

1 INTRODUÇÃO

A multipropriedade imobiliária é inserida pela doutrina, no capítulo “Propriedade” como instituto que se apresenta como um recurso prático para atender questões da função social da propriedade. Adotada por vários países, sem ser especificamente regulamentada, ela tem sido cada vez mais utilizada. No Brasil, pela falta de uma regulamentação específica promoviam-se discussões doutrinárias e jurisprudenciais sempre que se buscava efetivar o registro da multipropriedade imobiliária nos Cartórios de Registro de Imóveis, levando a uma situação polêmica quanto a sua legitimidade e ao mesmo tempo trazia insegurança jurídica aos procedimentos cartoriais.

A promulgação da Lei 13.777/2018 revelou-se como um acontecimento importante na seara jurídica considerando que por ela esclareceram-se as dúvidas em relação à prática registral, sem a qual não se conseguia atribuir eficácia e efetividade aos direitos reais tampouco segurança jurídica ao investidor e aos consumidores, pois sem que seja possível a averbação ou registro na matrícula do imóvel não há direito real que se firme.

Entende-se que até a edição da Lei 13.777/2018, na prática registral acontecia elevada dificuldade dos registradores de imóveis em dar à multipropriedade imobiliária acesso ao fôlio real. Isso porque, os direitos reais devem estar tipificados em lei em sentido formal, editada pelo Congresso Nacional (seja no próprio Código Civil, seja na legislação especial, seja em atos normativos). Por força da lacuna legislativa que existia antes da referida lei, alguns cartórios de Registros de Imóveis evitavam registrar a multipropriedade imobiliária e em alguns julgados dos tribunais pátrios havia argumentos negando sua eficácia real, sob o fundamento de que sem previsão legal específica e própria, o direito dos proprietários teria apenas natureza obrigacional.

Assim, a importância de discutir o tema reside no fato de que os dispositivos da Lei 13.777/2018 trouxeram segurança jurídica na questão que envolve as regras e normas do instituto multipropriedade, essencialmente no averbamento de matrículas de imóveis e anotações das convenções de condomínio de multiproprietários no registro em cartório. Sob este contexto, busca-se no presente estudo expor a Lei n. 13.777/2018 no que se refere à inserção do Capítulo VII-A no Título III do Livro III da Parte Especial do Código Civil e às alterações de artigos da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), que buscaram preencher a lacuna até então existente, permitindo aos operadores do direito identificar como os dispositivos da referida lei permitem esta segurança. Mediante tal situação, levantou-se como problemática: “Os dispositivos da Lei 13.777/2018 são suficientes para institucionalizar legalmente as normas e regras na realização dos registros e averbações pertinentes em cartórios do Registro de Imóveis? ”

Considerou-se como hipótese se a Lei 13.777/2018 ao acrescentar artigo dispendo sobre multipropriedade imobiliária institucionalizou legalmente normas e regras que destituíram insegurança quanto à sua natureza jurídica, retirando dificuldades para realização dos registros e averbações pertinentes em cartórios do Registro de Imóveis. Para o alcance do questionamento foi estabelecido como objetivo “avaliar se os dispositivos da Lei 13.777/2018 inserem a multipropriedade imobiliária como direito real sobre coisa própria na relação jurídica brasileira.”

A pesquisa teve como encaminhamento metodológico iniciado pela pesquisa bibliográfica, adicionando-se a esta, a pesquisa documental. Do ponto de vista do objeto seguiu a pesquisa qualitativa, apresentando os resultados e as discussões pelo método dedutivo e pela apresentação descritiva.

A estrutura do estudo pautou-se em apresentar as alterações e acréscimos de dispositivo da Lei 6.015/1973 – Lei dos Registros Públicos buscando descrever como houve a promoção da segurança jurídica aos cartórios do Registro de Imóveis ao que se refere ao instituto multipropriedade, seguindo-se a descrição das implicações no Direito Civil, enfatizando sua inserção como direito real sobre a coisa, seguida das alterações

2 ASPECTOS LEGAIS DA MULTIPROPRIEDADE À LUZ DA LEI 13.777/2018

A multipropriedade conceituada com propriedade condominial em que existem vários proprietários, com direito de uso e gozo de um mesmo bem imóvel, sendo titulares de uma fração de tempo, que será exercida por cada um, de forma alternada. Antes da edição da Lei Federal número 13.777 de 20 de dezembro de 2018, existia somente doutrinariamente, e, embora houvesse a lavratura e registro de contratos nesta espécie de condomínio, não se traduzia em efetiva utilização jurídica, por não haver regulamentação de sua forma contratual e nem registral. A partir da referida lei tornou-se possível estabelecer esta forma de propriedade, com os aspectos legais previstos em lei, trazendo mais possibilidades, facilidades e segurança ao segmento imobiliário. Assim, com o advento da Lei 13.777/2018, a multipropriedade imobiliária pode ser registrada sem que as lacunas que o processo de registro até então realizado por analogia, possam interferir em sua ampla legalidade, dando-se assim, maior segurança jurídica ao cartório de Registro de Imóveis (SCHREIBER, 2019).

