esercitare il diritto oggetto del contratto:  Se il contratto riguarda un bene immobile specifico in costruzione, data in cui l'alloggio e i servizi/le strutture saranno completati/disponibili:
Prezzo che il consumatore deve corrispondere per l'acquisizione del diritto o dei diritti:  Breve descrizione dei costi supplementari obbligatori imposti dal contratto; tipo di costi e indicazione degli importi (ad esempio quote annuali, altre quote ricorrenti, prelievi speciali, imposte locali):
Sintesi dei servizi fondamentali a disposizione del consumatore (ad esempio elettricità, acqua, manutenzione, raccolta di rifiuti) e indicazione dell'importo che il consumatore deve pagare per tali servizi:  Sintesi delle strutture a disposizione del consumatore (ad esempio piscina o sauna):  Tali strutture sono incluse nei costi indicati in precedenza?  In caso negativo, specificare quelli inclusi e quelli a pagamento:
È possibile aderire ad un sistema di scambio?  In caso affermativo, specificare il nome del sistema di scambio:  Indicazione dei costi di affiliazione/scambio:
L'operatore ha sottoscritto uno o più codici di condotta? In caso affermativo, dove possono essere reperiti?

**Parte 2:**

## Informazioni generali:

- Il consumatore ha il diritto di recedere dal contratto, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni di calendario a decorrere dalla conclusione del contratto o di qualsiasi contratto preliminare vincolante ovvero dalla data di ricezione di tali contratti se posteriore.
- Durante il periodo di recesso è vietato qualsiasi versamento di denaro a titolo di acconto da parte del consumatore. Il divieto riguarda qualsiasi onere, incluso il pagamento, la prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito, ecc., e comprende non solo il pagamento a favore dell'operatore, bensì anche di terzi.
- Il consumatore non dovrà sostenere costi od obblighi diversi da quelli stabiliti nel contratto.
- In conformità del diritto internazionale privato, il contratto può essere disciplinato da una legge diversa da quella dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore e le eventuali controversie possono essere deferite ad organi giurisdizionali diversi da quelli dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore.

Firma del consumatore:

**Parte 3:**

Informazioni supplementari cui ha diritto il consumatore e indicazioni specifiche per poterle ottenere (ad esempio indicazione del capitolo di un opuscolo generale) se non fornite in appresso:

## 1) INFORMAZIONI IN MERITO AI DIRITTI ACQUISITI

- Condizioni poste a disciplina dell'esercizio del diritto oggetto del contratto sul territorio dello Stato membro o degli Stati membri in cui il bene o i beni interessati sono situati, indicazione se tali condizioni siano state rispettate o meno e, in caso negativo, quali condizioni debbano ancora essere rispettate,
- qualora il contratto conferisca il diritto ad occupare un alloggio da selezionare tra una serie di alloggi, informazioni sulle restrizioni alle possibilità del consumatore di occupare in qualsiasi momento uno di questi alloggi.

## 2) INFORMAZIONI SUI BENI

- Se il contratto riguarda un bene immobile specifico, la descrizione accurata e dettagliata di tale bene e della sua ubicazione; se il contratto riguarda una serie di beni (multilocalità), la descrizione appropriata dei beni e della loro ubicazione; se il contratto riguarda una sistemazione diversa da quella in un bene immobile, la descrizione appropriata della sistemazione e delle strutture,
- servizi (ad esempio elettricità, acqua, manutenzione, raccolta di rifiuti) cui il consumatore ha o avrà accesso e relative condizioni,
- eventuali strutture comuni, quali piscina, sauna, ecc., cui il consumatore ha o potrà avere accesso e relative condizioni.

## 3) NORME AGGIUNTIVE RIGUARDANTI GLI ALLOGGI IN COSTRUZIONE (ove applicabile)

- Stato di completamento dell'alloggio e dei servizi che lo rendono pienamente fruibile (gas, elettricità, acqua e collegamenti telefonici) e qualsiasi struttura cui il consumatore avrà accesso,
- termine di completamento dell'alloggio e dei servizi che lo rendono pienamente fruibile (gas, elettricità, acqua e collegamenti telefonici) e una stima ragionevole del termine di completamento di qualsiasi struttura cui il consumatore avrà accesso,
- numero della licenza edilizia e nome e indirizzo completi dell'autorità o delle autorità competenti,
- garanzia quanto al completamento dell'alloggio o al rimborso di ogni pagamento effettuato qualora l'alloggio non sia completato ed eventuali condizioni che disciplinano il funzionamento di tali garanzie.

