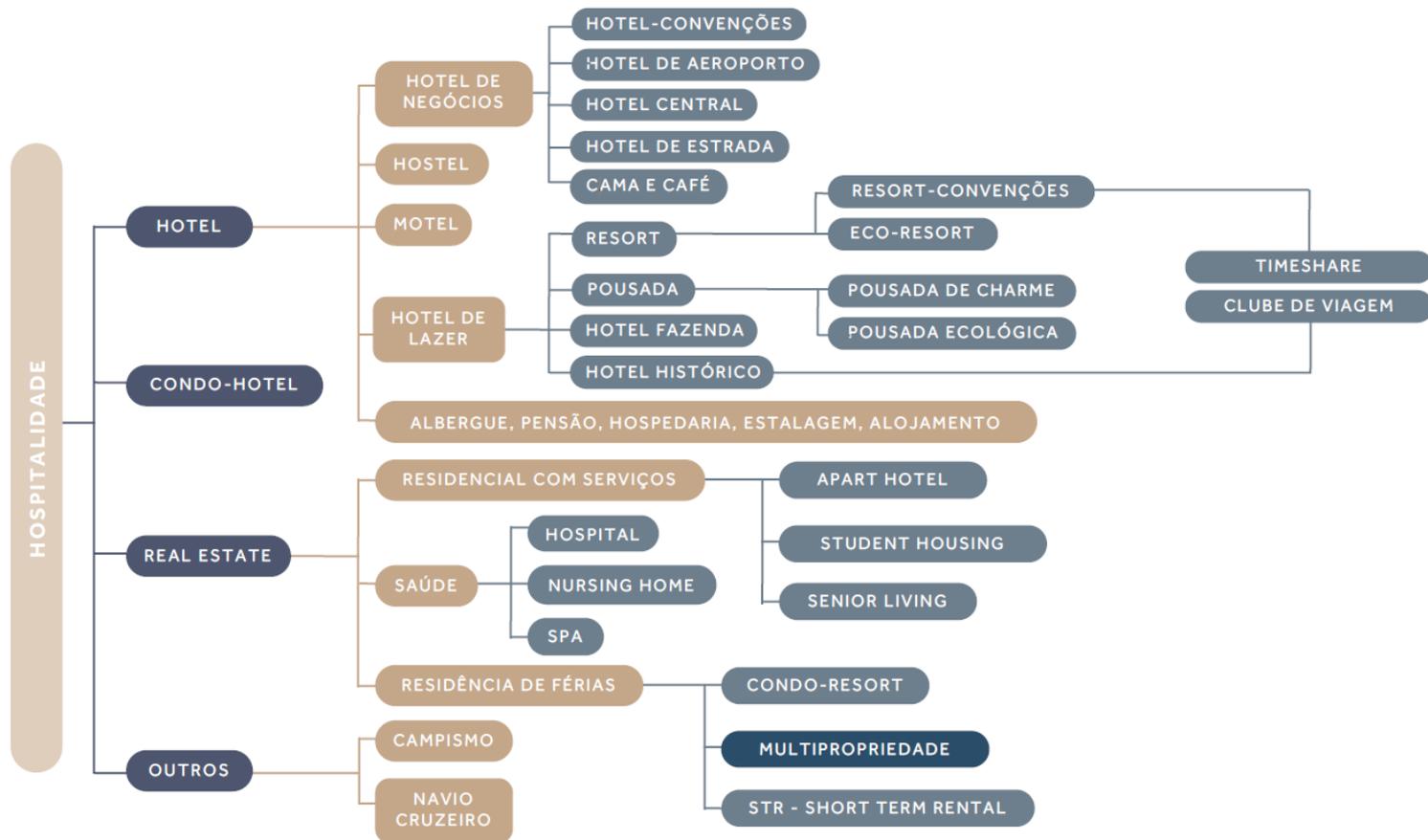




CAIO CALFAT
REAL ESTATE CONSULTING
PLANNING & DEVELOPMENT

MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Encontro Secovi-SP Baixada Santista do Mercado Imobiliário – 23/11/23 – Santos – SP



CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Incorporação de condomínio residencial com serviços hoteleiros, cuja unidade pode ser vendida de forma fracionada e compartilhada em até 52 multiproprietários, dividindo-a no tempo, ocupando-a em rodízio entre os proprietários, durante períodos do mês ou do ano. Há a possibilidade de se oferecer intercâmbio de férias e outras facilidades.



