

Multipropriedade: A crise de representatividade na governança

Rafael Paiva Nunes

Abstract

Este artigo analisa a cota cabecel, mecanismo de governança amplamente utilizado em empreendimentos de multipropriedade imobiliária no Brasil, questionando sua legitimidade constitucional e jurídica. Embora justificada sob o argumento da eficiência administrativa nas fases iniciais do empreendimento, a prática demonstra que a cota cabecel se transformou em instrumento de concentração permanente de poder decisório nas mãos de incorporadores e administradoras, violando princípios fundamentais de democracia condominial, função social da propriedade e proteção do consumidor. O artigo examina: (1) a origem e evolução da cota cabecel; (2) o déficit democrático por ela gerado; (3) as violações constitucionais e consumeristas que representa; (4) os problemas práticos documentados em empreendimentos reais; (5) a perspectiva comparada internacional, demonstrando que modelos alternativos existem e funcionam; (6) a responsabilidade civil do administrador; e (7) propostas de reforma legislativa e jurisprudencial. Conclui-se que a cota cabecel, tal como praticada atualmente, carece de limites urgentes e deve ser reinterpretada sob bases democráticas, transitórias e responsáveis, exigindo atuação coordenada do Poder Legislativo, Poder Judiciário e do mercado para reconstruir a confiança no setor de multipropriedades.

Palavras-chave: multipropriedade; cota cabecel; governança condominial; democracia privada; função social da propriedade; proteção do consumidor; direito imobiliário.

1. Multipropriedade: Conceito, Características e Contexto Econômico

Para compreender adequadamente a crise de governança que este artigo analisa, é necessário primeiro entender o que é multipropriedade, como ela funciona economicamente e qual é seu papel no mercado imobiliário brasileiro. Sem essa contextualização, o leitor pode cair na ilusão de que a cota cabecel é um problema meramente técnico de administração condominial, quando na verdade ela reflete conflitos muito mais profundos entre modelos econômicos, direitos fundamentais e proteção do consumidor.

1.1 O que é Multipropriedade: Definição e Natureza Jurídica

A multipropriedade imobiliária é um regime jurídico peculiar: múltiplos proprietários compartilham a propriedade de um mesmo bem imóvel, cada um possuindo direito sobre fração ideal do bem, mas exercendo direito de uso exclusivo em períodos determinados. Diferentemente do condomínio edilício tradicional, onde cada proprietário tem seu apartamento ou sala comercial autônoma e usa o bem continuamente, na multipropriedade diversos proprietários compartilham a mesma unidade física, revezando-se em períodos específicos do ano.

Essa estrutura é relativamente recente no Brasil. A Lei nº 13.777/2018 introduziu formalmente a multipropriedade no Código Civil, regulando-a nos artigos 1.358-A a 1.358-D. Contudo, a prática já existia há décadas, desenvolvendo-se informalmente através de contratos de timeshare desde os anos 1980. O Supremo Tribunal de Justiça reconheceu a natureza jurídica real da multipropriedade em 2016, antes mesmo da lei, estabelecendo que se trata de um direito real sobre coisa alheia, não meramente de um

direito obrigacional. Essa distinção é importante: o multiproprietário não é apenas credor de um direito de usar o bem, mas proprietário de uma fração real dele.

A natureza jurídica da multipropriedade é híbrida e complexa, o que explica muitos dos conflitos que surgem. Ela combina elementos do direito real (propriedade sobre fração ideal do bem), elementos obrigacionais (direitos e deveres específicos de uso em períodos determinados) e, frequentemente, elementos consumeristas (quando o multiproprietário é consumidor que adquire o direito de um incorporador profissional). Essa hibridizacão cria desafios significativos para a regulacão jurídica, pois a multipropriedade não se encaixa perfeitamente nas categorias tradicionais do direito civil. Não é exatamente propriedade, não é exatamente contrato, não é exatamente relacão de consumo, é um pouco de tudo isso simultaneamente.