**4) INFORMAZIONI SUI COSTI**

- Descrizione accurata e appropriata di tutti i costi connessi al contratto di multiproprietà; di come tali costi saranno ripartiti fra i consumatori e di come e quando tali costi possano aumentare; il metodo di calcolo dell'ammontare delle spese relative all'occupazione del bene, le spese obbligatorie (ad esempio imposte e tasse) e le spese amministrative generali (ad esempio per gestione, manutenzione e riparazioni),
- eventuali informazioni relative a spese, ipoteche, privilegi o altri gravami registrati sul bene.

**5) INFORMAZIONI SULLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

- Eventuali informazioni sulle disposizioni per la risoluzione di contratti accessori e sulle conseguenze di tale risoluzione,
- condizioni di risoluzione del contratto, relative conseguenze e informazioni su qualsiasi responsabilità del consumatore per eventuali costi derivanti dalla risoluzione stessa.

**6) INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

- Informazioni sulle modalità con cui sono organizzate la manutenzione e le riparazioni del bene e l'amministrazione e gestione dello stesso, specificando se e come i consumatori possono influire e partecipare alle decisioni in materia,
- informazioni sulla possibilità o meno di aderire a un sistema per la rivendita dei diritti contrattuali, informazioni sul sistema pertinente e indicazione dei costi connessi con la rivendita mediante tale sistema,
- indicazione della lingua o delle lingue che si possono usare per le comunicazioni con l'operatore per quanto riguarda il contratto, ad esempio in relazione alle decisioni gestionali, all'aumento dei costi e al trattamento di richieste e reclami,
- eventuale possibilità di risoluzione extragiudiziale delle controversie.

Conferma della ricezione delle informazioni:

Firma del consumatore:

## ALLEGATO II

### FORMULARIO INFORMATIVO PER I CONTRATTI RELATIVI A PRODOTTI PER LE VACANZE DI LUNGO TERMINE

**Parte 1:**

<p>Identità, luogo di residenza e stato giuridico dell'operatore o degli operatori che saranno parti del contratto:</p>
<p>Breve descrizione del prodotto:</p> <p>Natura e contenuto esatti del diritto o dei diritti:</p>
<p>Indicazione precisa del periodo entro il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la durata del regime instaurato:</p> <p>Data a partire dalla quale il consumatore potrà esercitare il diritto oggetto del contratto:</p>
<p>Prezzo che il consumatore deve corrispondere per l'acquisizione del diritto o dei diritti, inclusi i costi ricorrenti che il consumatore dovrà presumibilmente sostenere in conseguenza del suo diritto di ottenere accesso all'alloggio, del viaggio e di qualsiasi altro prodotto o servizio connesso come specificato:</p> <p>Piano di pagamento scaglionato che stabilisce le rate di pari importo per ciascun anno di durata del contratto per il prezzo in questione e date in cui devono essere versate:</p> <p>Dopo il primo anno, gli importi successivi possono essere adeguati per assicurare che sia mantenuto il valore reale di tali rate, ad esempio per tenere conto dell'inflazione.</p> <p>Breve descrizione dei costi supplementari obbligatori imposti dal contratto; tipo di costi e indicazione degli importi (ad esempio quote annuali di affiliazione):</p>
<p>Sintesi dei servizi fondamentali a disposizione del consumatore (ad esempio soggiorni in albergo e voli scontati):</p> <p>Sono inclusi nei costi indicati in precedenza?</p> <p>In caso negativo, specificare quelli inclusi e quelli a pagamento (ad esempio soggiorno di tre notti incluso nella quota annuale di affiliazione; qualsiasi altra sistemazione deve essere pagata a parte):</p>
<p>L'operatore ha sottoscritto uno o più codici di condotta? In caso affermativo, dove possono essere reperiti?</p>

**Parte 2:**

Informazioni generali:

