

IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Educação Jurídica

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Valmir César Pozzetti; Emerson Affonso da Costa Moura; José Sérgio Saraiva – Florianópolis: CONPEDI, 2026.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-598-9

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Constituição, Processo e Justiça Social: o papel da jurisdição constitucional na efetivação de direitos

2. Direito urbanístico. 3. Cidade e alteridade. IX Encontro Virtual do CONPEDI (2: 2026: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

A edição do IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI, ocorrida no período de 22 a 26 de junho de 2026, nos ofereceu produções científicas inestimáveis, no âmbito do Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade. Os trabalhos apresentados abordam uma conjuntura de temas e ideias necessárias à reflexão da comunidade científica sobre os problemas urbanos e as possíveis soluções. Dentro deste contexto, as apresentações realizadas no Grupo de Trabalho - DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE I – no dia 26 de junho de 2026, constatou-se qualificadas contribuições para o campo das Ciências Sociais Aplicadas; além de profícuo debate de todos os presentes na sala. As apresentações abordaram diferentes temáticas relativas ao meio ambiente urbano, expondo problemáticas e sugestões de crescimento humano e desenvolvimento sustentável dentro destas áreas.

O GT “Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade I”, foi coordenado pelos professores doutores: Emerson Affonso da Costa Moura (UFRJ e UFRRJ), José Sérgio Saraiva (Faculdade de Direito de Franca) e Valmir César Pozzetti (UFAM e UEA), que estimularam o debate e a participação de todos os presentes. A obra que ora apresentamos reúne os artigos selecionados através do sistema de dupla revisão cega por avaliadores ad hoc, de modo que, temos certeza, os temas a seguir apresentados são instigantes e apresentam significativas contribuições para as reflexões dos Programas de Pós-graduação em Direito reunidos no CONPEDI.

Os trabalhos iniciaram-se com as apresentações de Gabriela Zenobini Marchant, Thelmo de Carvalho Teixeira Branco Filho e Ciro Di Benatti Galvão, que apresentaram o trabalho intitulado “GESTÃO DE RISCOS CLIMÁTICOS NOS PLANOS DIRETORES: UM

(material) de gênero. Trouxeram como sugestão, a necessidade de haver uma articulação entre direito à moradia, políticas urbanas e igualdade de gênero como mecanismo de promoção da justiça social para a efetivação do constitucionalismo social brasileiro. Seguindo uma linha de raciocínio análogo, a pesquisa intitulada “**RACISMO AMBIENTAL E NEGAÇÃO DO DIREITO À CIDADE: RISCO, TÉCNICA E REMOÇÃO SELETIVA EM TERRITÓRIOS URBANOS VULNERABILIZADOS**” os coautoria de Thais Janaina Wenczenovicz e João Vitor Oliveira Celestino, analisaram a relação entre racismo ambiental e negação do direito à cidade no contexto urbano brasileiro que culminou na proposta de que, para que haja a efetivação constitucional do direito à cidade, é necessário a existência de políticas públicas orientadas pela permanência, pela reparação territorial, pela participação efetiva e pelo controle dos impactos discriminatórios em territórios vulnerabilizados. Já os autores Pedro Vitor de Melo Cavalcanti e Odisséia Aparecida Paludo Fontana, na pesquisa “**A AGONIA DO CENTRO: O PAPEL DAS POLÍTICAS PÚBLICAS NO ENFRENTAMENTO AO ESVAZIAMENTO POPULACIONAL E A DEGRADAÇÃO FÍSICA DOS CENTROS DAS CIDADES**” analisaram o papel das políticas públicas frente ao esvaziamento populacional e à degradação física de áreas urbanas centrais, em contraste com a lógica especulativa do mercado imobiliário e, como conclusão da pesquisa destacaram a necessidade de que o Poder Público implemente instrumentos sancionatórios, como o PEUC, de modo a garantir a prevalência da função social da propriedade sobre a lógica da mercadoria. Seguindo linha de raciocínio análogo, os autores Niângela Costa de Oliveira, Émilien Vilas Boas Reis e Penha Maria Gomes de Araújo, na pesquisa “**A IMPORTÂNCIA DA ARBORIZAÇÃO URBANA NA MELHORIA DA QUALIDADE DE VIDA EM GRANDES CENTROS URBANOS: EVIDÊNCIAS TÉCNICAS, IMPACTOS EM SAÚDE, FUNDAMENTOS JURÍDICOS E A PERSPECTIVA DA ALTERIDADE**”, destacam que as áreas arborizadas contribuem para a diminuição de doenças respiratórias e cardiovasculares, além de favorecerem a saúde mental, ao reduzir níveis de estresse e ampliar a sensação de pertencimento e, por isto, a arborização urbana deve ser compreendida como política pública de saúde, sustentabilidade e cidadania, capaz de promover justiça socioambiental e consolidar cidades mais inclusivas, resilientes e humanas. No mesmo sentido, a pesquisa “A

Guilherme Santoro Gerstenberger, Otto Guilherme Gerstenberger Junior e Fátima Cristina Santoro Gerstenberger, debruçaram-se sobre as novidades trazidas pela lei nº 13.777/2018 que trata da possibilidade de aquisição de multipropriedade por fragmentação temporal, fundamentando a pesquisa no fato de que a aquisição desta espécie de propriedade, por fração temporal, apresenta características típicas dos direitos reais, como publicidade registral, oponibilidade erga omnes, autonomia patrimonial, transmissibilidade e tutela possessória. Já os autores Emerson Affonso da Costa Moura e Mauricio Jorge Pereira da Mota na pesquisa intitulada “A PROTEÇÃO DO DIREITO HUMANO-FUNDAMENTAL À MORADIA DIGNA CONTRA REMOÇÃO DOS PODERES PÚBLICOS: A POLÍTICA PÚBLICA FORMADA PELA DECISÃO ESTRUTURAL DA ADPF 828”, discutiram sobre a tutela do direito humano-fundamental à moradia digna, na decisão do Supremo Tribunal Federal na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental 828, de forma a determinar o papel da decisão estrutural na formação de políticas públicas de proteção contra remoções estatais. Seguindo linha de raciocínio análogo, o trabalho “A PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE CULTURAL E O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL EM SABARÁ-MG: DESAFIOS E PERSPECTIVAS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO” de autoria de Beatriz Souza Costa, Breno D Avila Clark e Ciangeli Clark, analisou a proteção do meio ambiente cultural do município de Sabará/MG à luz do ordenamento jurídico brasileiro e dos princípios do desenvolvimento sustentável, destacando que a preservação do patrimônio cultural pode ser compatibilizada com o desenvolvimento sustentável por meio de políticas públicas integradas, gestão territorial responsável, participação social e incentivo ao turismo cultural sustentável. As autoras Edvania Barbosa Oliveira Rage e Luziane De Figueiredo Simão Leal, na pesquisa intitulada “A RESPONSABILIDADE DO PODER PÚBLICO E DAS CONCESSIONÁRIAS PELA POLUIÇÃO VISUAL DA FIAÇÃO AÉREA NA CIDADE DE MANAUS NO ESTADO DO AMAZONAS” trouxeram profundas reflexões sobre a poluição visual causada pelo excesso e desordem da fiação aérea na cidade de Manaus/AM, problematizando a responsabilidade do poder público e das concessionárias diante da permanência de estruturas obsoletas em um contexto de avanço tecnológico e expansão da conectividade urbana. Já

