

# MULTIPROPRIEDADE HOTELEIRA

## MULTI-PROPERTY IN HOTEL INDUSTRY

**Fernando Goulart Rocha**

Doutor em Geografia Humana. Realizou estágio de Pós-Doutorado em Economia Agrícola na Universidade Autônoma de Barcelona, Espanha. Professor do Curso Superior de Hotelaria do Instituto Federal de Santa Catarina. Acadêmico da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Santa Catarina.

---

**Resumo:** O condomínio em multipropriedade tem aplicação objetiva na economia do turismo, sendo o compartilhamento de imóveis modalidade em franca expansão no mercado brasileiro de segunda residência. Entre os diferentes segmentos desse mercado, a hotelaria é a que mais tem contribuído para a disseminação dessa espécie de condomínio, sendo que nesse ramo de atividades a multipropriedade envolve diferentes modelos de negócios. Nesse contexto, o objetivo da pesquisa foi o de identificar e caracterizar a multipropriedade hoteleira por meio do levantamento de dados e estudo da legislação específica. Os resultados apontam para três principais modelos de multipropriedade hoteleira: o fracionado, o condo-hotel, e o fracionado com opção de reversão em condo-hotel. Os contratos de *timeshare*, também muito disseminados, caracterizam-se pela oferta de serviços de venda antecipada de diárias e hospedagem, não constituindo modalidade condominial.

**Palavras-chave:** Condomínio. Multipropriedade. Hotelaria.

**Abstract:** A time-sharing apartment complex has objective application in tourism economy, being the time-sharing of properties a modality in great expansion in Brazilian market of second home. Among the different segments of this market, the hotel industry is the one that has most contributed to the dissemination of this kind of apartment complex, considering that in this type of business the multi-property involves different models of business. In this context, this research aimed at identifying and characterizing the multi-property in hotel industry through the data survey and analysis of specific legislation. The results point to three main models of multi-property in hotel industry: the fractional, the condo hotel, and the fractional with the option of reversion in condo hotel. The contracts of time-share, also very widespread, are characterized by the offer of services of pre-sales of daily rate and lodging, which doesn't constitute a model of apartment complex.

**Keywords:** Apartment complex. Multi-property. Hotel industry.

**Sumário:** Introdução – **1** Do condomínio como gênero e das espécies de condomínio no ordenamento jurídico brasileiro – **2** Da multipropriedade hoteleira – Conclusão

---

## Introdução

Por meio da Lei nº 13.777/18, a figura jurídica do condomínio em multipropriedade recebeu regulamentação específica, sendo formalmente introduzida no ordenamento jurídico brasileiro. Com a promulgação da lei, foram inseridos 19 novos artigos no Código Civil,<sup>1</sup> além de serem alterados os arts. 176 e 178 da Lei de Registros Públicos.<sup>2</sup> A multipropriedade, nas palavras de Cavalcante,<sup>3</sup> “ocorre quando um bem é dividido entre vários proprietários, sendo que cada um deles utilizará a coisa, com exclusividade, durante certo(s) período(s) de tempo por ano, em sistema de rodízio”. Por sua vez, o art. 1.358-C do Código Civil define o condomínio em multipropriedade como “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”.

Tendo em vista as definições, constata-se que a multipropriedade imobiliária se concretiza ao conciliar pelo menos três características: o compartilhamento da propriedade na forma de condomínio por dois ou mais proprietários, o uso e gozo do imóvel pelos proprietários de maneira alternada, e a utilização exclusiva da totalidade do imóvel por um dos proprietários por certo período. Nesse sentido, a multipropriedade imobiliária difere do condomínio voluntário incidental<sup>4</sup> no que diz respeito à divisibilidade, pois enquanto nele a coisa indivisa sofre divisão por decurso de prazo ou por exigência de um dos condôminos, no condomínio em multipropriedade a coisa já nasce dividida, com o fracionamento prévio dos quinhões entre os coproprietários. Aproxima-se, por sua vez, do condomínio voluntário convencional por surgir da vontade das partes na aquisição de coisa em comum, mas também dele se difere por não prever, em regra, direito de preferência ou anuência dos demais condôminos para alienação da fração de tempo por qualquer um deles. Difere-se igualmente do condomínio edilício no que se refere à temporalidade e exclusividade, pois, enquanto que no condomínio edilício as partes suscetíveis de utilização independente são, em geral, exclusivas, e as partes comuns são aproveitadas pelos proprietários de maneira contínua e simultânea, na multipropriedade o pressuposto da propriedade exclusiva é afastado e o uso das áreas

<sup>1</sup> Art. 1.358-B ao art. 1.358-U.

<sup>2</sup> Lei nº 6.015/73.

<sup>3</sup> CAVALCANTE, Márcio André Lopes. Breves comentários à Lei 13.777/2018 (Condomínio em Multipropriedade). *Dizer o Direito*, dez. 2018. Disponível em: <https://www.dizerodireito.com.br/2018/12/breves-comentarios-lei-137772018.html>. Acesso em: 2 fev. 2019.

<sup>4</sup> Conforme a doutrina: condomínio voluntário, ordinário ou convencional, gênero em relação à fonte; incidental ou convencional, espécies quanto à origem.

comuns pelos condôminos é delimitada no tempo. Pelo mesmo motivo o instituto não se assemelha ao condomínio de lotes.

Na vida social, segundo Tepedino,<sup>5</sup> o condomínio em multipropriedade surgiu por iniciativa dos mercados imobiliários norte-americano e europeu com vista à comercialização de imóveis de temporada para uso compartilhado entre os proprietários, de maneira escalonada durante o ano. De início, a modalidade ganhou adeptos ao permitir o acesso das novas camadas sociais à segunda residência a preços modestos. Mais tarde, a propriedade fracionada alcançou as grandes redes de hotéis e resorts.

No Brasil, o mercado hoteleiro é atualmente o que mais tem contribuído para a disseminação dos condomínios em multipropriedade. Na hotelaria, o comércio de imóveis em regime de tempo compartilhado tem adotado predominantemente o sistema de cotas, em que o consumidor adquire frações de um investidor imobiliário para usufruir do imóvel em determinado período do ano. O sistema, que opera com pelo menos três modelos de negócios, diferencia-se em: fracionado com venda de ativos (multipropriedade típica), condo-hotel sem venda de ativos (multipropriedade atípica), e fracionado com venda de ativos e opção de reversão em condo-hotel (multipropriedade típica/atípica).

