

CONTRATOS DE TIME SHARING EM PROPRIEDADES DE FÉRIAS: ASPECTOS JURÍDICOS, RISCOS E TENDÊNCIAS NO ORDENAMENTO BRASILEIRO

Kananda Feitosa¹
Leonardo Guimarães Torres²

RESUMO: A contratação *time sharing* de propriedades de férias é uma matéria com relevância social e jurídica, uma vez que, permite àqueles que tenham interesse, a aquisição de imóveis de forma compartilhada. Com prévia definição do período de utilização, admite-se o compartilhamento de tempo de uso de imóveis por temporadas, tornando a propriedade menos onerosa ao comprador haja vista a divisão das despesas e obrigações. Até a entrada em vigor da Lei nº 13.777 em 2018 a multipropriedade pode ter sido considerada uma modalidade de contratação atípica. No entanto, com a promulgação da Lei da Multipropriedade, a matéria passou a ser tratada em capítulo próprio no Código Civil, com disposições específicas sobre a sua instituição, transferência e administração. Há também a indicação expressa dos direitos e obrigações dos multiproprietários, além das regras de compartilhamento do tempo entre usuários. Em que pese seja uma espécie reconhecida, do *time sharing* podem surgir demandas jurídicas cuja apreciação pelo Poder Judiciário será necessária, o que se deve a certos riscos que o contrato pode representar em razão das limitações legais. Neste momento, a aplicabilidade das normas de proteção ao consumidor, especialmente quanto à rescisão contratual e a responsabilização civil, serão objeto de análise. Em razão do exposto, este artigo, elaborado segundo o método dedutivo de pesquisa qualitativa e bibliográfica, apresenta essa modalidade de contrato, suas especificidades e implicações jurídicas, com enfoque no posicionamento jurisprudencial nacional e entendimentos doutrinários recentes.

Palavras-chave: Contratos. Multipropriedade. Direito do Consumidor. Lei nº 13.777/18. Responsabilidade civil.

ABSTRACT: *Time-sharing vacation properties* is a socially and legally relevant topic, as it allows interested parties to acquire properties on a shared basis. With a pre-defined period of use, time-sharing of properties is permitted seasonally, making ownership less costly for the buyer, given the sharing of expenses and obligations. Until Law No. 13,777 came into effect in 2018, time-sharing may have been considered an atypical type of contract. However, with the enactment of the Time-sharing Law, the matter was addressed in a separate chapter of the Civil Code, with specific provisions on its establishment, transfer, and administration. The rights and obligations of time-sharing owners are also expressly defined, as well as the rules governing time-sharing among users. Although time-sharing is a recognized type of property, legal claims may arise from time-sharing, which may require judicial review, due to certain risks posed by the contract due to legal limitations. At this point, the applicability of consumer protection regulations, particularly regarding contract termination and civil liability, will be analyzed. Based on the above, this article, prepared using the deductive method of qualitative and bibliographic research, presents this type of contract, its specificities, and legal implications, focusing on national case law and recent doctrinal understandings.

Keywords: Contracts. Timeshare. Consumer Law. Law No. 13,777/18. Civil liability.

¹Graduanda em direito, Universidade de Gurupi – UNIRG.

²Professor do Curso de Direito da Universidade de Gurupi – UNIRG. Especialista em Direito Tributário pela Universidade de Gurupi – UNIRG. Especialista em Direito Contratual pela FALEG - LEGALE/SP.

INTRODUÇÃO

Os avanços sociais e negociais fizeram com que a contratação entre pessoas, sejam elas físicas ou jurídicas, passassem por evoluções acompanhadas pela legislação. Assim, o que antes poderia ser entendido como um contrato atípico, admitido pelo artigo 425 do Código Civil, passou a possuir previsão expressa no ordenamento nacional.

Há anos atrás parecia impossível que um imóvel pudesse ser propriedade de mais de uma pessoa, fora do contexto de condomínio necessário, que não possuem entre si uma relação de parentesco ou sociedade de outra natureza. Todavia, hoje em dia, é possível adquirir uma quota em bens, passando a ser coproprietário do mesmo, com direito a usufruir do espaço apenas por períodos estabelecidos em contrato.

Esse é o caso dos contratos de multipropriedade, também denominados contratos de *time sharing* em propriedades de férias, em que há compartilhamento de tempo por mais de um indivíduo, que adquirem uma cota em propriedade, para compartilhar o uso do espaço, com dias e horários previamente determinados no instrumento contratual respectivo. O *time sharing*, mais comum em sistema de hotelarias, imóveis alugados, pousadas, etc., se admite também em casas de veraneio, sítios, e demais locais destinados ao uso por temporadas, em que se partilha o direito de usar do imóvel por um período estabelecido.

Trata-se de espécie contratual regulamentada especificamente pela Lei nº. 13.777/2018, responsável por incluir no Código Civil uma série de artigos que apresentam regras da multipropriedade no Brasil.

Podendo ser firmada entre particulares, mas principalmente, mediante a oferta via relação de consumo, a multipropriedade tem sido objeto de questionamentos acerca da aplicabilidade dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, fator este solucionado pela jurisprudência majoritária.