Costa Eccard e Jordana Aparecida Teza, analisou a mobilidade urbana como categoria de análise garantista, articulando-a aos pressupostos do constitucionalismo de Luigi Ferrajoli para problematizar a política de tarifa zero no transporte coletivo brasileiro. As autoras Carina Lopes de Souza e Elenise Felzke Schonardie na obra “DIREITO HUMANO À MORADIA, NEOLIBERALISMO E MUDANÇA CLIMÁTICA: UM RETRATO DA VULNERABILIDADE NO BRASIL”, examinaram o direito humano à moradia em um cenário marcado pela ascensão do neoliberalismo e intensificação dos efeitos da mudança climática; sinalizando a necessidade de pensar e implementar políticas públicas mais inclusivas e resilientes para efetivação do direito humano à moradia, sobretudo diante dos crescentes riscos ambientais. A pesquisa “FINANCIAMENTO DA POLÍTICA PÚBLICA URBANA E LIMITES INSTITUCIONAIS: UMA ANÁLISE CRÍTICA DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE EM GOVERNADOR VALADARES”, de autoria de Jamir Calili Ribeiro e Diana Fidelis Alves de Souza, analisou os instrumentos de financiamento da política pública urbana, previstos no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) a partir do estudo de caso do Município de Governador Valadares/MG. Já Felipe Fukuyama Bernini, Luiz Francisco Borges e Taís Nader Marta, na pesquisa “FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DIREITO À MORADIA: DESAFIOS À EFETIVAÇÃO” analisaram a desapropriação para fins de política urbana como instrumento de concretização do direito fundamental à moradia no contexto brasileiro. Evidenciando o procedimento da desapropriação-sanção aplicada aos imóveis urbanos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, bem como os mecanismos prévios de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e IPTU progressivo no tempo. Seguindo linha de raciocínio análoga, a pesquisa intitulada “JUSTIÇA URBANA E ALUGUEL DE CURTA DURAÇÃO: O EFEITO PREVENTIVO DA RESPONSABILIDADE CIVIL NO FINANCIAMENTO SOCIAL” de autoria de Isabela Franciane Bassani Mangolin e Miguel Etinger de Araujo Junior, analisou a questão de que a especulação imobiliária atua como ferramenta de expansão do patrimônio em detrimento da função social da propriedade; evidenciando que a conversão da moradia social em ativo de rentabilidade financeira, degrada o meio ambiente urbano e gera injustiça ambiental. Já José Claudio Junqueira Ribeiro, Breno D Avila Clark e Ciangeli Clark na

CULTURAL: DIREITO À CIDADE E DEMOCRATIZAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS CONTEMPORÂNEOS”, analisou o “grafite” como manifestação artística e cultural dotada de relevância jurídica, investigando sua relação com o patrimônio cultural, o direito à cidade e a democratização dos espaços urbanos contemporâneos. Já a pesquisa “O ORDENAMENTO TERRITORIAL DE DESTINOS TURÍSTICOS INTELIGENTES SOB A PERSPECTIVA DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO BRASILEIRA” de autoria de Mariana Maysa Galindo Souto e Reginaldo Pereira, analisou o fato de que a demanda por cidades sustentáveis, inovadoras e inclusivas, tem refletido nos destinos turísticos tradicionais, impulsionando a sua transformação em territórios inteligentes dotados de infraestrutura tecnológica, modelos de governança participativa e políticas públicas marcadas pela eficiência, intersectorialidade e complementariedade. De forma aproximativa, a pesquisa “PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, MOBILIDADE SELETIVA E A NEGAÇÃO DO DIREITO À CIDADE NA URBANIZAÇÃO NEOLIBERAL” de autoria de Antônio Carlos Fernandes Coelho Júnior e Renato Duro Dias, fizeram uma análise crítica das relações entre a reestruturação urbana orientada pela racionalidade neoliberal, a produção de desigualdades de mobilidade e os limites à efetivação do direito à cidade; destacando que a mobilidade opera simultaneamente como expressão e mecanismo de reprodução das desigualdades, limitando o exercício do direito à cidade. Por fim os autores Rodrigo Plack Ferreira, Thamires Ribas Lopes Smith e Flavia Oliveira da Silva, na pesquisa intitulada “PROTEÇÃO AMBIENTAL E LICENCIAMENTO: INCONSTITUCIONALIDADES DO AUTOLICENCIAMENTO E CONFLITOS FUNDIÁRIOS EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE SOB A PERSPECTIVA DO DIREITO SUCESSÓRIO” realizaram uma robusta análise sobre a nova lei geral de Licenciamento Ambiental, no âmbito do auto licenciamento, destacando que esta legislação enfraquece os direitos transindividuais, e, portanto, uma decisão judicial contra majoritária deve ser tomada para preservar uma sociedade ecologicamente equilibrada para as gerações presentes e futuras.

Os trabalhos, sem exceção, contribuíram com temas atuais para o Direito Urbanístico, tecnologia e desenvolvimento sustentável, permitindo-se um olhar mais atento para as

Prof. Dr. Valmir César Pozzetti (UFAM e UEA)

A MULTIPROPRIEDADE EM FOCO: A AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO DE TEMPO COMO NOVO DIREITO REAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO NACIONAL

TIMESHARE OWNERSHIP IN FOCUS: THE ACQUISITION OF TIME-SHARED OWNERSHIP AS A NEW REAL RIGHT IN THE NATIONAL LEGAL SYSTEM

Guilherme Santoro Gerstenberger ¹
Otto Guilherme Gerstenberger Junior ²
Fátima Cristina Santoro Gerstenberger ³

Resumo

Neste artigo analisou-se a multipropriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro, com enfoque na aquisição da fração de tempo como possível novo direito real autônomo após a Lei n.º 13.777/2018. A pesquisa examinou-se a evolução da propriedade privada e a fragmentação temporal do domínio como resposta às transformações econômicas e à lógica da economia compartilhada. Foi demonstrado que a fração temporal apresenta características típicas dos direitos reais, como publicidade registral, oponibilidade erga omnes, autonomia patrimonial, transmissibilidade e tutela possessória. Foram discutidas divergências doutrinárias acerca da natureza jurídica da multipropriedade, contrapondo entendimentos que a classificam como mera modalidade condominial àqueles que defendem sua autonomia estrutural. Analisaram-se ainda os impactos registrares, consumeristas, econômicos e administrativos decorrentes da consolidação do instituto no mercado imobiliário nacional. Concluiu-se que a multipropriedade representa relevante inovação do direito civil contemporâneo, ao admitir a dimensão temporal da propriedade como objeto autônomo de titularidade patrimonial, fortalecendo a funcionalização da propriedade privada e ampliando a segurança jurídica das relações imobiliárias compartilhadas.