Sobre os diferentes tipos de multipropriedade, Tepedino<sup>6</sup> apontou as quatro mais importantes: a) a *multipropriedade societária*, em que a sociedade, proprietária do empreendimento, concede aos sócios, adquirentes de cotas, o direito de utilização periódica da unidade; b) o *direito real sobre coisa alheia*, em que o adquirente é titular de direito real limitado sobre a propriedade, que se mantém com o empreendedor; c) a *multipropriedade imobiliária*, constituída de condomínio de multiproprietários com limites de utilização pelo titular; e d) a *multipropriedade hoteleira*, que agrega os multiproprietários à gestão de cadeias hoteleiras de modo a oferecer à multipropriedade os serviços e produtos próprios dos hotéis. Segundo o autor, entre os civilistas brasileiros, a multipropriedade foi recebida com desconfiança por aparentar atipicidade ao combinar características dos direitos reais (uso, gozo, disposição da coisa) aos vínculos obrigacionais, decorrentes da relação jurídica entre seus proprietários. Logo, parte da doutrina impôs forte resistência em considerá-la entre os direitos reais, haja vista o atributo de serem em número limitado (*numerus clausus*). Nesse sentido, os condomínios em multipropriedade foram por muito tempo amoldados, na prática imobiliária, como condomínios voluntários convencionais.

<sup>5</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). *Direito imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015.

<sup>6</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). *Direito imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015. p. 514.

Contudo, em 2016, no julgamento do REsp nº 1.546.165/SP, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a complexa natureza da multipropriedade imobiliária. Segundo o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, o instituto possui características de direito real e obrigacional, sendo que “o aspecto de direitos reais decorre dos poderes exercidos pelo multiproprietário sobre o imóvel [...]. Por outro lado, a natureza de direito obrigacional advém da convenção inserta no contrato de aquisição, imprescindível para que se realize”<sup>7</sup>. Ao encontro desse entendimento, à Lei nº 13.777/18 devem ser aplicados, na sua interpretação, de maneira supletiva e subsidiária, os demais artigos do Código Civil, a Lei dos Condomínios em Edificações e das Incorporações Imobiliárias, e o Código de Defesa do Consumidor.<sup>8</sup>

Recém inserido ao Código Civil, o condomínio em multipropriedade se soma agora às demais figuras jurídicas de condomínio (voluntário, necessário, edifício e de lotes). Diante disso, o objetivo deste trabalho é o de caracterizar a diversidade e especificidades da multipropriedade hoteleira. Para tanto, a pesquisa envolveu levantamento bibliográfico e jurisprudencial, análise da doutrina e estudo da legislação específica relacionada ao tema.

## **1 Do condomínio como gênero e das espécies de condomínio no ordenamento jurídico brasileiro**

É relativamente comum as doutrinas em direito civil se reportarem ao instituto do condomínio como um legado romano. De fato, em Roma era possível que o direito de propriedade pertencesse a mais de uma pessoa e que cada uma delas tivesse direito a uma parte ideal da coisa. Na vida social, esse domínio compartilhado da propriedade poderia nascer da vontade das partes, como na aquisição de uma coisa em comum, ou incidentalmente, como na transmissão de bens por herança. Nesse sistema, “o direito de propriedade de cada um, em princípio completo, era limitado pelo do outro”.<sup>9</sup>

Apesar de admitida, a propriedade na forma de condomínio não guardava boa reputação entre os legisladores e juristas romanos.<sup>10</sup> Não por acaso, a

<sup>7</sup> SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 3ª T. REsp nº 1.546.165/SP. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 6.9.2016.

<sup>8</sup> CAVALCANTE, Márcio André Lopes. Breves comentários à Lei 13.777/2018 (Condomínio em Multipropriedade). *Dizer o Direito*, dez. 2018. Disponível em: <https://www.dizerodireito.com.br/2018/12/breves-comentarios-lei-137772018.html>. Acesso em: 2 fev. 2019.

<sup>9</sup> MARKY, Thomas. *Curso elementar de direito romano*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 72.

<sup>10</sup> Na verdade, de acordo com Robert Natelson, sendo fiel à etimologia do termo, é mais adequado falar em copropriedade que em condomínio em Roma, pois a palavra *condomínio* em si, embora comumente atribuída à

experiência assentou na jurisprudência romana o mandamento de que o instituto era a mãe da discórdia.<sup>11</sup> Nesse contexto, para o Professor Robert Natelson, da Universidade de Montana, as fontes esclarecem que o direito romano clássico era inteiramente hostil ao conceito de copropriedade, e que o sistema foi a causa de inúmeras disputas entre os que tiveram a infelicidade de ser coproprietários.<sup>12</sup> Havia muitos aspectos inconvenientes relacionados ao compartilhamento da propriedade: a orientação legal de que os coproprietários deveriam trabalhar em conjunto, os dispositivos que permitiam qualquer um deles vetar atos de gestão dos demais (*ius prohibendi*), e a imprescindibilidade de decisões unânimes, não prevalecendo a vontade da maioria contra a minoria (*In re communi neminem dominorum jure facere quidquam invito altero posse* – D. 10.3.28). Não é de se surpreender, portanto, que o direito de propor uma ação de partilha (*actio communi dividundo*) fosse de grande importância, podendo ser proposta a qualquer tempo por qualquer coproprietário.<sup>13</sup> É nesse contexto que o condomínio era considerado nas fontes clássicas como condição transitória da propriedade, suscetível à dissolução.<sup>14</sup>

É provável que a contrariedade dos romanos à copropriedade se devesse à oposição do conceito ao caráter absoluto e exclusivo que davam à propriedade, reforçando a máxima de que a comunhão é um “estado anormal da propriedade”, como afirmou Clóvis Beviláqua.<sup>15</sup> Na “jurisprudência clássica, a propriedade é considerada como uma relação direta e imediata entre a pessoa, titular do direito, e a coisa”.<sup>16</sup> Disso decorre que as doutrinas conhecidas do direito romano se contrapusessem à criação de algo como o conceito moderno de condomínio.<sup>17</sup> Conforme Claudio,<sup>18</sup> o reconhecimento da propriedade em condomínio deve ter sido árduo,

---

lei romana, é de cunhagem neolatina (NATELSON, Robert. Comments on the historiography of condominium: the myth of Roman origin. *City University Law Review*, Oklahoma, v. 12, n. 17, p. 17-58, 1987).

<sup>11</sup> Emlatim: *communio est mater discordiarum*.

<sup>12</sup> No original: “[...] the sources report that this system was the cause of countless disputes among those who had the misfortune to co-own property” (NATELSON, Robert. Comments on the historiography of condominium: the myth of Roman origin. *City University Law Review*, Oklahoma, v. 12, n. 17, p. 17-58, 1987. p. 26).

