

# MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO

---

## *TIME SHARING OF REAL STATE AND ESTATE PLANNING*

**MILENA DONATO OLIVA**

Doutora e Mestre pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Professora Associada da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Advogada. mdo@tepedino.adv.br

**MARIANA MAIA DE VASCONCELLOS**

Mestra em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Advogada. mm.vasconcellos@outlook.com

Recebido em: 31.07.2024  
Aprovado em: 01.10.2024

**ÁREAS DO DIREITO:** Imobiliário e Registral; Família e Sucessões

**RESUMO:** O artigo tem como objetivo central o exame funcional de uma das notáveis e ainda pouco exploradas potencialidades da multipropriedade imobiliária: sua utilização como instrumento de planejamento sucessório. Regulamentada pela Lei 13.777/2018, na multipropriedade cada um dos proprietários é titular de imóvel fracionado no tempo, e possui as faculdades de uso e gozo, com exclusividade. Mas como associar tal regime a uma estratégia voltada à transferência eficiente do patrimônio *post mortem*, conjugando autonomia privada e solidariedade familiar? Tal indagação orienta o presente estudo, desenvolvido com base em pesquisa bibliográfica, análise da legislação e de literatura especializada. Por meio de abordagem valorativa empreendida, buscou-se a elaboração da tese propositiva quanto ao merecimento de tutela desse expediente pelo ordenamento jurídico.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direitos reais – Direito de propriedade – Condomínio – Multipropriedade imobiliária – Planejamento sucessório.

**ABSTRACT:** The primary objective of this study is to conduct a functional analysis of one of the most notable yet underexplored potentials of time-sharing (also known as fractional ownership): its use as an instrument for estate planning. Regulated in Brazil by Law No. 13,777/18, time-sharing establishes a special co-ownership regime in which the property shared by co-owners is divided over time. However, how can this regime be utilized as a strategy for efficient estate planning, aligning the principles of private autonomy and solidarity? This question drives the present essay, which is based on a literature review, as well as an analysis of relevant legislation. Ultimately, the study aims to propose the recognition and integration of this legal instrument within the Brazilian legal framework.

**KEYWORDS:** Real Estate Law – Property rights – Co-ownership – Time Sharing – Estate Planning.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. v. 1.
- BAPTISTA, Gabriel Carmona. Multipropriedade como um novo instrumento de planejamento sucessório. In: *Folha de Londrina*, 15 jun. 2019. Disponível em: [www.folhadelondrina.com.br/imobiliaria-e-cia/multipropriedade-como-um-novo-instrumento-de-planejamento-sucessorio-2946321e.html?d=1]. Acesso em: 04.07.2024.
- BARBOZA, Heloisa Helena; ALMEIDA, Vitor. Partilha em vida como forma de planejamento sucessório. In: TEIXEIRA, Daniele Chaves. (Org.). *Arquitetura do planejamento sucessório*. 3. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2022. t. 1.
- BEVILAQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. 10. ed. atual. por Achilles Bevilaqua e Isaias Bevilaqua. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1958. v. VI.
- BRETZ, Talita. A justa causa do artigo 1.848 do Código Civil: autonomia privada e legítima proteção dos herdeiros. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 12, n. 45, p. 111-159, jan.-mar. 2011.
- CÂMERA, Maya Garcia. *Breves considerações sobre a Lei n.º 13.777/18 na evolução do instituto da multipropriedade imobiliária*. Disponível em: [https://ibradim.org.br/breves-consideracoes-sobre-a-lei-n-o-13-777-18-na-evolucao-do-instituto-da-multipropriedade-imobiliaria]. Acesso em: 15.07.2024.
- CARVALHO, Afranio de. O Condomínio no Registro de Imóveis. *Revista Forense*, v. 73, n. 260, p. 117-123, out.-dez. 1977.
- CRUZ, Elisa Costa; AZEVEDO, Lilibeth de. Planejamento sucessório. *Diálogos sobre direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. v. III.
- GOMES, Orlando. *Sucessões*, 12. ed. rev., atual. e aumentada por Mario Roberto Carvalho de Faria. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- GONÇALVES, Luiz da Cunha. *Tratado de direito civil*. 2. ed. atual. e aum. e 1. ed. adaptada ao direito brasileiro, completada sob a supervisão de Orozimbo Nonato, Laudo de Camargo e Vicente Ráo. São Paulo: Max Limonad, 1955. v. IX, t. II.
- LAFAYETTE, Conselheiro. *Direito das coisas*. Ed. histórica, adaptação ao Código Civil por José Bonifácio de Andrada e Silva. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977. v. I.
- MARQUES, Claudia Lima. A nova noção de fornecedor no consumo compartilhado: um estudo sobre as correlações do pluralismo contratual e o acesso ao consumo. *Revista de Direito da Cidade*, São Paulo, v. 26, n. 111, p. 247-268, maio-jun. 2017.
- MAXIMILIANO, Carlos. *Direito das sucessões*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1937. v. I.

- MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o registro de imóveis. In: *Jus.com.br*, set. 2004. Disponível em: [<https://jus.com.br/artigos/5669/breves-annotacoes-sobre-o-registro-de-imoveis/2>]. Acesso em: 18.07.2024.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil: diálogos entre doutrina e jurisprudência*. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de; SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio et al. *Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
- MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; TEPEDINO, Gustavo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*. 1. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5.
- OLIVA, Milena Donato. Apontamentos acerca das Obrigações Propter Rem. *Revista de Direito da Cidade*, v. 9. n. 2, p. 581-602, abr. 2017.
- OLIVA, Milena Donato. O trust como instrumento de proteção às pessoas vulneráveis. In: BARLETTA Fabiana Rodrigues; ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Vulnerabilidades e suas dimensões jurídicas*. Indaiatuba: Foco, 2023.
- OLIVEIRA, Arthur Vasco Itabaiana de. *Tratado de Direito das Sucessões*. 5. ed. revista e atualizada por Decio Itabaiana Gomes da Silva, Paulo Dourado de Gusmão e Paulo Pinto. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1986. v. 1.
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n. 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. *GenJurídico.com.br*, 21 mar. 2019. Disponível em: [<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos>]. Acesso em: 17.07.2024.
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei n.º 13.777/2018): principais aspectos de direito civil, de processo civil e de registros públicos*. 2018. Disponível em: [<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recen-te-lei-da-multipropriedade>]. Acesso em: 14.07.2024.
- PAGE, Henri De. *Traité élémentaire de droit civil belge*. Bruxelles: Émile Bruylant, 1941. t. IX.
- PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018): artigo por artigo – com modelos de instrumentos de atos de registro*. 2. ed. São Paulo: Ed. RT, 2021.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 27. ed., revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4.
- ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, v. 22, n. 4, p. 55-72, out.-dez. 2019.

- SANTA MARIA, José Serpa de. *Curso de direito civil*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001. v. IX.
- SILVA, João Gomes da. *Herança e Sucessão por Morte: a sujeição do patrimônio do de cujus a um regime unitário no livro V do Código Civil*. Lisboa: Universidade Católica Editora, 2002.
- SOARES, Ardyllis Alves. O contrato de time-sharing e o direito do consumidor. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 77, p. 151-180, jan.-mar. 2011.
- SOUZA, Carlos Affonso Pereira de; LEMOS, Ronaldo. Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento: função social e tutela da confiança. *Revista de Direito da Cidade*, v. 8, n. 4, p. 1757-1777, nov. 2016.
- TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; FLEISCHMANN, Simone Tassinari Cardoso. Futuros possíveis para o planejamento sucessório. *Revista Brasileira de Direito Civil*, Belo Horizonte, v. 29, n. 3, p. 101-120, jul.-set. 2021.
- TEIXEIRA, Daniele Chaves. Noções prévias do Direito das Sucessões: sociedade, funcionalização e planejamento sucessório. In: TEIXEIRA, Daniele Chaves (Coord.). *Arquitetura do planejamento sucessório*. 3. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2022. t. I.
- TEIXEIRA, Daniele. Noções prévias do direito das sucessões: sociedade, funcionalização e planejamento sucessório. In: TEIXEIRA, Daniele Chaves (Coord.). *Arquitetura do planejamento sucessório*. Belo Horizonte: Fórum, 2018.
- TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil: diálogos entre doutrina e jurisprudência*. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2.
- TEPEDINO, Gustavo. A nova Lei da Multipropriedade imobiliária. Editorial. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 19, n. 1, p. 11-14, jan.-mar. 2019.
- TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.
- TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*, 1. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5.
- TEPEDINO, Gustavo; NEVARES, Ana Luiza Maia; MEIRELES, Rose Melo Vencelau. *Fundamentos do direito civil*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 7.
- TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil: teoria geral do direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1.
- VASCONCELLOS, Mariana Maia de. *Multipropriedade imobiliária: análise funcional das restrições ao direito de propriedade à luz da Lei n.º 13.777/18*. Rio de Janeiro: Processo, 2024.
- VASCONCELLOS, Mariana Maia de. Responsabilidade por encargos condominiais na multipropriedade imobiliária: análise funcionalizada do art. 1.358-L, § 2º, do Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo; SILVA, Rodrigo da Guia (Coord.). *Relações patrimoniais: contratos, titularidades e responsabilidade civil*. Belo Horizonte: Fórum, 2021.



## PESQUISAS DO EDITORIAL



ÁREAS DO DIREITO: Imobiliário e Registral; Família e Sucessões

### Veja também Doutrinas relacionadas ao tema

- A multipropriedade e o seu tratamento no direito notarial e registral, de Valestan Milhomem da Costa – *RDI* 96/355-379; e
- Direito sucessório e registro de imóveis: uma análise principiológica da práxis registral imobiliária, de Rodrigo da Silva Schneider – *RDI* 96/293-311.