Diante da atualidade do tema, esta pesquisa científica apresenta ao leitor uma noção básica sobre contratos no direito civil brasileiro, analisando a multipropriedade segundo a Lei 13.777/2018; os impactos do *time sharing* no direito imobiliário e principalmente do consumidor. Apontando entendimentos jurisprudenciais sobre casos concretos, indica ao final os remédios jurídicos em face de práticas abusivas nessa espécie contratual.

CAPÍTULO I: FUNDAMENTOS JURÍDICOS DOS CONTRATOS

1.1 CONCEITO DE CONTRATO NO DIREITO CIVIL

De forma genérica, pode-se afirmar que, ao pacto firmado entre pessoas dá-se o nome de contrato. Assim, na definição apresentada pelo renomado Orlando Gomes, “o contrato é uma espécie de negócio jurídico que se distingue, na formação, por exigir a presença pelo menos de duas partes. Contrato é, portanto, negócio jurídico bilateral, ou plurilateral.” (GOMES, 2009, p. 4)

Em complemento, a lição de Carlos Roberto Gonçalves merece menção:

Sempre, pois, que o negócio jurídico resultar de um mútuo consenso, de um encontro de duas vontades, estaremos diante de um contrato. Essa constatação conduz à ilação de que o contrato não se restringe ao direito das obrigações, estendendo-se a outros ramos do direito privado (o casamento, p. ex., é considerado um contrato especial, um contrato do direito de família) e também ao direito público (são em grande número os contratos celebrados pela Administração Pública, com características próprias), bem como a toda espécie de convenção. Em sentido estrito, todavia, o conceito de contrato restringe-se aos pactos que criem, modifiquem ou extingam relações patrimoniais, como consta expressamente do art. 1.321 do Código Civil italiano. (GONÇALVES, 2016, p. 779)

No ordenamento jurídico pátrio, a matéria possui ampla regulamentação. No Código Civil, os contratos passam a ser regulados no artigo 421, que inicia a apresentação das normas gerais. Por ser um conteúdo extenso, os contratos são regulados em pelo menos vinte capítulos, sendo que existem vinte e três contratos nominados, entre outras disposições. (BRASIL, 2002)

Consequentemente, os contratos podem ser de várias espécies, classificados principalmente quanto aos direitos e deveres das partes envolvidas e seus efeitos: unilateral; bilateral ou plurilateral; quanto ao proveito das partes: onerosos ou gratuitos; quanto ao momento: consensual, real ou eficácia real; quanto aos riscos: comutativo, aleatório ou parciário; quanto ao contem: nominais ou inominados; quanto à pessoalidade: personalíssimo ou impessoal; quanto à previsão legal: típico ou atípico; quanto à matéria: direito público ou privado; entre outras classificações. (AQUINO, 2021)

Em que pese a amplitude do tema, esta pesquisa se destina à análise de uma modalidade contratual atípica.

1.2 CONTRATOS ATÍPICOS E FLEXIBILIZAÇÃO CONTRATUAL

Conforme antecipado do tópico anterior, no que se refere à previsão legal, os contratos podem ser típicos ou atípicos. Os primeiros são aqueles indicados expressamente no Código Civil e legislações especiais, que determinam os direitos e obrigações dos contratantes, entre

outros fatores (AQUINO, 2021). É o que ocorre, por exemplo, com as vinte e três espécies mencionadas no Código Civil, cada qual com suas características e arcabouço jurídico previstos em lei.

Ao contrário dos típicos, os contratos atípicos são justamente os negócios jurídicos “inventados” pelos contratantes, sem que haja uma previsão mínima legal, conforme leciona Leonardo Gomes de Aquino:

O contrato atípico está ligado ao fenômeno econômico e a liberdade das partes contratantes em criarem regras próprias distintas das previstas na norma. É importante ressaltar que não se trata de excluir normas cogentes, mas, sim criar dentro da perspectiva dispositiva dos contratos regras novas e modelos novos para regulamentar as transações econômicas (AQUINO, 2021, p. 277).

No Código Civil, há previsão dessa espécie contratual no artigo 425 que os autoriza nos seguintes termos: “É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.” (BRASIL, 2002)

Em que pese possa haver confusão na interpretação, há que se distinguir os contratos típicos e atípicos, dos nominados e inominados.

Alguns doutrinadores apontam que a expressão contratos atípicos seria sinônima de contratos inominados, enquanto a expressão contratos típicos seria sinônima de contratos nominados. Entretanto, apesar de respeitar esse posicionamento, entendemos ser mais pertinente utilizar a expressão que consta da lei, qual seja, a do art. 425 do CC. Na verdade, existem sim diferenças entre os conceitos expostos como sinônimos. As expressões contratos nominados e inominados devem ser utilizadas quando a figura negocial constar ou não em lei. Por outro turno, os termos contratos típicos e atípicos servem para apontar se o contrato tem ou não um tratamento legal mínimo. (TARTUCE, 2014, p. 35-36)

3619

Certo é que, ao autorizar um contrato criado pelas partes sem necessária previsão específica, tratou o legislador de por em prática o que se denomina flexibilização contratual, desdobramento lógico da liberdade de contratação, citada expressamente no artigo 421 do Código Civil:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (BRASIL, 2002)

Ao impor os princípios da intervenção mínima e excepcionalidade da revisão contratual, a legislação assegura como prevalecente o que fora acordado pelas partes, salvo, obviamente as cláusulas posteriormente reconhecidas como ilícitas ou abusivas.