- Il consumatore ha il diritto di recedere dal contratto, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni di calendario a decorrere dalla conclusione del contratto o di qualsiasi contratto preliminare vincolante ovvero dalla data di ricezione di tali contratti se posteriore.
- Durante il periodo di recesso è vietato qualsiasi versamento di denaro a titolo di acconto da parte del consumatore. Il divieto riguarda qualsiasi onere, incluso il pagamento, la prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito, ecc., e comprende non solo il pagamento a favore dell'operatore, bensì anche di terzi.
- Il consumatore ha il diritto di porre fine al contratto senza incorrere in penali dando preavviso all'operatore entro quattordici giorni di calendario dalla ricezione della richiesta di pagamento per ciascuna rata annuale.
- Il consumatore non dovrà sostenere spese od obblighi diversi da quelli specificati nel contratto.
- In conformità del diritto internazionale privato, il contratto può essere disciplinato da una legge diversa da quella dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore e le eventuali controversie possono essere deferite ad organi giurisdizionali diversi da quelli dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore.

Firma del consumatore:

**Parte 3:**

Informazioni supplementari cui ha diritto il consumatore e indicazioni specifiche per poterle ottenere (ad esempio indicazione del capitolo di un opuscolo generale) se non fornite in appresso:

1) INFORMAZIONI SUI DIRITTI ACQUISITI

- Descrizione appropriata e corretta degli sconti disponibili per future prenotazioni, illustrata con una serie di esempi di offerte recenti,
- informazioni sulle restrizioni alla possibilità del consumatore di godere dei diritti, quali la disponibilità limitata o le offerte proposte in base all'ordine di arrivo o i termini previsti per promozioni particolari e sconti speciali.

2) INFORMAZIONI SULLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

- Eventuali informazioni sulle modalità per la risoluzione di contratti accessori e sulle conseguenze di tale risoluzione,
- condizioni di risoluzione del contratto, relative conseguenze e informazioni su qualsiasi responsabilità del consumatore per eventuali costi derivanti dalla risoluzione stessa.

3) INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

- indicazione della lingua o delle lingue che possono essere utilizzate per le comunicazioni con l'operatore per quanto riguarda il contratto, ad esempio in relazione al trattamento di richieste e reclami,
- eventuale possibilità di risoluzione extragiudiziale delle controversie.

Conferma della ricezione delle informazioni:

Firma del consumatore:

## ALLEGATO III

### FORMULARIO INFORMATIVO PER I CONTRATTI DI RIVENDITA

**Parte 1:**

Identità, luogo di residenza e stato giuridico dell'operatore o degli operatori che saranno parti del contratto:
Breve descrizione dei servizi (ad esempio commercializzazione):
Durata del contratto:
Prezzo che il consumatore deve corrispondere per l'acquisto dei servizi:  Breve descrizione dei costi supplementari obbligatori imposti dal contratto; tipo di costi e indicazione degli importi (ad esempio imposte locali, parcelle notarili, costi inerenti alla pubblicità):
L'operatore ha sottoscritto uno o più codici di condotta? In caso affermativo, dove possono essere reperiti?

**Parte 2:**

<p>Informazioni generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Il consumatore ha il diritto di recedere dal contratto, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni di calendario a decorrere dalla conclusione del contratto o di qualsiasi contratto preliminare vincolante ovvero dalla data di ricezione di tali contratti se posteriore.</li> <li>— È vietato qualsiasi versamento di denaro a titolo di acconto da parte del consumatore fino al momento in cui la vendita abbia effettivamente avuto luogo o sia stata altrimenti posta fine al contratto di rivendita. Il divieto riguarda qualsiasi onere, incluso il pagamento, la prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito, ecc., e comprende non solo il pagamento a favore dell'operatore, bensì anche di terzi.</li> <li>— Il consumatore non dovrà sostenere costi od obblighi diversi da quelli specificati nel contratto.</li> <li>— In conformità del diritto internazionale privato, il contratto può essere disciplinato da una legge diversa da quella dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore e le eventuali controversie possono essere deferite ad organi giurisdizionali diversi da quelli dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore.</li> </ul> <p>Firma del consumatore:</p>
--

**Parte 3:**

Informazioni supplementari cui ha diritto il consumatore e indicazioni specifiche per poterle ottenere (ad esempio indicazione del capitolo di un opuscolo generale) se non fornite in appresso:

- condizioni di risoluzione del contratto, relative conseguenze e informazioni su qualsiasi responsabilità del consumatore per eventuali costi derivanti dalla risoluzione stessa,
- indicazione della lingua o delle lingue che possono essere utilizzate per le comunicazioni con l'operatore per quanto riguarda il contratto, ad esempio in relazione al trattamento di richieste e reclami,
- eventuale possibilità di risoluzione extragiudiziale delle controversie.