Pela Lei 13.777/2018, acabam as incertezas ou dúvidas sobre o verdadeiro tratamento jurídico a ser dado à multipropriedade imobiliária, por ela ter acrescentados dispositivos no Código Civil e alterado a Lei 6.015/1973 - Lei dos Registros Públicos, e assim dispendo sobre o efetivo regime jurídico da multipropriedade e seu registro (OLIVEIRA, 2019). Em relação às

alterações que a lei promoveu, aponta-se a Lei 6.015/1973, que teve seus artigos alterados ou sofreram acréscimo no artigo 176¹, o item “6” do inciso II do §1º especifica no instituto da multipropriedade imobiliária que a matrícula, ou qualquer outra averbação (relacionados no artigo 167 desta Lei) que não constam no Livro 3, serão registradas no Livro 2 – Registro Geral, obedecendo às regras do §10 deste mesmo artigo que indica a necessidade acrescentar na matrícula do imóvel, as matrículas correspondentes a cada fração de tempo, assim na matrícula original do imóvel serão registradas e averbadas os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressaltando com base no disposto do §11 deste mesmo artigo que cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada. No artigo 178, a Lei 13.777/2018 acrescentou no inciso III que se registra no Livro 3 - Registro Auxiliar o condomínio em multipropriedade (BRASIL, 2018)

No Código Civil foram acrescentados no Capítulo VII-A os artigos que vão do 1.358-B a 1.358-U, os quais deram contornos definidos para a multipropriedade imobiliária, que passou a partir de então integrar o ordenamento. O artigo 1.358-B indica que a multipropriedade será regida de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições do Código Civil e pelas disposições das Leis n. 4.591/1964², e n. 8.078/1990 - Código de Defesa do Consumidor (CDC). O artigo 1.358-C define a multipropriedade como 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. No parágrafo único consta que ela não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário (BRASIL, 2018).

Neste dispositivo, firma-se em lei, que uma nova espécie de condomínio aplicável a imóveis, sob a forma de divisão temporal indivisível de aproveitamento do bem. Oliveira (2019, p. 8) interpreta esta definição como inserção ao princípio da unitariedade matricial, que reza: “cada imóvel tem de corresponder a uma matrícula [também] uma mesma pessoa pode ser titular de todas as unidades periódicas relativas a um mesmo imóvel sem extinção do condomínio multiproprietário.”

¹ Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (...) II – são requisitos da matrícula: (...) 6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do §10 deste artigo (...)

² Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Também se pode interpretar que por este artigo, agora existe um conceito legitimamente legal de multipropriedade assim enunciado, “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 (BRASIL, 2002). Resumidamente a doutrina pode definir com convicção respaldada em lei que a multipropriedade imobiliária é um imóvel dividido entre vários proprietários, composta por fração de tempo, em que cada um tem o direito a uma fração de tempo sobre o bem.

O artigo 1.358-D dispõe que o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio; inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo. Oliveira (2019, p. 13) observa que credores pessoais de um multiproprietário podem penhorar a unidade periódica, “mas jamais poderão penhorar apenas os móveis que guarnecem o imóvel em regime de condomínio multiproprietário”. Isso, porque o devedor não é titular do mobiliário isoladamente, mas sim de um direito real de propriedade periódico, que, de forma indivisível (art. 1.358D, I, CC), alcança o imóvel e os respectivos mobiliários na respectiva fração de tempo (BRASIL, 2002).