Várias são as possibilidades de contratação atípicas, dentre elas, o contrato de multipropriedade passa a ser analisado nesta pesquisa.

1.3 A MULTIPROPRIEDADE E A LEI Nº 13.777/2018

Em que pese tenha sido objeto de regulamentação anterior, somente nos últimos anos é que se tem tornado mais comum a menção às denominadas multipropriedades e seus efeitos no ordenamento jurídico e também na coletividade, mais precisamente para aqueles que optam por esse modelo contratual.

Sobre o que se considera multipropriedade, o próprio legislador infraconstitucional, ao elaborar a Lei nº. 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que acrescentou ao Código Civil o artigo 1.358-B e seguintes, apresentou o conceito legal nos seguintes termos:

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

Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário. (BRASIL, 2018)

3620

A lei citada ainda estabelece as características essenciais de um imóvel objeto da multipropriedade, quais sejam: a indivisibilidade, não estando sujeita à ação de divisão ou extinção do condomínio; e a inclusão, na multipropriedade, de todos os equipamentos, mobília e instalações destinadas ao uso e gozo do imóvel (art. 1.358-D, Código Civil).

Sua constituição se dá mediante registro no cartório de imóveis competente, mediante ato entre vivos ou testamento, com indicação da duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo (BRASIL, 2018).

Trata-se de contrato em que há expressa indicação legal dos direitos e obrigações dos multiproprietários, previstos no artigo 1.358-I e 1.358-J, respectivamente:

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato;

III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;

IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:

a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;

b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

V - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;

IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

A partir da previsão da multipropriedade no ordenamento jurídico, nasceu para o direito as dúvidas acerca da aplicabilidade de normas do direito imobiliário e do consumidor, matérias tratadas no capítulo a seguir.

CAPÍTULO 2: O TIME SHARING NO DIREITO IMOBILIÁRIO E DO CONSUMIDOR

2.1 CONCEITO DE TIME SHARING

Tem se tornado popular o uso do termo *time sharing* para nomear determinados contratos em que as partes determinam o compartilhamento de tempo em um determinado contexto.

O sistema *time-sharing* da propriedade cria também nova especificidade de condomínio. O adquirente passa a ser titular de um imóvel assegurando-se-lhe determinado período anual para usar e gozar da coisa. Cuida-se de sistema destinado a locais de lazer. (VENOSA, 2019, p. 01)

Tão importante quanto a tradução, é o conceito de *time sharing* apontado por estudiosos segundo o mercado imobiliário, como “uma modalidade de condomínio destinada a locais de lazer no qual se partilha o uso do bem imóvel em frações fixas de tempo, assegurando-se o uso exclusivo entre os coproprietários” (FERNANDES, 2025)

Time-sharing ou multipropriedade consiste na fruição compartilhada de um bem por um período de tempo, pertencendo a um ou mais investidores. Como conceito aplicado ao mercado imobiliário, o *time-sharing* nasceu no pós-guerra, próximo ao ano de 1960 na Europa, visando permitir o uso compartilhado de casas de veraneio (vacation home sharing) durante um momento de recessão econômica. Em 1974, o sistema foi introduzido nos EUA pela empresa Caribbean International Corporation quando então passou a ser utilizado no compartilhamento de “licenças de uso” (vacation license) em quartos de seus resorts. Algum tempo depois, Richard Santuilliz criou através da NetJets o fractional ownership (propriedade compartilhada) para permitir que pessoas físicas ou jurídicas adquirissem quotas ou frações de aviões particulares. (ROCHA E DANIEL, 2020, p. 01)

Nas definições, *time sharing* é quase sempre vinculado à multipropriedade, o que se deve à semelhança de suas características. No entanto, para o direito, há diferença, sobre a qual importa destacar.

2.2 TIME SHARING X MULTIPROPRIEDADE

3622

O *time sharing* e a multipropriedade são conceitos cotidianamente apresentados e analisados juridicamente em conjunto, contudo, a fim de evitar a confusão jurídica das espécies indicadas, é preciso ressalvar que há uma distinção entre as hipóteses.

A principal diferença consiste na natureza jurídica de cada um deles, podendo ser regulamentados por legislações diferentes. Enquanto que a multipropriedade está prevista na já mencionada Lei 13.777/2018, ao *time sharing* aplica-se a Lei Geral do Turismo (LGT) e o Decreto 7.381/2010 (FLYNN, 2022).

Há também distinção quanto à forma em que se dá a contratação e a sua natureza jurídica.

Enquanto que no sistema de *time-sharing* (Sistema de Tempo Compartilhado), há uma cessão, a terceiro, pelo proprietário (prestador de serviço de hotelaria), do “direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente”, havendo, tão-somente, uma relação obrigacional, o sistema de “multipropriedade” estabelece verdadeiro vínculo de direito real.

Isso quer dizer que na multipropriedade o adquirente é proprietário da fração ideal do imóvel, literalmente é dono do imóvel, e no *time-sharing* o adquirente não é

proprietário de nada, a não ser do direito a usufruir por um tempo determinado o imóvel.

Desta forma, por se tratar de direito de propriedade, é incidido na multipropriedade as taxas de condomínio, conforme previsão do artigo 1.358-C do Código Civil, a taxa de fruição, nos termos do artigo 67-A, § 2º, II da Lei 13.786/18, clausula penal, dentre outros requisitos inerentes a propriedade, e que não são aplicáveis ao Time-Sharing. (FLYNN, 2022, p. 01)

Em outras palavras, no *time sharing* há compartilhamento de tempo de uso da propriedade, mas não há necessariamente um direito real sobre ela. Na multipropriedade, a propriedade é de mais de um indivíduo, havendo entre eles a pactuação de compartilhamento do período de gozo do bem.