O PAPEL DAS ENTIDADES NO DESENVOLVIMENTO DA MULTIPROPRIEDADE:



EM 2013:

- Criação do evento **ADIT SHARE** – o maior Seminário da América do Sul sobre Timeshare e Multipropriedade.

EM MAIO DE 2023:

- Realizamos a **11ª edição do ADIT SHARE** na Costa do Sauipe – BA com recorde de público.

EM 2014:

- Criação da **Diretoria de Multipropriedades na Vice-Presidência de Assuntos Turísticos Imobiliários do SECOVI-SP**, reunindo incorporadores, operadores hoteleiros, comercializadores, consultores, advogados, intercambiadoras de férias e entidades dos setores turístico e imobiliário brasileiro.

EM 2018 / 2019:

- Elaboração e aprovação da **Lei Federal de Multipropriedades Imobiliárias (no. 13.777/18)**.
- Elaboração do **Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas**.

DESDE 2021:

- Promoção do **Curso de Melhores Práticas de Multipropriedade** pela Universidade Corporativa SECOVI - SP.
- Foram formadas 2 turmas (2021 e 2023).





LEI Nº 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018

[Mensagem de veto](#)

[Vigência](#)

Altera as Leis n.º 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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O [Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#), passa a vigorar acrescido do seguinte Capítulo VII-A:

" [CAPÍTULO VII-A](#)

DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Seção I

Disposições Gerais

[Art. 1.358-B](#). A multipropriedade rege-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das [Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), e [8.078, de 11 de setembro de 1990 \(Código de Defesa do Consumidor\)](#).

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.

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:

I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:

I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;

II - fluante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou

III - misto, combinando os sistemas fixo e fluante.

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos.

Lei de Multipropriedade Imobiliária nº 13.777 de 20/12/2018

Autoria: Senador Wilder Morais - PP/GO

PRINCIPAIS TEMAS:

- Definição do instituto da Multipropriedade.
- Indivisibilidade do imóvel.
- Direitos e obrigações do multiproprietário.
- Administração do imóvel.
- Multipropriedade em condomínio edilício.
- Segregação do condomínio voluntário e de suas particularidades.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm



MANUAL DE MELHORES PRÁTICAS PARA MULTIPROPRIEDADES TURÍSTICAS

Produzido pelo SECOVI-SP em set19, indicando o roteiro para se planejar, produzir, comercializar e operar multipropriedades.

DIFERENÇAS ENTRE PROPRIEDADE ÚNICA E MULTIPROPRIEDADE

	PROPRIEDADE ÚNICA	MULTIPROPRIEDADE
PROPRIEDADES	Imobiliária/ Escriturada	Imobiliária/ Escriturada
VALOR PARA AQUISIÇÃO	Alto	Médio/ Baixo
DURAÇÃO DO DIREITO DE USO	Indeterminado, até a venda do imóvel	Indeterminado, até a venda do imóvel
PERÍODO DISPONÍVEL PARA USO	Todo o ano	Períodos pré-definidos, rotativos ou mistos, a depender do produto
CUSTO DE MANUTENÇÃO	Alto	Baixo
SERVIÇOS HOTELEIROS	Via de regra, não existentes	Pode ofertar serviços hoteleiros e/ou de hospitalidade
POSSIBILIDADE DE INTERCÂMBIO	Via de regra, não existentes	Possibilidade de afiliação a intercambiadoras de viagens e clubes de benefícios