O artigo 1.358-E dispõe que cada fração de tempo é indivisível, sendo que o período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, sete dias, seguidos ou intercalados, e poderá: a) ser fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; b) ser 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; c) misto, combinando os sistemas fixo e flutuante (BRASIL, 2002). Também consta neste artigo 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. A redação deste artigo indica que o multiproprietário tem direito a uma quantia mínima de dias, que equivalem ao tempo que exercerá pleno uso e gozo da totalidade do imóvel. O fato de se determinar como indivisível a fração do tempo, não impede que o multiproprietário possa adquirir frações maiores que a mínima, aumentando com o correspondente direito ao uso e gozo por períodos correspondente ao tamanho de sua fração de tempo. A fração de tempo destinada à realização de reparos, não terá matrícula própria, devendo estar prevista e registrada na fração de tempo principal. O ato de instituição deverá prever a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo (TEPEDINO, 2019).

A multipropriedade imobiliária por ser instituída por ato entre vivos, ou por testamento, portanto, o registro de instituição deve ser feito no cartório de Registro de Imóveis competente, com indicação obrigatória de que se trata de “Multipropriedade”. O imóvel objeto da multipropriedade terá, além de sua matrícula própria, uma matrícula para cada fração de tempo, onde se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo. O município poderá lotar cada fração de tempo, para fins de recolhimento de IPTU, conforme a legislação tributária municipal, individualizando a inscrição de cada multiproprietário.

O artigo 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 (BRASIL, 2002). Conforme comentário de Oliveira (2019, p. 7) assim observa-se “no que couber, a mesma regra vigente para a forma da instituição do condomínio edilício, admitido, porém, o uso de testamento. ”

O artigo 1.358-G permite que além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, pode a convenção de condomínio em multipropriedade determinar: a) 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; b) o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; c) as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; d) a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário; e) 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; f) multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres (BRASIL 2002).

O artigo 1.358-H dispõe que 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. 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 (BRASIL, 2002).

O artigo 1.358-I dispõe que os direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade são: a) usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário; b) ceder a fração de tempo em locação ou comodato; c) 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; d) participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em assembleia geral do condomínio em multipropriedade, sendo que o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel ou em 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 (BRASIL, 2002). Em termos práticos Tartuce (2019 *apud* OLIVEIRA, 2019) interpreta que neste artigo estão descritos as obrigações e direitos do multiproprietário sob direito real de propriedade e de uma fração de tempo do imóvel-base, sendo que esta fração corresponde ao que o condômino multiproprietário tem sobre o imóvel-base e que lhe assegura o exercício da faculdade de uso e gozo em um período de cada ano.

O artigo 1.358-J dispõe coimo obrigações do multiproprietário, além das previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: a) 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; b) 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; c) comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização; d) não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel; e) manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção; f) usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza; g) usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo; h) 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; i) permitir a realização de obras ou reparos urgentes (BRASIL. 2002).

Neste artigo ainda está disposto que conforme previsão constatada n convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito: a) multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres; b) 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. Também consta neste artigo que a responsabilidade pelas

despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será: a) de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel; b) exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel (BRASIL, 2002). Oliveira (2019) interpreta que esse artigo aplica a regra da responsabilidade objetiva

O artigo 1.358-K equipara os multiproprietários aos promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo. O art. 1.358-L dispõe que 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. E que 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. O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações constantes no artigo 1.358-J, caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição (BRASIL, 2002).

O artigo 1.358-M dispõe que 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, O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições: a) coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo; b) determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano; c) manutenção, conservação e limpeza do imóvel; d) troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive: determinar a necessidade da troca ou substituição; providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição; submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia; e) elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas; f) cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários; g) pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns. Neste artigo ainda está disposto que a convenção de condomínio em multipropriedade poderá regrar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo (BRASIL, 2002).

O artigo 1.358-N revê que 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. Sendo que, a fração de tempo de que trata o caput deste artigo poderá ser atribuída: ao instituidor da multipropriedade ou aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações. 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 (BRASIL, 2002).

O artigo 1.358-O dispõe 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 por deliberação da maioria absoluta dos condôminos. 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 (BRASIL, 2002).

O artigo 1.358-P que em hipótese da ocorrência do artigo 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos artigos. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G: a) a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos; b) a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade; c) 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; d) a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns; e) os órgãos de administração da multipropriedade; f) 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; g) 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; h) o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo; i) o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário (BRASIL, 2002).

O artigo 1.358-Q dispõe que na hipótese do artigo. 1.358-O, o regimento interno do condomínio edilício deve prever: a) os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do

condomínio edilício; b) os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; c) as condições e regras para uso das áreas comuns; d) os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade; e) o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; f) 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; g) 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; h) a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico; i) os mecanismos de participação e representação dos titulares; j) 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; l) a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio. O artigo ainda dispõe que o regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular (BRASIL, 2002).