<sup>13</sup> De acordo com Carlos Roberto Gonçalves, não é sem razão que o Código Civil brasileiro previu o mesmo direito aos condôminos (art. 1320). Além disso, delimitou em cinco anos, com possibilidade de prorrogação, a vigência de pacto entre os condôminos de não divisão da propriedade (art. 1.320, §1º). Por igual prazo vigora a indivisão estabelecida pelo doador ou testador (§2º). Por fim, a requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, “pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo” (§3º).

<sup>14</sup> MARKY, Thomas. *Curso elementar de direito romano*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

<sup>15</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. Prefácio de Francisco César Asfor Rocha. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. v. 1.

<sup>16</sup> MARKY, Thomas. *Curso elementar de direito romano*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 65.

<sup>17</sup> NATELSON, Robert. Comments on the historiography of condominium: the myth of Roman origin. *City University Law Review*, Oklahoma, v. 12, n. 17, p. 17-58, 1987.

<sup>18</sup> CLAUDIO, Affonso. *Estudos de direito romano* – Direito das coisas. Rio de Janeiro: Marques Araújo e C., 1927. v. II. p. 213.

tendo em vista o espírito dos jurisconsultos, “atentos à impossibilidade de haver comunhão no que, por sua natureza, é exclusivo de um só domínio”.<sup>19</sup>

Para Maluf e Monteiro,<sup>20</sup> o desapareço pela comunhão da propriedade entre os romanos aparece em diversos preceitos legais, reforçando a ideia de supremacia da propriedade individual, considerada mais fecunda e produtiva. É a propriedade individual, e não o condomínio, que garante ao proprietário “o direito de usar, usufruir, dispor e extrair todas as vantagens que a coisa lhe proporciona, inclusive o seu consumo, nos limites da lei”.<sup>21</sup> Esse caráter absoluto da propriedade estava ladeado ao atributo da exclusividade, o qual determinava, em síntese, que “não pode haver dois direitos reais, de igual conteúdo, sobre a mesma coisa [...], não sendo possível instalar-se direito real onde outro já exista”.<sup>22</sup> Não por menos, segundo Clóvis Beviláqua, “em regra, o condomínio é o estado anormal da propriedade”.<sup>23</sup>

Entre os séculos V e XII, o caráter absoluto da propriedade no direito romano foi, contudo, amenizado por influência do direito costumeiro e canônico. Naquele período, gradualmente a propriedade se tornou um direito do qual decorriam obrigações e deveres morais.<sup>24</sup> Ao mesmo tempo, o seu caráter exclusivo foi atenuado com o avanço na Europa continental do direito civil germânico, que introduziu o conceito de condomínio em que a propriedade pertencia à coletividade, não aos condôminos. Nas palavras de Pereira,<sup>25</sup> no condomínio germânico (*condominium iuris germanici*) os proprietários tinham “apenas direitos de uso e gozo da coisa em razão da vinculação corporativa em que se encontram e não em consequência de serem sujeitos, individualmente, de direitos sobre a própria coisa”. Embora no direito alemão atual esse tipo de condomínio esteja restrito às sociedades, ao

<sup>19</sup> Segundo Caio Mário da Silva Pereira, “a incompatibilidade entre a propriedade e a pluralidade de proprietários já impressionava os romanos a tal ponto que um dos seus grandes jurisconsultos, Celso, o enunciava dizendo: *duorum vel plurium in solidum dominium vel possessionem esse non potest*. Isto é: não pode existir a propriedade ou posse de duas ou mais pessoas, solidariamente, sobre a mesma coisa” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 22. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. IV. p. 151).

<sup>20</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus; MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3.

<sup>21</sup> CLAUDIO, Affonso. *Estudos de direito romano – Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Marques Araújo e C., 1927. v. II. p. 203.

<sup>22</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. v. 5. p. 33.

<sup>23</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. Prefácio de Francisco César Asfor Rocha. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. v. 1. p. 255.

<sup>24</sup> ROCHA, Afonso de Paula Pinheiro; MATIAS, João Luís Nogueira. Repensando o direito de propriedade. In: CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI, XV, 2006. *Anais...* Florianópolis: Fundação Boiteux, 2006.

<sup>25</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 22. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. IV. p. 152.

casamento e entre os legatários, ele possui solidariedade muito mais forte que seu similar romano.<sup>26</sup>

A partir do século XIII, porém, com a redescoberta do *Corpus Iuris* de Justiniano na Europa, e o entusiasmo erudito e judicial pelos princípios do direito romano, os fundamentos do condomínio romano (*condominium iuris romanum*) foram recuperados e se tornaram dominantes.<sup>27</sup> Cinco séculos depois, o instituto assumiu os contornos de disciplina jurídica precisa no ordenamento europeu.<sup>28</sup>

No direito português, a ideia de condomínio figura de maneira discreta nas ordenações vigentes entre os séculos XV e XVII. Conforme Santos e Castro,<sup>29</sup> apenas na última delas, nas Ordenações Filipinas (Livro I, T. 68, §34), havia menção expressa ao instituto: “se uma casa for de dois donos, pertencendo a um as lojas e ao outro o sobrado, não pode o dono do sobrado fazer janela, ou outra obra, sobre o portal das janelas”. No Brasil, o mesmo dispositivo foi repetido no art. 941 da Consolidação das Leis Cíveis de Augusto Teixeira de Freitas, de 1858.<sup>30</sup> Mais tarde, em 1899,<sup>31</sup> a Consolidação das Leis Cíveis de Teixeira de Freitas<sup>32</sup> avançou no tratamento do tema ao disciplinar a “Composse”<sup>33</sup> tomada como coisa indivisa entre vários cotitulares.

Entretanto, foi somente como primeiro Código Civil brasileiro, de 1916, que o instituto do condomínio recebeu titulação especial ao tratar dos condomínios voluntário e necessário. Por condomínio voluntário entende-se “o condomínio que recai sobre móveis ou sobre imóveis em estado de indivisão, quer urbanos quer rurais. Pouco importa seja divisível ou não a coisa; se ela é móvel ou está indivisa [...]”.<sup>34</sup> Condomínio necessário, por sua vez, é espécie que “não se origina de uma

<sup>26</sup> AMARAL, Ana Cláudia Corrêa Zuin Mattos do; MARQUESI, Roberto Wagner. Uma visão panorâmica do condomínio geral no Código Civil. *Revista de Direito Privado*, Londrina, v. 3, p. 1-28, 2010.