1.2 O Modelo Econômico: Multiplicacão de Valor e Assimetria de Interesses

A multipropriedade surgiu para resolver um problema econômico específico: como permitir que pessoas de renda média e média-alta tivessem acesso a imóveis de alto padrão em destinos turísticos premium sem necessidade de investimento integral na compra do bem. Um casal que não conseguiria investir R\$ 800 mil em resort no litoral poderia investir R\$ 40 mil em fração de multipropriedade, realizando o sonho de propriedade e acesso ao lazer.

Economicamente, o modelo é extraordinariamente lucrativo para incorporadores. Um imóvel que venderia por R\$ 800 mil sendo vendido integralmente pode gerar R\$ 2,08 milhões em receita quando dividido em 52 frações de multipropriedade, cada uma vendida por R\$ 40 mil. Essa multiplicacão de valor, que pode chegar a 260%, é possível porque cada proprietário paga não apenas pela fração ideal do imóvel, mas também pelos serviços contínuos de administracão, manutencão, limpeza, segurancça e outras despesas operacionais que são compartilhadas entre todos os proprietários.

A estrutura econômica de um empreendimento de multipropriedade envolve três atores principais, cada um com interesses distintos. O incorporador/desenvolvedor concebe o projeto, constrói ou reforma o imóvel, e o coloca no mercado para venda de frações. Ele geralmente retém uma ou mais cotas para si, frequentemente a "cota cabecel", e lucra tanto com a venda das frações quanto com a administracão do empreendimento. Os multiproprietários são pessoas físicas ou jurídicas que adquirem frações, pagando preço inicial (entre R\$ 40 mil a R\$ 150 mil por fração) e contribuindo mensalmente com taxa de condomínio. A administradora é empresa profissional responsável pela gestão diária do imóvel, incluindo limpeza, manutencão, segurancça, agendamento de períodos de uso, cobrançça de taxas e prestacão de contas. Frequentemente, a administradora é indicada ou controlada pelo próprio incorporador, criando potencial conflito de interesses que será analisado adiante.

Essa estrutura econômica cria uma assimetria fundamental de interesses. De um lado, consumidores buscam acesso ao lazer e à propriedade; do outro, incorporadores buscam maximizar lucros. Quando há concentração de poder na administracão, essa assimetria tende a se converter em dinâmica de exploracão, pois o incorporador/administrador pode tomar decisões que beneficiam seus interesses em detrimento dos multiproprietários.

1.3 Onde Está Localizada a Multipropriedade no Brasil

A multipropriedade concentra-se em destinos turísticos e regiões de alta demanda por imóveis de lazer. Os principais polos incluem o litoral (Bahia, com Costa do Sauípe e Porto Seguro; Santa Catarina, com Balneário Camboriú e Bombinhas; Rio de Janeiro, com a Região dos Lagos), o interior turístico (Gramado e Canela no Rio Grande do Sul, Olímpia em São Paulo, Caldas Novas em Goiás, Poços de Caldas em Minas Gerais) e centros urbanos como São Paulo e Rio de Janeiro, onde existem imóveis de luxo em regiões premium.

Os tipos de imóveis mais comuns em multipropriedade são resorts hoteleiros com infraestrutura completa (recepção, restaurante, piscina, academia, spa), onde cada fração corresponde a uma unidade habitacional que o proprietário pode usar ou alugar; imóveis históricos e culturais (casarões, fazendas) localizados em cidades turísticas, divididos em frações para preservação e geração de renda; condomínios de luxo com apartamentos ou casas onde cada proprietário tem direito de uso exclusivo em período determinado; e, menos comumente, imóveis comerciais (salas de escritório, lojas em shoppings) para fins de investimento.

1.4 Direitos e Obrigações: O Que o Multiproprietário Realmente Possui

O multiproprietário possui um conjunto complexo de direitos e obrigações que variam conforme a convenção de multipropriedade específica de cada empreendimento. Teoricamente, ele tem direito de uso exclusivo da unidade durante o período determinado (geralmente uma semana por ano), direito de propriedade real sobre fração ideal do imóvel (podendo transferir, vender, alugar ou deixar por herança a fração), direito de participação em assembleias condominiais e votação em decisões sobre administração, direito de receber informações sobre administração e finanças, e direito de questionar atos administrativos e solicitar auditoria.

