MULTIPROPRIEDADE E SUCESSÃO HEREDITÁRIA: A CRISE DA PARTILHA DIANTE DA VEDAÇÃO LEGAL À DIVISÃO DO BEM

Davi Magalhães da Silva Figueiredo[1]
Gabriel Christovam da Silva[2]
Gustavo Borges Pereira[3]
Grupo de Pesquisa: Direito Civil e Processo Civil

RESUMO: O vigente trabalho analisa os efeitos jurídicos da sucessão hereditária sobre a fração de tempo em regime de multipropriedade imobiliária, instituto positivado pela Lei nº 13.777/2018 nos arts. 1.358-B a 1.358-U do Código Civil. O problema consiste em investigar como se opera a transmissão causa mortis e a partilha de uma fração de tempo em inventário, diante da vedação legal à divisão do imóvel e da fração (arts. 1.358-D e 1.358-E, CC). Objetiva-se analisar a compatibilidade entre o regime da multipropriedade e o sistema sucessório vigente, mediante pesquisa qualitativa, bibliográfica e documental, de abordagem dedutiva. Discute-se que a fração de tempo é transmissível aos herdeiros e que a própria lei admite a instituição da multipropriedade por testamento. Todavia, na ausência desse planejamento, a coexistência de coerdeiros sobre uma fração indivisível gera impasses práticos quanto à partilha. Conclui-se que a multipropriedade revela uma lacuna normativa no plano sucessório para os casos sem planejamento prévio, exigindo diálogo entre os regimes de direitos reais e de sucessões.

1 INTRODUÇÃO

Inicialmente, destaca-se que o Código Civil de 2002 foi historicamente estruturado sobre a lógica da propriedade plena, exclusiva e una, conforme interpretação sistemática dos artigos 1.228 e 1.231. A Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, contudo, inseriu no ordenamento jurídico brasileiro os artigos 1.358-B a 1.358-U do Código Civil, positivando a multipropriedade imobiliária (*time-sharing*), regime em que diversos titulares exercem, cada um, poderes de propriedade sobre a integralidade de um mesmo imóvel, em lapsos temporais distintos e alternados ao longo do ano.

Nesse sentido, depreende-se que a inovação legislativa se volta a viabilizar a exploração econômica de imóveis destinados a lazer e turismo, fracionando o direito de uso sem fracionar fisicamente o bem. Para tanto, o legislador optou por vedar expressamente a divisão do imóvel e a extinção do condomínio por vontade unilateral de qualquer dos

[1] *Davi Magalhães da Silva Figueiredo*, discente na Universidade do Estado de Minas Gerais - Unidade Frutal, davi.1098521@discente.uemg.br.
[2] Gabriel Christovam da Silva, discente na Universidade do Estado de Minas Gerais - Unidade Frutal, gabriel.1098586@discente.uemg.br.
[3] Gustavo Borges Pereira, discente na Universidade do Estado de Minas Gerais - Unidade Frutal, gustavo.1098529@discente.uemg.br.

multiproprietários (art. 1.358-D, CC), em rota de colisão com a regra geral do art. 1.320 do mesmo diploma, que autoriza a qualquer condômino exigir a divisão da coisa comum a qualquer tempo. Trata-se, portanto, de regime especial que subtrai do titular uma das faculdades mais tradicionais do condomínio, opção cujos desdobramentos ultrapassam o âmbito dos direitos reais e alcançam o direito das sucessões.

2 PROBLEMA DE PESQUISA

A opção legislativa supracitada não foi acompanhada de disciplina específica sobre os efeitos da morte do multiproprietário. A abertura da sucessão é, por definição, um momento de ruptura na titularidade do patrimônio e de recomeço da relação jurídica sobre o bem que compunha o acervo hereditário, exigindo, ao final, a atribuição individualizada dos quinhões aos herdeiros.