<sup>27</sup> NATELSON, Robert. Comments on the historiography of condominium: the myth of Roman origin. *City University Law Review*, Oklahoma, v. 12, n. 17, p. 17-58, 1987.

<sup>28</sup> LOPES, João Batista. *Condomínio*. 7. ed. São Paulo: RT, 2000.

<sup>29</sup> SANTOS, Lourdes Helena Rocha dos; CASTRO, Fabio Caprio Leite de. A evolução histórica e os novos horizontes da incorporação imobiliária e do condomínio edilício no direito brasileiro. *Revista Síntese Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 29, p. 73-103, 2015.

<sup>30</sup> No Título II: Das Servidões, no Livro II (Dos Direitos Reais).

<sup>31</sup> Apesar de o art. 4, §4º, da Lei nº 2.040, de 28.9.1871, a Lei do Ventre Livre, já mencionar a existência de condomínio de escravos: “O escravo de condôminos libertado por um deles, terá direito à sua alforria, indenizando ao outro, ou mais condôminos, da quota respectiva” (TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto. *Consolidação das leis cíveis*. Prefácio de Ruy Rosado de Aguiar. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. Ed. fac-sim. p. 285).

<sup>32</sup> TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto. *Consolidação das leis cíveis*. Prefácio de Ruy Rosado de Aguiar. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. Ed. fac-sim.

<sup>33</sup> Na Seção II do capítulo referente à propriedade.

<sup>34</sup> AMARAL, Ana Cláudia Corrêa Zuin Mattos do; MARQUESI, Roberto Wagner. Uma visão panorâmica do condomínio geral no Código Civil. *Revista de Direito Privado*, Londrina, v. 3, p. 1-28, 2010. p. 11.



convenção ou de sucessão hereditária, mas que decorre de imposição da ordem jurídica”.<sup>35</sup>

Tratado no Livro II da Parte Especial (Direito das Coisas), o Código de 1916 disciplinou o condomínio voluntário, estabelecendo os direitos e deveres dos condôminos (Seção I) e dispozo sobre sua administração (Seção II). Entre os direitos, estava o de usar livremente a coisa e reivindicá-la de terceiro (art. 623), de exigir a divisão da coisa comum (art. 629), e o de defender a posse contra terceiros (art. 634). Por outro lado, figuravam como deveres do condômino o de concorrer para a conservação e divisão da coisa (art. 624) e o de responder pelos frutos e danos causados à coisa comum (art. 627). Em seguida, na Seção III, especificaram-se as regras do condomínio necessário (de paredes, cercas, muros e valas), estabelecendo, por exemplo, a meação entre os proprietários lindeiros (art. 642) e determinando a divisão do valor das obras de proveito comum (art. 643).

O Código de 1916 não se ocupou, porém, do condomínio edilício, próprio de edificações em que cada condômino é titular, com exclusividade, da sua unidade autônoma.<sup>36</sup> A fim de preencher tal lacuna, doze anos depois, em junho de 1928, foi sancionado o Decreto nº 5.841 que regulou a “alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares” e permitiu a divisibilidade dos edifícios coletivos. Em 1948, uma nova lei mudou<sup>37</sup> a redação do art. 1º do mencionado texto normativo, ampliando a possibilidade da constituição de condomínio de andares em edificações de, pelo menos, dois pavimentos.<sup>38</sup> Formulação mais bem construída de um regramento para o condomínio edilício só foi possível, porém, a partir da Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias,<sup>39</sup> promulgada em 1964, sendo a regulamentação do condomínio edilício “necessária para atualizar o regime condominial dos edifícios de apartamentos e similares, bem como para normalizar os negócios em torno da construção no setor, definindo os direitos e as obrigações dos incorporadores, construtores e adquirentes de unidades”.<sup>40</sup>

No Código Civil de 2002, o condomínio edilício recebeu atenção especial ao lado do condomínio voluntário e necessário. No atual Código, a regulação dessa espécie de condomínio está prevista no Capítulo VII do Livro II da Parte Especial.

<sup>35</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 22. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. IV. p. 156.

<sup>36</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. v. 5.

<sup>37</sup> Lei nº 285/48.

<sup>38</sup> SANTOS, Lourdes Helena Rocha dos; CASTRO, Fabio Caprio Leite de. A evolução histórica e os novos horizontes da incorporação imobiliária e do condomínio edilício no direito brasileiro. *Revista Síntese Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 29, p. 73-103, 2015.

<sup>39</sup> Lei nº 4.591/64.

<sup>40</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 22. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. IV. p. 159.



Neste capítulo, a Seção I trata das disposições gerais a respeito do condomínio edilício, entre as quais a possibilidade de haver no “conjunto de edificações” partes de propriedade exclusiva e de propriedade comum dos condôminos (art. 1.331), os requisitos para a constituição da convenção (art. 1.333), os deveres dos condôminos (art. 1.336) e o regramento para obras (art. 1.341). As demais seções do capítulo trouxeram um corpo de normas sobre a administração do condomínio (Seção II) e sua extinção (Seção III). Com a inserção do condomínio edilício no Código Civil, parte da Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias foi a ele incorporada, tornando-se a Lei nº 4.591/64 de aplicação subsidiária.<sup>41</sup>

O acréscimo do condomínio edilício ao Código, junto às duas outras modalidades de condomínio nele constantes, não encerrou, porém, as novidades legislativas em torno do tema. Em 2017, por meio da Lei nº 13.465/2017, foi criada a modalidade de condomínio de lotes. De acordo com Pinto,<sup>42</sup> “o condomínio de lotes nada mais é que um condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas”. Segundo o autor,<sup>43</sup> “a necessidade de sua positivação advém do fato de que, nos termos do art. 1.331 do Código Civil, o condomínio edilício somente pode ter por suporte edificações ou partes de edificações”, situação que excluía os imóveis não edificados. Ao ser positivado no diploma civil, o condomínio de lotes inaugurou a Seção IV, do Capítulo VII, referente ao condomínio edilício. Na respectiva seção foi incluído o art. 1.358-A (único), o qual se limita a admitir a constituição do condomínio de lotes de maneira análoga ao condomínio edilício, bem como seus parágrafos, que estabelecem o regime jurídico, as normas relativas ao cálculo das frações ideais, e a responsabilidade pela implantação da infraestrutura.<sup>44</sup>

Recém superada a incorporação do condomínio de lotes como espécies de condomínio, ocorre no final de 2018 a promulgação de uma lei<sup>45</sup> que cria figura jurídica diversa do condomínio em multipropriedade. Com a promulgação da lei, essa espécie de condomínio foi formalmente alçada ao ordenamento jurídico pátrio, sendo inseridos 19 novos artigos ao Código Civil.<sup>46</sup> Em paralelo a isso, foram

<sup>41</sup> FRANCO, João Nascimento. *Condomínio*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: RT, 2005.