DIFERENÇAS ENTRE TIMESHARE E MULTIPROPRIEDADE

	TIMESHARE	MULTIPROPRIEDADE
LEI VIGENTE	Art. 23, Parágrafo 2º da Lei Federal nº 11.771/2008 (Lei Geral do Turismo)	Lei Federal nº 13.777/2018
INTERCAMBIADORA/CLUBE DE BENEFÍCIOS	Possibilidade de uso	Possibilidade de uso
SERVIÇOS HOTELEIROS	Aproveita a estrutura de serviços hoteleiros já existente	Aproveita a estrutura de serviços hoteleiros já existente ou possui serviços próprios
PROPRIEDADES	De regra, Direito Obrigacional	Direito Real de Propriedade Imobiliária, escriturada e registrada
TAXA DE MANUTENÇÃO/ CONDOMÍNIO	Taxa de Manutenção Fixa, com reajuste pré-definido em contrato	Despesas condominiais conforme Convenção de Condomínio e taxa de manutenção, se houver, rateada entre os multiproprietários

PLAYERS DA MULTIPROPRIEDADE:

- Incorporador e Desenvolvedor
- Empresa de Consultoria Imobiliário-Turística
- Comercializadora
- Administradora Condominial
- Administradora Hoteleira
- Intercambiadora e Clube de Benefícios
- Assessoria Jurídica
- Assessoria Financeira
- Asset Management Hoteleiro
- Gestora de Recebíveis e Relacionamento
- Pós-vendas: Comercializadora Full Service

ETAPAS DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO:





MERCADO TOTAL | 2023

Oferta Nacional



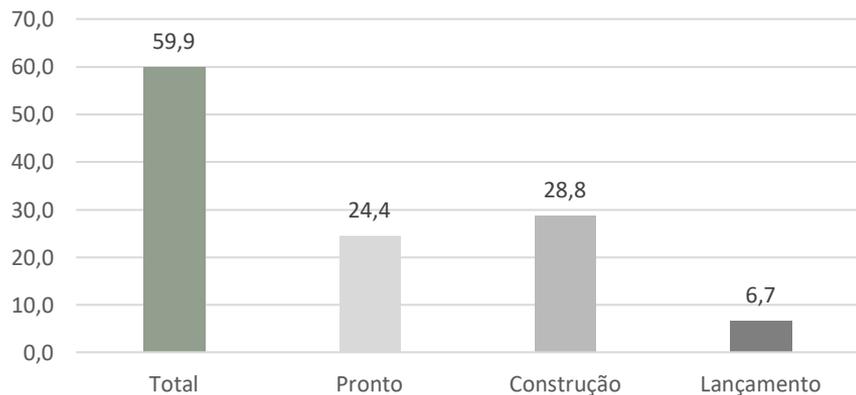
Nº de Cidades e Estados	Ano				
	2023	2022	2021	2020	2019
Item					
Cidade	81	77	68	60	45
Estado	19	20	20	18	16

MERCADO TOTAL | 2023

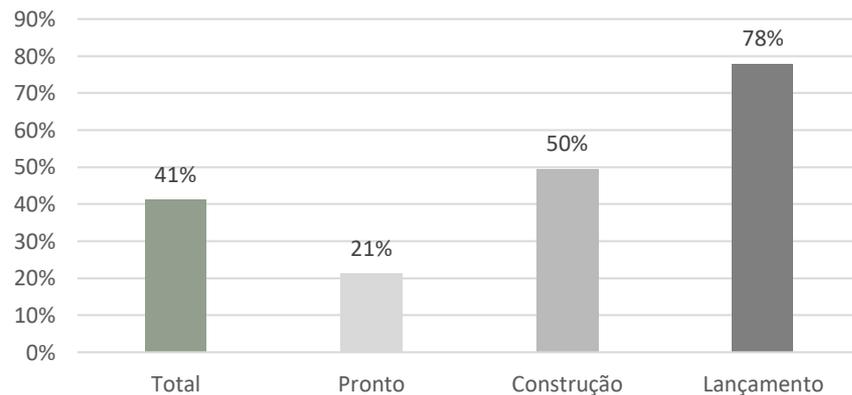
Mercado Total	
Empreendimentos	180
Unidades Habitacionais	33.769
Frações	885.046
VGW Potencial (bilhão)	R\$ 59,9
VGW Vendido (bilhão)	R\$ 35,2
Estoque	41%

MERCADO TOTAL | 2023

VGV POTENCIAL POR STATUS DE PROJETO (R\$ BILHÃO)