2.3 APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Para saber se a determinado contrato se aplicará as disposições da lei de proteção consumerista, é preciso analisar se as partes contratantes se enquadram na definição de consumidor e fornecedor apresentadas no Código de Defesa do Consumidor (CDC):

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista. (BRASIL, 1990)

Na prática, para saber se o contrato de *time sharing* ou de multipropriedade se aplica ou não o CDC, é preciso analisar se há entre as partes contratante essa relação de consumo. Uma vez que se reconhece a figura do consumidor final, a doutrina e jurisprudência admitem a incidência das normas consumeristas.

O art. 1.358-B destaca que supletiva e subsidiariamente o fenômeno será regido também pela lei 4.591/64 e pelo Código de Defesa do Consumidor, como já apontávamos e era de mister. O *time sharing* atinge uma universalidade ponderável de consumidores, como é intuitivo, e sua proteção é sem dúvida alcançada pela legislação consumerista. (VENOSA, 2019, p. 01)

O *time sharing* é, portanto, a modalidade comumente utilizada na contratação de hotéis, pousadas, aluguel de imóveis por temporadas. Uma vez que há de um lado um consumidor de

serviços e de outro o fornecedor, aplicar-se-á o disposto no Código de Defesa do Consumidor, especialmente quanto à proteção contra abusos e ilegalidades.

2.4 PUBLICIDADE ENGANOSA E ABUSIVA

Os interessados pela multipropriedade e *time sharing* são normalmente atraídos pela propaganda, a possibilidade de desfrutar de imóvel por um determinado período anual, mediante aquisição do direito de uso e fruição de uma determinada propriedade.

Ocorre que, nem sempre o imóvel oferece as condições ofertadas. Há também os casos em que o contrato é composto de cláusulas abusivas. Nessas hipóteses, aplica-se o disposto no artigo 6º, inciso IV, do CDC, que indica dentre os direitos básicos do consumidor, “a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços” (BRASIL, 1990).

Sobre o que vem a ser publicidade enganosa e abusiva, o CDC apresenta o conceito legal:

3624

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

§ 1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

§ 2º É abusiva, dentre outras a publicidade discriminatória de qualquer natureza, a que incite à violência, explore o medo ou a superstição, se aproveite da deficiência de julgamento e experiência da criança, desrespeita valores ambientais, ou que seja capaz de induzir o consumidor a se comportar de forma prejudicial ou perigosa à sua saúde ou segurança.

§ 3º Para os efeitos deste código, a publicidade é enganosa por omissão quando deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço.

§ 4º (Vetado). (BRASIL, 1990)

Assim, ainda que se trate de modalidade contratual inovadora, podem haver violações nos direitos do contratante, podendo o mesmo valer-se do Código de Defesa do Consumidor e seus dispositivos para desfazer a aquisição do direito ao tempo compartilhado, bem como para receber indenização pelos valores pagos e prejuízos suportados, o que ocorrerá mediante a intervenção do Poder Judiciário.

CAPÍTULO 3: ANÁLISE JURISPRUDENCIAL E ESTUDO DE CASOS REAIS

3.1 ANULAÇÃO DE CONTRATO E CDC

Com fulcro nas disposições do Código de Defesa do Consumidor, ao contratante é admitido requerer a rescisão do contrato de *time sharing* e multipropriedade firmado, especialmente com a anulação das cláusulas abusivas, apontadas no rol exemplificativo do artigo 51.

O mencionado artigo diz serem nulas de pleno direito as cláusulas que, por exemplo, obriguem o consumidor a renunciar o reembolso de quantias já pagas; que autorizem ao fornecedor fazer alterações contratuais de forma unilateral; que prevejam obrigações abusivas e iníquas ao consumidor, ficando o mesmo em desvantagem exagerada, entre outras cláusulas (BRASIL, 1990).

São hipóteses de anulação contratual consistem na comprovação de vícios de consentimento ou por algum vínculo oculto no produto ou serviço adquirido.

Como exemplo prático, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Tocantins que autorizou a rescisão do contrato de *time sharing* por ocorrência de propaganda excessiva e abusividade de cláusulas, com condenação à reparação dos danos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. CONTRATO. SISTEMA DE "TIMESHARING". CDC. APLICABILIDADE. MARKETING AGRESSIVO. CAPTAÇÃO ABUSIVA DA VONTADE DO CONSUMIDOR. VENDA EMOCIONAL. RESCISÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. POSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO DA QUANTIA PAGA A ESTE TÍTULO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. INDENIZAÇÃO DEVIDA. VALOR DEVIDAMENTE FIXADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. 1- Cinge-se a controvérsia em verificar a possibilidade de rescisão/revisão do contrato de cessão de uso de unidade hoteleira, em regime de tempo compartilhado, com a restituição dos valores pagos e indenização por dano moral. 2- Aplicam ao feito as disposições do Código de Defesa do Consumidor, porquanto caracterizadas as figuras de "consumidor" e "fornecedor", ambas previstas nos arts. 2º e 3º do referido diploma legal. 3- Constatata-se que inexistiu oportunidade aos autores para analisarem e discutirem as cláusulas, tornando plausível o alegado vínculo de consentimento. Na forma como foi apresentado, é nítido que os autores não puderam se inteirar do alcance das cláusulas contratuais no momento em que manifestada sua vontade aderente. Aliás, a venda desses programas de viagens sempre é cercada de elementos tendentes a influírem no ânimo do contratante, deixando-o mais vulnerável à aceitação de condições não devidamente informadas. 4- A falha no dever de prestar informações, e o fato do contrato ter sido firmado sob pressão de marketing agressivo, causou frustração das expectativas dos autores, acarretando-lhes angústias e dissabores que extrapolam o mero aborrecimento, a justificar a indenização por dano moral pretendida. 5- Sentença mantida. Apelo conhecido e improvido.¹ (TJTO, Apelação Cível, 0008371-05.2023.8.27.2722, Rel. JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA, julgado em 31/07/2024, juntado aos autos em 01/08/2024 16:16:46)