O artigo 1.358-R dispõe que 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. Sendo que o prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado e que o administrador do condomínio referido no caput deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas e o este 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, além de poder modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício e ainda que ele possa ser ou não um prestador de serviços de hospedagem (BRASIL, 2002).

Pelo artigo 1.358-S é cabível a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) quando ocorrer inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias. Pela regulação do CDC, o presente artigo dispõe ser cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente. 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 serem 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 regram que em caso de inadimplência: a) o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida; b) a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o pool da administradora; c) 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 (BRASIL, 2002). TEPEDINO (2019) comenta que as três medidas previstas neste artigo devem ser aplicadas em conjunto. Também ficou nítido neste artigo que o multiproprietário somente poderá exercer qualquer renúncia de seu direito em favor do condomínio edilício, se não estiver inadimplente com suas contribuições condominiais, seus tributos imobiliários e outras obrigações relacionadas, e que se ele se tornar inadimplente nestas despesas, a sua fração de tempo poderá ser ajuizada na forma da lei processual civil.

O artigo 1.358-T determina que o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício. Esta renúncia 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 (BRASIL, 2002).

O artigo 1.358-U dispõe 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, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos (BRASIL, 2002).

Pelas considerações sobre os artigos expostos no Código Civil, TEPEDINO (2019) explica que a multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário, e que o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível, não podendo ser submetido pela ação de divisão ou de extinção de condomínio. É uma indivisibilidade estabelecida em lei, pois mesmo que fosse possível promover a individualização do mesmo, uma vez contratada destitui-se esta alternativa para os multiproprietários, podendo-se incluir como uma das ações que dão maior segurança jurídica às Serventias de Registro de Imóveis, desde que se passa a entender o instituto da multipropriedade imobiliária como um direito real sobre a coisa própria.

2 MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA – DIREITO REAL SOBRE COISA PRÓPRIA

O direito real sobre a coisa, à medida que a legislação avançou veio ganhando novos contornos jurídicos e hoje, ele é um instrumento que contorna o aspecto legal de domínio da propriedade. Segundo Gonçalves (2007), hoje se entende o direito real como a relação do titular com a coisa, que é exclusiva e contra toda qualquer outra interferência de terceiros. Com o advento da Lei 13.777/2018, o posicionamento doutrinário firmou-se sobre o direito real consagrado à multipropriedade imobiliária.

Tartuce (2019 *apud* OLIVEIRA, 2019, p. 9), afirma que isto já está vigorando com toda força de lei jurídica, “multipropriedade sobre imóveis assumiu a forma de condomínio, ou seja, de sobreposição de diversos direitos reais de propriedade periódica por força dos artigos 1.358-B ao 1.358-U do Código Civil e da Lei de Registros Públicos (art. 176, § 1º, II, “6”, e §§ 10 a 12³ e art. 178, III⁴).”

Com estes argumentos, as dúvidas que geravam polêmica na seara jurídica em relação ao direito real sobre a multipropriedade imobiliária, podem, hodiernamente serem destituídas pelas interpretações doutrinárias sobre os dispositivos da Lei 13.777/2018. Tepedino (2019) e Oliveira (2019) sugerem que sob os auspícios dos dispositivos da referida lei, o instituto da multipropriedade cria um direito de propriedade periódico a cada multiproprietário, admite-se que ele é detentor de um direito real sobre coisa própria, “porque titula um direito de propriedade com dimensão espaço-temporal” (OLIVEIRA, 2019, p. 9).

Na visão de Tartuce (2019) confirma-se após a Lei 13.777/2018 por vários fatos práticos que a unidade periódica é um imóvel autônomo e, portanto, objeto de direito real sobre coisa própria, ou direito real de propriedade. Entres estes fatos pode-se citar a incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) em cada unidade periódica, comentada por Tepedino (2019, p. 3),

O IPTU há de ser individualizado e cobrado de cada multiproprietário [não podendo] ao conjunto dos multiproprietários de um mesmo apartamento a responsabilidade solidária das referidas despesas individuais [respeitando a] autonomia das matrículas [deve] ser afastada,

³ Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3: § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (...) II - são requisitos da matrícula: (...) 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 (BRASIL, 2018).

⁴ Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar (...) III - as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade (...)

portanto, qualquer interpretação que pretendesse atribuir ao conjunto dos multiproprietários de um mesmo apartamento a responsabilidade solidária das referidas despesas individuais.