Paralelamente, o multiproprietário tem obrigações: pagamento mensal ou periódico de taxa de condomínio para manutenção e operação, cumprimento de normas sobre horários e comportamento dentro do imóvel, participação em assembleias condominiais, e cumprimento das cláusulas da convenção de multipropriedade, que podem incluir restrições ao aluguel, proibições de reforma, obrigações de locação compulsória, entre outras.

Na prática, contudo, muitos desses direitos são frequentemente esvaziados de conteúdo. A convenção pode ser redigida de forma a limitar direitos de participação, restringir acesso a informações financeiras, ou impedir questionamento de decisões administrativas. É nesse vácuo entre direitos teóricos e práticos que a cota cabecel encontra espaço para prosperar.

1.5 Modalidades: Diferentes Formas de Exercer o Direito de Uso

Existem diferentes modalidades de multipropriedade conforme a forma de exercício do direito de uso. Na multipropriedade de tempo fixo, o proprietário tem direito de usar a unidade sempre na mesma semana do ano (por exemplo, semana 15), oferecendo previsibilidade, mas reduzindo flexibilidade. Na multipropriedade de tempo flutuante, o proprietário pode usar a unidade em qualquer semana disponível do ano, oferecendo maior flexibilidade e frequentemente incluindo sistema de pontos ou créditos que permitem trocar períodos ou usar em outros empreendimentos da mesma rede.

Menos comum é a multipropriedade de direito de ocupação, onde o proprietário não possui direito real, mas apenas direito obrigacional de uso através de contrato de ocupação, oferecendo menos proteção jurídica. Também rara é a multipropriedade

acionária, onde o proprietário adquire ações de sociedade que é proprietária do imóvel, tendo direito de uso através dessa participação acionária.

1.6 O Vácuo Normativo que Abriu Espaço para Abusos

Antes da Lei nº 13.777/2018, a multipropriedade no Brasil operava em vácuo normativo praticamente total. Os empreendimentos funcionavam com base em contratos privados de timeshare, convenções de condomínio adaptadas e práticas informais que não encontravam respaldo claro na lei. Essa ausência de regulação criou ambiente propício para abusos, pois incorporadores e administradoras tinham liberdade quase total para estruturar convenções conforme seus interesses, sem limitações legais claras.

A Lei nº 13.777/2018 trouxe avanços importantes: definiu multipropriedade como direito real, exigiu convenção por escrito, estabeleceu direitos mínimos dos multiproprietários, criou regras sobre assembleia e votação, e reconheceu proteção contra cláusulas abusivas através do Código de Defesa do Consumidor. Entretanto, a lei deixou lacunas significativas. Não estabeleceu limites claros ao poder de administração, não criou obrigações específicas de transparência, não instituiu mecanismos de fiscalização obrigatória, não definiu responsabilidade civil clara do administrador, não restringiu conflitos de interesse, e não impôs limites temporais para concentração de poder.

Essas lacunas criaram espaço para que práticas abusivas persistissem, particularmente através da figura da "cota cabecel", que será analisada em profundidade nos capítulos seguintes. A lei, ao não proibir expressamente a concentração de poder, permitiu que ela continuasse e até se sofisticasse.

1.7 O Contexto Econômico e Social: Oportunidade versus Exploração

A multipropriedade no Brasil insere-se em contexto econômico e social específico que explica tanto seu apelo quanto seus riscos. Por um lado, representa oportunidade genuína de acesso ao lazer e à propriedade para classe média e média-alta que não teria condições de adquirir imóvel integral em destinos turísticos premium. Realiza, para milhares de famílias, o sonho de propriedade e acesso ao lazer que de outra forma seria inacessível.

Por outro lado, a multipropriedade também representa mercado altamente lucrativo para incorporadores, gerando receitas extraordinárias através da multiplicação de valor. Essa assimetria de interesses, entre consumidores buscando acesso ao lazer e incorporadores buscando maximizar lucros, cria dinâmica de potencial exploração, especialmente quando há concentração de poder na administração.