No caso citado, restou reconhecido pelo Tribunal do Tocantins, a aplicação das regras de consumo previstas no CDC, demonstrando-se que o consumidor não fora oportunizado o

conhecimento integral das cláusulas, tendo sua vontade viciada pela forma com que se deu a propaganda. Fora reconhecida a nulidade, com a declaração de rescisão, devolução do valor pago e a indenização pelos danos morais.

3.2 DIREITO DE ARREPENDIMENTO E DEVOLUÇÃO

Além da rescisão pela nulidade de cláusulas, ainda que não se enquadre nas hipóteses admitidas pelo ordenamento jurídico, há ainda a possibilidade de o consumidor por fim ao pacto mediante o exercício do seu direito ao arrependimento, assegurado no CDC aos consumidores que realizam a contratação à distância:

Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio.

Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados. (BRASIL, 1990)

Uma vez exercido dentro do prazo legal de 7 dias, não há óbices ao recebimento das quantias eventualmente pagas pelo consumidor arrependido. Neste sentido, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo que reconhece o direito à rescisão e devolução integral.

APELAÇÃO – COMPRA E VENDA - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais – Aquisição de cota em regime de multipropriedade – Contrato celebrado fora do estabelecimento comercial, em contexto de lazer e consumo de bebida alcoólica, após insistente abordagem por prepostos das rés – Exercício tempestivo do direito de arrependimento previsto no art. 49 do CDC – Rescisão contratual e devolução integral dos valores pagos corretamente reconhecidos na origem – Pedido de indenização por danos morais afastado – Ausência de demonstração de abalo extrapatrimonial concreto – Inexistência de negativação ou exposição vexatória – Sentença mantida por seus próprios fundamentos – Majoração dos honorários de sucumbência devidos pela parte autora, com observância da gratuidade judicial – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1027694-70.2023.8.26.0405; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2025; Data de Registro: 29/08/2025)

Ao entender que a aquisição se deu de forma inconsciente, movida pela bebida e por insistência da vendedora, sem abalo extrapatrimonial, não condenou a fornecedora ao pagamento dos danos morais.

Todavia, o mesmo Tribunal, em outro caso, entendeu de forma diversa, condenando a fornecedora ao pagamento de danos morais em razão de o arrependimento não ter sido aceito

pela ré administrativamente. Nos autos, ficou demonstradas as tentativas de cancelamento, que persistiram até o protocolo da ação.

APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Multipropriedade. Contrato de compra e venda de cota de unidade imobiliária. Exercício de direito de arrependimento dentro do prazo contratualmente previsto. Sentença de parcial procedência da ação. Apelação manejada pela autora. Exame: resistência da ré em observar o direito de arrependimento da autora que, isoladamente, não tem o condão de gerar abalo moral, eis que retrata mero descumprimento contratual. Manutenção de cobranças das parcelas do contrato após diversas tentativas de cancelamento e após propositura da ação, bem como da concessão da liminar que causaram perda de tempo útil da autora para solução de problema ao qual não deu causa, gerando sentimento de angústia e frustração. Indenização arbitrada em R\$5.000,00, considerando as peculiaridades do caso, com honorários advocatícios de 20% da condenação Reforma parcial da sentença. Procedência da ação. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004724-65.2024.8.26.0268; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27^a Câmara de Direito Privado; Foro de Itapecerica da Serra - 3^a Vara; Data do Julgamento: 29/08/2025; Data de Registro: 29/08/2025)

Assim sendo, a depender das peculiaridades do caso concreto, além da devolução integral das quantias pagas, do arrependimento manifestado dentro do prazo legal, poderá surgir o direito ao recebimento de indenização pelos danos extrapatrimoniais.

3.3 AÇÃO CIVIL PÚBLICA E PRÁTICAS ABUSIVAS

3627

Para além da reparação individual, feita ao consumidor diretamente afetado, por violar normas e afetar direitos coletivos dos cidadãos, poderá o fornecedor ainda ser alcançado pela interposição de uma ação civil pública contra práticas abusivas, fundamentada na Constituição Federal e com previsão expressa na Lei nº. 7.347/85.