É justamente nesse ponto que a multipropriedade revela uma lacuna normativa relevante, sintetizada no seguinte problema de pesquisa: como transmitir e partilhar, entre múltiplos herdeiros, uma fração de tempo que a própria lei declara indivisível (arts. 1.358-D e 1.358-E, CC)?

3 OBJETIVOS

O objetivo geral é analisar a compatibilidade entre o regime da multipropriedade e o sistema sucessório vigente, verificando os efeitos da sucessão hereditária sobre a fração de tempo diante da vedação legal à divisão do bem.

Consoante a isso, tem-se como objetivos específicos: a) descrever a natureza jurídica da fração de tempo como bem transmissível, nos termos do art. 1.358-D do Código Civil; b) examinar como se opera a partilha entre múltiplos herdeiros de uma mesma fração de tempo, diante da vedação à divisão do imóvel prevista no art. 1.358-C; c) investigar a compatibilidade entre o regime de condomínio necessário da multipropriedade e o instituto do condomínio hereditário (art. 1.791, CC), aplicável até a ultimação da partilha; e d) identificar, na doutrina e na jurisprudência disponíveis, soluções propostas para o impasse decorrente da indivisibilidade legal do bem no contexto sucessório.

4 METODOLOGIA

Adota-se que para a consecução dos objetivos propostos, pesquisa de natureza qualitativa, do tipo bibliográfica e documental, com abordagem dedutiva. O levantamento bibliográfico abrange doutrina especializada em direitos reais e em direito das sucessões, com destaque para os estudos publicados após a positivação da multipropriedade pela Lei nº 13.777/2018, notadamente os que tratam de sua utilização como instrumento de planejamento sucessório.

No plano documental, examina-se a legislação pertinente, qual seja: o Código Civil (arts. 1.358-B a 1.358-U e 1.784 a 1.826), somado a Lei nº 13.777/2018 e Código de Processo Civil (arts. 610 e seguintes), bem como o precedente do STJ no REsp nº 1.546.165/SP, que reconheceu natureza jurídica de direito real à multipropriedade antes de sua positivação legal, contrapondo-se o regime geral da sucessão ao regime especial da multipropriedade.

Por fim, em atenção ao item 2.12 do Edital, declara-se o uso de ferramenta de inteligência artificial como auxílio instrumental à pesquisa, limitado ao levantamento preliminar de fontes doutrinárias e legislativas e à revisão pontual de aspectos gramaticais e de regência.

5 DISCUSSÃO E RESULTADOS ALCANÇADOS

5.1 Conceito de Multipropriedade

De início, averígua-se que o termo multipropriedade, também denominado time-sharing, foi objeto de estudo pioneiro de Tepedino (1993), que a conceituou como a relação jurídica de aproveitamento econômico de um bem, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade. Sob essa ótica, destaca-se que antes da Lei nº 13.777/2018, a ausência de regime legal próprio gerava insegurança jurídica quanto à natureza do instituto, refletida nas dificuldades cartorárias para formalizar esse tipo de titularidade (SCHREIBER, 2019).

Contudo, esse quadro de incerteza começou a ser superado antes mesmo da edição da lei, quando o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165/SP, reconheceu à multipropriedade natureza jurídica de direito real, e não de mero direito obrigacional entre os cotistas (BRASIL, STJ, REsp 1.546.165/SP, 2016). A Lei nº 13.777/2018 veio a positivar esse entendimento, definindo a multipropriedade, no art. 1.358-C do Código Civil, como o regime de condomínio no qual cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, correspondente à faculdade de uso e gozo exclusivo da totalidade do imóvel, exercida de forma alternada entre os proprietários.

Assim, distinguem-se do condomínio tradicional (art. 1.314 e seguintes, CC), uma vez que no condomínio duas ou mais pessoas têm os atributos da propriedade (GRUD) ao mesmo tempo (TARTUCE, 2026). Por outro lado, na multipropriedade, tanto o imóvel quanto cada fração de tempo são legalmente indivisíveis, e o uso se dá de forma sucessiva e exclusiva por períodos certos.

