

AVALIAÇÃO DAS MULTIPROPRIEDADES NO CUMPRIMENTO DE SUA FUNÇÃO SOCIAL NA PRÁTICA DO TURISMO BRASILEIRO

Yasmin Gontijo de Paula

Graduanda em Direito,
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

Maruza Rubia Cavassana

Mestre em Direito das Relações Sociais - PUC-SP; Bacharel em Direito - UniToledo – Araçatuba/SP;
Advogada; Docente nas Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

RESUMO

A propriedade privada, ainda que seja constituinte da livre iniciativa, deve cumprir a sua função social de modo que gere efeitos positivos no plano coletivo da sociedade. Dessa forma, por mais que a propriedade privada se comprometa aos desígnios individuais do proprietário esta não poderá ser responsável pela mera obtenção de lucro, e sim ser aproveitada ao máximo não só nos aspectos econômicos como sociais. O instituto da Multipropriedade foi criado no intuito de fracionar no tempo a utilização de um bem imóvel, e está positivado no Brasil pela Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018, a qual inseriu no Código Civil os Artigos 1.358-B a 1.359-U. Assim, através da técnica bibliográfica busca-se desenvolver um raciocínio sobre a função social da propriedade privada e da própria Multipropriedade diante de sua aplicação turística no contexto Brasileiro.

PALAVRAS-CHAVE: multipropriedade; propriedade; autonomia privada; função social; turismo.

1 INTRODUÇÃO

Um dos direitos fundamentais do ser humano é a propriedade privada. Vide que desde a tênue idade a percepção de propriedade se faz presente no imaginário humano em razão de ser uma instituição presente no cotidiano. E é diante dessa presença que a expressão “é meu” reflete entre as primeiras palavras ditas na mais tênue idade. Em contrapartida, a acepção jurídica do termo é de complexa formação, tendo em vista que o direito de propriedade passa por constantes alterações e engloba conceitos diversos, como, por exemplo, a propriedade imobiliária e a multipropriedade.

O próprio Código Civil, no *caput* do art. 1.228, se limita a entregar apenas as atribuições do proprietário (de uso, gozo e disposição da coisa), deixando os doutrinadores com a missão de conceituar a propriedade em si. Conforme conceituou Flávio Taturce, a propriedade trata-se de um direito que alguém possui em relação a um determinado bem. Nessa mesma perspectiva, trata-se de um direito protegido pela Constituição Federal que deverá atender a função social em face do bem coletivo, de modo que sejam aplicadas as atribuições do proprietário (SIMÃO e TATURCE, 2019).

Em 1960, após a crise do petróleo, a multipropriedade surgiu como uma modalidade de propriedade visando reativar o mercado imobiliário, gerando lucro em um momento economicamente precário. Desde então passou a ser apontada como forma de movimentar o turismo nacional, despontando ainda como um possível meio de acesso para que camadas da sociedade com menor poder aquisitivo possam adquirir “casas de veraneio”. No entanto, este acesso à propriedade restará vinculado a uma parcela de tempo anual da respectiva unidade, limitando o proprietário a uma fração temporal atípica das propriedades “tradicionais”.

No Brasil, a multipropriedade foi positivada pela Lei 13.777/2018 a qual inseriu o instituto no rol de direitos das coisas o disciplinando nos Artigos 1.358-B a 1.359-U do Código Civil Brasileiro, trazendo maior segurança jurídica tanto para aqueles que a adquirem quanto para os que a comercializam. Evidencia-se que os empreendimentos voltados para a multipropriedade geralmente envolvem estruturas de lazer e de hotéis, as quais também se submetem ao regime de condomínio.

Nos dias atuais, se percebe ao redor desse modelo uma intensa publicidade, perceptível principalmente em cidades de grande aproveitamento turístico. Por vezes, o *marketing* agressivo e a insistência em torno dos turistas inibem a percepção das particularidades desse modelo de propriedade e dos ônus envolvidos em sua aquisição, podendo levar o proprietário ao arrependimento posterior.

Dessa forma, é de suma importância que esse novo tipo de propriedade seja estudado a luz de importantes conceitos do direito, no intuito de verificar a aplicação da função social da propriedade e a presença da boa-fé nos negócios jurídicos que ocorram, inibindo, evidentemente, o objetivo único de obtenção de lucro.