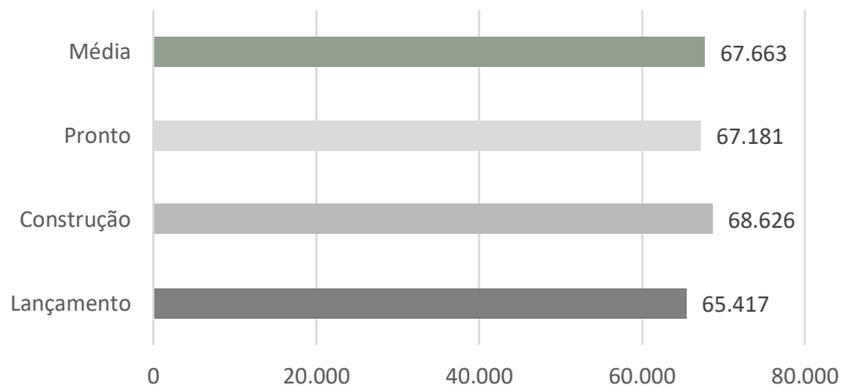


ESTOQUE POR STATUS DE PROJETO

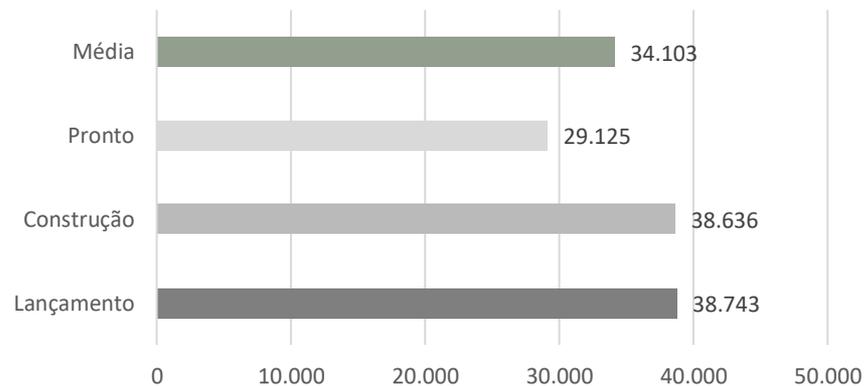


MERCADO TOTAL | 2023

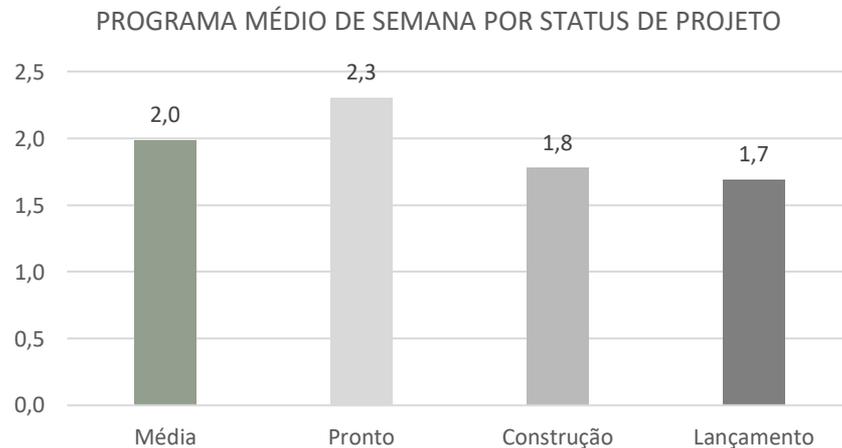
VALOR MÉDIO DA FRAÇÃO POR STATUS DE PROJETO (R\$)



VALOR MÉDIO DA FRAÇÃO POR STATUS DE PROJETO (R\$)

