REVISTA DE DIREITO E ABORDAGENS CONTEMPORÂNEAS

A MULTIPROPRIEDADE: O MODELO REAL BRASILEIRO DA LEI 13.777/2018 EM PERSPECTIVA COMPARADA E O SEU PONTO CEGO NA TUTELA DO ADQUIRENTE

MULTIPLE OWNERSHIP: THE BRAZILIAN MODEL UNDER LAW 13.777/2018 FROM A COMPARATIVE PERSPECTIVE AND ITS BLIND SPOT IN PROTECTING THE PURCHASER

Gustavo Camacho Sólon[1]

Submissão em: 10/06/2026
Aprovado em: 15/07/2026
Publicado em: 21/07/2026

RESUMO: O Brasil possui, na Lei n. 13.777/2018 (arts. 1.358-B a 1.358-U do Código Civil), o regime de multipropriedade tecnicamente mais acabado do mundo: um direito real autônomo, perpétuo e dotado de estrutura orgânica completa. Este artigo confronta esse modelo, pelo método funcional do direito comparado, com os ordenamentos que reúnem os dados normativos mais relevantes sobre o instituto — Portugal, Argentina, Estados Unidos, África do Sul, Espanha, Itália, México, Austrália e Marrocos — e propõe uma taxonomia das quatro naturezas jurídicas que a multipropriedade assume no mundo: a *real*, a *consumerista*, a *financeira* e a *ausência* de regime. Demonstra-se que, embora o Brasil ocupe sozinho o cume da qualificação real, é o único entre os regimes de matriz real a ter omitido a tutela pré-contratual do adquirente — o prazo de reflexão e o dever de informação — que Portugal, Espanha, Argentina e os Estados Unidos acoplaram ao direito real de habitação periódica, ao aproveitamento por turno, ao *tiempo compartido* e ao *deeded timeshare*. Conclui-se, *de lege ferenda*, pela necessidade de introduzir no regime brasileiro um núcleo mínimo de proteção do adquirente, superando a remissão meramente supletiva ao Código de Defesa do Consumidor (art. 1.358-B).

Palavras-chave: Multipropriedade; Direito Comparado; Lei 13.777/2018; Direito Real de Habitação Periódica; Tutela do Adquirente.

[1] Advogado. Pós-graduado em Direito Processual Civil. Pós-graduado em Direito Empresarial. Master of Laws em Direito Empresarial. Pós-graduado em Direito e Negócios Imobiliários. Doutorando em Direito pela UCES em Buenos Aires. Membro do IBRADIM. Presidente da Comissão de Direito do Consumidor da OAB Joinville 2016-2018. Conselheiro da OAB Joinville 2016-2024. Presidente da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina. Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Joinville/SC. Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/SC. Diretor Jurídico da Associação Catarinense de Construtores e Afins. Diretor da ANACON Santa Catarina. Vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Santa Catarina. E-mail: gustavo@camachoadvogados.adv.br.

ABSTRACT: Brazil holds, in Law 13,777/2018 (articles 1,358-B to 1,358-U of the Civil Code), the most technically complete timeshare regime in the world: an autonomous, perpetual real right endowed with a full organic structure. Using the functional method of comparative law, this article confronts that model with the jurisdictions that gather the most relevant normative data on the institute — Portugal, Argentina, the United States, South Africa, Spain, Italy, Mexico, Australia and Morocco — and proposes a taxonomy of the four legal natures that timeshare assumes worldwide: the real, the consumer-protection, the financial and the absence of regime. It shows that, although Brazil alone occupies the summit of the real qualification, it is the only real-matrix regime to have omitted the pre-contractual protection of the acquirer — the cooling-off period and the duty of information — that Portugal, Spain, Argentina and the United States coupled to their real timeshare rights. It concludes, de lege ferenda, for the need to introduce a minimum core of acquirer protection into the Brazilian regime.