O presente estudo visa, portanto, traçar princípios fundamentais da propriedade privada para clarear a concepção do instituto da multipropriedade. E, ainda, realizar apontamentos sobre a positivação desse modelo trazida pela Lei 13.777/2018, fruto da autonomia privada nas relações negociais e da busca por maior segurança jurídica para a aplicação desse novo modelo de propriedade. Por fim, analisa-se as circunstâncias da aplicação turística da multipropriedade no Brasil no intuito de compreender o atual alcance de sua função social.

2 DIREITO DE PROPRIEDADE E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Ao longo da história da civilização o conceito de Direito de Propriedade passou por significantes alterações, estas mudanças se deram devido as influências dos contextos político, social e cultural de cada período. A característica flexível deste direito se demonstra desde o Direito Antigo até o Direito Moderno, tendo em vista que como resultado das circunstâncias jurídicas, econômicas e morais o próprio conceito de propriedade também se modificou.

As primeiras ideias de demarcação de terras e individualização das posses nasceram como um artifício utilizado pelo homem no intuito de evitar a miséria. Assim, a garantia de subsistência motivou o primórdio da relação de posse entre o homem e a terra. Para Mattos, o direito de propriedade assume uma grande importância entre indivíduos, e, conseqüentemente, nas relações jurídicas, pois se trata de direito derivado dos mais antigos ordenamentos jurídicos (MATTOS, 2003).

Dessa forma, a propriedade, rudimentarmente, surge como instinto do homem que, no intuito de preservar sua integridade biológica, se apropria daquilo que poderá garantir a sua subsistência. Essa segurança trazida pela propriedade se inicia através dos alimentos e toma, posteriormente, proporções maiores, sendo influenciada desde as engrenagens do Capitalismo Mercantil até chegar no Capitalismo Financeiro.

Hoje, no Brasil, percebe-se uma definição de propriedade privada fruto do Estado Social e Democrático de Direito, fortemente respaldada pela própria Constituição Federal promulgada em 1988, que em seu Dos Direitos e Garantias Fundamentais disciplina:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

O Estado Social se fortaleceu em um cenário de pós-guerra mundial como forma de enfraquecer as atividades livres dos indivíduos comuns no Estado Liberal. Assim, no lugar de um Estado Mínimo e da livre iniciativa como princípio econômico, firma-se a interferência do Estado nas relações privadas e jurídicas.

Ao longo do século XX a propriedade era vista como meio de atender as expectativas individuais do proprietário, tendo o objetivo de fortalecer a livre iniciativa de mercado. Ocorreu que no início do século XXI, diante da nova Constituição (1988), diversos direitos fundamentais influenciaram um novo conceito de direito de

propriedade. Com isso, o Direito Civil Brasileiro passou a acompanhar a Carta Magna, transformando o direito de propriedade privada em um “direito-dever” dependente de valores não apenas patrimoniais como também de valores frutos dos direitos sociais, da dignidade da pessoa humana e da justiça distributiva.

A propriedade trata-se então da expressão de um direito que o indivíduo possui em relação a um determinado bem, a qual se alocou no ordenamento jurídico pátrio como um Direito e Garantia Fundamental, conforme se extrai da própria Constituição Federal que em seu Art. 5º, XXII afirma ser garantido o direito de propriedade. Este direito passou a acompanhar, como um de seus deveres, atender a função social gerando consequências positivas para a coletividade.

Assim, devido a Constitucionalização do Direito Civil, a autonomia privada passou a ser limitada em seus efeitos jurídicos ante a sobreposição do interesse público em relação ao interesse privado. Fase que se inicia como consequência de desproporcionalidades econômicas entre as diversas camadas sociais, motivando a intervenção estatal (nas relações individuais) como forma de inibir atividades econômicas individualistas que visem o lucro sob quaisquer circunstâncias.