A incidência do IPTU recaindo sobre a unidade periódica, cada multiproprietário é responsável pela dívida do IPTU da sua unidade. “O fato gerador do IPTU é o direito real de propriedade do imóvel periódico, e esse conceito é dado pelo Direito Civil, que tem de ser observado pelo Fisco à luz do art. 110⁵ do CTN” (OLIVEIRA, 2019, p. 10). Firmado o entendimento de que o IPTU recai sobre cada unidade periódica, conseqüentemente a cada um dos multiproprietários individualmente é consagrado o direito real sobre a coisa.

Outro fator que a doutrina aponta como base para consagrar o direito real na multipropriedade imobiliária é a possibilidade de a unidade periódica ser objeto de hipoteca, penhor, usufruto. Antes do advento da Lei 13.777/2018, já havia insistência dos doutrinadores sobre a multipropriedade imobiliária ser um direito real, desde que se considerava que os multiproprietários se caracterizam como coproprietários, estabelecendo uma relação jurídico-real de poder sobre a coisa, que por intermédio de um regimento interno, convencionam entre si a relação de propriedade. Veja-se no caso da dívida de IPTU, “se fato, não há interesse algum de um multiproprietário em que os demais saldem o IPTU das suas unidades periódicas. No caso de inadimplemento, o Fisco poderá executar a unidade periódica do devedor para quitação da dívida tributária, sem que isso prejudique os demais multiproprietários” (OLIVEIRA, 2019, p. 10).

Nas pesquisas jurisprudenciais foi possível observar que antes da nova lei, a multipropriedade imobiliária já era reconhecida como instituto de direito real, tido como expressão do direito de propriedade, ostentando que o direito de uso, gozo e disposição nos termos do artigo 1.228, do Código Civil, que como todo e qualquer direito real promovia obrigações pessoais e assim, caracterizando-se na teoria jurídica que determina a outorga de direito real sobre a coisa.

Saraiva (2011) já mencionava, mesmo antes da Lei 13.777/2018) que a multipropriedade imobiliária apresentava característica de direito real porque cada multiproprietário é titular perpétuo do direito de propriedade, ainda que seja por uma fração temporal, porém em cada período que usa e goza da propriedade ele tem todos os atributos da propriedade descritos no artigo 1.228⁶ do Código

⁵ Art.110. CTN: A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias.

⁶Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. (...) § 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade,

Civil, que se enquadra no Título III – Da Propriedade em Geral, que permite interpretar o direito do multiproprietário exercido de forma exclusiva e periódica, mesmo não estando presente com nomenclatura específica, as condições de propriedade estão ali inseridas, então se considera que ela tenha natureza de direito real sobre coisa própria.

Os doutrinadores argumentam que a unidade periódica da multipropriedade imobiliária pode ser objeto individual de hipoteca ou de alienação fiduciária. Ao mesmo tempo também pode ser penhorada a unidade periódicas, por exemplo, Tartuce (2019) alerta que os direitos reais contêm quatro características fundamentais: preferência, indivisibilidade, sequela e excussão, e sendo assim pode-se atrelar estas características para a multipropriedade imobiliária, destacando-se que o reconhecimento pela ordem jurídica da existência de um direito real não depende de inclusão específica no rol do artigo 1.225 do Código Civil.

Tartuce (*apud* SCHREIBER, 2019, p. 3), interpretando o artigo 1.358-L da Lei 13.777/2018, explica,

O multiproprietário pode, ainda, alienar e onerar sua fração de tempo de forma livre, devendo, contudo, informar tal fato ao administrador do condomínio em multipropriedade. A alienação da fração de tempo, destaque-se, não depende da anuência dos demais coproprietários; tampouco se garante aos demais condôminos o direito de preferência, salvo disposição expressa no instrumento de instituição da multipropriedade imobiliária.

Tal interpretação leva a mais uma constatação do multiproprietário ter direito real sobre a coisa. Estabelecida estas constatações à luz dos dispositivos da Lei 13.777/2018, resta avaliar as condições que deram aos cartório de Registros de Imóveis segurança jurídica em relação ao registro da multipropriedade. Imobiliária.