5.2 A Indivisibilidade da Multipropriedade ante a Posse por Frações de Tempo

A principal singularidade do regime da multipropriedade reside na convivência entre a fragmentação temporal do uso e a indivisibilidade jurídica do bem. O art. 1.358-D do Código Civil estabelece que o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio, e que seu objeto inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo. Complementarmente, o art. 1.358-E determina que cada fração de tempo é, também ela, indivisível, devendo ter duração mínima de sete dias, consecutivos ou intercalados.

Essa dupla vedação, leia-se à divisão do imóvel como um todo e ao fracionamento das unidades temporais, representa uma ruptura em relação à regra geral do art. 1.320 do Código Civil, segundo a qual a coisa comum pode ser dividida a qualquer tempo por vontade de qualquer condômino. Tal opção legislativa decorre da própria funcionalidade econômica do instituto: caso cada multiproprietário pudesse exigir a divisão física do imóvel, o modelo de exploração por frações de tempo restaria inviabilizado, uma vez que o bem perderia a unidade indispensável ao seu aproveitamento turístico ou de lazer (MENDONÇA, 2020).

Nesse contexto, cada multiproprietário exerce posse exclusiva, mas não permanente, sobre a integralidade do bem, alternando-se no tempo com os demais titulares. Essa posse qualificada pela temporariedade cíclica já vinha sendo reconhecida pela jurisprudência como manifestação de direito real antes mesmo da positivação legal, quando o Superior Tribunal de Justiça assentou, no REsp nº 1.546.165/SP, que a multipropriedade se harmoniza com os atributos dos direitos reais, conferindo ao multiproprietário as faculdades de uso, gozo e disposição sobre a fração ideal do bem (BRASIL, STJ, REsp 1.546.165/SP, 2016). É precisamente essa indivisibilidade legal, associada à posse fracionada no tempo, que projeta reflexos diretos e ainda pouco explorados no plano sucessório, tema enfrentado no tópico seguinte.

5.3 Formas de Suceder um Bem Indivisível nas Normas Vigentes

A ausência de disciplina exaustiva sobre a sucessão da fração de tempo impõe a análise da compatibilidade do regime de multipropriedade com as regras gerais do Direito das Sucessões. O próprio Código Civil, contudo, já sinaliza a vocação sucessória do instituto: o art. 1.358-F admite que a multipropriedade seja instituída por ato entre vivos ou por testamento, o que credencia o instituto como ferramenta de planejamento sucessório (OLIVA; VASCONCELLOS, 2024; VIANA, 2025).

Segundo Oliva e Vasconcellos (2024), a multipropriedade permite que o próprio instituidor defina, ainda em vida ou por testamento, os períodos de uso destinados a cada futuro herdeiro, favorecendo a preservação do imóvel no núcleo familiar e evitando os conflitos típicos da copropriedade tradicional. Nessa lógica, cada herdeiro passa a deter, desde a instituição, uma fração de tempo individualizada, podendo dela dispor livremente por venda, locação ou outros arranjos, sem que a indivisibilidade do imóvel como um todo represente obstáculo à sucessão (VIANA, 2025).

Porém, o impasse surge quando o multiproprietário falece sem ter se valido dessa organização prévia. Nesse caso, a fração transmite-se desde logo aos herdeiros por força do princípio da saisine materializado no artigo 1.784, CC, formando-se entre os coerdeiros um condomínio hereditário até a ultimação da partilha (art. 1.791, CC). Como a divisão é legalmente vedada pelos arts. 1.358-D e 1.358-E, os instrumentos ordinários de partilha encontram obstáculo direto, restando, em tese, a manutenção do condomínio entre os coerdeiros mediante acordo de uso, a atribuição da fração a um único herdeiro com reposição pecuniária aos demais, ou a alienação a terceiro com partilha do valor apurado.

