

CONGRESSOS  
**IBRADIM**

**Nordeste 2025**



# Multipropriedade Imobiliária

Teoria e prática

Mariana Maia de Vasconcellos

CONGRESSOS  
**IBRADIM**

**Nordeste 2025**



# Fiquem até o final

## Vai ter sorteio!



# Multipropriedade Imobiliária

1. Histórico desde o surgimento da multipropriedade
2. Panorama geral da regulamentação jurídica
3. Diferenças em relação a figuras assemelhadas



1

# Surgimento da multipropriedade e histórico até a edição da lei 13.777/18



**Surgimento na Europa**

**Década de 1960**

**Pós Segunda Guerra Mundial**

**Explorada sob distintos  
formatos jurídicos:**

- multipropriedade societária (ex. Itália)
- **multipropriedade imobiliária**
- multipropriedade hoteleira
- multipropriedade como direito real sobre coisa alheia (ex. Portugal)



# Multipropriedade Imobiliária

Modalidade de condomínio especial

Direito de Propriedade

Direito real



## Multipropriedade em números:

Primeiro empreendimento no Brasil: década de 1980, litoral norte de SP;

**Até 2017:** apenas **54** empreendimentos multiproprietários;

**2018:** **80** empreendimentos multiproprietários;

**2019:** **92** empreendimentos multiproprietários;

**Multipropriedade em franca ascensão**



# 2

## Panorama geral da regulamentação jurídica Lei nº 13.777/2018



## 2. Panorama geral da lei

### Artigos 1.358-B a 1.358-U do Código Civil

---

- a) Conceito
- b) Objeto
- c) Sujeitos
- d) Instituição
- e) Direitos e deveres dos multiproprietários
- f) Sistema de intercâmbio



## a) CONCEITO

---

### 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 4.591/64** e **8.078/90** (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.



## a) **CONCEITO**

---

Imóvel fracionado no espaço e no tempo – referências:

1. a **espacial**, que equivale à localização da unidade no seu aspecto físico;

2. a **temporal**, que equivale ao período do ano para efeito de ocupação e uso, que segue um **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO** (calendário fixo ou rotativo, onde constam as datas em que a propriedade estará integralmente disponibilizada para cada cota).



## b) OBJETO

---

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: (...)

- Bem imóvel
- Indivisibilidade: vocação à **perpetuidade** resultante da indivisibilidade do imóvel
- Inclui o **mobiliário** (*contraste com o regime das pertenças - art. 93, CC*)
- Fração de tempo: mínima 07 dias, seguidos ou intercalados.



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** (...)

II - **flutuante** (...)

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 (...)



## c) SUJEITOS

---

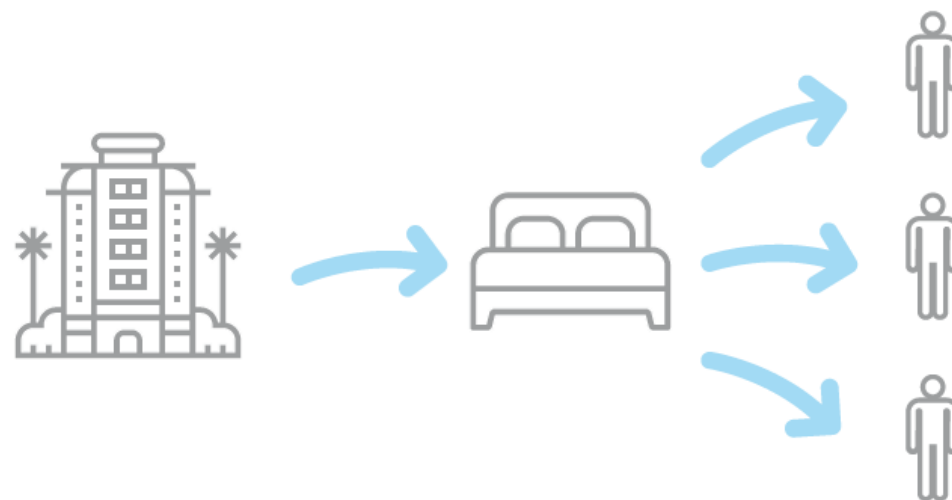
**Multiproprietários**

**Administradora**

**Desenvolvedor**

**Comercializadora**

**Intercambiadora (*Clube de Benefícios*)**



## d) **INSTITUIÇÃO**

---

- Ato *inter vivos***
- Causa *mortis***

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.