Com essa interferência do Estado se reestabelece um equilíbrio entre as partes, afastando as vontades individualistas egoísticas e aproximando o negócio jurídico do interesse social. Na propriedade imobiliária essa intervenção na autonomia privada se dá alicerçado em um “dirigismo contratual”, ou seja, a intervenção estatal a partir de limitações que visam regulamentar (tanto judicialmente quanto legalmente) o conteúdo dos contratos individuais (SIMÃO e TATURCE, 2019).

É evidente que o direito de propriedade não se fundamentará apenas no princípio da função social. No Brasil, a propriedade privada é substância da própria ordem econômica, conforme Art. 170, da Constituição federal de 1988, que cita como fundamento da economia a livre iniciativa e a valorização do trabalho humano.

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] II - propriedade privada; III - função social da propriedade;

Dessa forma, se vislumbra que no exercício do direito de propriedade há a busca no equilíbrio entre a liberdade da autonomia privada para um desenvolvimento econômico e; a função social da propriedade para concretização de um estado social de direito. Em razão da busca desse equilíbrio Taturce afirma que “A influência da

autonomia privada para o Direito das Coisas, assim, pode trazer a conclusão que o rol constante do art. 1225 do atual Código Civil não é taxativo (*numerus clausulus*), mas exemplificativo (*numerus apertus*) [...]” (SIMÃO e TATURCE, 2019, p. 288).

Portanto, a “confeção” de um novo direito real deve respeitar normas indispensáveis da Constituição Federal e do próprio Código Civil, que positivam sobre o princípio da função social (art. 5.º, XXII; XXIII da CF/1988 e art. 1.228 do Código Civil de 2002). Neste contexto é que foi positivada pela Lei 13.777/2018 a multipropriedade imobiliária, nova modalidade de direito real fruto do modelo europeu “*Fractional*”, inserindo-a no Código Civil em seus Artigos 1358-B ao 1358-U.

3 MULTIPROPRIEDADE: CONCEITOS E APRESENTAÇÃO DA LEI 13.777/2018

A figura jurídica da multipropriedade foi criada em um contexto de crise econômica em meados da década de 60, no intuito de constituir uma nova figura de investimento. Essa tentativa, fruto da autonomia privada, visou a impulsão dos setores econômicos relacionados a propriedade imobiliária, como por exemplo, turismo e construção civil. Assim, surgiu na França sob o nome “*multipropriété*”.

O instituto foi introduzido no Código Civil Brasileiro a partir da vigência da Lei n. 13.777/2018. Entretanto, apesar de sua normatização ter ocorrido apenas recentemente no Brasil, trata-se de um modelo de propriedade privada presente em contratos imobiliários em diversos países ao redor do mundo. Seu uso possui grande força no Continente Europeu - Itália, França, Portugal -, países precursores na aplicação do modelo de negócio “*Timesharing*” e “*Fractional*”.

Conforme aponta Margarida (2019), é importante distinguir que a multipropriedade imobiliária surge desses dois conceitos modelos, ao passo que o modelo “*Timesharing*” possui natureza jurídica contratual, o denominado “*Fractional*” está relacionado ao direito real das coisas.

Destarte, no primeiro modo (“*Timesharing*”) ocorre a aquisição de “unidades de tempo” que garantem o direito de uso por um tempo fixado previamente, tratando-se somente de uma relação consumerista. Enquanto no “*Fractional*” a pessoa detém uma fração (quota) da propriedade junto a todos os direitos inerentes a eles, podendo, inclusive, vendê-la a qualquer momento.

No Brasil, o “*Timesharing*” foi consolidado a partir do Decreto-Lei n.º 7.381/2018, nos Artigos 28 a 29. Já o “*Fractional*” foi positivado pela Lei 13.777/2018 como “multipropriedade”, e, conforme a própria legislação, trata-se de modelo de negócio em que o comprador entra como proprietário da fração temporal adquirida, absorvendo a todos os bônus e ônus que sobrevierem.

Esta alteração legislativa de 2018 consolidou o instituto da multipropriedade como um direito real, sendo espécie de propriedade condicionada a um “condomínio especial”. Trata-se de uma fusão entre a propriedade individual (exemplificada pela propriedade residencial) com a propriedade coletiva nas convenções de condomínio (a qual exemplifica-se pelos *shoppings centers* ou centros de compras).