Conferma della ricezione delle informazioni:

Firma del consumatore:

## ALLEGATO IV

### FORMULARIO INFORMATIVO PER I CONTRATTI DI SCAMBIO

**Parte 1:**

Identità, luogo di residenza e stato giuridico dell'operatore o degli operatori che saranno parti del contratto:
Breve descrizione del prodotto:  Natura e contenuto esatti del diritto o dei diritti:
Indicazione precisa del periodo entro il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la durata del regime instaurato:  Data a partire dalla quale il consumatore potrà esercitare il diritto oggetto del contratto:
Prezzo che il consumatore deve corrispondere per lo scambio delle quote di affiliazione:  Breve descrizione dei costi supplementari obbligatori imposti dal contratto; tipo dei costi e indicazione degli importi (ad esempio quote di rinnovo, altre quote ricorrenti, prelievi speciali, imposte locali):
Sintesi dei servizi fondamentali a disposizione del consumatore:  Sono inclusi nei costi indicati in precedenza?  In caso contrario, specificare quelli inclusi e quelli a pagamento (tipologia dei costi e indicazione degli importi; ad esempio una stima del prezzo dovuto per singole operazioni di scambio, comprese eventuali spese aggiuntive):
L'operatore ha sottoscritto uno o più codici di condotta? In caso affermativo, dove possono essere reperiti?

**Parte 2:**

<p>Informazioni generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Il consumatore ha il diritto di recedere dal contratto, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni di calendario a decorrere dalla conclusione del contratto o di qualsiasi contratto preliminare vincolante ovvero dalla data di ricezione di tali contratti se posteriore. Nel caso in cui il contratto di scambio sia offerto congiuntamente e contestualmente al contratto di multiproprietà, ai due contratti si applica un unico periodo di recesso.</li> <li>— Durante il periodo di recesso è vietato qualsiasi versamento di denaro a titolo di acconto da parte del consumatore. Il divieto riguarda qualsiasi onere, incluso il pagamento, la prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito, ecc., e comprende non solo il pagamento a favore dell'operatore, bensì anche di terzi.</li> <li>— Il consumatore non dovrà sostenere costi od obblighi diversi da quelli specificati nel contratto.</li> <li>— In conformità del diritto internazionale privato, il contratto può essere disciplinato da una legge diversa da quella dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore e le eventuali controversie possono essere deferite ad organi giurisdizionali diversi da quelli dello Stato membro di residenza o domicilio abituale del consumatore.</li> </ul> <p>Firma del consumatore:</p>
---

**Parte 3:**

Informazioni supplementari cui ha diritto il consumatore e indicazioni specifiche per poterle ottenere (ad esempio indicazione del capitolo di un opuscolo generale) se non fornite in appresso:

**1) INFORMAZIONI SUI DIRITTI ACQUISITI**

- Spiegazione del funzionamento del sistema di scambio; possibilità e modalità di scambio; indicazione del valore attribuito alla multiproprietà del consumatore nel sistema di scambio; serie di esempi di possibilità concrete di scambio,
- indicazione del numero di località disponibili e numero degli aderenti al sistema di scambio, comprese eventuali limitazioni quanto alla disponibilità di alloggi particolari scelti dal consumatore, ad esempio a motivo di periodi di picco della domanda, eventuale necessità di prenotare con molto anticipo, nonché indicazioni di eventuali restrizioni dei diritti di multiproprietà del consumatore previsti dal sistema di scambio.

**2) INFORMAZIONI SUI BENI**

- Descrizione breve e appropriata dei beni e della loro ubicazione; se il contratto riguarda un alloggio diverso dai beni immobili, descrizione appropriata dell'alloggio e delle strutture; indicazione di dove il consumatore può ottenere informazioni supplementari.

**3) INFORMAZIONI SUI COSTI**

- Informazioni sull'obbligo dell'operatore di fornire per ogni scambio proposto, prima di organizzare lo scambio stesso, dettagli in merito a qualsiasi costo aggiuntivo a carico del consumatore in relazione allo scambio.