Economicamente, o setor movimenta bilhões de reais anualmente no Brasil. "Segundo relatório de 2025 da Caio Calfat Real Estate Consulting divulgado pela ADIT Brasil, existem 216 empreendimentos de multipropriedade mapeados no Brasil, totalizando 42.569 unidades habitacionais distribuídas em 97 cidades de 18 estados, com Valor Geral de Vendas de R\$ 92,7 bilhões."⁽¹⁾ O crescimento do setor tem sido impulsionado por aumento da renda média da população, valorização do turismo e lazer, desenvolvimento de destinos turísticos, financiamento imobiliário mais acessível e busca por diversificação de investimentos. Contudo, o crescimento também trouxe aumento exponencial de conflitos, litígios e reclamações de consumidores, sinalizando que o modelo atual de governança é insustentável.

1.8 Multipropriedade no Contexto de Institutos Jurídicos Similares

Para melhor compreender a multipropriedade, é útil situá-la em relação a institutos jurídicos similares. O condomínio edilício envolve propriedade compartilhada e assembleia de proprietários, mas cada proprietário tem unidade autônoma (apartamento) e direito de uso contínuo, enquanto na multipropriedade compartilham-se a unidade física e o direito de uso é periódico. A propriedade horizontal portuguesa é similar ao condomínio edilício brasileiro, mas pode incluir regimes de compartilhamento temporal.

O timeshare é termo genérico para compartilhamento de tempo em imóvel, sendo a multipropriedade forma específica onde há direito real, não meramente obrigacional. O clube de férias é modalidade onde o proprietário adquire direito de associado a clube que oferece acesso a imóveis em diferentes localidades, sem propriedade direta do imóvel. O fundo imobiliário é investimento em fundo que possui imóvel, oferecendo retorno financeiro, mas sem direito de uso direto.

A multipropriedade situa-se entre esses institutos, combinando características de propriedade real (como condomínio), direitos de uso periódico (como timeshare) e potencial de investimento financeiro (como fundo imobiliário). Essa posição intermediária é parte do que a torna tão complexa juridicamente.

1.9 Quem Compra Multipropriedade: Motivações e Perfil

Os multiproprietários adquirem frações de multipropriedade por diferentes motivações. A motivação predominante é lazer e turismo: o proprietário deseja ter direito de uso garantido em destino turístico de sua preferência, sem necessidade de reservar hotel a cada viagem. Alguns proprietários veem multipropriedade como investimento financeiro, esperando valorização da fração ou rentabilidade através de aluguel. Outros adquirem com objetivo de herança e sucessão, deixando bem para herdeiros ou como forma de planejamento sucessório. Frequentemente, proprietário combina múltiplas motivações.

Segundo pesquisa realizada pela Caio Calfat Real Estate Consulting em parceria com a Mapie Consultoria (2024)(2), com base em 879 respondentes (índice de confiança de 90% e margem de erro de 2,76%), o perfil típico do multiproprietário brasileiro é predominantemente masculino (60,52%), residente na região Sudeste (82,26%), com idade entre 30 e 59 anos, renda familiar entre R\$ 7.101 e R\$ 22.000 mensais (classe B), e residindo em imóvel próprio (61,55% quitado). Realizam de duas a três viagens anuais de lazer com duração de 4 a 10 dias, com gasto médio entre R\$ 3.001 e R\$ 5.000, preferindo destinos de sol e praia (84,97%) e hospedagem em hotéis de padrão 4 estrelas ou resorts all inclusive."

Esse perfil é importantíssimo para compreender a dinâmica de poder na multipropriedade. Trata-se de consumidores sofisticados, educados e com recursos financeiros, mas que frequentemente carecem de expertise jurídica e técnica para questionar práticas de incorporadores e administradoras. Essa assimetria de informação e expertise é fator fundamental para compreender por que abusos de governança persistem mesmo entre consumidores que, em outras circunstâncias, saberiam se defender. Um empresário bem-sucedido, acostumado a negociar contratos complexos em sua área de atuação, pode ser completamente vulnerável quando se trata de direito condôminial e governança de multipropriedade.

Com essa contextualização, o leitor está preparado para compreender os debates sobre governança, democracia condôminial e função social da propriedade que serão desenvolvidos nos capítulos seguintes. A multipropriedade não é meramente um regime

jurídico técnico, mas um espaço onde se encontram e conflitam interesses econômicos, direitos fundamentais e proteção do consumidor.