De todo modo, esta instituição é fruto da autonomia privada e demonstra que, desde que não haja lesão à ordem pública, os indivíduos poderão atuar dentro da legalidade, ainda que usem da manifestação da vontade para inovar dentro do próprio sistema jurídico já existente. A definição de multipropriedade inserida no Código Civil, determinada pela Lei 13.777/2018, em seu Artigo 1.358-C expressa que:

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Neste cenário, a multipropriedade imobiliária se traduz em uma técnica para aproveitar imóveis por meio de frações de tempo, através do regime de condomínio. Diante dessa concepção, conforme previsão da Lei 13.777/2018 (Art. 1358-O), a aquisição da fração do imóvel (quota-parte) ocorrerá através de escritura pública registrada em Cartório de Imóveis. A segurança jurídica será total, gerando Direitos Sucessórios e todas as atribuições previstas no Art. 1.228 do Código Civil de 2002.

Observa-se que na confecção da norma o legislador escolheu criar o instituto da multipropriedade em conforme com um regime de condomínio especial. Esse modo de condomínio permite que ocorra a divisão de um único bem imóvel em diversas unidades temporais (autônomas) para seus respectivos proprietários. O condomínio especial parte de uma perspectiva do direito real limitado sobre a coisa alheia, em que recairá sobre aqueles proprietários o dever de conservação (despesas, prestações) e de direito de uso limitado a suas próprias unidades de tempo.

É notável a periodicidade como característica medular da multipropriedade, pois é por meio dessa que se tem um aproveitamento econômico intenso do bem

imóvel. Inclusive quando se observa o tempo mínimo da unidade de 07 (sete) dias, conforme o Artigo 1.358-E do Código Civil (introduzido pela Lei 13.777/2018). Dessa forma, um único imóvel poderá “conter” um total de 52 (cinquenta e duas) unidades periódicas, gerando movimentações constantes durante todo ano (VIEGAS, 2019).

E é por conta dessa rotatividade de uso que a multipropriedade se faz presente nas regiões turísticas, cujo o interesse dos empreendedores se volta para a venda de “casas de veraneio”. Esse compartilhamento da propriedade imóvel no tempo (e não somente no espaço) surge como promessa de aquecer a economia do país, pois o dinamismo no aproveitamento econômico poderá atender as necessidades da região turística em que se aloca.

Diante dessa constância de uso, o bem imóvel estará amparado nos princípios fundamentais da ordem econômica do bem e, ainda, poderá gerar frutos ao coletivo a partir do giro econômico constante, e, com isso, alcançando a sua função social.

Assim, esse modelo de propriedade permite que públicos com menor poder aquisitivo tenham acesso a empreendimentos de maior porte em melhor localização, sem, no entanto, arcar por inteiro com os custos posteriores da compra (impostos, taxa de condomínio, segurança e manutenção). Isto porque todos os valores relacionados ao bem imóvel serão divididos entre os proprietários das frações, de modo proporcional a sua unidade de tempo (TEPEDINO, 2018).

Essa divisão da propriedade no espaço e, de forma inovadora, no tempo, concede uma maior acessibilidade a imóveis de alto valor. Entretanto, a divisão no espaço-temporal pode gerar uma série de dúvidas para os novos proprietários, que por ignorância, despreparo e/ou euforia, podem não compreender as particularidades da relação jurídica para com um objeto tão complexo como o da multipropriedade.

4 A FUNÇÃO SOCIAL DA MULTIPROPRIEDADE SOB O PRISMA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DE COMPRA E VENDA EM CONTEXTO TURÍSTICO

A existência da função social da propriedade no regime de multipropriedade, em tese, se respalda na movimentação constante da economia do local em que os empreendimentos imóveis desse tipo se encontram. Isto porque pressupõe-se que o regime de cotas sustentará a utilização de um único bem imóvel de modo otimizado durante todo o ano. Assim, a divisão temporal do imóvel será característica essencial

na ocupação integral do imóvel, considerando que os coproprietários poderão optar não só por usufruir como também em dispor o bem no período que lhes for de direito.