Palavras-chave: Multipropriedade imobiliária, Fração temporal, Direito real, Propriedade compartilhada, Lei n.º 13.777/2018

Abstract/Resumen/Résumé

This article analyzes real estate timeshare ownership in the Brazilian legal system, focusing

temporal fragmentation of ownership as a response to economic transformations and the logic of the sharing economy. It was demonstrated that the time fraction presents typical characteristics of real rights, such as registration publicity, erga omnes enforceability against all, patrimonial autonomy, transferability, and possessory protection. Doctrinal divergences regarding the legal nature of timeshare ownership were discussed, contrasting understandings that classify it as a mere condominium modality with those that defending its structural autonomy. The registration, consumer, economic, and administrative impacts resulting from the consolidation of the institute in the national real estate market were also analyzed. It was concluded that timeshare ownership represents a significant innovation in contemporary civil law by acknowledging the temporal dimension of property as an autonomous object of patrimonial ownership, strengthening the functionality of private property and expanding the legal security of shared real estate relationships.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Real estate timeshare, Time-share ownership, Real right, Shared ownership, Law no. 13.777/2018

1 INTRODUÇÃO

A evolução das relações patrimoniais contemporâneas demonstra que o direito civil brasileiro tem sido constantemente desafiado a adaptar suas estruturas normativas às novas formas de utilização, circulação e aproveitamento econômico da propriedade. Nesse cenário, a multipropriedade imobiliária emerge como instituto jurídico de elevada relevância prática e teórica, especialmente em razão da expansão do mercado imobiliário turístico, da intensificação das relações de consumo voltadas ao compartilhamento de bens e da crescente valorização da racionalização econômica do uso da propriedade privada. A consolidação da multipropriedade no ordenamento jurídico nacional representa uma significativa transformação na concepção tradicional do direito de propriedade, uma vez que introduz uma nova lógica de fruição temporal do bem imóvel, fundada na coexistência de múltiplos titulares sobre uma mesma unidade imobiliária, cada qual exercendo prerrogativas exclusivas durante períodos determinados.

A incorporação da multipropriedade ao sistema jurídico brasileiro, especialmente após a promulgação da Lei n.º 13.777 (Brasil, 2018), evidencia a necessidade de aprofundamento científico acerca da natureza jurídica da fração temporal e de seus reflexos sobre a teoria dos direitos reais. A legislação passou a reconhecer expressamente a multipropriedade como modalidade de condomínio em que cada coproprietário detém uma fração de tempo correspondente ao exercício exclusivo da posse, uso e gozo do imóvel, em caráter perpétuo ou por prazo determinado. Essa inovação legislativa repercute diretamente na estrutura clássica do direito civil, sobretudo ao atribuir autonomia jurídica à fração temporal como objeto de titularidade patrimonial.

Ao admitir a coexistência de múltiplos titulares vinculados a uma mesma unidade imobiliária mediante repartição temporal de utilização, o sistema jurídico nacional passa a reconhecer uma nova dimensão da propriedade privada, fundada não apenas na delimitação espacial do bem, mas também na segmentação temporal do exercício das faculdades dominiais. Tal transformação exige interpretação sistemática das categorias clássicas do direito das coisas, especialmente no que se refere aos princípios da exclusividade, perpetuidade, sequela, oponibilidade erga omnes e função social da propriedade.

A problemática central desta pesquisa consiste em analisar se a aquisição da fração de tempo na multipropriedade pode ser compreendida como efetivo novo direito real autônomo no

ordenamento jurídico nacional ou se representa mera variação estrutural do condomínio tradicional. A discussão assume elevada importância jurídica em razão das divergências doutrinárias existentes acerca da natureza jurídica da multipropriedade, da autonomia patrimonial da fração temporal e da extensão das prerrogativas atribuídas aos multiproprietários. A ausência de consenso científico sobre o tema repercute diretamente na segurança jurídica das relações negociais, na tutela registral, na proteção dos adquirentes e na própria estabilidade das relações imobiliárias.

A relevância do tema também decorre da necessidade de delimitação dos efeitos jurídicos da multipropriedade sobre institutos tradicionais do direito civil, especialmente aqueles relacionados à aquisição, transmissão, garantia e proteção possessória dos direitos reais. A criação legislativa de um regime jurídico específico para a multipropriedade impõe o enfrentamento de questões relativas à compatibilidade do instituto com a teoria geral dos direitos reais, ao enquadramento da fração temporal no rol taxativo previsto pela legislação civil e aos impactos produzidos sobre a dinâmica do mercado imobiliário nacional.

Sob a perspectiva econômica e social, a multipropriedade representa mecanismo relevante de democratização do acesso à utilização de imóveis de elevado valor agregado, especialmente aqueles destinados ao lazer, turismo e entretenimento. A aquisição de frações temporais possibilita a redução dos custos individuais relacionados à manutenção da propriedade integral do imóvel, permitindo que diferentes sujeitos compartilhem as despesas e usufruam do bem em períodos determinados. Tal racionalização econômica revela estreita conexão com a lógica contemporânea da economia compartilhada, marcada pela valorização do acesso funcional aos bens em detrimento da titularidade exclusiva e permanente.

A ausência de uniformidade interpretativa demonstra que a multipropriedade ainda se encontra em processo de consolidação dogmática no direito brasileiro, circunstância que reforça a necessidade de investigação científica aprofundada.

Nesse contexto, o objetivo geral desta pesquisa consiste em analisar a multipropriedade imobiliária sob a perspectiva da aquisição da fração de tempo como novo direito real no ordenamento jurídico nacional, examinando sua estrutura normativa, sua natureza jurídica e sua compatibilidade com a teoria geral dos direitos reais. Busca-se compreender se a posituação legislativa promovida pela Lei n.º 13.777 (Brasil, 2018) efetivamente instituiu modalidade

autônoma de direito real ou apenas regulamentou forma específica de exercício compartilhado da propriedade.