**4) INFORMAZIONI SULLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

- Eventuali informazioni sulle disposizioni per la risoluzione di contratti accessori e sulle conseguenze di tale risoluzione,
- condizioni di risoluzione del contratto, relative conseguenze e informazioni su qualsiasi responsabilità del consumatore per eventuali costi derivanti dalla risoluzione stessa.

**5) INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

- Indicazione della lingua o delle lingue che possono essere utilizzate per le comunicazioni con l'operatore per quanto riguarda il contratto, ad esempio in relazione al trattamento di richieste e reclami,
- eventuale possibilità di risoluzione extragiudiziale delle controversie.

Conferma della ricezione delle informazioni:

Firma del consumatore:

## ALLEGATO V

### FORMULARIO SEPARATO PER FACILITARE IL DIRITTO DI RECESSO

<p><b>Diritto di recesso</b></p> <p>Il consumatore ha il diritto di recedere dal contratto, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni di calendario.</p> <p>Il diritto di recesso ha inizio a decorrere dal ..... (da compilare a cura dell'operatore prima di trasmettere il formulario al consumatore).</p> <p>Qualora il consumatore non abbia ricevuto il presente formulario, il periodo di recesso ha inizio una volta che il consumatore l'abbia ricevuto, ma scade in ogni caso dopo un anno e quattordici giorni di calendario.</p> <p>Qualora il consumatore non abbia ricevuto tutte le informazioni richieste, il periodo di recesso ha inizio una volta che il consumatore le abbia ricevute, ma scade in ogni caso dopo tre mesi e quattordici giorni di calendario.</p> <p>Al fine di esercitare il diritto di recesso, il consumatore comunica la propria decisione all'operatore usando il nome e l'indirizzo sotto indicati su supporto durevole (ad esempio lettera scritta inviata per posta o messaggio di posta elettronica). Il consumatore può utilizzare il formulario in appresso, ma non è obbligato a farlo.</p> <p>Qualora il consumatore eserciti il diritto di recesso, non gli viene imputato alcun costo.</p> <p>Oltre al diritto di recesso, norme del diritto dei contratti nazionale possono prevedere il diritto del consumatore, ad esempio, di porre fine al contratto in caso di omissione di informazioni.</p>
<p><b>Divieto di acconti</b></p> <p>Durante il periodo di recesso, è vietato qualsiasi versamento di denaro a titolo di acconto da parte del consumatore. Tale divieto riguarda qualsiasi onere, inclusi i pagamenti, la prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito, ecc.</p> <p>Tale divieto include non soltanto i pagamenti a favore dell'operatore, ma anche di terzi.</p>
<p><b>Notifica di recesso</b></p> <p>— A (nome e indirizzo dell'operatore) (*):</p> <p>— Il/I (**) sottoscritto/i comunica/no con la presente di recedere dal contratto</p> <p>— Data di conclusione del contratto (*):</p> <p>— Nome del consumatore/dei consumatori (**):</p> <p>— Indirizzo del consumatore/dei consumatori (**):</p> <p>— Firma del consumatore/dei consumatori (solo se il presente formulario è inviato su carta) (**):</p> <p>— Data (**):</p> <p>(*) Da compilare a cura dell'operatore prima di trasmettere il formulario al consumatore</p> <p>(**) Cancellare la dicitura inutile</p> <p>(**) Da compilare a cura del consumatore/dei consumatori nel caso in cui sia utilizzato il presente formulario per recedere dal contratto</p>

Conferma della ricezione delle informazioni:

Firma del consumatore:

**ALLEGATO VI**

TAVOLA DI CONCORDANZA TRA LE DISPOSIZIONI DELLA PRESENTE  
DIRETTIVA E LA DIRETTIVA 94/47/CE

<b>Direttiva 94/47/CE</b>	<b>Presente direttiva</b>
Articolo 1, primo comma	Articolo 1, paragrafo 1, e articolo 1, paragrafo 2, primo comma
Articolo 1, secondo comma	—
Articolo 1, terzo comma	Articolo 1, paragrafo 2, secondo comma
Articolo 2, primo trattino	Articolo 2, paragrafo 1, lettera a)
—	Articolo 2, paragrafo 1, lettera b) (nuova)
—	Articolo 2, paragrafo 1, lettera c) (nuova)
—	Articolo 2, paragrafo 1, lettera d) (nuova)
Articolo 2, secondo trattino	—
Articolo 2, terzo trattino	Articolo 2, paragrafo 1, lettera e)