Keywords: Timeshare; Comparative Law; Law 13.777/2018; Periodic Habitation Right; Acquirer Protection.

INTRODUÇÃO

A multipropriedade imobiliária, a faculdade de vários titulares repartirem, em frações de tempo, o uso e o gozo de um mesmo imóvel é hoje um instituto globalizado, mas juridicamente disperso. O mesmo fenômeno econômico, nascido nos Alpes franceses e nas estâncias norte-americanas dos anos 1960, foi absorvido pelos ordenamentos nacionais sob qualificações radicalmente distintas: ora direito real, ora contrato de consumo, ora produto financeiro, ora simplesmente não regulado. Essa dispersão faz da multipropriedade um objeto privilegiado para o direito comparado, porque expõe, com nitidez incomum, como escolhas dogmáticas diferentes respondem a um só problema prático.

O Brasil ingressou tarde nessa história, mas o fez com ambição. A Lei n. 13.777, de 20 de dezembro de 2018, inseriu os arts. 1.358-B a 1.358-U no Código Civil e instituiu a multipropriedade como direito real autônomo, perpétuo e dotado de um regime interno completo (Brasil, 2018). A doutrina brasileira, que desde os anos 1990 sustentava a viabilidade da via real (Tepedino, 1993), e o Superior Tribunal de Justiça, que a reconhecera pretorianamente em 2016 (Brasil, 2016), viram-se confirmados por um legislador que desenhou o instituto de uma só vez e com apuro técnico incomum.

Este artigo parte de uma constatação e persegue uma tese. A constatação: medido pela profundidade do regime, natureza real somada a estrutura orgânica de instituição, administração, rateio, transmissão e extinção, o modelo brasileiro é, a rigor, o mais acabado do planeta. A tese: essa excelência estrutural convive com um ponto cego preciso e comparativamente injustificável, a ausência de tutela pré-contratual do adquirente, isto é, do prazo de reflexão e do dever de informação padronizada que os demais regimes de matriz real construíram e que o Brasil, na pressa de afirmar a propriedade, omitiu.

O método é o do direito comparado funcional: toma-se o regime brasileiro (arts. 1.358-B a 1.358-U) como *tertium comparationis* e confrontam-se, função por função, os ordenamentos que reúnem os dados normativos mais relevantes sobre o instituto. A seleção dos países não é aleatória: escolheram-se aqueles cujo tratamento da

multipropriedade é normativamente denso e representativo de uma solução-tipo: Portugal, Argentina, Estados Unidos e África do Sul (matriz real); Itália e México (matriz consumerista); Espanha (síntese das duas); Austrália (matriz financeira); e Marrocos (a ausência de regime). Descartaram-se, por baixa densidade informativa ou mera replicação de modelos, os ordenamentos cujo regime de multipropriedade se resume à transposição não singular da diretiva europeia.

O trabalho divide-se em quatro movimentos. Primeiro, reconstrói-se o regime brasileiro e demonstra-se por que ele é o mais completo (seção 2). Em seguida, propõe-se a taxonomia das quatro naturezas da multipropriedade no mundo (seção 3). Depois, isola-se o ponto cego brasileiro, a tutela do adquirente e confronta-se com as soluções comparadas (seção 4). Ao final, sintetiza-se o quadro e formula-se a proposta de *lege ferenda* (seções 5 e 6).

O REGIME BRASILEIRO: MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL COM ESTRUTURA ORGÂNICA PLENA

DA CONSTRUÇÃO PRETORIANA À LEI 13.777/2018

Antes de 2018, a multipropriedade vivia no Brasil um interregno dogmático. Praticada no mercado turístico desde os anos 1980 sob roupagens contratuais atípicas, *pools* hoteleiros, frações societárias, condomínios voluntários com convenção de uso alternado, carecia de tipo legal. A doutrina dividia-se entre a leitura obrigacional e a real, mas foi a segunda que prevaleceu. O precedente-chave veio em 2016, quando o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar a penhorabilidade de fração de multipropriedade, afirmou tratar-se de direito real de nova espécie, oponível *erga omnes* e dotado das características da propriedade, decisão que, na prática, antecipou o teor da lei que viria dois anos depois (Brasil, 2016).