Por fim, destaca-se que o Código de Processo Civil, ao disciplinar o inventário e a partilha (arts. 610 e seguintes), não contempla regra específica para bens legalmente indivisíveis, o que reforça a importância prática do planejamento sucessório prévio destacado por Oliva e Vasconcellos (2024). Conclui-se que, embora a transmissão da fração de tempo aos herdeiros não encontre óbice legal, a efetividade da partilha depende, em grande medida, de planejamento sucessório prévio, sob pena de os herdeiros se sujeitarem à aplicação subsidiária das regras gerais do condomínio hereditário.

6 CONCLUSÃO

O presente estudo permitiu identificar que a multipropriedade imobiliária, ao romper com o dogma da divisibilidade da propriedade, positivado pela Lei nº 13.777/2018, criou um regime jurídico funcional para a exploração econômica de imóveis de lazer, cuja indivisibilidade, tanto do imóvel (art. 1.358-D, CC) quanto de cada fração de tempo (art. 1.358-E, CC), impõe reflexos diretos, ainda pouco explorados, no plano sucessório.

Ademais, verificou-se que a própria lei admite a instituição da multipropriedade por testamento (art. 1.358-F, CC), o que a credencia, como destacam Oliva e Vasconcellos (2024) e Viana (2025), como instrumento eficiente de planejamento sucessório, capaz de evitar os conflitos típicos da copropriedade tradicional entre herdeiros. Todavia, na ausência desse

planejamento prévio, a fração de tempo transmite-se aos herdeiros sob a forma de condomínio hereditário (art. 1.791, CC), cuja partilha encontra obstáculo direto na indivisibilidade legal do bem, restando aos herdeiros soluções subsidiárias como a manutenção do condomínio, a atribuição a um único herdeiro com reposição pecuniária, ou a alienação a terceiro.

Portanto, conclui-se que a multipropriedade revela, no plano sucessório, uma lacuna relevante para os casos sem planejamento prévio. Dessa forma, o recomeço da relação jurídica sobre o bem após a morte do multiproprietário depende, em boa medida, da iniciativa do próprio titular em vida, sob pena de o instituto tornar-se fonte de litígios entre herdeiros. Enfim, resta para pesquisas futuras, o acompanhamento da formação de jurisprudência específica sobre a partilha da fração de tempo, tema ainda não enfrentado pelos tribunais superiores.

Palavras-chave: Multipropriedade; sucessão hereditária; partilha; direitos reais; indivisibilidade.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 mar. 2015.

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), para instituir a multipropriedade e disciplinar o seu registro. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 dez. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.546.165/SP. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva.** Redator para acórdão: Min. João Otávio de Noronha. Terceira Turma. Julgado em 26 abr. 2016. Diário de Justiça Eletrônico, 6 set. 2016.

MENDONÇA, Marcos. **Multipropriedade e a revolução no mercado imobiliário**. Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR), 24 jan. 2020. Disponível em: https://www.anoreg.org.br/site/artigo-multipropriedade-e-a-revolucao-no-mercado-imobiliario-por-marcos-mendonca/. Acesso em: 8 set. 2026.

OLIVA, Milena Donato; VASCONCELLOS, Mariana Maia de. **Multipropriedade imobiliária e planejamento sucessório**. Revista de Direito Civil Contemporâneo, São Paulo, v. 41, ano 11, out./dez. 2024.

SCHREIBER, Anderson. **Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18**. Carta Forense, 17 jan. 2019. Disponível em: https://www.jusbrasil.com.br/artigos/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18/664096447. Acesso em: 9 set. 2026.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil - Vol. Único - 16ª Edição 2026**. 16. ed. Rio de Janeiro: Método, 2026. E-book. p.1128. ISBN 9788530999056. Disponível em: https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530999056/. Acesso em: 09 set. 2026.

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

VIANA, Davi Tavares. **Multipropriedade imobiliária como instrumento de planejamento sucessório**. Consultor Jurídico (ConJur), 21 jan. 2025. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2025-jan-21/multipropriedade-imobiliaria-como-instrumento-de-planejamento-sucessorio/. Acesso em: 8 set. 2026.