Articolo 2, quarto trattino	Articolo 2, paragrafo 1, lettera f)
—	Articolo 2, paragrafo 1, lettera g) (nuova)
—	Articolo 2, paragrafo 1, lettera h) (nuova)
—	Articolo 2, paragrafo 1, lettera i) (nuova)
—	Articolo 2, paragrafo 1, lettera j) (nuova)
—	Articolo 2, paragrafo 2 (nuovo)
Articolo 3, paragrafo 1	Articolo 4, paragrafo 1
Articolo 3, paragrafo 2	Articolo 5, paragrafo 2
Articolo 3, paragrafo 3	Articolo 3, paragrafo 1
—	Articolo 3, paragrafo 2 (nuovo)
—	Articolo 3, paragrafo 3 (nuovo)
—	Articolo 3, paragrafo 4 (nuovo)

Articolo 4, primo trattino	Articolo 5, paragrafo 1, primo comma, e articolo 5, paragrafo 2, primo comma
Articolo 4, secondo trattino	Articolo 4, paragrafo 3, e articolo 5, paragrafo 1
—	Articolo 4, paragrafo 2 (nuovo)
—	Articolo 5, paragrafo 4 (nuovo)
—	Articolo 5, paragrafo 5 (nuovo)
Articolo 5, paragrafo 1, alinea	Articolo 6, paragrafo 1
Articolo 5, paragrafo 1, primo trattino	Articolo 6, paragrafi 1 e 2
Articolo 5, paragrafo 1, secondo trattino	Articolo 6, paragrafi 3 e 4
Articolo 5, paragrafo 1, terzo trattino	Articolo 6, paragrafo 3
—	Articolo 6, paragrafo 5 (nuovo)
Articolo 5, paragrafo 2	Articolo 7
—	Articolo 8, paragrafo 1 (nuovo)

Articolo 5, paragrafo 3	Articolo 8, paragrafo 2
Articolo 5, paragrafo 4	Articolo 8, paragrafo 2
Articolo 6	Articolo 9, paragrafo 1
—	Articolo 9, paragrafo 2 (nuovo)
—	Articolo 10, paragrafo 1 (nuovo)
—	Articolo 10, paragrafo 2 (nuovo)
—	Articolo 11, paragrafo 1 (nuovo)
Articolo 7, primo comma	Articolo 11, paragrafo 2
Articolo 7, secondo comma	Articolo 11, paragrafo 3
Articolo 8	Articolo 12, paragrafo 1
Articolo 9	Articolo 12, paragrafo 2
Articolo 10	Articoli 13 e 15
Articolo 11	—
—	Articolo 14, paragrafo 1 (nuovo)

—	Articolo 14, paragrafo 2 (nuovo)
Articolo 12	Articolo 16
—	Articolo 17 (nuovo)
—	Articolo 18 (nuovo)
—	Articolo 19 (nuovo)
Articolo 13	Articolo 20
Allegato	Allegato I
Allegato, lettera a)	Articolo 5, paragrafo 3, lettera a), e allegato I, parte 1, primo riquadro
Allegato, lettera b)	Allegato I, parte 1, terzo riquadro, e allegato I, parte 3, punto 1, primo trattino
Allegato, lettera c)	Allegato I, parte 1, secondo riquadro, e allegato I, parte 3, punto 2, primo trattino
Allegato, lettera d), paragrafo 1	Allegato I, parte 3, punto 3, primo trattino

Allegato, lettera d), paragrafo 2	Allegato I, parte 1, quarto riquadro, e allegato I, parte 3, punto 3, secondo trattino
Allegato, lettera d), paragrafo 3	Allegato I, parte 3, punto 3, terzo trattino
Allegato, lettera d), paragrafo 4	Allegato I, parte 3, punto 3, primo trattino
Allegato, lettera d), paragrafo 5	Allegato I, parte 3, punto 3, quarto trattino
Allegato, lettera e)	Allegato I, parte 1, sesto riquadro, e allegato I, parte 3, punto 2, secondo trattino
Allegato, lettera f)	Allegato I, parte 1, sesto riquadro, e allegato I, parte 3, punto 2, terzo trattino
Allegato, lettera g)	Allegato I, parte 3, punto 6, primo trattino
Allegato, lettera h)	Allegato I, parte 1, quarto riquadro
Allegato, lettera i)	Allegato I, parte 1, quinto e sesto riquadro, e allegato I, parte 3, punto 4, primo trattino