Para alcançar o objetivo geral proposto, estabelecem-se como objetivos específicos: identificar os fundamentos jurídicos que sustentam a caracterização da fração temporal como objeto de direito real; analisar os princípios do direito das coisas aplicáveis ao instituto da multipropriedade; investigar os efeitos jurídicos decorrentes da autonomia patrimonial da fração de tempo; avaliar os impactos da multipropriedade sobre o sistema registral imobiliário; e discutir os desafios interpretativos relacionados à segurança jurídica, à função social da propriedade e à proteção dos adquirentes.

A pesquisa parte da hipótese de que a multipropriedade imobiliária, ao reconhecer juridicamente a fração temporal como unidade autônoma dotada de circulação econômica, publicidade registral e oponibilidade erga omnes, introduziu efetivamente nova modalidade de direito real no ordenamento jurídico nacional. Sustenta-se que a autonomia jurídica conferida à fração temporal ultrapassa os limites tradicionais do condomínio ordinário, inaugurando estrutura patrimonial própria compatível com os elementos caracterizadores dos direitos reais previstos pela legislação civil.

No plano metodológico, a pesquisa será desenvolvida mediante abordagem qualitativa, de natureza descritiva e explicativa, utilizando-se o método dedutivo como principal técnica de investigação científica. A opção pelo método dedutivo decorre da necessidade de examinar os fundamentos gerais da teoria dos direitos reais para, posteriormente, verificar sua incidência específica sobre o instituto da multipropriedade imobiliária. A investigação será conduzida por meio de pesquisa bibliográfica, legislativa e documental, com análise de doutrina nacional, legislação pertinente, atos normativos relacionados ao direito registral imobiliário.

O referencial teórico desta pesquisa fundamenta-se, inicialmente, nas contribuições de Cristiano Chaves de Farias, cuja produção doutrinária oferece importante base para a compreensão da evolução contemporânea dos direitos reais e da flexibilização funcional da propriedade privada. A perspectiva desenvolvida pelo autor possibilita analisar a multipropriedade como expressão das novas formas de exercício do domínio, compatibilizando a autonomia privada com a função social da propriedade e com as demandas econômicas da sociedade contemporânea.

O segundo eixo teórico da pesquisa apoia-se nas formulações de Flávio Tartuce, especialmente no que se refere à interpretação sistemática do direito civil contemporâneo e à ampliação das categorias patrimoniais tradicionais diante das transformações econômicas e sociais.

A justificativa científica do estudo encontra respaldo na necessidade de aprofundamento acadêmico acerca dos efeitos jurídicos produzidos pela positivação da multipropriedade no Brasil. Embora a Lei n.º 13.777 (Brasil, 2018) tenha introduzido regulamentação específica sobre o instituto, observa-se que parte significativa da doutrina ainda apresenta divergências quanto à sua natureza jurídica, à extensão dos direitos atribuídos aos multiproprietários e à compatibilidade da fração temporal com a estrutura clássica dos direitos reais. Essa lacuna interpretativa demonstra a pertinência da pesquisa proposta.

O surgimento de novas formas de utilização compartilhada da propriedade desafia os modelos tradicionais de compreensão do domínio e exige respostas jurídicas adequadas às demandas da realidade econômica. A multipropriedade, nesse contexto, constitui exemplo paradigmático da necessidade de reconstrução interpretativa das categorias patrimoniais clássicas.

Sob a ótica prática, a pesquisa possui relevância para o mercado imobiliário, para os operadores do direito e para os próprios adquirentes de frações temporais, na medida em que busca contribuir para o fortalecimento da segurança jurídica das relações envolvendo empreendimentos submetidos ao regime de multipropriedade. A definição mais precisa acerca da natureza jurídica da fração temporal pode influenciar diretamente questões relacionadas à circulação patrimonial, ao financiamento imobiliário, à responsabilidade civil, à execução de garantias e à tutela possessória.

No desenvolvimento da pesquisa, a segunda seção concentrar-se-á na análise da natureza jurídica da multipropriedade e da fração temporal no contexto da teoria geral dos direitos reais. Serão examinados os princípios estruturantes do direito das coisas, especialmente os princípios da taxatividade, publicidade, sequela, oponibilidade erga omnes e função social da propriedade. A partir dessa análise, buscar-se-á verificar se a fração temporal preenche os requisitos necessários para ser reconhecida como objeto de direito real autônomo.

Nessa seção também serão discutidas as divergências doutrinárias acerca do enquadramento jurídico da multipropriedade, confrontando-se os entendimentos que a

consideram mera modalidade condominial com aqueles que defendem sua autonomia estrutural enquanto novo direito real. A análise incluirá reflexões acerca da possibilidade de circulação independente da fração temporal, da constituição de garantias reais sobre as unidades temporais e da incidência dos mecanismos de tutela possessória.

Na segunda seção serão examinados os impactos práticos e os desafios jurídicos decorrentes da consolidação da multipropriedade no ordenamento jurídico nacional. Serão analisadas questões relacionadas ao registro imobiliário, à responsabilidade dos multiproprietários, à administração dos empreendimentos submetidos ao regime de multipropriedade e à proteção dos adquirentes. Neste capítulo se discutirá também, os reflexos da multipropriedade sobre o mercado imobiliário e sobre a dinâmica econômica da utilização compartilhada da propriedade privada. Serão examinados os benefícios econômicos do instituto, os riscos relacionados à vulnerabilidade contratual dos adquirentes e os mecanismos necessários para fortalecimento da segurança jurídica das relações patrimoniais envolvendo frações temporais.

Ao final da pesquisa, espera-se demonstrar que a multipropriedade representa relevante inovação no sistema jurídico brasileiro, especialmente por reconhecer juridicamente a possibilidade de fragmentação temporal do domínio como forma legítima de exercício da propriedade privada. Pretende-se evidenciar que a autonomia patrimonial atribuída à fração de tempo aproxima o instituto das características típicas dos direitos reais, superando a concepção tradicional de condomínio exclusivamente espacial.

2 A NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE E DA FRAÇÃO TEMPORAL NO SISTEMA DOS DIREITOS REAIS

2.1 A evolução da propriedade privada e o surgimento da multipropriedade imobiliária

A propriedade privada constitui instituto central do direito civil patrimonial e sofreu profundas transformações em razão das mudanças econômicas e sociais contemporâneas. O modelo clássico de propriedade absoluta, concentrado em um único titular, passou gradualmente por processo de flexibilização diante da urbanização, da expansão do mercado imobiliário e da necessidade de racionalização econômica do uso dos bens.

Segundo Tepedino (1993), o termo multipropriedade designa, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades

fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua desde que se atinja a função social, qual seja, a utilização da propriedade de forma que não sirva apenas aos interesses individuais, mas que tenha como parâmetros também o interesse social.

No Brasil, o instituto desenvolveu-se inicialmente sem regulamentação específica, sobretudo por meio de contratos privados vinculados ao setor imobiliário e hoteleiro. A ausência de disciplina legal gerou intensos debates acerca da natureza jurídica da fração temporal.