<sup>42</sup> PINTO, Victor Carvalho. Condomínio de lotes: um modelo alternativo de organização do espaço urbano. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas; CONLEG; Senado, ago. 2017 (Texto para discussão n. 243). p. 4. Disponível em: [www.senado.leg.br/estudos](http://www.senado.leg.br/estudos). Acesso em: 22 jan. 2019.

<sup>43</sup> PINTO, Victor Carvalho. Condomínio de lotes: um modelo alternativo de organização do espaço urbano. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas; CONLEG; Senado, ago. 2017 (Texto para discussão n. 243). p. 4. Disponível em: [www.senado.leg.br/estudos](http://www.senado.leg.br/estudos). Acesso em: 22 jan. 2019.

<sup>44</sup> PINTO, Victor Carvalho. Condomínio de lotes: um modelo alternativo de organização do espaço urbano. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas; CONLEG; Senado, ago. 2017 (Texto para discussão n. 243). p. 4. Disponível em: [www.senado.leg.br/estudos](http://www.senado.leg.br/estudos). Acesso em: 22 jan. 2019.

<sup>45</sup> Lei nº 13.777/18.

<sup>46</sup> Do art. 1.358-B ao 1.358-U.

alterados os arts. 176 e 178 da lei que trata dos registros públicos.<sup>47</sup> De origem no mercado imobiliário, especialmente hoteleiro e de segunda residência, o condomínio em multipropriedade é definido no art. 1.358-C do Código em vigor como “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”.

## 2 Da multipropriedade hoteleira

A aquisição de imóveis de segunda residência para o lazer, com aproveitamento em determinados períodos do ano, foi responsável pela expansão no mercado imobiliário dos condomínios em multipropriedade. Nesse sistema, vários investidores se associam com o objetivo de se tornar proprietários de um imóvel, gozando cada um deles da coisa em período específico, previamente acordado. Trata-se de uma maneira econômica de aquisição de imóveis que, pela natureza de segunda residência, são ocupados esporadicamente, mas que não deixam de acumular custos com sua manutenção. No brilhante tratamento do tema dado por Gustavo Tepedino, afirma o professor que a aquisição de imóveis em multipropriedade nasceu na França durante a década de 1960, alastrando-se em seguida pela Europa e chegando aos Estados Unidos. Nesses países, a multipropriedade “franqueou as novas camadas sociais o acesso à segunda casa. Famílias que pretendem adquirir o imóvel apenas para o período de férias anual satisfazem suas necessidades a preços relativamente modestos”.<sup>48</sup>

No Brasil, assim como nos demais países, a multipropriedade alcançou relevo no mercado imobiliário voltado para o turismo, especialmente nas regiões mais cobiçadas, onde os imóveis são comercializados a preços elevados. No mercado brasileiro, a concepção de negócios em multipropriedade teve início na década de 1980. Repetindo o modelo europeu e americano, esses negócios envolviam grupo de investidores que adquiriam a fração de um imóvel para usarem durante o ano. Cada imóvel, com até 52 coproprietários, distribuídos em escala semanal de uso, era administrado por uma empresa responsável pela escala de ocupação e arrecadação de taxas para cobrir despesas de manutenção. Além de imóveis residenciais, o modelo de negócio atraiu rapidamente a atenção de investidores

---

<sup>47</sup> Lei nº 6.015/73.

<sup>48</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). *Direito imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015. p. 512.

hoteleiros diante da oportunidade de captação de recursos para construção, ampliação e reforma dos meios de hospedagem.

Contudo, a ausência de uma legislação para a modalidade resultava na frágil pactuação de contratos entre os multiproprietários com regras de uso compartilhado e medidas a serem tomadas para a conservação do imóvel. Nesses contratos, como ensinou o eminente Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do REsp nº 154.616, embora proprietários do bem, os direitos dos adquirentes sobre o imóvel eram considerados meramente pessoais, pois a propriedade fica subjugada aos preceitos obrigacionais previstos em convenção ou regulamento interno. Para o ministro, esse entendimento era, porém, incompleto, pois não destacava os atributos de direito real do instituto, haja vista que o uso, gozo e disposição sobre a fração ideal harmonizavam a multipropriedade aos atributos da propriedade, ainda que limitados. São exemplos dessa limitação o período anual para fruição do bem, a finalidade de uso previamente determinada e a impossibilidade dos coproprietários, sem anuência dos demais, de efetuar qualquer modificação no imóvel.<sup>49</sup>

A fim de preencher tal lacuna legislativa, a Lei nº 13.777/18 regulamentou que o imóvel em multipropriedade, incluindo suas instalações, equipamentos e mobiliários, é considerado indivisível (art. 1.358-D). Para fruição do bem, as frações de tempo, também indivisíveis, devem ser estipuladas em períodos de, no mínimo, sete dias, seguidos ou intercalados (art. 1.358-E). A instituição da multipropriedade poderá ser realizada por ato entre vivos ou testamento, e a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis competente (art. 1.358-F). Por outro lado, a convenção do condomínio, além das cláusulas ordinárias estipuladas pelos multiproprietários, determinará os poderes e deveres de cada um deles, o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel, a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção de instalações, o regime aplicado em caso de perda ou destruição parcial ou total do bem (art. 1.358-G). Por fim, o texto normativo disciplinou os direitos e obrigações dos proprietários, as regras para transferência da multipropriedade, e trouxe disposições específicas para os condomínios edifícios que optarem por adotar tal modelo.

Para o mercado hoteleiro, a regulamentação do condomínio em multipropriedade foi importante na medida em que arregimentou situações consolidadas no cotidiano das empresas, mas que pela ausência de legislação específica ficaram por muito tempo obscurecidas no ordenamento jurídico nacional. Nesse mercado,

<sup>49</sup> SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 3ª T. REsp nº 1.546.165/SP. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 6.9.2016.

desde a década de 1980, com a abertura do capital dos empreendimentos e a venda de ativos para arrecadar fundos de investimento, a venda de unidades habitacionais se tornou frequente. Inicialmente comercializadas de maneira convencional, ou seja, alienadas a um único proprietário na forma de *apart-hotéis* e *flats-service*, aos poucos as habitações hoteleiras passaram a ser negociadas também de maneira fracionada.