A Lei 13.777/2018 consolidou essa orientação e foi além do que o precedente exigia: não se limitou a nomear o direito, mas lhe edificou um regime inteiro. É essa combinação, qualificação real mais arquitetura orgânica — que singulariza o Brasil no cenário mundial.

A ARQUITETURA DOS ARTS. 1.358-B A 1.358-U

O art. 1.358-C define a multipropriedade como o regime de condomínio em que cada titular é proprietário de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo exclusivos da totalidade do imóvel, a exercer-se de forma alternada. O direito é real, indivisível e traço decisivo, perpétuo: não há prazo máximo de duração, ao contrário do que

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: https://doi.org/10.56579/redac.v2i2.3855

ocorre na quase totalidade dos ordenamentos comparados. A fração de tempo mínima é de sete dias, seguidos ou intercalados (art. 1.358-E), e pode ser fixa, flutuante ou mista.

O que distingue o regime brasileiro, porém, não é a definição, mas a densidade do que se segue a ela. Os arts. 1.358-J a 1.358-U disciplinam, de dentro, toda a vida do instituto: os deveres e a responsabilidade do multiproprietário (art. 1.358-J), a administração do imóvel e a figura do administrador profissional (arts. 1.358-M e 1.358-N), o rateio das despesas, a transmissão da fração que dispensa anuência dos demais (art. 1.358-L) e a disciplina específica da multipropriedade em unidades autônomas de condomínio edilício (arts. 1.358-O a 1.358-U). É uma estrutura orgânica completa, no sentido de que a lei fornece um regime interno de funcionamento, e não apenas um rótulo de direito real.

Registre-se, a bem do rigor, o único defeito técnico relevante do texto: o art. 1.358-L, § 2.º, remete ao "§ 5.º do art. 1.358-J", dispositivo que foi vetado e jamais integrou o Código — remissão internamente quebrada, que a boa técnica legislativa recomenda corrigir, mas que não compromete a arquitetura do regime.

A OPÇÃO PELA VIA REAL E O SILÊNCIO SOBRE A TUTELA DO ADQUIRENTE

Há, contudo, um silêncio eloquente. Todo o regime brasileiro é voltado para a fase de exercício do direito já constituído — como se usa, administra, transmite e extingue a fração, mas quase nada diz sobre a fase de aquisição. Não há, na Lei 13.777/2018, prazo de reflexão (o direito de arrependimento do adquirente que compra na planta ou em estande de vendas), nem dever de informação pré-contratual padronizada, nem proibição de pagamentos antecipados durante o período de reflexão. Esses são exatamente os institutos que a matriz consumerista europeia erigiu em pilares da proteção de quem adquire multipropriedade.

A lei brasileira resolve a lacuna por remissão. O art. 1.358-B determina que a multipropriedade se rege pelo capítulo próprio e, "de forma supletiva e subsidiária", pelas demais disposições do Código, pela legislação condominial e, "no que couber", pelo Código de Defesa do Consumidor. É uma cláusula de reenvio, não um regime. Como se verá (seção 4), a diferença entre incorporar a tutela do adquirente no próprio tipo real, como fez a Argentina, e remetê-la subsidiariamente a um diploma externo, como fez o Brasil, é praticamente decisiva.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: https://doi.org/10.56579/redac.v2i2.3855

AS QUATRO NATUREZAS JURÍDICAS DA MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO COMPARADO

Confrontados os ordenamentos, a multipropriedade decompõe-se em quatro qualificações típicas. Não são meras variações de intensidade de um mesmo modelo, mas escolhas dogmáticas de base sobre o que é, afinal, a multipropriedade: um direito sobre a coisa, um contrato de consumo, um investimento ou um espaço deixado à autonomia privada. A tipologia que se propõe a seguir organiza os dados comparados em torno dessas quatro naturezas.