A consolidação normativa ocorreu com a Lei n.º 13.777 (Brasil, 2018), que inseriu os artigos 1.358-B a 1.358-U no Código Civil, disciplinando o condomínio em multipropriedade. A legislação conferiu maior segurança jurídica ao instituto ao reconhecer a autonomia patrimonial e registral das frações de tempo.

1.2 A teoria geral dos direitos reais e os princípios estruturantes do direito das coisas

A análise da multipropriedade exige compreensão prévia da teoria geral dos direitos reais. Esses direitos caracterizam-se pela relação jurídica direta entre sujeito e coisa, atribuindo ao titular poderes juridicamente protegidos sobre determinado bem.

Entre as principais características dos direitos reais destacam-se a oponibilidade *erga omnes*, o direito de sequência, a publicidade registral e a aderência da coisa ao titular. Gonçalves (2026) afirma que os direitos reais asseguram poder jurídico imediato sobre a coisa, independentemente da colaboração de terceiros.

Um dos princípios fundamentais do direito das coisas é o *numerus clausus*, segundo o qual apenas a lei pode criar direitos reais. Diniz (2026) sustenta que o sistema brasileiro adota rol taxativo de direitos reais para garantir segurança jurídica.

Entretanto, parcela relevante da doutrina contemporânea defende interpretação menos rígida da taxatividade, admitindo evolução do sistema diante das transformações econômicas e sociais. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2026) observam que o *numerus clausus* não impede a adaptação funcional do direito das coisas às novas formas de aproveitamento patrimonial reconhecidas legislativamente.

Outro princípio essencial consiste na publicidade registral. Nos termos do artigo 1.227 do Código Civil (Brasil, 2002), os direitos reais sobre imóveis dependem de registro para

aquisição e eficácia perante terceiros. Na multipropriedade, a publicidade assume especial relevância devido à necessidade de individualização das frações temporais.

A Lei n.º 13.777 (Brasil, 2018) assegurou matrícula própria para cada fração temporal, reforçando a autonomia patrimonial do direito exercido pelo multiproprietário.

Também se destacam os princípios da sequela e da eficácia *erga omnes*. O titular pode perseguir a coisa onde quer que ela se encontre, impondo-se a terceiros dever geral de respeito ao direito exercido.

Segundo Tartuce (2025), a multipropriedade apresenta todos os elementos típicos da eficácia *erga omnes*, especialmente em razão da individualização registral da fração temporal.

A multipropriedade relaciona-se diretamente ao princípio constitucional da função social da propriedade, previsto no artigo 5º., XXIII, da Constituição Federal (Brasil, 1988). O instituto promove utilização racional do imóvel, reduzindo períodos de ociosidade e ampliando o acesso patrimonial.

1.3 A natureza jurídica da multipropriedade e da fração temporal

A definição da natureza jurídica da multipropriedade constitui uma das principais discussões do direito civil contemporâneo. Durante longo período, parte da doutrina compreendeu o instituto como simples relação obrigacional derivada de contratos de uso periódico do imóvel.

Essa corrente sustentava que a ausência de previsão legal específica impediria o reconhecimento da fração temporal como direito real autônomo.

A transmissibilidade da fração temporal, sua autonomia patrimonial, possibilidade de penhora e individualização registral revelaram características típicas dos direitos reais.

Após a positivação legislativa de 2018, consolidou-se o entendimento de que a multipropriedade constitui modalidade específica de condomínio dotada de regime jurídico próprio.

Ainda assim, persistem divergências doutrinárias. Gonçalves (2026) compreende a multipropriedade como forma especial de condomínio caracterizada pela fragmentação temporal do domínio.

Em sentido diverso, Tepedino (2019) sustenta que a fragmentação temporal produz reorganização estrutural da propriedade privada. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal

(2026) defendem que a multipropriedade deve ser reconhecida como direito real autônomo, em razão da circulação econômica independente da fração temporal e de sua proteção registral individualizada.

Tartuce (2025) igualmente afirma que a fração temporal preenche os requisitos característicos dos direitos reais, destacando sua transmissibilidade autônoma, eficácia erga omnes e possibilidade de tutela possessória.

1.4 A circulação patrimonial da fração temporal e a constituição de garantias reais

A circulação econômica independente da fração temporal constitui um dos principais fundamentos utilizados para sustentar a natureza real da multipropriedade.

A Lei n.º 13.777 (Brasil, 2018) assegurou autonomia patrimonial e registral às frações temporais, permitindo alienação, cessão, transmissão hereditária e demais atos de disposição patrimonial.

Segundo Tartuce (2025), essa autonomia demonstra que o multiproprietário não possui simples posição contratual, mas efetiva titularidade patrimonial individualizada.

Outro aspecto relevante consiste na possibilidade de constituição de garantias reais sobre a fração temporal. A admissibilidade de hipoteca, alienação fiduciária e penhora reforça a compatibilidade estrutural da multipropriedade com o sistema dos direitos reais.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal (2026) observam que a aptidão da fração temporal para integrar relações negociais autônomas constitui forte indicativo de sua natureza real.

A transmissibilidade hereditária e a matrícula própria de cada fração temporal também demonstram plena integração do instituto ao patrimônio do titular.

1.5 A tutela possessória e a eficácia erga omnes da multipropriedade

A incidência da tutela possessória sobre a multipropriedade constitui elemento relevante para análise de sua natureza jurídica.

Cada multiproprietário exerce posse exclusiva durante o período correspondente à sua fração temporal. Ainda que o uso do imóvel seja alternado entre os titulares, existe exercício pleno das faculdades possessórias no período atribuído ao titular.

Segundo Tartuce (2025), o multiproprietário exerce posse direta qualificada sobre o imóvel durante seu período de utilização exclusiva, podendo utilizar os instrumentos possessórios previstos no ordenamento jurídico.

A admissibilidade de ações possessórias reforça a eficácia erga omnes da multipropriedade, impondo a terceiros dever jurídico de respeito à exclusividade temporal assegurada ao titular.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2026) sustentam que a tutela possessória representa importante manifestação da natureza real da multipropriedade, pois demonstra relação jurídica direta entre titular e coisa.

O exercício possessório não depende da intermediação dos demais multiproprietários. Durante seu período exclusivo, o titular exerce autonomamente poderes de uso e gozo sobre o imóvel.

1.6 A multipropriedade como manifestação contemporânea da funcionalização da propriedade privada

A multipropriedade representa importante manifestação contemporânea da funcionalização da propriedade privada. O instituto concilia racionalidade econômica, aproveitamento eficiente dos recursos imobiliários e ampliação do acesso patrimonial.