A ação civil pública consiste no instrumento jurídico hábil para a “judicialização de direitos e interesses com vasta expansão na sociedade civil, ora em casos que abrangem a coletividade inteira, como é o caso dos direitos difusos, e ora em seguimentos restritos como os direitos coletivos em sentido estrito.” (REICHEL, 2018, p. 31)

De acordo com o inciso I, do art.1º da Lei 7.347/85, os danos morais e patrimoniais causados ao consumidor podem ser processados via ação civil pública, cuja legitimidade de interposição pertence ao Ministério Público, a Defensoria Pública, os entes federativos, as autarquias, fundações, sociedade de economia mista, empresa pública e outras associações que se enquadrem no disposto no artigo 5º da legislação (BRASIL,1985).

O CDC no artigo 91 também admite a sua utilização ao dispor que “Os legitimados de que trata o art. 82 poderão propor, em nome próprio e no interesse das vítimas ou seus

sucessores, ação civil coletiva de responsabilidade pelos danos individualmente sofridos, de acordo com o disposto nos artigos seguintes.” (BRASIL, 1990)

No direito do consumidor, as práticas identificadas como abusivas autorizam o manejo da ação civil pública, como é o caso real vivenciado no Estado da Bahia. Em razão de irregularidades em contrato de *time sharing*, o Ministério Público (MP) açãoou os fornecedores de serviços de hospedagem na modalidade de tempo compartilhado.

No caso posto, o MP pugnou pelo cumprimento das disposições do CDC, assegurando ao consumidor acesso integral às informações que compreendem essa modalidade de contratação, conforme noticiado pelo próprio órgão:

Diversos pedidos foram apresentados pelo MP à Justiça, dentre eles que as empresas sejam obrigadas a cumprir, estritamente, o Código de Defesa do Consumidor (CDC), assegurando aos consumidores informações claras e adequadas durante a oferta e apresentação dos produtos e serviços e no decorrer de todo o vínculo contratual. Que também assegurem a disponibilização de informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre as características do serviço, suas qualidades, preços, entre outros dados. Além disso, que, considerando a complexidade dos vínculos contratuais de *time-sharing* e que os consumidores detêm o direito de serem informados adequadamente sobre o que irão assinar, os prepostos das empresas expliquem corretamente o contrato. Segundo as investigações, isto não estava ocorrendo. Foi constatado que os prepostos, utilizando-se de técnicas de marketing agressivas, confundem o entendimento dos consumidores e não informam de modo adequado e claro os fatos relevantes contidos nos contratos. Em verdade, explica Joseane Suzart, ficou comprovado que eles se utilizam de informações falsas a fim de induzir indevidamente os destinatários finais ao consumo. Consumidores relataram que são pressionados a assinar rapidamente os termos, sob a alegação de que se trata de uma oferta com tempo limitado. Afirmaram ainda que os prepostos prometem, enganosamente, ser possível rescindir os contratos a qualquer tempo sem ônus, mas depois esse direito não é assegurado. O que se verifica é que, “de modo extremamente abusivo”, a fornecedora estipula três cláusulas compensatórias no contrato (embora as oculte por nomes diversos), que podem ser cumuladas entre si. Para a promotora de Justiça, “existe onerosidade em demasia nesses moldes contratuais, pois as preditas cumulações fazem com que as multas ultrapassem veementemente o limite da razoabilidade”. Além disso, constatou-se que o grupo Aviva se utiliza de óbices para protelar e/ou impedir que os consumidores se desvinculem dos contratos firmados, oferecendo um precário e inadequado serviço de atendimento ao consumidor. (CARDOSO, 2021, p. 01)

A ação civil pública nas relações de consumo, excluída a competência da Justiça Federal, deverá ser proposta “no foro da Capital do Estado ou no do Distrito Federal, para os danos de âmbito nacional ou regional, aplicando-se as regras do Código de Processo Civil aos casos de competência concorrente.”, por determinação expressa do artigo 93, I, do CDC (BRASIL, 1990)

CAPÍTULO 4: PROPOSTAS DE APERFEIÇOAMENTO CONTRATUAL E LEGISLATIVO

4.1 LIMITAÇÕES DA LEI 13.777/2018

Em que pese a Lei 13.777/2018 tenha inovado o ordenamento ao regulamentar os contratos de multipropriedade, seus dispositivos ainda representam limitações que deveriam ser revistas, haja vista a ausência de disposições específicas sobre a garantia de direitos dos consumidores, entre outros fatores.

As limitações legais fazem com que os contratos de multipropriedade nem sempre sejam os mais seguros para aqueles que pretendem adquirir imóveis de férias:

Já dentre os aspectos negativos, podemos destacar sem sobra de dúvidas a complexidade contratual, pois contratos de multipropriedade geralmente são mais complexos e detalhados do que os contratos tradicionais de compra e venda, exigindo uma compreensão minuciosa por parte dos compradores, que nem sempre o tem, e acabam por efetuarem o negócio sem a inteira compreensão do que foi acordado.

Outros aspectos desfavoráveis são os riscos de conflitos com o compartilhamento de propriedade, que pode levar a querelas entre os proprietários quanto ao uso da unidade, responsabilidades financeiras e decisões relacionadas à gestão do empreendimento; A valorização limitada em comparação com a aquisição integral de um imóvel, devido à natureza fracionada da propriedade, o que por vezes, acaba por retirar do negócio o status de investimento; as restrições de uso e gestão, uma vez que os contratos em regra impõem restrições quanto ao uso da unidade, bem como limitações na gestão e alterações no empreendimento, limitando a autonomia dos proprietários. (RODRIGUES, 2024, p. 01)

Poderiam haver maiores disposições legais especialmente quanto a questões sobre as quais a lei é omissa, dentre elas a necessidade de regulamentação sobre as cobranças de taxas de condomínio e fruição; as punições aplicáveis aos multiproprietários inadimplentes e antissocial, especialmente quanto à multa e a possibilidade de expulsão definitiva, por exemplo (GONÇALVES, 2023).