Há, no entanto, diversos aspectos dos empreendimentos imobiliários da multipropriedade no mercado brasileiro que obstam a efetivação e cumprimento da função social do bem. Esse impedimento se manifesta a partir da prática de contratos de adesão com cláusulas abusivas e, principalmente, no marketing agressivo para a venda de cotas imobiliárias. A função social esperada dessa propriedade passa então a ser substituída por contratos rescindidos, demandas judiciais e imóveis vazios.

A prática do marketing agressivo está evidenciada na abordagem de consumidores para a investida da venda, a qual está amparada pelo exagero nos benefícios e na ausência de informações concretas sobre as verdadeiras características do regime de multipropriedade. No site “www.reclameaqui.com.br”, por exemplo, há diversos depoimentos que se assemelham, tanto em relação a abordagem persuasiva do vendedor com um forte incentivo na compra da quota imobiliária como forma de “investimento”, como também, na caracterização do ambiente com músicas, champanhes e climatização.¹

Ocorre que o próprio diretor de operações de uma grande empresa do ramo, Marcos Freitas, disse em entrevista que a venda dos imóveis fracionados deve ser própria a quem pretende usufruir, não sendo interessante aos que pretendem lucrar com locações². Ocorre que são poucos que possuem interesse em visitar todos os anos a mesma região turística, sendo assim, resta como argumentação e persuasão de venda o exagero nos benefícios da aquisição (sugerir a compra como forma de “investimento”, por exemplo), elevando o consumidor a expectativas irreais.

Importante ressaltar que a relação jurídica de consumo constituída a partir das aquisições de propriedades dos empreendimentos de multipropriedade se submentem ao Código de Defesa do Consumidor. Sendo assim, os novos coproprietários estão amparados, inclusive, pelos Artigos 30 e 31 da Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990, os quais preveem que o produto ofertado deve ser apresentado de forma correta, clara, precisa e de modo que reste clara a sua composição.

1 https://www.reclameaqui.com.br/wam-brasil/cancelamento-de-cota-imobiliaria-e-estorno-de-valor-pago-empreendimento-s_tG4UGWZ_4DA_2Kiq/

2 <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2016/01/1732763-compra-de-casa-por-cotas-envolve-riscos-dizem-especialistas.shtml>

Apesar de previsão expressa em lei, o produto da multipropriedade não é apresentado ao contratante da compra e venda de modo claro, e, por vezes, os ônus da aquisição passam despercebidos. Assim, o turista abordado pelo vendedor em seu momento de lazer (como ocorre comumente) adere a um contrato que posteriormente ensejará ao arrependimento, em razão das particularidades ignoradas no momento da negociação. É desse momento que a aquisição do bem nasce prejudicada, impedindo o objeto daquele contrato cumpra a sua função social.

Diante dos aspectos diferenciados da relação entre o indivíduo e a propriedade e por se um instituto recente, é necessário a cautela em sua venda. Essencial apresentar os pontos contratuais específicos permitindo que o consumidor entenda as particularidades do objeto. Essa apresentação clara do produto nada mais é que trazer luz ao próprio Código de Defesa do Consumidor, sendo essencial para impedir conflitos judiciais e extrajudiciais relacionados ao distrato do contrato de compra e venda de empreendimentos de multipropriedade.

Hoje há diversas reclamações e ações judiciais em torno de contratos de compra e venda de cotas imobiliárias. O negócio surge em um momento em que há um marketing agressivo com inúmeros benefícios e pouco sobre a apresentação das particularidades desse tipo de propriedade. Elenca-se que o direito ao arrependimento também está presente nesse tipo de venda, entretanto, o prazo de 7 (sete) dias por vezes não é suficiente para que o consumidor perceba que foi induzido ao erro, levando-o ao prejuízo de valores como a taxa de condomínio e das arras.

Conclui-se que apesar de existente a relativização da posse diante de sua divisão no tempo, por outro lado, a função social da propriedade deve se manter eficaz. Entretanto, como obstáculo do cumprimento dessa função social ante a multipropriedade, está a livre iniciativa de mercado que, por vezes, visando a mera obtenção de lucro, ignora o princípio da boa-fé contratual. Com isso, as empresas do ramo prejudicam a ocupação dos imóveis durante todo o ano, inibindo a rotatividade turística anual além dos períodos de “altas temporadas”.