Segundo Tepedino (2019), a fragmentação temporal do domínio evidencia processo de flexibilização funcional da propriedade, permitindo adaptação do sistema jurídico às exigências econômicas contemporâneas.

A utilização compartilhada reduz períodos de ociosidade patrimonial e amplia o acesso ao mercado imobiliário turístico.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2026) observam que a multipropriedade demonstra superação parcial da concepção individualista clássica da propriedade, substituída por modelo fundado na coexistência coordenada de múltiplos titulares.

A análise dos princípios estruturantes do direito das coisas demonstra que a fração temporal apresenta elementos compatíveis com os direitos reais, especialmente em razão da publicidade registral, eficácia erga omnes, autonomia patrimonial, transmissibilidade e tutela possessória.

Embora persistam divergências doutrinárias acerca da classificação estrutural do instituto, verifica-se crescente consolidação do entendimento favorável ao reconhecimento da multipropriedade como modalidade autônoma de exercício dominial.

Desse modo, a multipropriedade evidencia a capacidade adaptativa do direito civil contemporâneo diante das transformações econômicas e sociais.

2 IMPACTOS PRÁTICOS E DESAFIOS JURÍDICOS DA MULTIPROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A positivação legislativa do instituto produziu reflexos diretos sobre o mercado imobiliário, sobre a atividade registral, sobre os modelos de administração patrimonial compartilhada e sobre a tutela jurídica dos adquirentes. Embora a regulamentação tenha solucionado parte das controvérsias existentes anteriormente, persistem desafios interpretativos e operacionais que demandam constante evolução doutrinária e jurisprudencial.

Nesse contexto, torna-se indispensável examinar os impactos práticos decorrentes da consolidação da multipropriedade no sistema jurídico nacional, especialmente no que se refere ao registro imobiliário, à responsabilidade dos multiproprietários, à administração dos empreendimentos submetidos ao regime compartilhado e à proteção dos consumidores adquirentes das frações temporais.

2.1 Os desafios registrais da multipropriedade

O registro imobiliário constitui elemento central para a efetividade da multipropriedade enquanto direito real autônomo. A Lei n.º 13.777 (Brasil, 2018) conferiu especial relevância ao fôlio real, estabelecendo que cada fração temporal deve possuir individualização própria, vinculada à matrícula do imóvel-base.

A disciplina normativa reforça o princípio da publicidade registral e busca assegurar segurança jurídica aos adquirentes, credores e terceiros interessados. Nesse sentido, a multipropriedade somente produz efeitos *erga omnes* após o devido registro perante o cartório de registro de imóveis competente, nos termos do artigo 1.358-F do Código Civil (Brasil, 2002).

Segundo Tartuce (2025), a principal inovação do regime jurídico consiste na transformação da fração temporal em unidade juridicamente autônoma, apta a circulação patrimonial independente. A individualização registral permite que cada multiproprietário exerça

prerrogativas típicas do domínio, inclusive alienação, sucessão, oneração e constituição de garantias reais.

Todavia, a operacionalização registral da multipropriedade ainda enfrenta dificuldades práticas relevantes. Uma das principais controvérsias refere-se à estruturação das matrículas das frações temporais e à compatibilização do instituto com os princípios tradicionais do direito registral imobiliário.

Conforme observa Loureiro (2023), o sistema registral brasileiro foi historicamente concebido para disciplinar propriedades materialmente divisíveis ou unidades autônomas espacialmente delimitadas. A multipropriedade, contudo, introduz lógica diversa, fundada na divisão temporal do exercício possessório e dominial.

Essa peculiaridade gera desafios quanto à especialidade objetiva do registro, especialmente em empreendimentos de grande porte, nos quais coexistem dezenas ou centenas de frações temporais vinculadas a um mesmo imóvel-base. Em muitos casos, a excessiva fragmentação registral pode ampliar custos operacionais e aumentar a complexidade administrativa do empreendimento.

Surgem questionamentos relacionados à possibilidade de constrição judicial das frações temporais. Embora a legislação reconheça a autonomia patrimonial da fração de tempo, persistem discussões acerca da extensão da penhora, da alienação fiduciária e da responsabilidade patrimonial dos multiproprietários perante terceiros.

Outro aspecto relevante refere-se à necessidade de padronização dos procedimentos registrais pelos tribunais estaduais e pelas corregedorias-gerais de justiça. A ausência de uniformidade procedimental pode gerar insegurança jurídica e dificultar a expansão do instituto no mercado imobiliário nacional.

Nesse cenário, a atuação coordenada entre registradores, incorporadores, administradores condominiais e Poder Judiciário mostra-se indispensável para consolidação prática da multipropriedade enquanto instrumento juridicamente estável e economicamente eficiente.

2.2 A responsabilidade jurídica dos multiproprietários

A multipropriedade pressupõe coexistência simultânea de múltiplos titulares sobre um mesmo bem imóvel, circunstância que amplia a complexidade das relações obrigacionais e patrimoniais decorrentes da utilização compartilhada da propriedade privada.

O regime jurídico instituído pelo Código Civil (Brasil, 2002) estabelece que cada multiproprietário responde pelas obrigações vinculadas à sua fração temporal, especialmente no que se refere às despesas de conservação, manutenção e administração do empreendimento.

Conforme dispõe o artigo 1.358-J do Código Civil (Brasil, 2002), o multiproprietário é responsável pelo pagamento das contribuições condominiais e demais encargos inerentes à utilização da unidade imobiliária durante seu período de fruição.

A responsabilidade patrimonial individualizada representa importante mecanismo de racionalização econômica do sistema. Segundo Gonçalves (2026), a autonomia obrigacional das frações temporais impede que o inadimplemento de determinado multiproprietário comprometa integralmente a sustentabilidade financeira do empreendimento.

A experiência demonstra que o inadimplemento continua sendo um dos principais problemas enfrentados pelos empreendimentos submetidos ao regime de multipropriedade. Em razão da elevada fragmentação dominial, a cobrança judicial de contribuições condominiais pode tornar-se excessivamente onerosa e burocrática.

Existem dificuldades relacionadas à identificação precisa dos responsáveis pelo uso inadequado do imóvel, pelos danos causados às áreas comuns e pelo descumprimento das normas internas de convivência.

A administração compartilhada também pode gerar conflitos entre multiproprietários quanto à utilização dos períodos de ocupação, à realização de melhorias estruturais e à definição de critérios de rateio de despesas extraordinárias.

Nesse contexto, o ordenamento jurídico atribui especial relevância à convenção de condomínio em multipropriedade e ao regulamento interno do empreendimento. Esses instrumentos assumem função essencial para disciplinar os direitos, deveres e limitações dos titulares das frações temporais.