A NATUREZA REAL: PORTUGAL, ARGENTINA, ESTADOS UNIDOS E ÁFRICA DO SUL

Na matriz real, a multipropriedade é um direito sobre a coisa — oponível a todos, registrável e, em regra, tendente à perpetuidade. É a família a que o Brasil pertence, mas que ele habita de forma singular.

Portugal é o parente mais próximo. Desde os anos 1980 o direito português conhece o *direito real de habitação periódica* (DRHP), hoje regulado pelo Decreto-Lei n. 275/93 (Portugal, 1993) — um direito real típico e autônomo que, por regra supletiva (art. 3.º, n.º 1), é perpétuo, tal como a multipropriedade brasileira. Portugal antecipou em três décadas a opção brasileira pela via real; mas, diferentemente do Brasil, somou-lhe, pela transposição da diretiva europeia (Portugal, 2011), a tutela consumerista — resolução em catorze dias e proibição de antecipações. Portugal é, em suma, o que o Brasil poderia ter sido se tivesse criado a multipropriedade décadas antes e a tivesse envolvido em proteção do adquirente.

A Argentina oferece o paralelo mais instrutivo, porque é o único ordenamento que fez, num só código, exatamente o que o Brasil fez em lei esparsa e o fez melhor num ponto decisivo. O Código Civil e Comercial (Lei 26.994/2015) disciplina o *tiempo compartido* nos arts. 2087 a 2102 (Argentina, 2014), arrolando-o expressamente entre os direitos reais (art. 1887). A diferença capital está nos arts. 2100 e 2101: o código argentino declara, de forma expressa e simultânea, que ao *tiempo compartido* se aplica a relação de consumo. Onde o Brasil colocou o Código de Defesa do Consumidor como fonte apenas "supletiva e subsidiária", a Argentina uniu, no mesmo tipo real, a natureza dominial e a tutela consumerista.

Os Estados Unidos representam a matriz real em roupagem *common law*. O *deeded timeshare* é um interesse imobiliário titulado por escritura (*deed*) e registrado, estruturado não como direito real romano-germânico, mas como *covenant* que "corre com a terra". Não há código nacional: a matéria é estadual, harmonizada por modelos uniformes, o *Uniform*

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: https://doi.org/10.56579/redac.v2i2.3855

Real Estate Time-Share Act (UNIFORM LAW COMMISSION, s.d.) e, no plano condominial, o *Uniform Common Interest Ownership Act*. Ainda assim, e este é o dado relevante, os estatutos norte-americanos que consagram o *timeshare* titulado o cercam de proteção do adquirente robusta: o *public offering statement* (dever de divulgação pré-contratual padronizado) e o *right of rescission* (prazo de arrependimento) são peças centrais do regime (Estados Unidos, s.d.).

A África do Sul fecha o grupo com um dado raro: é um dos poucos ordenamentos a ser forte nas duas frentes — governança condominial de primeira linha e uma lei dedicada de multipropriedade, o *Property Time-sharing Control Act* de 1983 (África do Sul, 1983), estatuto específico e antigo que trata o instituto como direito sobre a coisa sujeito a controle regulatório.

A NATUREZA CONSUMERISTA: A DIRETIVA 2008/122/CE, A ITÁLIA E O MÉXICO

Na matriz consumerista, de longe a mais difundida no mundo, a multipropriedade não é direito sobre a coisa, mas contrato de consumo. O adquirente é protegido não como proprietário, mas como consumidor, e o eixo do regime desloca-se da titularidade para a formação do contrato.