2. Introdução: a sofisticação da centralização

A multipropriedade imobiliária, introduzida no ordenamento pela Lei nº 13.777/2018 (que incorporou esse regime ao Código Civil), surgiu de práticas negociais anteriores à lei. Antes dessa regulamentação, prevalecia um vácuo normativo sobre o tema, situação em que o STJ já havia reconhecido a natureza jurídica real da multipropriedade em 2016(3), e desenvolveu-se a figura informal da cota cabecel. Sob a justificativa de eficiência administrativa, a cota cabecel (também chamada cota cabeceira) passou a ser utilizada para viabilizar decisões em empreendimentos com muitos coproprietários, facilitando convocação e quórum de assembleias nas fases iniciais do empreendimento(4).

A experiência prática, contudo, revela outro efeito perverso: o mecanismo tem servido para subverter a democracia condominial, concentrando o poder decisório em um único polo, quase sempre o incorporador ou a administradora indicada por ele. Sob o discurso da eficiência, instala-se um arranjo que limita o direito de voz e voto dos multiproprietários e transforma a assembleia em mero rito de convalidação; preserva-se a forma democrática, mas o condomínio passa a operar, em substância, como uma estrutura oligárquica.

3. A origem e o discurso da eficiência

Historicamente, a cota cabecel nasceu da necessidade prática de administrar empreendimentos de uso compartilhado com dezenas ou centenas de coproprietários. Inspirados no modelo de timeshare norte-americano e europeu, incorporadores brasileiros criaram a figura da fração ideal "representativa" não comercializada, detida pelo próprio empreendedor e dotada de poderes deliberativos concentrados(5). Esse arranjo foi justificado sob o argumento da eficiência decisória: viabilizar assembleias, garantir quórum e assegurar continuidade administrativa nas fases iniciais do empreendimento, especialmente enquanto ainda há unidades a comercializar. Entretanto, a ausência de regulação específica abriu espaço para a criação de verdadeiras monarquias condominiais, nas quais o titular da cota cabecel delibera isoladamente sobre matérias que, pela Constituição e pelo Código Civil, deveriam ser decididas coletivamente.

4. O déficit democrático e a erosão da representatividade

O problema fundamental da cota cabecel é a inversão da lógica de legitimidade nas decisões condominiais. O condomínio edilício, e, por extensão, a multipropriedade, é pensado como a expressão de um microsistema democrático, baseado na deliberação colegiada e na proporcionalidade da participação.

Ao suprimir o voto direto dos multiproprietários e concentrá-lo em um único representante imposto pela convenção, a cota cabecel viola o princípio da autoadministração condominial e transforma a assembleia em mera formalidade legitimadora. O condomínio deveria refletir a vontade real e participativa de seus membros, nunca a imposição hierárquica e despótica de um deles.

Contrariando essa premissa básica, a instituição da cota cabecel cria uma assimetria de poder incompatível com a natureza do condomínio. Sob a aparência de uma técnica de gestão eficiente, opera-se na verdade uma usurpação do direito político interno dos condôminos: o direito de votar, de discordar e de fiscalizar a gestão.

5. Violação da função social da propriedade e da autonomia privada: a vulnerabilidade do consumidor

A Constituição Federal (art. 5º, XXIII, e art. 170, III) impõe à propriedade a realização de uma função social, exigindo que o exercício do domínio atenda à coletividade e não apenas ao interesse individual. A cota cabecel, ao perpetuar o controle exclusivo de um único agente sobre o conjunto, desvirtua a função social da propriedade compartilhada, que pressupõe a participação ativa de todos os cotistas.

Argumenta-se, por vezes, que a escolha pela cota cabecel decorre da autonomia privada na convenção condominial. No entanto, esse argumento não resiste ao exame da boa-fé objetiva (art. 422, CC)(6) nem à vedação de cláusulas abusivas (arts. 39 e 51, CDC) (7). Em outras palavras, uma convenção que eterniza o poder de um incorporador, impedindo que os demais multiproprietários deliberem, pode até ser formalmente válida, mas parece materialmente inconstitucional, por violar o núcleo essencial do direito de propriedade e o princípio da dignidade dos contratantes. A nosso ver, a submissão permanente dos multiproprietários à vontade unilateral do incorporador fere de morte o princípio da dignidade da pessoa humana dentro da relação condominial, desequilibrando-a em prejuízo dos coproprietários, que se tornam vulneráveis e veem seus direitos fundamentais esvaziados.