De acordo com Farias e Rosenvald (2026), a multipropriedade exige elevado grau de cooperação entre os titulares, aproximando-se de modelos de gestão coletiva típicos do direito condominial contemporâneo. A ausência de regras claras pode intensificar litígios e comprometer a viabilidade econômica do empreendimento.

Outro ponto de destaque refere-se à responsabilidade civil decorrente de acidentes, danos estruturais e prejuízos causados a terceiros. Em determinadas hipóteses, a definição do

responsável pode apresentar significativa complexidade probatória, sobretudo quando os danos decorrem de uso sucessivo e compartilhado da unidade imobiliária.

2.3 Administração dos empreendimentos em multipropriedade

A administração dos empreendimentos submetidos ao regime de multipropriedade representa um dos elementos mais sensíveis para a efetividade prática do instituto. A elevada rotatividade de usuários e a fragmentação temporal da titularidade exigem modelos de gestão mais sofisticados do que aqueles tradicionalmente aplicados aos condomínios edifícios convencionais.

O Código Civil (Brasil, 2002) estabelece que a convenção de condomínio em multipropriedade deve disciplinar aspectos relacionados à administração, ao uso das áreas comuns, ao sistema de reservas, à manutenção da infraestrutura e à solução de conflitos entre os titulares.

A figura do administrador profissional assume papel central nesse modelo organizacional. Segundo Chaves de Farias e Rosenvald (2026), a profissionalização da gestão constitui requisito indispensável para preservação da funcionalidade econômica e jurídica da multipropriedade.

A administração eficiente do empreendimento influencia diretamente a valorização patrimonial das frações temporais e a satisfação dos adquirentes. Problemas relacionados à manutenção inadequada, à ausência de transparência financeira ou à má gestão operacional tendem a comprometer a credibilidade do empreendimento perante o mercado.

Outro aspecto relevante refere-se à necessidade de compatibilização entre os interesses individuais dos multiproprietários e os interesses coletivos do condomínio. Em muitos casos, divergências acerca da utilização das áreas comuns, da política de locações temporárias e da realização de investimentos estruturais podem gerar litígios recorrentes.

A utilização de plataformas digitais de gestão tem se mostrado instrumento relevante para aprimoramento da governança em empreendimentos multiproprietários. Sistemas eletrônicos de agendamento, controle de acesso e prestação de contas ampliam a transparência administrativa e reduzem conflitos operacionais.

A adoção de mecanismos alternativos de resolução de conflitos, como mediação e arbitragem, pode contribuir para diminuição da judicialização das controvérsias envolvendo multiproprietários.

2.4 A proteção jurídica dos adquirentes de frações temporais

A proteção dos adquirentes constitui um dos principais desafios jurídicos relacionados à multipropriedade. Em razão da elevada complexidade contratual e da assimetria informacional existente entre incorporadores e consumidores, o regime demanda especial atenção do direito do consumidor.

Grande parte das aquisições de frações temporais ocorre por meio de estratégias intensivas de marketing, frequentemente associadas a promessas de valorização patrimonial, facilidades de intercâmbio turístico e redução de custos de hospedagem.

Segundo Marques (2025), a vulnerabilidade informacional do consumidor exige aplicação rigorosa dos princípios da transparência, da boa-fé objetiva e do dever de informação nas relações envolvendo multipropriedade.

Nesse contexto, o Código de Defesa do Consumidor (Brasil, 2023) desempenha função complementar relevante na tutela dos adquirentes. A incidência das normas consumeristas busca equilibrar a relação contratual e prevenir práticas abusivas por parte de incorporadoras e administradoras.

Entre os principais problemas identificados na prática destacam-se a publicidade enganosa, a ausência de clareza quanto aos custos periódicos de manutenção, as dificuldades de revenda das frações temporais e as restrições excessivas impostas aos adquirentes.

Outro ponto de preocupação refere-se aos contratos de adesão utilizados nos empreendimentos multiproprietários. Em muitos casos, as cláusulas contratuais apresentam elevado grau de complexidade técnica, dificultando a plena compreensão das obrigações assumidas pelos consumidores.

Também merece destaque a importância do direito de arrependimento nas contratações realizadas fora do estabelecimento comercial, especialmente em vendas realizadas durante eventos promocionais e apresentações comerciais de forte apelo emocional.

A efetividade da proteção jurídica dos adquirentes depende ainda da atuação fiscalizatória dos órgãos de defesa do consumidor e da ampliação da educação jurídica e financeira dos potenciais compradores.

A transparência contratual, a padronização informacional e a supervisão regulatória adequada constituem mecanismos fundamentais para fortalecimento da confiança nas relações patrimoniais envolvendo frações temporais.

2.5 Reflexos econômicos da multipropriedade no mercado imobiliário

A multipropriedade produziu impactos significativos sobre o mercado imobiliário brasileiro, especialmente nos setores turístico, hoteleiro e de segunda residência.

O modelo permite racionalização econômica da utilização dos imóveis, ampliando o aproveitamento patrimonial de unidades que tradicionalmente permaneceriam ociosas durante grande parte do ano.

Segundo Tepedino (2019), a multipropriedade representa expressão contemporânea da funcionalização econômica da propriedade privada, permitindo compatibilização entre aproveitamento eficiente do bem e ampliação do acesso ao mercado imobiliário.

Sob uma perspectiva econômica, o instituto favorece a diluição dos custos de aquisição e manutenção dos imóveis entre múltiplos titulares. Isso possibilita que consumidores tenham acesso a empreendimentos de elevado padrão econômico mediante investimentos proporcionalmente reduzidos.

A expansão da multipropriedade também contribui para dinamização do setor da construção civil e para incremento da atividade turística em regiões vocacionadas ao turismo sazonal.

Empreendimentos multiproprietários frequentemente estimulam o desenvolvimento econômico local, gerando empregos diretos e indiretos relacionados à hotelaria, manutenção predial, serviços turísticos e comércio regional.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A multipropriedade imobiliária representa uma das mais relevantes transformações contemporâneas do direito civil patrimonial brasileiro, especialmente por introduzir nova lógica de exercício da propriedade privada fundada na fragmentação temporal do domínio. A evolução

econômica, social e imobiliária observada nas últimas décadas demonstrou que o modelo clássico de propriedade concentrada em um único titular já não se revela suficiente para atender integralmente às exigências da sociedade contemporânea, marcada pela racionalização econômica dos bens, pela valorização da economia compartilhada e pela ampliação das formas de aproveitamento patrimonial.

Nesse contexto, a positivação da multipropriedade pela Lei n.º 13.777 (Brasil, 2018) representou importante avanço legislativo ao conferir tratamento normativo específico à utilização compartilhada de imóveis mediante divisão temporal de uso e fruição. A inserção dos artigos 1.358-B a 1.358-U no Código Civil (Brasil, 2002) proporcionou maior segurança jurídica às relações patrimoniais envolvendo frações temporais e permitiu a consolidação de um regime jurídico próprio voltado à tutela dos multiproprietários, do mercado imobiliário e dos adquirentes.