A venda fracionada de unidades habitacionais hoteleiras inaugurou assim a multipropriedade nesse ramo de negócios, sendo atualmente três os principais modelos de compra e venda e administração compartilhada de imóveis no setor: 1) o fracionado convencional, 2) o condo-hotel e 3) o fracionado com opção de reversão em condo-hotel. No fracionado convencional e no fracionado com opção de reversão em condo-hotel, os contratos de *timeshare*, embora possíveis, são facultativos.<sup>50</sup>

O fracionado convencional é a modalidade de negócios em que o incorporador ou gestor hoteleiro abre mão de unidades habitacionais (quartos, suítes, apartamentos, chalés, bangalôs) para comercializá-las em frações ideais. O negócio, voltado aos consumidores de segunda residência, busca alcançar interessados em adquirir imóveis de uso compartilhado com direito de fruição do bem por tempo determinado a partir da aquisição de cotas imobiliárias. Comercializados em geral no início ou no transcurso da construção de hotéis e *resorts*, a venda dos ativos do hotel busca, na maior parte das vezes, viabilizar a execução da obra, muito embora não seja incomum que a transação seja realizada posteriormente, como estratégia de capitalização do empreendimento. De acordo com os investidores hoteleiros, “como não existem incentivos governamentais e nem linhas de crédito para desenvolver a hotelaria nacional, as incorporadoras e construtoras descobriram na multipropriedade uma maneira rápida de levantar recursos”.<sup>51</sup>

A modalidade se caracteriza por permitir aos adquirentes, proprietários de fração de unidade habitacional de hotéis, usar a totalidade do imóvel com exclusividade por um período pré-acordado entre si. Trata-se de multipropriedade típica, pois tem a finalidade efetiva de uso do bem pelos adquirentes, ao mesmo tempo que se concede aos titulares o direito de dispor da coisa a qualquer tempo, sem necessidade da anuência pelos demais condôminos. Além do direito de uso e disposição do imóvel, os proprietários podem ainda locar a unidade habitacional no período de uso que lhes cabe. Para tanto, a transação deve estar prevista na

<sup>50</sup> A observação é importante porque a literatura, às vezes, equipara de maneira equivocada *timeshare* à multipropriedade.

<sup>51</sup> MULTIPROPRIEDADE: modelo de investimento que alavanca a hotelaria nacional. *Revista Hotéis*, São Paulo, 4 ago. 2017. Disponível em: <https://www.revistahoteis.com.br/multipropriedade-modelo-de-investimento-que-alavanca-a-hotelaria-nacional/>. Acesso em: 2 fev. 2019.

convenção de condomínio, sendo possível realizar contratos particulares de locação por prazo determinado ou dispensar à administradora hoteleira que o ocupe com hóspedes, comercializando a unidade de forma convencional.

Tendo em vista a gestão compartilhada do imóvel, nos condomínios em multipropriedade os coproprietários respondem solidariamente pela conservação e manutenção do imóvel. Na prática comercial hoteleira, tais obrigações são reforçadas na compra e venda de uma unidade fracionada, em que os empreendimentos preparam e concedem aos compradores uma minuta da convenção do condomínio em que são elencados deveres, obrigações, sanções e o regramento sobre o uso compartilhado da unidade pelos coproprietários. Essa minuta pode, excepcionalmente, figurar inclusive no memorial de incorporação do imóvel.<sup>52</sup>

O modelo do condo-hotel e condo-resort, por sua vez, é caracterizado como aquele em que as propriedades fracionadas são revertidas em contratos de investimentos coletivos. Trata-se, hoje, de uma modalidade de comercialização de unidades imobiliárias hoteleiras em que investidores adquirem frações ideais de imóveis (cotas de investimento) com vistas à participação nos resultados financeiros da atividade hoteleira, renunciando ao direito de usar e dispor do bem. Em tese, “o condo-hotel pode ser entendido como um empreendimento imobiliário em que todos os seus quartos ou parte deles foram transformados legalmente em unidades condominiais”.<sup>53</sup> Diz-se em tese porque nessa modalidade de condomínio as unidades habitacionais ou parte delas são vendidas a compradores que não detêm a posse do imóvel, pois devem obrigatoriamente dispor suas unidades habitacionais ao “pool de locação” do hotel, ofertando-as a terceiros. Nesse sentido, a unidade ou fração imobiliária adquirida permanece de uso exclusivo da empresa hoteleira, que a administra e a explora como uma unidade habitacional convencional, não havendo efetiva transferência de ativos ou qualquer outro direito de propriedade para os investidores, apenas divisão da renda gerada com locação entre os proprietários de cotas.

Nas palavras de Pereira,<sup>54</sup> “o adquirente de condo-hotéis não tem a propriedade do imóvel, mas somente o direito de auferir renda do empreendimento”,

<sup>52</sup> ABELHA, André; ISSAKA, Leandro. Separando o joio do trigo: fractional não é condo-hotel, nem pode ser, automaticamente, considerado um CIC. *Migalhas*, 23 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI286113,21048Separando+o+joio+do+trigo+fractional+nao+e+condohotel+nem+pode+ser>. Acesso em: 1º fev. 2019.

<sup>53</sup> OLIVEIRA, Clara Tavares de. *Oferta pública de condo-hotel e a comissão de valores imobiliários*. 2017. 62 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica, Rio de Janeiro, 2017. p. 22

<sup>54</sup> PEREIRA, Kenio. Condo-hotel: o dono não pode morar, alugar nem reivindicar. O que é isso então? *Revista Hotéis*, São Paulo, 17 jul. 2018. Disponível em: <https://www.revistahoteis.com.br/condo-hotel-o-dono-nao-pode-morar-alugar-e-nem-reivindicar-o-que-e-isso-entao/>. Acesso em: 19 fev. 2019.

sendo assim simples veículos financeiros. Não por menos, em 2015, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) entendeu que condo-hotéis e condo-resorts são valores mobiliários, concretizados por meio de “contratos de investimento coletivos, que geram direito de participação, de parceria ou de remuneração, inclusive resultante de serviços, cujos rendimentos advêm do esforço do empreendedor ou de terceiros”.<sup>55</sup>