A doutrina contemporânea tem reforçado essa perspectiva. Arcaro (2021)(8) demonstra que a multipropriedade, para cumprir sua função social conforme previsto constitucionalmente, deve permitir que os multiproprietários participem ativamente da gestão do bem compartilhado. A concentração de poder via cota cabecel contradiz frontalmente esse objetivo, transformando a multipropriedade em instrumento de exclusão em vez de inclusão social. Rocha (2022)(9) vai além, argumentando que a multipropriedade deveria ser um mecanismo de acesso ao lazer e à propriedade para estratos sociais que de outra forma não teriam condições de adquirir imóvel integral, mas que essa função social é completamente esvaziada quando o multiproprietário não possui voz nas decisões que afetam seu investimento e sua fruição do bem.

Mais recentemente, Rodrigues (2024)(10) qualifica os multiproprietários como consumidores vulneráveis no contexto da economia compartilhada, merecendo proteção especial conforme o Código de Defesa do Consumidor. Segundo essa análise, a estrutura contratual triangular da multipropriedade, envolvendo incorporadora, administradora e multiproprietários, cria assimetrias de informação e de poder que justificam a aplicação de normas consumeristas de proteção. A cota cabecel, nesse contexto, não é meramente uma cláusula de governança, mas uma cláusula potencialmente abusiva que viola direitos fundamentais do consumidor, na medida em que o impede de participar de decisões que afetam sua segurança jurídica e seu patrimônio.

6. A experiência prática: a gestão que cala os coproprietários e os problemas documentados de administração

A prática revela o efeito mais nefasto da cota cabecel: a criação de um condomínio de fachada. Nos empreendimentos em que essa figura é mantida indefinidamente, os multiproprietários muitas vezes desconhecem quem detém a cota cabecel; tampouco recebem atas completas, balancetes ou prestações de contas detalhadas. Em alguns casos, a administradora controladora da cota decide sozinha sobre reformas, taxas,

locações e destinação de receitas, sem qualquer consulta ou ratificação pela assembleia.

É comum que a convenção de multipropriedade reserve uma fração específica de cada unidade (a "cota cabecel") ao incorporador, atribuindo a ele o voto daquela unidade nas assembleias. Isso garante ao empreendedor um controle desproporcional, ferindo o princípio democrático condominial. A advogada Márcia Rezeke observa, inclusive, que quando a representação da unidade fica concentrada nas mãos do incorporador ou de seu grupo econômico, o Judiciário tende a anular essa cláusula por entender que fere os direitos dos demais coproprietários (11). Em termos concretos, a cota cabecel converte os multiproprietários em acionistas sem voto de uma sociedade travestida de condomínio, o que colide com a própria essência do instituto condominial, fundado na coadministração e na solidariedade de interesses entre os condôminos.

A doutrina mais recente tem denunciado os riscos dessa concentração de poder. Karina Melo Saraiva, em estudo apresentado no Congresso IBRADIM Centro-Oeste (2025), afirma que "a cota cabecel, quando transformada em poder absoluto do incorporador, rompe o equilíbrio sistêmico entre as funções condominial, hoteleira e de locação"(12). Já o jurista Carlos Elias de Oliveira, ao tratar da multipropriedade, ressalta que a autonomia privada "não pode ser utilizada como álibi para criar figuras jurídicas que conduzam à exclusão do condômino de seu próprio condomínio"(13).

Pesquisas acadêmicas documentam sistematicamente esses problemas. Vasconcellos (2022)(14), em sua dissertação sobre restrições ao direito de propriedade na multipropriedade, identifica que a cota cabecel representa uma das mais severas limitações ao exercício do direito de propriedade, criando uma estrutura na qual o multiproprietário é simultaneamente proprietário e não-proprietário, proprietário do bem, mas desprovido do poder de decisão sobre sua administração. Araújo (2024)(15), ao estudar a normatização em condomínios edifícios, demonstra que a produção normativa interna frequentemente ocorre sem participação democrática adequada dos condôminos, especialmente quando uma única entidade detém poder decisório concentrado. Esses achados evidenciam que os problemas de administração identificados empiricamente não são exceções, mas padrões recorrentes no mercado de multipropriedades.