Diante da constância de uso (caso as cotas temporais fossem propriamente vendidas e o bem devidamente usufruído) o bem imóvel estaria amparado nos princípios fundamentais da ordem econômica do bem e, ainda, poderia gerar frutos ao coletivo a partir do giro econômico constante, e, com isso, alcançaria a sua função social. Ocorre que da forma que vem sendo tratado não só deixa de contribuir para o

bem-estar coletivo assim como prejudica os negócios jurídicos e o andamento do poder judiciário (com sobrecarga de demandas).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em razão de todo o exposto, está evidente a necessidade de identificar os pontos críticos na incidência do instituto da multipropriedade no Brasil. Isto porque se faz necessário adotar medidas que facilitem o entendimento de todas as implicações e características que acompanham esse modelo de propriedade. Assim, todas as relações jurídicas que ensejem o nascimento de um direito real, cujo objeto se trate de imóveis divididos em cotas temporais, devem estar em harmonia com o princípio da boa-fé e, ainda, no princípio da informação e transparência.

Por outro lado, entende-se que a eficácia da função social neste modelo de propriedade dependerá de uma união de fatores, sendo estes; o uso da propriedade durante todo o ano; a adimplência dos contratantes de contratos de compra e venda; e, a capacidade dos empreendimentos de seguir a oferta e demanda.

Nesse sentido, apesar da autonomia privada ser princípio fundamental das relações jurídicas, está evidente que não poderá sobressair a outros princípios fundamentais do direito e muito menos ser aplicada de modo que conflite com os próprios interesses coletivos. Assim, se o instituto da multipropriedade for utilizado visando a mera obtenção de lucro poderá causar sérias manchas no ordenamento jurídico brasileiro, havendo risco, inclusive, de que posteriormente a propriedade dividida no tempo seja vista pelos brasileiros com desconfiança.

Para que essa instituição cumpra sua função social como propriedade privada, se faz necessário alterações em sua forma de aplicação no direito brasileiro. A alta incidência de arrependimentos posteriores em relação a aquisição dessa modalidade de imóvel afeta até mesmo a utilização desses empreendimentos, que permanecerão em vacância em vez de promoverem a econômica local. O que gera não só a quebra de expectativa dos investidores do ramo e dos proprietários de cotas, como também agrava ainda mais a situação econômica do país.

Por fim, conclui-se que para que esse “novo” modelo de propriedade funcione como o teorizado, se faz necessário que seja vendido às claras de sua realidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Constituição Federal de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.html> Acesso em: 20, mar, 2020.

BRASIL. Lei n.º 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.html> Acesso em: 21, mar, 2020.

BRASIL. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em 25, mar, 2020.

MELO, M. A. S. de. Multipropriedade imobiliária (time sharing). Disponível em: <https://marcelommmelo.com/2016/09/22/multipropriedade-imobiliaria-time-sharing/#_ftnref1>. Acesso em: 20, mar. 2020.

MATTOS, L. P. A efetividade da função social da propriedade urbana à luz do estatuto da cidade. Rio de Janeiro: Temas & Ideias, 2003.

MARGARIDA, M. P. Fractional X Timesharing. Disponível em: <<http://revista.turismocompartilhado.com.br/2018/06/25/fractional-x-timesharing-e-a-usufruicao-da-propriedade-por-monica-paula-margarida/>>. Acesso em 25 mar. 2020.

RODRIGUES, M. de A. Reflexões acerca do enquadramento da multipropriedade imobiliária como direito real. 2018. 64 f. TCC - Curso de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2018. Disponível em <<https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/8769/1/MARodrigues.pdf>>. Acesso em 05, mai, 2020.

SIMÃO, J. F.; TARTUCE, F. Direito civil. v.4: Direito das Coisas. 11ed. São Paulo: Método, 2019.

TEPEDINO, G. A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária. 2019. Disponível em: <<https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/359>> Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 19, p. 11-14, jan/mar. 2019.

TEPEDINO, G. Multipropriedade Imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993.
VIEGAS, C. M; FILHO, R.P. A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA À LUZ DA LEI 13.777/2018. Rev. Fac. Direito UFMG, Belo Horizonte, n. 75, p. 91-118, jul/dez. 2019.