### “Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edifícios

Art. 1.358-0. O condomínio edilício 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.
- (...)



## d) **INSTITUIÇÃO**

---

- ❑ **Multipropriedade como interessante instrumento de planejamento sucessório**



## e) DIREITOS E DEVERES DOS MULTIPROPRIETÁRIOS

---

**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**, (...) **ou onerá-la** (*dar em garantia*)

IV - **participar e votar** desde que esteja quite (...);

*(rol não exaustivo – convenção, R.I. podem prever outros)*



## e) DIREITOS E DEVERES DOS MULTIPROPRIETÁRIOS

---

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 (...)

II - responder por danos (...)

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel (...)

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 (...)

VI - usar o imóvel (...) 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.

(...)



## e) **REGIME DE INTERCÂMBIO**

---

- **Relação com Hotelaria e Hospitalidade**



# 3

## Diferenças em relação a figuras assemelhadas



# Diferenças em relação a figuras assemelhadas

MULTIPROPRIEDADE  
("FRACTIONAL")

CONDO-HOTEIS

*TIME SHARING*



	MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	CONDO-HOTEL	TIME SHARING
<b>CONCEITO</b>	Regime jurídico em que a propriedade de um imóvel é fracionada no espaço e no tempo, com uso exclusivo em determinados períodos.	Empreendimento hoteleiro em que unidades autônomas são vendidas a investidores, mas integradas a operação hoteleira.	Sistema de férias compartilhadas, com aquisição do direito de uso de hospedagem em rede de empreendimentos por tempo determinado.
<b>BASE LEGAL (REGRA)</b>	<b>Lei nº 13.777/2018</b> , que alterou o Código Civil e a Lei de Registros Públicos; Outras normas, especialmente se instituído regime de intercâmbio.	<b>Código Civil, Lei nº 11.771/2008</b> (Política Nacional do Turismo) c/c <b>Lei nº 6.385/1976</b> (Mercado de Valores Mobiliários/ CVM) c/c <b>Resoluções CVM 86/2022 e CVM 221/24</b> (Contratos de Investimento Coletivo Hoteleiro).	<b>Código Civil</b> c/c <b>Lei nº 11.771/2008</b> (Política Nacional do Turismo), <b>Deliberação Normativa 378/1997 da Embratur</b> (Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo).
<b>NATUREZA JURÍDICA</b>	Direito real: modalidade de condomínio especial - propriedade	Direito de propriedade limitado à operação hoteleira	Direito pessoal de uso (contrato)
<b>REGISTRO</b>	Frações autônomas (unidades espaço-temporais) registradas no RGI	Unidades autônomas registradas em condomínio edilício - RGI	Não há registro no RGI
<b>GESTÃO</b>	Administrador profissional obrigatório em certos casos	Administradora hoteleira	Gestão pela administradora do sistema
<b>DIREITOS</b>	Uso <b>exclusivo</b> no período, voto, alienar e onerar fração	Remuneração pela exploração, uso restrito	Uso de hospedagem contratada, sistema de intercâmbio
<b>LIMITAÇÕES</b>	Uso restrito ao período adquirido; possibilidade inst. intercâmbio	Sem liberdade de uso próprio, em regra.	Não confere propriedade, sujeito à disponibilidade (cf. contrato).
<b>EXEMPLOS</b>	Resorts, casas de veraneio	Flats urbanos e em locais turísticos	Clubes de férias, redes internacionais

CONGRESSOS  
**IBRADIM**

**Nordeste 2025**



# Obrigada

**Mariana Maia de Vasconcellos**

mariana@robertovasconcellos.adv.br  
@marianavasconcellosr