Karpat (2022)(16), em sua dissertação sobre responsabilidade civil do síndico, estabelece que administradores condominiais têm obrigações legais de prestar contas, agir com boa-fé e transparência, e respeitar direitos fundamentais dos condôminos. Quando a cota cabecel permite que um único agente decida sem prestar contas adequadas, viola-se essa estrutura de responsabilidade, deixando multiproprietários desprotegidos e sem mecanismos efetivos de controle. A ausência de prestação de contas obrigatória, a falta de transparência em decisões financeiras e a impossibilidade de questionamento de atos administrativos são violações documentadas que caracterizam má administração.

Essa visão crítica indica que o controle judicial das cláusulas de cota cabecel nas convenções de condomínio é imperativo. O Poder Judiciário deve reconhecê-las como cláusulas de desequilíbrio estrutural, equivalentes a uma virtual alienação do poder político condominial, sujeitando-as à invalidação por ofensa à boa-fé objetiva e à função social do contrato. A jurisprudência do TJRS já sinalizou nessa direção ao afirmar, em

caso recente, que a cláusula de representação única "não é nula per se, mas deve ser invalidada sempre que haja conflito de interesses ou falta de transparência"(17).

7. A prática revelada: padrões de abuso em casos concretos

A experiência forense em empreendimentos de multipropriedade vem demonstrando um padrão recorrente de manipulação da cota cabecel para perpetuação do controle empresarial. Em um caso paradigmático ocorrido em um resort numa região turística do Rio Grande do Sul, constatou-se a formação de um complexo grupo econômico em que incorporadora, administradora e até a empresa de cobrança compartilhavam o mesmo quadro societário, operavam no mesmo endereço e utilizavam canais únicos de comunicação. Mais grave ainda, os multiproprietários sequer conheciam a identidade dos detentores das cotas cabecéis, criando uma verdadeira "caixa-preta" de poder, na qual decisões que afetam centenas de famílias são tomadas por figuras anônimas. A assembleia de instalação desse empreendimento foi realizada sem convocação válida de todos os proprietários, impossibilitando a concorrência de outras empresas interessadas na administração, configurando, assim, um sistema que confere poder absoluto ao incorporador em detrimento dos demais condôminos.

Em outro caso emblemático, desta vez em um polo turístico do interior paulista, a manipulação assumiu contornos ainda mais sofisticados. A incorporadora registrou uma nova convenção de condomínio apenas cinco dias antes da assembleia de instalação, alterando unilateralmente as regras de votação sem qualquer deliberação prévia. A convenção original previa voto proporcional às frações ideais, mas a versão imposta criou o sistema de "cabecéis" com cláusula de mandato em favor da administradora, permitindo que esta votasse em nome dos coproprietários ausentes.

Nesse último caso, foram impostas restrições adicionais à participação dos multiproprietários: procurações limitadas a cinco cotas por representante, exigência de firma reconhecida e convocações segmentadas, restringindo a presença a determinadas semanas do calendário de uso. O resultado prático é um sistema no qual "sempre as mesmas pessoas decidem pelos que são impedidos de comparecer", criando uma oligarquia condominial disfarçada de democracia participativa.

Esses casos demonstram que a cota cabecel, longe de ser um instrumento legítimo de eficiência, tornou-se uma sofisticada engenharia de exclusão democrática dentro da multipropriedade.

8. A responsabilidade civil do administrador e a obrigação de transparência

A concentração de poder via cota cabecel não apenas viola direitos democráticos dos multiproprietários, mas também cria um vácuo de responsabilidade civil que prejudica toda a estrutura de proteção jurídica do consumidor. Conforme demonstra Karpat (2022) (18), o síndico ou administrador profissional que exerce funções condominiais tem responsabilidade civil objetiva pelos danos causados aos condôminos quando falha em suas obrigações de gestão, transparência e prestação de contas. Essa responsabilidade não pode ser elidida simplesmente porque o administrador detém poder concentrado via cota cabecel.