Como alternativa às lacunas legais, a proposição de projetos de lei pelo Congresso Nacional ocorrerá nos últimos anos, sobre as quais a pesquisa passa a mencionar.

3629

4.2 PROPOSTAS LEGISLATIVAS

Após a entrada em vigor da Lei 13.777/2018, começaram as discussões sobre as limitações em sua aplicação, o que, naturalmente resultou nos debates acerca da solução legislativa para eventuais lacunas. Desde então, se destacam alguns projetos de lei apresentados ao Congresso Nacional.

O Projeto de Lei (PL) nº 4.001/2021, da Câmara dos Deputados, de autoria do deputado Geninho Zuliani, pretende a alteração do Código Civil para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade dos bens imóveis (BRASIL, 2021), alterando a redação dos artigos que tratam da espécie.

Muito embora a lei 13.777/189 já tenha regulamentado a Multipropriedade e concomitantemente, contribuído para alavancar o setor, o Projeto de lei 4.001/2110 busca o seu aprimoramento para, em linhas gerais, tratar de questões condominiais e de responsabilidade relacionadas à fração, o que conforme expectativa criada em torno do Projeto, tende a causar impactos bastante positivos para o segmento, com o aperfeiçoamento da lei através de disposições que terão por escopo disciplinar questões afetas ao dia a dia e que trazem impactos para a operacionalização da Multipropriedade. [...] Enfim, conforme as alterações propostas pelo Projeto de lei, a Multipropriedade que já se apresenta como uma ótima opção ao oferecer a possibilidade de uso e gozo de imóvel sem depender de investimento elevado, promete contribuir ainda mais para o aquecimento e expansão do setor, que se dará a partir da elevação do nível de confiança cada vez maior nessa modalidade de negócio. (ROCHA E ROCHA, 2024, p. 01)

Há ainda em tramitação outros dois projetos legislativos, que tramitam apensos ao 4.001/2021, são eles: o projeto nº 1.374/2023 e o nº 1.5056/2024, ambos também de origem da Câmara dos Deputados.

O PL 1.374/2023 foi apresentado pela deputada Laura Carneiro e também pretende dispor sobre a multipropriedade através da inclusão do inciso XIV ao artigo 1.225, dentre as espécies de direitos reais, com definição específica através da inclusão do artigo 1.225-A ao Código Civil, cujo texto proposto seria:

Art. 1225-A. Dá-se a multipropriedade quando a coisa possuir vários proprietários que a usufruem, individualmente, por tempo determinado e em períodos diversos, de modo equânime, podendo dispor de sua parte quando lhe aprovver. Parágrafo único. Convenção aprovada pela maioria absoluta dos multiproprietários disciplinará as regras de administração, funcionamento, encargos, disposição e outras regras relacionadas à coisa comum, aplicando-se-lhe, no que couber, a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. (BRASIL, PL 1374/2023)

Por fim, o apensado PL nº. 1056/2024, de autoria do Capitão Alberto Neto, tem por finalidade incluir a possibilidade do multiproprietário locar ou ceder parte da sua fração de tempo, o que se daria mediante a alteração do artigo 1.358-I do Código Civil, responsável pela indicação dos direitos do multiproprietário. Atualmente o inciso II menciona: “ceder a fração de tempo em locação ou comodato;” (BRASIL, 2002). A proposta pretende uma pequena modificação, passando à redação seguinte: “ceder sua fração de tempo, ou parte dela, em locação ou comodato” (BRASIL, 2024).

Em todos os casos, as propostas em tramitação, por pretenderem alterar a legislação que já se encontra em vigor, não representam novidades legislativas capazes de reformular

completamente a regulamentação das multipropriedades. Ao contrário a intenção é tornar cada vez mais segura essa espécie contratual.

CONCLUSÃO

Tem-se tornado cada vez mais recorrente a divulgação de empreendimentos imobiliários em locais normalmente utilizados por turistas e pessoas em períodos de férias e folgas escolares, via realização de contratos de *time sharing*.

Considerando que a hospedagem tradicional em tais locais nem sempre se mostra adequada, é crescente a aquisição de parte de propriedades de férias, mediante a realização de contrato de multipropriedade, admitido pelo ordenamento jurídico brasileiro.

A responsável pela regulamentação da multipropriedade é a Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018, que incluiu ao Código Civil uma série de artigos destinados à regulamentação do condomínio em multipropriedade, dentre as quais encontram-se as regras de sua instituição e administração, os direitos e obrigações dos multiproprietários, a sua transferência e demais especificidades.

3631

Esta pesquisa demonstrou que, diante da relação firmada entre consumidor e fornecedor, aplica-se à multipropriedade as regras de proteção contidas no CDC, inclusive autorizando a rescisão contratual em caso de propaganda enganosa e abusividade de cláusulas. Havendo contratação fora do estabelecimento, há ainda a possibilidade de arrependimento com devolução integral das quantias eventualmente pagas, desde que manifestado expressamente dentro do prazo de 7 dias.