O centro de gravidade dessa matriz é europeu. A Diretiva 2008/122/CE (União Europeia, 2009) uniformizou, em toda a União, a proteção do consumidor nos contratos de utilização periódica de bens, sucedendo à Diretiva 94/47/CE. Seus três pilares — informação pré-contratual padronizada por formulário, direito de resolução (arrependimento) de catorze dias e proibição de qualquer pagamento antecipado durante esse prazo — tornaram-se o piso mínimo de meia centena de ordenamentos, por transposição.

A Itália é o exemplo puro da matriz. Berço histórico da *multiproprietà*, o direito italiano jamais lhe deu tipo real: a matéria vive no Código do Consumo (arts. 69 a 81-bis do D.Lgs. 206/2005) (Itália, 2005), como contrato, não como direito sobre a coisa. Onde o Brasil vê propriedade, a Itália vê consumo.

O México leva a matriz consumerista ao seu extremo e oferece o contraponto exato do Brasil, o anti-Brasil da série. Ali o *tiempo compartido* é, por determinação legal expressa, não um direito real: o art. 65 da *Ley Federal de Protección al Consumidor* (México, s.d.) e a NOM-029-SE-2021 exigem que o contrato declare que sua celebração não constitui direito real algum sobre o imóvel, tratando o instituto como serviço de consumo, registrado na PROFECO e rescindível sem responsabilidade em cinco dias úteis. Onde o Brasil fez da

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: https://doi.org/10.56579/redac.v2i2.3855

multipropriedade um direito real perpétuo, o México a fez um serviço; os dois países ocupam os polos opostos absolutos do espectro.

A NATUREZA FINANCEIRA: A AUSTRÁLIA

A Austrália, berço histórico do *strata title* e de metade dos regimes condominiais mais desenvolvidos do mundo, deu à multipropriedade uma qualificação original, que não se repete em nenhum outro ordenamento da amostra: a financeira. O *timeshare scheme* é tratado como *managed investment scheme* (esquema de investimento coletivo) sob o *Corporations Act 2001* (Austrália, 2001), e por isso submetido não ao direito imobiliário ou ao consumidor, mas ao regulador do mercado de capitais. Disso decorre um regime de *disclosure* próprio do investimento — *product disclosure statement*, licenciamento do operador e período de reflexão —, que protege o adquirente pela via, inusitada, do direito financeiro.

A AUSÊNCIA DE REGIME: MARROCOS

No extremo oposto da densidade normativa está a quarta natureza, a ausência. O Marrocos, cuja *copropriété* segue o modelo francês (*Loi 18-00*) (Marrocos, s.d.), não possui estatuto próprio de multipropriedade: o instituto opera sem tipo legal específico, amparado apenas na lei geral de proteção do consumidor (*Loi 31-08*) (Marrocos, s.d.). O resultado é um mercado internacionalmente notório por fraude, advertência prática de que a ausência de regime não é neutralidade, mas desproteção, e de que a multipropriedade, deixada sem moldura, tende a atrair o abuso.

A SÍNTESE ESPANHOLA: REAL E CONSUMERISTA AO MESMO TEMPO

A Espanha merece nota destacada porque realiza a síntese que este artigo defende. A Ley 4/2012 (Espanha, 2012) (sucessora da Ley 42/1998) permite que o "aproveitamento por turno de bens de uso turístico" seja configurado, à escolha das partes, como direito real limitado ou como arrendamento de temporada (art. 23) mas, em qualquer caso, envolve o instituto na disciplina consumerista da diretiva europeia: desistência em catorze dias, proibição de antecipações, contratos de revenda e de troca regulados. A Espanha reúne, assim, o que falta a cada um dos modelos puros — a tutela real (como o Brasil) somada à tutela consumerista robusta (como a Itália) —, com uma só diferença relevante em relação ao Brasil: o direito espanhol é temporário (máximo de cinquenta anos), enquanto o brasileiro é perpétuo.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: https://doi.org/10.56579/redac.v2i2.3855

É o modelo-ponte: mostra, no plano do direito positivo, que natureza real e proteção consumerista não são incompatíveis — podem, e devem, coexistir. Precisamente o que o legislador brasileiro não fez.