3 IMPLICAÇÕES JURÍDICAS DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

Importante destacar que o Ofício de Registro de Imóveis é considerado como uma Serventia Extrajudicial pacificadora de conflitos – instituto destinado à garantia da segurança jurídica das transações imobiliárias bem como a de legitimar juridicamente os títulos que ingressam no fôlio real (PELAGALI, 2018). Em 31 de dezembro de 1973 foi editada a Lei 6.015– Lei de Registros Públicos (LRP), criando no Brasil o sistema de fôlio real, ou seja, um

ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. § 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente (...) (BRASIL, 2002).

sistema registrário que tem sua organização com foco no imóvel. Para Cassetari (2016, p. 23), “a grande inovação da LRP foi a matrícula do imóvel, em que este é individuado e caracterizado, de modo a estremá-lo de dúvida em relação a outro para, a contar dela, serem feitos os registros respeitantes ao bem”. De fato, a partir desta lei, todos os atos praticados sobre o imóvel estão registrados no Livro 2, demarcando as matrículas de cada propriedade, organizando-se os atos cartoriais em relação ao registro de imóveis. Borges (2019) explica que após a edição da Lei 6.015/1973, houve mudança do sistema de transcrições passando então para o sistema de matrículas, porém a abertura da matrícula só ocorrendo no primeiro registro a partir da vigência da lei. Atenta-se que as mudanças trazidas pela Lei 6.015/1973 não excluiu a validade do sistema de transcrições e sequer mudou a situação dos imóveis registrados no livro de transcrição. Os imóveis registrados antes da lei continuam registrados no sistema de transcrição, somente passando para o sistema de matrícula em caso de atualização do registro de imóvel. Ou seja, os livros de transcrições continuam em uso, podendo receber às suas margens os atos de averbação necessários à abertura de posterior no sistema de matrícula.

Sob estas proposições, o registro de propriedade o Registro de Imóveis se apresenta como importante órgão para estabilizar negociações e atos jurídicos que envolvem imóveis. De acordo com Loureiro (2018) no Brasil o sistema de transmissão da propriedade de registro de direitos, não se transcreve somente títulos, mas também são produzidos efeitos jurídicos aos negócios jurídicos mencionados nos títulos. “a função do Serviço de Registro de Imóveis é tornar públicos os direitos reais imobiliários, bem como outras informações relevantes, relativas à situação jurídica de bens imóveis e dos respectivos titulares de direitos reais, de forma a garantir a validade, autenticidade e eficácia dos negócios jurídicos que tenham por objeto tais direitos (LOUREIRO, 2018, p. 617).

Quando da realização do registro do imóvel, este passa a ter efeitos de lei na questão da fé pública registral e a legitimação. Na fé pública é atribuído grau de eficácia e higidez ao registro, e a legitimação significa legitimar a presunção relativa de que o proprietário possui os direitos publicizados no registro (conforme consta no artigo 1.245, §2º do Código Civil⁷). “Destarte, a atribuição básica do Registro de Imóveis é a de constituir o cadastro de todas as informações jurídicas/reais relativas aos imóveis situados em determinada circunscrição imobiliária, além de outros negócios jurídicos expressamente previstos em lei (LOUREIRO, 2018, p. 617).

⁷ Artigo 1245, §2º (...) “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel” (BRASIL, 2002).

Mesmo sendo de presunção relativa, quando acontece o Registro de Imóveis nasce o direito real. No registro da multipropriedade imobiliária somente ganhará existência após o registro de incorporação imobiliária tanto em imóveis em construção como de instituição de condomínio em imóveis acabados. Estes registros são concomitantemente transcritos no registro da convenção de condomínio do Livro 3 - Registro Auxiliar, onde as regras que configuram a multipropriedade imobiliária são criadas e definidas, em que se destaca que cada condomínio é proprietário de uma fração de tempo determinada, cujas regras foram aprovadas e criadas na convenção condominial realizada no fechamento do negócio. Assim, pelo Registro de Imóveis convencionou-se que todos aqueles que adquiriram frações de tempo para uso do imóvel são coproprietários ou condôminos, observado o controle das quotas-partes, para que se defina a disponibilidade de cada uma, de forma que não venha a ocorrer confusão ou controle equivocado da disponibilidade.

O Brasil possui um sistema de inscrição nomeado pela doutrina como fôlio real ou matrícula, em que todos os procedimentos do Registro de Imóveis giram em torno do imóvel e não das pessoas que possuem direitos sobre ele. Loureiro (2018, p. 617) afirma que “todas as mutações jurídicas e fáticas sofridas por um determinado imóvel deverão ser anotadas na matrícula, tais como a transferência, de propriedade, alterações de divisas, instituições de ônus reais, entre outros.” Portanto conforme afirma Oliveira (2019, p. 8) no caso de registro da matrícula da multipropriedade imobiliária “há necessidade de abertura de matrícula para cada unidade periódica. Isso significa que cada unidade imobiliária é um imóvel autônomo, como sucede com as unidades no condomínio do edifício.”