Nessa direção, diferentemente do condomínio em multipropriedade típico, em que os condôminos se tornam efetivamente proprietários de uma unidade habitacional hoteleira, podendo dela usar e dispor, os condôminos do condo-hotel e do condo-resort são meros rentistas, não possuindo qualquer direito sobre a propriedade. Logo, não há nessa modalidade de condomínio compartilhamento do bem imóvel, mas associação entre investidores com fins de repartição dos lucros e resultados da empresa hoteleira. Como rentista, cada um dos sócios recebe retorno mensal proporcional ao aporte de investimento feito, de acordo com o valor da sua cota de participação no empreendimento e com base nos resultados aferidos com a locação das unidades do hotel. Em pesquisa realizada por Cedran e Scalón,<sup>56</sup> os autores apontaram que a fim de acompanhar o desempenho do investimento, há reuniões mensais entre a administradora hoteleira e os cotistas, em que se discute, entre outros temas, assuntos relacionados aos resultados financeiros do período e as projeções para os meses seguintes. Em algumas circunstâncias, com o propósito de serem representados por um profissional especializado em fiscalizar o empreendimento, os condôminos contratam um *asset manager* que os representa nas assembleias.<sup>57</sup>

Por outro lado, um terceiro modelo, o fracionado com opção de reversão em condo-hotel é aquele que combina as duas modalidades anteriores: o fracionado, com direito de uso e disposição da fração ideal do imóvel para cada um dos proprietários por determinado período, e o de condo-hotel como veículo financeiro. Nesse modelo, que deve ser previsto na convenção do condomínio, o proprietário que não utiliza o imóvel no período a que tem direito pode disponibilizá-lo ao hotel para que o comercialize, sendo a renda obtida com a locação dividida entre o

<sup>55</sup> BRASIL. Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015, com as alterações introduzidas pela deliberação CVM nº 752/16. Comissão de Valores Mobiliários. Rio de Janeiro – RJ. *DOU*, 19 mar. 2015. Disponível em: <http://www.cvm.gov.br/legislacao/deliberacoes/deli0700/deli734.html>. Acesso em: 10 fev. 2019.

<sup>56</sup> CEDRAN, Geovana de Souza; SCALÓN, Otávio Augusto A. *Estudo e caracterização do condo-hotel: um estudo de caso*. 2016. 52 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Faculdade de Ciências Aplicadas, Universidade Estadual de Campinas, Limeira, 2016.

<sup>57</sup> OLIVEIRA, Clara Tavares de. *Oferta pública de condo-hotel e a comissão de valores imobiliários*. 2017. 62 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica, Rio de Janeiro, 2017.

empreendimento e o proprietário ou os proprietários do imóvel. Assim, a unidade fracionada pode ser utilizada pelos proprietários de maneira convencional, obedecendo a uma escala previamente acordada entre os condôminos, ou revertida em meio de renda para os coproprietários. Nessa hipótese, decidem os condôminos apenas se a renda obtida com a locação será revertida integralmente para o condômino que deixou de usar a unidade habitacional ou dividida entre todos os demais coproprietários. No Brasil, esse modelo vem ganhando cada vez mais adeptos pela flexibilidade no uso da propriedade fracionada, pois, considerando que na multipropriedade a convenção do condomínio fixa o período de aproveitamento do bem pelos cotistas, na hipótese de impossibilidade de uso por um dos condôminos há dificuldades em se realizar trocas entre si. Outra vantagem da disponibilização da unidade habitacional ao hotel é a possibilidade de o condômino obter renda para custear viagens para outros destinos turísticos além daquele em que está localizado o imóvel em que possui coparticipação. Por sua vez, para os empreendimentos de hoteleira, a possibilidade de ampliar o número de unidades habitacionais para locação também é lucrativa, especialmente por se tratar de unidade de administração transitória, portanto mais econômica. Além disso, ao perceber como consolidada a situação em que certo número de proprietários deixa de utilizar seus imóveis ao longo do ano, os meios de hospedagem podem ampliar a oferta de unidades fracionadas no mercado e passar a operar com sistema de reserva flutuante.

Nenhum dos três modelos citados se confunde, entretanto, com o *timeshare* – muito embora seja comum a literatura tratá-lo como sinônimo de multipropriedade. O motivo para tal relação talvez seja o fato de o contrato de *timeshare* prever o compartilhamento de imóveis entre usuários e serem esses imóveis, em regra, também unidades habitacionais hoteleiras. Mas o *timeshare*, em regra, não é mais que uma prestação de serviço de intercâmbio de unidades imobiliárias hoteleiras entre associados e de comercialização de planos de diárias em empreendimentos afiliados ao programa. Nesse sentido, para o hotel, o *timeshare* é uma estratégia de atração de clientes, pois as operadoras do serviço comercializam planos de diárias para clientes externos por meio de um sistema de pontuação. Nesse sistema, não é necessário que o consumidor seja multiproprietário de uma unidade habitacional hoteleira, mas que tenha adquirido um título de uso periódico de imóvel administrado pela operadora de *timeshare*. Trata-se, portanto, da venda antecipada de unidades hoteleiras no mercado. Na adesão ao *timeshare*, é comum as operadoras cobrarem uma taxa pela associação e outra taxa de uso, voltadas à gestão e manutenção das habitações nos empreendimentos vinculados ao programa. Ressalva-se, porém, que não são todas as habitações disponíveis para reservas aos clientes. O padrão de habitação a que cada cliente terá direito



de uso é determinado pela pontuação adquirida na contratação do plano: quanto maior a pontuação, melhor o padrão de hospedagem disponível.

Para os multiproprietários de unidades habitacionais nos empreendimentos afiliados ao programa, o *timeshare* concede, por sua vez, a possibilidade de participar de uma rede de intercâmbio, baseada na busca e troca de unidades habitacionais entre usuários. Nessa modalidade, o multiproprietário de um imóvel paga à operadora as mesmas taxas dos clientes externos e recebe uma pontuação de acordo com o padrão da unidade habitacional em que é coproprietário a fim de que não haja disparidade entre os intercambistas na operação das trocas.

Operacionalmente, para o funcionamento do sistema, as operadoras de *timeshare* envolvem os seguintes agentes: o empreendedor, o comercializador, o operador, o administrador de intercâmbio e o cessionário. O empreendedor é o titular do domínio e posse do meio de hospedagem; o comercializador é o responsável em comercializar o direito de ocupação das unidades habitacionais; o operador é o agente que gerencia o sistema de reservas das unidades do hotel; o administrador de intercâmbio é o operador encarregado da permuta de unidades habitacionais entre os usuários (cessionários) no país ou no exterior; e os cessionários são os que detêm o direito de ocupação, os participantes do sistema.<sup>58</sup>

Assim como na América do Norte e na Europa, o *timeshare* vem avançando rapidamente no Brasil. Em 2016, havia 56 empreendimentos contratantes do sistema em 12 estados e 27 municípios do país com mais 14 mil unidades fracionadas e 217 mil cotas comercializadas.<sup>59</sup> Apesar da expansão, a modalidade é criticada por alguns canais de opinião. A principal crítica dos consumidores é a dificuldade em reservar acomodações nos hotéis participantes do programa. Ademais, conforme Galvão,<sup>60</sup> as operadoras de *timeshare* gozam de baixa reputação dada a maneira arditosa pela qual atraem clientes e os empecilhos colocados no momento da rescisão contratual.