O PONTO CEGO BRASILEIRO: A TUTELA DO ADQUIRENTE

O PRAZO DE REFLEXÃO E A INFORMAÇÃO PRÉ-CONTRATUAL NO DIREITO COMPARADO

Reunidos os dados, destaca-se um contraste que é o coração deste trabalho. Todos os ordenamentos relevantes, inclusive, e sobretudo, os de matriz real, cercam a aquisição da multipropriedade de duas garantias mínimas: um prazo de reflexão (direito de arrependimento após a assinatura) e um dever de informação pré-contratual padronizada, quase sempre acompanhados da proibição de pagamentos antecipados durante o prazo. Portugal os tem, por força do Decreto-Lei n. 37/2011 (Portugal, 2011) (catorze dias). A Espanha os tem (Espanha, 2012) (catorze dias). A Argentina os tem, embutidos na relação de consumo que o próprio código manda aplicar ao *tiempo compartido* (Argentina, 2014). Os Estados Unidos os têm, no *public offering statement* e no *right of rescission* (Estados Unidos, s.d.). O México os tem (México, s.d.) (cinco dias úteis). A Austrália os tem, na roupagem financeira do *cooling-off period* (Austrália, 2001). A Itália os tem, por definição, como núcleo do seu modelo consumerista (Itália, 2005).

O Brasil é, entre os regimes de matriz real, o único a não os prever no próprio tipo. É um dado singular: o país que construiu a multipropriedade tecnicamente mais sofisticada do mundo é, ao mesmo tempo, o que menos protegeu quem a adquire na origem.

A INSUFICIÊNCIA DA REMISSÃO SUPLETIVA AO CDC (ART. 1.358-B)

Poder-se-ia objetar que o Brasil não deixou o adquirente desprotegido: afinal, o art. 1.358-B manda aplicar o Código de Defesa do Consumidor. A objeção é insuficiente por três razões.

Primeira, a aplicação do CDC é "supletiva e subsidiária" e condicionada ao "que couber", fórmula que transfere ao intérprete, caso a caso, a decisão sobre se e como incidem o direito de arrependimento e os deveres informativos, gerando insegurança onde os regimes comparados oferecem certeza. Segunda, o direito de arrependimento do art. 49 do CDC pressupõe contratação fora do estabelecimento comercial, ao passo que boa parte das vendas de multipropriedade ocorre em estandes e salas de venda no próprio empreendimento — hipótese em que a incidência do art. 49 é, no mínimo, discutível. Terceira, o CDC não contempla o dever de informação pré-contratual padronizada por

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: https://doi.org/10.56579/redac.v2i2.3855

formulário, nem a proibição específica de pagamentos antecipados durante o prazo de reflexão, que são a espinha dorsal da proteção europeia e ausentes do direito brasileiro.

A comparação com a Argentina é aqui decisiva. Os dois países fizeram a mesma opção estrutural — multipropriedade como direito real codificado, mas a Argentina incorporou a relação de consumo no próprio tipo (arts. 2100 e 2101 do CCyC) (Argentina, 2014), enquanto o Brasil a relegou a reenvio subsidiário. O resultado é que, no ordenamento vizinho, a proteção do adquirente é regra do regime; no brasileiro, é possibilidade dependente de construção interpretativa.