Allegato, lettera j)	Allegato I, parte 2, terzo trattino
Allegato, lettera k)	Allegato I, parte 2, settimo riquadro, e allegato I, parte 3, punto 6, secondo trattino
Allegato, lettera l)	Allegato I, parte 2, primo e terzo trattino, allegato I, parte 3, punto 5, primo trattino, e allegato V (nuovo)
Allegato, lettera m)	Articolo 5, paragrafo 3, lettera b)
—	Allegato I, parte 1, ottavo riquadro (nuovo)
—	Allegato I, parte 2, secondo trattino (nuovo)
—	Allegato I, parte 2, quarto trattino (nuovo)
—	Allegato I, parte 3, punto 1, secondo trattino (nuovo)
—	Allegato I, parte 3, punto 4, secondo trattino (nuovo)
—	Allegato I, parte 3, punto 5, secondo trattino (nuovo)

—	Allegato I, parte 3, punto 6, terzo trattino (nuovo)
—	Allegato I, parte 3, punto 6, quarto trattino (nuovo)
—	Allegati da II a V (nuovi)

## ANEXO V – LEI Nº 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018

Altera as Leis n.º 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.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar acrescido do seguinte Capítulo VII-A:

“ CAPÍTULO VII-A

DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

**Seção I**

**Disposições Gerais**

Art. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

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

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

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:

- I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;
- II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

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

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

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

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

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

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

## **Seção II**

### **Da Instituição da Multipropriedade**

Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 1.358-H. O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.

Parágrafo único. Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações.

### **Seção III**

#### **Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário**

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato;

III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;

IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:

a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;

b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

V - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;

IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a:

I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

II - multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres.

§ 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:

I - de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

§ 3º (VETADO).

§ 4º (VETADO).

§ 5º (VETADO).

Art. 1.358-K. Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.

#### **Seção IV**

##### **Da Transferência da Multipropriedade**

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

§ 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

## **Seção V**

### **Da Administração da Multipropriedade**

Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:

I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;

II - determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;

III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel;

IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:

a) determinar a necessidade da troca ou substituição;

b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;

c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;

V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;

VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

§ 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá regradar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo.

Art. 1.358-N. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.

§ 1º A fração de tempo de que trata o **caput** deste artigo poderá ser atribuída:

I - ao instituidor da multipropriedade; ou

II - aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.

§ 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o **caput** deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

## **Seção VI**

### **Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edifícios**

Art. 1.358-O. O condomínio edifício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:

I - previsão no instrumento de instituição; ou

II - deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Parágrafo único. No caso previsto no inciso I do **caput** deste artigo, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas a, b e c e no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edifício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código:

I - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos;

II - a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade;

III - a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário;

IV - a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;

V - os órgãos de administração da multipropriedade;

VI - a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação;

VII - a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos;

VIII - o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;

IX - o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário.

Art. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, o regimento interno do condomínio edilício deve prever:

I - os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício;

II - os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

III - as condições e regras para uso das áreas comuns;

IV - os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade;

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

VI - as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos;

VII - a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício;

VIII - a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico;

IX - os mecanismos de participação e representação dos titulares;

X - o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso;

XI - a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio.

Parágrafo único. O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular.

Art. 1.358-R. O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional.

§ 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.

§ 2º O administrador do condomínio referido no **caput** deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.

§ 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

§ 4º O administrador poderá modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício.

§ 5º O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem.

Art. 1.358-S. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício reger que em caso de inadimplência:

I - o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida;

II - a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o **pool** da administradora;

III - a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

Art. 1.358-T. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício.

Parágrafo único. A renúncia de que trata o **caput** deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.

Art. 1.358-U. As convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos.”

Art. 2º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 176. ....

§ 1º .....

.....

II - .....

.....

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

.....

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

§ 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica.” (NR)

“Art. 178. ....

.....

III - as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade;

.....” (NR)

Art. 3º (VETADO).

Brasília, 20 de dezembro de 2018; 197º da Independência e 130º da República.

MICHEL TEMER

Torquato Jardim

*Eduardo Refinetti Guardia*