Neste sentido a definição de Azevedo (1976, p.12) de que Registro de Imóveis são “como organismos técnicos, de caráter público, encarregados de notificar a coletividade da constituição, modificação ou extinção de direitos e ônus sobre imóveis.” Sob esta proposição Loureiro (2018) afirma que qualquer ato acontecido no imóvel deve obrigatoriamente ser registrado no cartório em cuja circunscrição se encontra este imóvel. Assim na multipropriedade imobiliária todos os registros necessários, após a Lei 13.777/2018 podem ser inseridos pela Lei 6.015/1973, entendendo-se que por seus dispositivos a matrícula do imóvel em sistema de multipropriedade imobiliária deve ser como unidade autônoma e aberta normalmente, descrevendo-a com todas as suas características, constando as quotas-partes ideais representativas de fração de tempo serão registradas individualmente com condomínio que terá contrato próprio elencando todos os elementos.

Antes da Lei 13.777/2018, em regra, as Serventias não realizavam o registro de títulos de multipropriedade imobiliária, mas consideravam multipropriedade imobiliária como unidade

autônoma de condomínio edilício e, os proprietários, assemelhados aos condôminos na questão de uso e gozo durante a fração de tempo definida. Era uma situação que deixava dúvidas de sua legitimidade, no entanto, a jurisprudência já entendia a multipropriedade imobiliária como direito real imobiliário e, portanto, como certo seu registro no Registro de Imóveis (LOUREIRO, 2018).

Detalhado os procedimentos das Serventias de Registro de Imóveis, importante destacar que o professor Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2019) detalhou em seu artigo “Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n. 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos” os procedimentos a serem adotados nos cartórios de imóveis quando o registro ou averbação relacionar-se à multipropriedade imobiliária. São 20 procedimentos que orientam as leis e artigos a serem aplicados, estabelece a relação de consumo pelo CDC, padroniza a nomenclatura dos documentos da multipropriedade, define a unidade periódica como objeto de direito real sobre coisa própria, determina a não responsabilidade solidária entre os multiproprietários por tributos reais, como IPTU e ITR; mostra a viabilidade dos da instituição de direitos reais sobre coisa alheia sobre a unidade periódica, apresenta por quem e por quais procedimentos se fazem as mutações jurídico-reais nas unidades periódicas; discorre sobre a alienação de unidade periódica como quitação de débito condominial, penhorabilidade da unidade periódica ; a inaplicável a “fração mínima de parcelamento temporal” para a “unidade periódica de conservação; responsabilidade jurídica dos multiproprietários nos casos danos culposos ao mobiliário e como sujeito de direito despersonalizado; o registro da matrícula como e, se for o caso, coexiste com o condomínio edilício a luz do 1.358-F do Código Civil.

Na redação de Oliveira (2019) encontram-se observações que tornam possível ao cartório maior segurança jurídica quando do trato do instituto da multipropriedade imobiliária nas Serventias de Registro de Imóveis, retirando as incertezas jurídicas que aconteciam antes da publicação da Lei 13.777/2018, dado o detalhamento que o legislador se preocupou em lançar no Código Civil e na Lei de Registro Públicos.

4 CRÍTICAS E RESULTADOS

Os resultados trazidos pela Lei 13.777/2018 em relação ao registro da multipropriedade imobiliária ao que se relaciona sua legitimidade como direito real e segurança jurídica à Serventia do Registro de Imóveis, sem dúvida foi de excelente resultado. Conforme comentários de Deiab (2018), antes da referida lei, a prática registral oferecia muita dificuldade aos registradores de imóveis em dar à multipropriedade imobiliário acesso ao fôlio real, pois a legislação brasileira é taxativa em determinar que os direitos reais devem estar tipificados em lei específica, formalmente editada pelo

Congresso Nacional em diplomas legais ou em atos normativos devidamente recepcionados pela Constituição da República de 1988.

Até o advento da Lei 13.777/2018, as polêmicas sobre o tema proliferavam, até mesmo pela inconsistência da Lei 6.015/1973 que não prevê a multipropriedade imobiliária no seu artigo 167 e nem os artigos do Código do Direito Civil foram explícitos em direitos de averbá-la na matrícula do imóvel. Eram dispositivos que deixavam margem a dúvidas quanto sua natureza, de direito obrigacional ou real.