À parte tal problema, que foge ao escopo deste trabalho, importa destacar que o *timeshare* se caracteriza como serviço de comercialização de planos de diárias e hospedagem, ao invés de operar no fracionamento de unidades imobiliárias hoteleiras, embora seja por vezes confundido como tal. Nesse sentido, não é o *timeshare* modalidade condominial, haja vista que não há compartilhamento da

<sup>58</sup> GARBI JÚNIOR, Carlos Alberto. *O contrato de time sharing*. 2013. 106 f. Monografia (Pós-Graduação *Lato Sensu*) – Instituto de Ensino e Pesquisa – Insper, São Paulo, 2013.

<sup>59</sup> MULTIPROPRIEDADE: modelo de investimento que alavanca a hotelaria nacional. *Revista Hotéis*, São Paulo, 4 ago. 2017. p. 6. Disponível em: <https://www.revistahoteis.com.br/multipropriedade-modelo-de-investimento-que-alavanca-a-hotelaria-nacional/>. Acesso em: 2 fev. 2019.

<sup>60</sup> GALVÃO, Vitor Hugo Medeiros. Time-share e o direito de arrependimento. *Conteúdo Jurídico*, Brasília, 23 jun. 2017. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,time-share-e-o-direito-de-arrependimento,589331.html>. Acesso em: 19 fev. 2019.

coisa comum entre os consumidores do produto, mas cessão de uso da unidade habitacional por período eventual, tal como acontece na hospedagem convencional.

## Conclusão

Na esteira de novas relações sociais e econômicas, novas formas de partilha da propriedade se desenvolvem e junto a elas a necessidade de assimilação pelo ordenamento jurídico. De fato, não parece haver limites para a engenhosidade humana em conceber modelos de negócio que impõem à ciência jurídica revisar seus institutos, entre eles um dos mais tradicionais como o condomínio. Revisar não significa, contudo, abandonar a ideia central que o qualifica: o compartilhamento da “coisa que pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada um deles direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes”.<sup>61</sup>

No direito brasileiro, a mais recente inovação legislativa sobre o assunto trata do condomínio em multipropriedade, incorporado recentemente ao Código Civil. Essa espécie de condomínio, prevista no ordenamento de outros países, nasceu da expansão de negócios envolvendo a aquisição, por múltiplos proprietários, de imóveis de segunda residência para o lazer. Assim, relaciona-se essa modalidade condominial diretamente ao mercado do turismo. Na hotelaria, principal ramo de atividade do setor,<sup>62</sup> pelo menos três modelos distintos de negócios baseados na ideia de multipropriedade se destacam: o fracionamento convencional, o *condo-hotel* e o fracionamento com possibilidade de reversão em *condo-hotel*. A maneira de operarem tais negócios, porém, nem sempre coincide com a figura jurídica do instituto esculpido em lei. O desenvolvimento da multipropriedade na hotelaria nacional se deveu ao fato de o segmento ter que apostar nos últimos anos em uma série de produtos, até então inéditos, a fim de se autofinanciar. De um lado apostou na venda de ativos, de outro, os preservou; se de um lado tornou o hotel em um condomínio de condomínios, de outro o transformou em uma carteira de aplicação financeira. Em comum a todas essas opções está o fracionamento de suas unidades imobiliárias nos moldes que se buscou apresentar neste trabalho.

Uma quarta modalidade dos negócios que vem avançando no setor hoteleiro é o *timeshare*. Trata-se de uma tendência recente de mercado que trabalha com dois principais produtos: o intercâmbio de unidades habitacionais e a comercialização de planos de diárias e hospedagem. Pelas atividades que exercem, as

<sup>61</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 22. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. IV. p. 149.

<sup>62</sup> GORINI, Ana Paula Fontenelle; MENDES, Eduardo da Fonseca. Setor de turismo no Brasil: segmento de hotelaria. Ministério de Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior. *BNDES Setorial*, Rio de Janeiro, n. 22, p. 111-150, set. 2005.

operadoras desse segmento estão diretamente relacionadas às incorporadoras e às administradoras hoteleiras, embora atuem também diretamente com os multiproprietários das unidades imobiliárias do hotel. O *timeshare*, entretanto, não é equivalente à multipropriedade, haja vista suas atividades estarem adstritas à prestação de serviços de hospedagem e intercâmbio. Acredita-se que a relação entre *timeshare* e multipropriedade pode ter sido construída pela estratégia de *marketing* que as operadoras desse serviço usam para se promover comercialmente, pois é comum apostarem no discurso de o consumidor, ao adquirir um plano, tornar-se societário do empreendimento. Essa situação, contudo, de fato não acontece. Segundo Maria Carolina Pinheiro, diretora de uma das mais importantes operadoras de *timeshare* no Brasil, o produto “é destinado aos empreendedores da hotelaria, empresários que desejam continuar como proprietários do ativo do hotel e que, com o *timeshare*, conseguem vender as diárias de forma antecipada, garantindo fluxo de caixa”.<sup>63</sup>

Independentemente do modelo de negócio, é inegável, porém, que a hotelaria nacional foi beneficiada com a incorporação da multipropriedade no ordenamento jurídico pátrio. Em um setor que encontrou na multipropriedade um mecanismo de mercado com potencial para sua viabilização, por certo tempo os imóveis de tempo compartilhado foram submetidos ao regime de condomínio edilício e voluntário, ainda que atípicos. A falta de uma disciplina específica para essa modalidade de condomínio contribuiu, sem dúvidas, para certa cautela dos consumidores interessados em adquirir imóveis nestes moldes. Espera-se, agora, com a positivação do instituto, que se construa um ambiente de segurança jurídica para os consumidores que esperavam para investir em negócios imobiliários desse tipo.

---

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019. DOI:10.33242/rbdc.2019.04.004.

---

Recebido em: 29.05.2019

1º parecer em: 03.05.2019

2º parecer em: 12.06.2019

---

<sup>63</sup> MULTIPROPRIEDADE: modelo de investimento que alavanca a hotelaria nacional. *Revista Hotéis*, São Paulo, 4 ago. 2017. p. 7. Disponível em: <https://www.revistahoteis.com.br/multipropriedade-modelo-de-investimento-que-alavanca-a-hotelaria-nacional/>. Acesso em: 2 fev. 2019.