UMA PROPOSTA DE *LEGE FERENDA*

A lição comparada é, portanto, invertida em relação ao que se costuma supor. Na governança condominial, o Brasil é aluno e tem muito a importar; na multipropriedade, é professor e quase nada tem a aprender, salvo uma peça, e uma só: a tutela do adquirente. Propõe-se, *de lege ferenda*, a introdução, no capítulo dos arts. 1.358-B e seguintes, de um núcleo mínimo e cogente de proteção, inspirado no piso europeu e no modelo argentino de incorporação expressa, composto de três elementos: i) **prazo de reflexão** (direito de arrependimento) mínimo, contado da assinatura do contrato ou do recebimento da informação pré-contratual, o que ocorrer por último, aplicável inclusive às vendas realizadas em estandes e salas de venda do próprio empreendimento; ii) **dever de informação pré-contratual padronizada**, por documento uniforme, sobre o objeto, a fração de tempo, os encargos periódicos, as regras de administração e o regime de extinção — à semelhança do formulário europeu e do *public offering statement* norte-americano; iii) **proibição de pagamentos antecipados** durante o prazo de reflexão, para tornar efetivo o direito de arrependimento.

Com isso, o Brasil converteria o seu modelo, hoje o mais completo do mundo na fase de exercício do direito e o mais lacunoso na fase de aquisição, no regime integralmente acabado que a sua própria ambição técnica já anunciava. Aperfeiçoar a propriedade que domina, importando a única tutela que lhe falta: eis, em uma frase, a lição da comparação mundial para a multipropriedade brasileira.

QUADRO-SÍNTESE E O PARADOXO BRASILEIRO

O quadro abaixo sintetiza a taxonomia proposta e situa cada ordenamento segundo a natureza atribuída à multipropriedade, a perpetuidade do direito e a presença de tutela pré-contratual do adquirente.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: https://doi.org/10.56579/redac.v2i2.3855

Quadro 1 – TAXONOMIA, ORDENAMENTO, NATUREZA, PERPETUIDADE E PRESENÇA DE TUTELA PRÉ-CONTRATUAL.

Ordenamento	**Natureza da multipropriedade**	**Perpétuo?**	**Tutela pré-contratual do adquirente**
Brasil	Real + estrutura orgânica plena	Sim	Ausente no tipo (só remissão supletiva ao CDC — art. 1.358-B)
Portugal	Real (DRHP, DL 275/93)	Sim	Sim — 14 dias; proibição de antecipações (DL 37/2011)
Argentina	Real + consumo expresso (CCyC 2087-2102)	Sim	Sim — relação de consumo no próprio tipo (arts. 2100-2101)
Estados Unidos	Real (*deeded timeshare / covenant*)	Sim	Sim — *public offering statement* + *right of rescission*
África do Sul	Real (estatuto de 1983)	Sim	Sim — deveres de informação do promotor
Espanha	Real ou arrendamento (síntese)	Não (máx. 50 anos)	Sim — 14 dias; proibição de antecipações (Ley 4/2012)
Itália	Consumerista (*Codice del Consumo*)	Não	Sim — núcleo do modelo consumerista
México	Consumerista (serviço; não é direito real)	Não	Sim — rescisão em 5 dias úteis
Austrália	Financeira (*managed investment scheme*)	—	Sim — PDS + *cooling-off* (ASIC)
Marrocos	Ausência de regime	—	Ausente — mercado marcado por fraude

Fonte: elaborado pelos autores a partir da legislação citada.

O quadro revela o paradoxo brasileiro em sua forma mais concentrada. O Brasil é o único ordenamento a somar a natureza real à estrutura orgânica plena e à perpetuidade — cume que ocupa sozinho. E é, simultaneamente, o único regime de matriz real a deixar em branco a tutela pré-contratual do adquirente. A explicação é histórica e simples: a multipropriedade brasileira é jovem e projetada de uma vez (2018), fruto de uma decisão legislativa deliberada e tecnicamente ambiciosa, mas concentrada na afirmação da propriedade, terreno em que o legislador quis, sobretudo, sepultar a antiga controvérsia sobre a natureza do instituto. Nessa ênfase, a fase de aquisição ficou à sombra da fase de titularidade.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: https://doi.org/10.56579/redac.v2i2.3855

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A multipropriedade oferece ao comparatista um raro caso de um mesmo fenômeno econômico refratado em quatro naturezas jurídicas distintas: a real, a consumerista, a financeira e a ausência de regime. Percorridas as soluções mais densas do mundo, confirma-se que o Brasil ocupa, na matriz real, uma posição de vanguarda: a Lei 13.777/2018 desenhou o regime tecnicamente mais completo do planeta, combinando direito real perpétuo e estrutura orgânica integral, atributos que nem Portugal, nem a Argentina, nem os Estados Unidos, nem a África do Sul reúnem por inteiro.