Não havia previsão legal estrita da multipropriedade imobiliária como direito real na legislação em vigor. Porém com a edição da Lei 13.777/2018 trouxe como maior vantagem de inseri-la definitivamente como direito real das coisas, a segurança jurídica para o registro de Imóveis, não deixando mais margem para futuras contestações, já não podem mais a relação de multiproprietários ser ajustada em um contrato firmado entre as partes. O negócio jurídico deixa de ser vulnerável, não mais possibilitando recorrer ao seu registro por falta de respaldo legal. No entendimento de Tepedino (2019) o amparo da Lei 13.777/2018 para a multipropriedade imobiliária foi desvelar um formato de propriedade que perante o Registro de Imóveis passa a contar com maior segurança jurídica, em os aspectos de um registro imobiliário.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Referida lei trouxe para a questão da multipropriedade imobiliária amparo legal consistente, incorporando-a definitivamente ao direito civil brasileiro. Por tal lei, é possível entendê-la como direito real destituindo-se a insegurança quanto à sua natureza jurídica, fato que, na prática, implicava expressivas dificuldades para realização dos registros e averbações pertinentes em cartórios do Registro de Imóveis.

Até a edição da Lei Federal 13.777/2018, o registro da multipropriedade imobiliária existia legalmente somente doutrinariamente, e, embora houvesse a lavratura e registro de contratos omínio, não havia uma efetividade jurídica, já que não existia uma regulamentação específica de sua forma contratual e registral. Com a edição da referida lei, está sendo possível determinar este tipo propriedade sob aspectos legais previstos em lei no tocante como direito real das coisas e com isso havendo mais segurança para o registro do instituto da multipropriedade no segmento imobiliário.

REFERENCIAS

BRASIL. (1973). Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 20 outubro 2019.

_____. (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1.988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 16 junho 2019.

_____. (2002). Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: <_____. Acesso em: 16 novembro 2019.

_____. (2018). Lei n. 3.777 de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis nos 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 01 novembro 2019.

AZEVEDO, José Maria Junqueira de. **Do registro de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1976.

BORGES, Rodrigo Farias. **Matrícula, atos do oficial (transcrição e inscrição), livros e classificadores (teoria e prática). Apostila**. São Paulo: Módulo Sistema Registral Imobiliário. São Paulo: DreVi Brasil – Faculdade Damásio, 2019.

CASSETARI, Christiano. **Coleção Cartórios – Registro de Imóveis**, São Paulo: Saraiva, v. 1, 2016.

DEIAB, Felipe. A averbação da multipropriedade imobiliária no registro de imóveis. **Migalhas Edilícias**. Revista On Line, sexta-feira, 7 de dezembro de 2018 . Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Edilicias/127,MI292535,51045-A+averbacao+da+multipropriedade+imobiliaria+no+registro+de+imoveis>>. Acesso em 10 novembro 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas - Sinopses Jurídicas**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos – teoria e prática**. 9. ed. Salvador: JusPODIVM, 2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n. 13.777/2018 - pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos.(2019) Disponível em <<http://profcarloselias.blogspot.com/2019/>>. Acesso em 15 outubro 2019.

PELAGALI, Renato Donizeti. **História do Registro de Imóveis no Brasil**. JusBrasil, 2018. Disponível em: <pelagali.jusbrasil.com.br/artigos/580004765/historia-do-registro-de-imoveis-no-brasil>. Acesso em: 10 junho 2019.

SARAIVA, Bruno de Sousa. **Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária**. Escola Superior da Magistratura do Estado Do Ceará. Fortaleza: Themes, v. 9, 2011

SCHREIBER, Anderson. **Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18**. Carta Forense, 2019. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/colunas/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-1377718/18333>>. Acesso em novembro 2019.

TARTUCE, Flávio. A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária. **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil** Belo Horizonte, v. 19, p. 11-14, jan./mar. 2019.

_____. **Manual de direito civil** - volume único. 9. ed. São Paulo: Método, 2019.

TEPEDINO, Gustavo, A nova lei da multipropriedade imobiliária. **RDB Civil**. Instituto Brasileiro de Direito Civil. Revista On Line, v. 19, n. 01, 2019, Disponível em: <<http://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/359>>. Acesso em:10 novembro 2019.