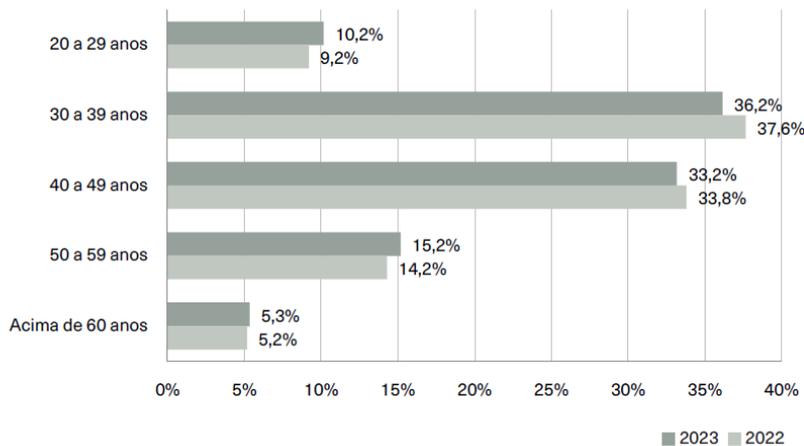


MERCADO TOTAL | 2023

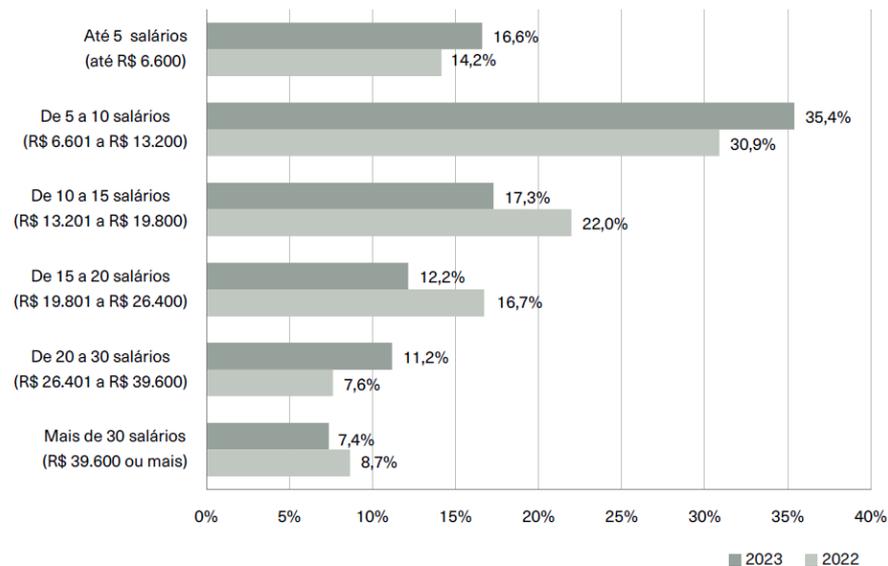


SALA DE VENDAS | 2023

PERFIL DO COMPRADOR: IDADE

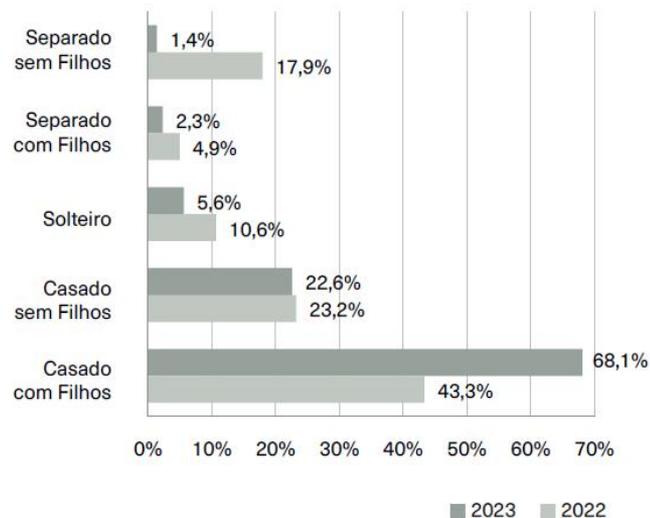


PERFIL DO COMPRADOR: RENDA



SALA DE VENDAS | 2023

PERFIL DO COMPRADOR: ESTADO CIVIL







CAIO CALFAT

REAL ESTATE CONSULTING

PLANNING & DEVELOPMENT

Edifício Praça Pamplona – Rua Pamplona, 145 conj. 1318/

Jardim Paulista – 01405-900/ São Paulo – SP – Brasil

Tels.: (55.11) 3034.2824/ (55.11) 98105.8200

caio@caiocalfat.com/ www.caiocalfat.com