Essa excelência, porém, tem um ponto cego preciso. Todos os ordenamentos relevantes, inclusive, os de matriz real, que são o espelho próprio do Brasil — cercam a aquisição da multipropriedade de um núcleo mínimo de proteção: prazo de reflexão, informação pré-contratual padronizada e proibição de antecipações. O Brasil é o único regime real a não os prever no próprio tipo, confiando a matéria a uma remissão "supletiva e subsidiária" ao Código de Defesa do Consumidor cuja incidência é incerta justamente nas vendas de estande, que são as mais frequentes.

A conclusão é, por isso, tão afirmativa quanto propositiva. Afirmativa, ao reconhecer que, na propriedade, o Brasil é professor: nada tem a importar da governança dominial que os outros lhe poderiam ensinar. Propositiva, ao sustentar que lhe resta aperfeiçoar uma única peça, a tutela do adquirente, incorporando-a expressamente ao capítulo dos arts. 1.358-B e seguintes, à maneira do modelo argentino e do piso europeu. Feito isso, o regime mais avançado do mundo deixará de sê-lo apenas na fase de exercício do direito para sê-lo também na fase, hoje negligenciada, de sua aquisição.

REFERÊNCIAS

ÁFRICA DO SUL. **Property Time-sharing Control Act 75 of 1983**. Pretória, 1983.

ARGENTINA. **Código Civil y Comercial de la Nación** (Ley n. 26.994, de 2014). Buenos Aires, 2014. Arts. 2087–2102.

AUSTRÁLIA. **Corporations Act 2001 (Cth)**. Canberra, 2001. Dispõe, entre outros temas, sobre *time-sharing schemes* como *managed investment schemes*.

BRASIL. Lei n. 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 dez. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.546.165/SP. Relator originário: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Relator para acórdão: Min. João Otávio de Noronha. 3. Turma. Julgado em: 26 abr. 2016.

ESPANHA. Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. **Boletín Oficial del Estado**, Madrid, n. 162, 7 jul. 2012.

ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. **Uniform Real Estate Time-Share Act**. Chicago: Uniform Law Commission, [s.d.]. Complementada pela legislação estadual sobre *timeshare*, como o Chapter 721 dos *Florida Statutes*.

ITÁLIA. Decreto Legislativo n. 206, de 6 de setembro de 2005. **Codice del Consumo**. Roma, 2005. Arts. 69–81-bis.

MARROCOS. Loi n. 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Rabat, 2002.

MARROCOS. Loi n. 31-08 édictant des mesures de protection du consommateur. Rabat, 2011.

MÉXICO. **Ley Federal de Protección al Consumidor**. Cidade do México, [s.d.]. Art. 65.

MÉXICO. **Norma Oficial Mexicana NOM-029-SE-2021**. Información comercial para la prestación de servicios de tiempo compartido. Cidade do México, 2021.

PORTUGAL. Decreto-Lei n. 275/93, de 5 de agosto. Regula o direito real de habitação periódica. **Diário da República**, Lisboa, 1993.

PORTUGAL. Decreto-Lei n. 37/2011, de 10 de março. Transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva 2008/122/CE. **Diário da República**, Lisboa, 2011.

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

UNIÃO EUROPEIA. Diretiva 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de janeiro de 2009, relativa à proteção dos consumidores no que respeita a determinados aspetos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca. **Jornal Oficial da União Europeia**, Luxemburgo, 3 fev. 2009.