A presente pesquisa teve como objetivo central analisar se a aquisição da fração de tempo na multipropriedade pode ser compreendida como efetivo novo direito real no ordenamento jurídico nacional ou se constitui apenas modalidade específica de condomínio tradicional. A investigação desenvolvida ao longo do estudo demonstrou que a multipropriedade ultrapassa os limites conceituais do condomínio ordinário, apresentando elementos jurídicos compatíveis com a estrutura típica dos direitos reais.

A análise da teoria geral do direito das coisas evidenciou que a fração temporal possui atributos próprios dos direitos reais, especialmente no que se refere à publicidade registral, à oponibilidade erga omnes, à autonomia patrimonial, à transmissibilidade, ao direito de sequela e à tutela possessória. A possibilidade de individualização registral das frações temporais, somada à aptidão para circulação econômica independente, revela que o multiproprietário exerce verdadeira titularidade patrimonial autônoma sobre período determinado de utilização exclusiva do imóvel.

Observou-se que a legislação brasileira reconheceu juridicamente a fragmentação temporal da propriedade como forma legítima de exercício dominial. A autonomia conferida às frações temporais permite alienação, sucessão hereditária, penhora, constituição de garantias reais e exercício de proteção possessória, circunstâncias que reforçam a compatibilidade estrutural da multipropriedade com os elementos caracterizadores dos direitos reais previstos no sistema civil brasileiro.

A pesquisa também demonstrou que a multipropriedade constitui expressão contemporânea da funcionalização da propriedade privada. O instituto promove utilização mais eficiente dos imóveis, reduz períodos de ociosidade patrimonial e amplia o acesso de diferentes sujeitos a bens de elevado valor econômico, especialmente nos setores turístico, hoteleiro e de lazer. A racionalização do uso da propriedade evidencia alinhamento do instituto com os princípios constitucionais da função social da propriedade e da eficiência econômica.

No plano registral, verificou-se que a individualização das frações temporais representa elemento indispensável para consolidação da segurança jurídica do sistema. A matrícula própria das unidades temporais fortalece a publicidade imobiliária e assegura proteção aos adquirentes e credores. Entretanto, permanecem desafios relacionados à uniformização dos procedimentos registrais, à operacionalização prática da fragmentação temporal e à compatibilização do instituto com estruturas tradicionais do fôlio real brasileiro.

A pesquisa evidenciou ainda que a multipropriedade impõe novos desafios à administração condominial e à responsabilização patrimonial dos multiproprietários. A coexistência de múltiplos titulares sobre um mesmo imóvel exige elevado grau de organização administrativa, transparência financeira e regulamentação interna eficiente. A profissionalização da gestão dos empreendimentos multiproprietários mostra-se essencial para preservação da funcionalidade econômica e da estabilidade jurídica do sistema.

Sob a perspectiva consumerista, constatou-se que a proteção dos adquirentes assume relevância central no regime da multipropriedade. A complexidade contratual, a assimetria informacional e as estratégias intensivas de comercialização exigem aplicação rigorosa dos princípios da boa-fé objetiva, transparência e dever de informação. A incidência complementar das normas do Código de Defesa do Consumidor (Brasil, 2023) constitui importante mecanismo de equilíbrio das relações contratuais envolvendo frações temporais.

No âmbito econômico, a multipropriedade revelou-se instrumento relevante para dinamização do mercado imobiliário e fortalecimento do setor turístico nacional. A diluição dos custos de aquisição e manutenção entre múltiplos titulares amplia o acesso patrimonial e favorece o desenvolvimento econômico regional. Contudo, a expansão acelerada do modelo também demanda atenção quanto à sustentabilidade financeira dos empreendimentos, à estabilidade do mercado secundário de revenda e à prevenção de práticas comerciais abusivas.

As divergências doutrinárias ainda existentes acerca da natureza jurídica da multipropriedade demonstram que o instituto permanece em processo de consolidação dogmática no direito brasileiro. A tendência majoritária da doutrina contemporânea e da evolução legislativa aponta para o reconhecimento da fração temporal como modalidade autônoma de direito real, compatível com a renovação estrutural do direito das coisas diante das transformações econômicas e sociais contemporâneas.

Conclui-se que a multipropriedade representa significativa inovação jurídica no ordenamento nacional, especialmente por admitir que a dimensão temporal da propriedade possa constituir objeto autônomo de titularidade patrimonial. A fragmentação temporal do domínio evidencia a capacidade adaptativa do direito civil contemporâneo diante das novas formas de utilização compartilhada dos bens e reafirma a necessidade de constante atualização das categorias clássicas do direito patrimonial.

REFERÊNCIAS

BRASIL. [Constituição de 1988.] *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Centro de Documentação e Informação da Câmara dos Deputados, [2023]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/consti/1988/constituicao-1988-5-outubro-1988-322142-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 1º. mai. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília/DF, seção 1, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: https://biblioteca.in.gov.br/en/web/dou/dou/-/document_library/kcmautn6AnNs/view/271525. Acesso em: 3 mai. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.777, 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. *Diário Oficial da União*, Brasília/DF, ed. 245, seção 1, p. 2, 21 dez. 2018. Disponível em: <https://www.in.gov.br/web/dou/-/lei-n-13-777-de-20-de-dezembro-de-2018-56418854>. Acesso em: 3 mai. 2026.

BRASIL. Senado Federal. *Código de Defesa do Consumidor e normas correlatas*. 7. ed. atual. Brasília, DF: Coordenação de Edições Técnicas do Senado Federal, 2023. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/608968/CDC_normas_correlatas_7ed.pdf. Acesso em: 3 mai. 2026.

CHAVES DE FARIAS, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*: Vol. 5: Direitos reais. 22. ed. rev., atual. e ampl. Salvador, BA: JusPodivm, 2026.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*: Vol. 4: Direito das coisas. 40. ed., rev., atual. e reform. [S. l.]: Saraiva Jur, 2026.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*: Vol. 5: Direito das coisas. 21. ed., rev., atual. e reform. [S. l.]: Saraiva Jur, 2026.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos*: Teoria e prática. 12. ed. rev., atual. e ampl. Salvador, BA: JusPodivm, 2023.

MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: O novo regime das relações contratuais. 10. ed. rev. e atual. São Paulo, SP: Revista dos Tribunais, 2025.

TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil*: Volume único. 15. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro, RJ: Forense, 2025.

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

TEPEDINO, Gustavo. A nova lei da multipropriedade imobiliária. *Revista Brasileira de Direito Civil*, [S. l.], v. 19, n. 1, p. 11-15, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/359>. Acesso em: 3 mai. 2026.