Desta feita, a aquisição de compartilhamento de tempo em propriedades de férias é uma tendência que se consolidou no Brasil, especialmente após a sua regulamentação específica, matéria sobre a qual ainda existem propostas legislativas com o intuito de aprimorar as normas, aumentando a segurança dos envolvidos, com a consequente redução dos riscos do empreendimento. Apesar disso, o *time sharing* trata-se de contrato com proteção das partes, cujas demandas devem ser apreciadas pelo Poder Judiciário, assim como ocorre nos demais contratos típicos.

REFERÊNCIAS

AQUINO, Leonardo Gomes de. Teoria Geral dos contratos /Leonardo Gomes de Aquino, Belo Horizonte Editora Expert 2021.

BRASIL. Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em 02 set. 2025.

BRASIL. Lei nº. 7.347, de 24 de julho de 1985. Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO) e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm>. Acesso em 18 set. 2025.

BRASIL. Lei nº. 8.078, de 11 setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor (CDC). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm>. Acesso em 16 set. 2025.

BRASIL. Lei nº.13.777, de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 08 set. 2025.

BRASIL. Projeto de Lei nº 1.374 de 2023 da Câmara dos Deputados. Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre a multipropriedade. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2353244>>. Acesso em 21 set. 2025.

3632

BRASIL. Projeto de Lei nº 4001 de 2021 da Câmara dos Deputados. Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade dos bens imóveis. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2306927&fichaAmigavel=nao>>. Acesso em 21 set. 2025.

BRASIL. Projeto de Lei nº. 1.056 de 2024 da Câmara dos Deputados. Ementa: Altera o art. 1.358-I da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre o direito do multiproprietário de locar ou ceder parte de sua fração de tempo. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2424335>>. Acesso em 21 set. 2025.

BRASIL. TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; Apelação Cível 1004724-65.2024.8.26.0268; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapecerica da Serra - 3ª Vara; Data do Julgamento: 29/08/2025; Data de Registro: 29/08/2025.

BRASIL. TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; Apelação Cível 1027694-70.2023.8.26.0405; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de

Direito Privado; Foro de Osasco - 3^a Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2025; Data de Registro: 29/08/2025.

BRASIL. TJTO – Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, Apelação Cível, 0008371-05.2023.8.27.2722, Rel. Jacqueline Adorno De La Cruz Barbosa, julgado em 31/07/2024, juntado aos autos em 01/08/2024.

CARDOSO, Maiama. MP aciona empresas por irregularidades em contratos de hospedagem. Ceacon, 02 de agosto de 2021. Disponível em: <<https://www.mpba.mp.br/noticia/58459>>. Acesso em 20 set. 2025.

FERNANDES, Fernanda. Você sabe o que é Time Sharing ou Multipropriedade?. Creci-BA. Disponível em: <<https://www.creciba.gov.br/9724-2/>>. Acesso em 15 set. 2025.

FLYNN, Victoria Maia. Você sabe a diferença entre Multipropriedade e Time-Sharing? Jusbrasil, 2022. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/voce-sabe-a-diferenca-entre-multipropriedade-e-time-sharing/1644222566>>. Acesso em 16 set. 2025.

GOMES, Orlando. Contratos. Rio de Janeiro, Forense, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil, 1: esquematizado®: parte geral: obrigações e contratos/Carlos Gonçalves; coordenador Pedro Lenza. – 6. ed. – São Paulo: Saraiva, 2016.

GONÇALVES, Eduardo Pedro. O problema da Multipropriedade ou time sharing. Jusbrasil, 2023. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-problema-da-multipropriedade-ou-time-sharing/1825361293>>. Acesso em 22 set. 2025.

3633

REICHEL, Júlia Della Nina. A importância da ação civil pública na tutela dos direitos do consumidor. Repositório Unisc, 2018. Disponível em: <<https://repositorio.unisc.br/jspui/handle/11624/2198>>. Acesso em 20 set. 2025.

ROCHA, Débora Cristina de Castro da; DANIEL, Cladionei Gomes. Multipropriedade imobiliária “time sharing” lei 13.777/18. Migalhas, 22 de setembro de 2020. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/333683/multipropriedade-imobiliaria-time-sharing-lei-13-777-18>>. Acesso em 11 set. 2025.

ROCHA, Débora Cristina de Castro da; ROCHA, Edilson Santos da. Multipropriedade e o novo projeto de lei 4.001/21. Migalhas, quinta-feira, 6 de abril de 2023. Atualizado em 29 de maio de 2024. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/384413/multipropriedade-e-o-novo-projeto-de-lei-4-001-21>>. Acesso em 21 set. 2025.

RODRIGUES, Jonhson. Empreendimentos Multipropriedade: Vantagens, Desvantagens, Atraso de Obras e Posicionamento dos Tribunais. Jusbrasil, 2024. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/empreendimentos-multipropriedade-vantagens-desvantagens-atraso-de-obras-e-posicionamento-dos-tribunais/2291644785>>. Acesso em 22 set. 2025.

TARTUCE, Flávio Direito civil, v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie / Flávio Tartuce; 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense – São Paulo: MÉTODO, 2014.

VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). Migalhas, 11 de fevereiro de 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade--time-sharing>>. Acesso em 05 set. 2025.