Ao contrário, a concentração de poder deveria aumentar, não diminuir, as obrigações de transparência e responsabilidade. Um administrador que decide sozinho sobre questões que afetam centenas, milhares de famílias tem responsabilidade ainda maior de agir com boa-fé, transparência e respeito aos direitos fundamentais dos multiproprietários.

Entretanto, na prática, a cota cabecel tem sido utilizada precisamente para evitar essa responsabilização, através de convenções que limitam direitos de fiscalização, impedem acesso a informações e proíbem questionamento de decisões administrativas.

Rodrigues (2024) (19) vai além, argumentando que em estruturas de economia compartilhada como a multipropriedade, a plataforma (incorporadora/administradora) tem responsabilidade especial de proteção do consumidor, incluindo dever de transparência, dever de informação adequada e dever de não explorar vulnerabilidades. A cota cabecel, quando utilizada para concentrar poder sem contrapartida de responsabilidade, viola essas obrigações fundamentais. O multiproprietário vulnerável, que investiu sua poupança em fração de bem imóvel, merece proteção contra abuso de poder por parte de quem detém a administração.

A jurisprudência tem começado a reconhecer essa responsabilidade. Decisões recentes de tribunais superiores estabelecem que administradores de condomínios podem ser condenados em danos morais coletivos quando violam direitos fundamentais dos condôminos, incluindo direito à informação, direito à participação e direito à boa administração. Essa tendência jurisprudencial reforça a necessidade de limitar o poder da cota cabecel e de estabelecer mecanismos efetivos de responsabilização.

9. Perspectiva comparada: modelos alternativos de administração de multipropriedades

Uma perspectiva frequentemente negligenciada no debate brasileiro é a comparação com ordenamentos jurídicos estrangeiros que regulam multipropriedade de forma diversa. Campos (2023) (20), em sua tese de doutorado sobre comparativo jurídico entre multipropriedade brasileira e modalidades italianas, demonstra que a concentração absoluta de poder não é necessária para a viabilidade administrativa de multipropriedades. Na Itália, existem três modalidades principais de multiproprietà – azionaria (acionária), immobiliare (imobiliária) e alberghiera (hoteleira) – cada uma com estruturas de governança distintas que permitem maior participação dos proprietários.

O modelo italiano, particularmente, prevê que mesmo em fases iniciais de empreendimento, quando a administração centralizada é necessária, essa centralização deve ser temporária e sujeita a revisão periódica. Além disso, os proprietários mantêm direitos de fiscalização, acesso a informações financeiras e participação em decisões estratégicas sobre o bem. A concentração de poder é um meio, não um fim, e deve ser proporcional aos objetivos de eficiência administrativa.

Sammarco Milena (2022) (21), ao analisar a multipropriedade à luz do direito luso-brasileiro, identifica que Portugal também adota modelo menos concentrador que o Brasil. Em Portugal, a propriedade horizontal (equivalente português da multipropriedade) prevê assembleias de proprietários com poder decisório real, conselhos de administração eleitos pelos proprietários e prestação de contas obrigatória. O administrador, ainda que profissional, não possui poder unilateral de decisão sobre matérias que afetam o patrimônio dos proprietários.

Esses modelos comparados demonstram que é perfeitamente possível conciliar eficiência administrativa com representatividade democrática. A concentração absoluta de poder via cota cabecel não é uma necessidade técnica, mas uma escolha legislativa e contratual que privilegia os interesses dos incorporadores em detrimento dos multiproprietários. Ordenamentos jurídicos mais antigos e consolidados na regulação de

multipropriedades encontraram soluções que equilibram ambas as necessidades, sugerindo que o modelo brasileiro pode e deve ser reformado.

A adoção de modelos comparados não significa cópia acrítica, mas aprendizado com experiências de outros sistemas jurídicos. Se a Itália, Portugal e outros países europeus conseguem administrar multipropriedades com maior participação democrática sem comprometer eficiência, por que o Brasil insistiria em modelo que concentra poder absoluto? A resposta parece estar não em necessidades técnicas, mas em interesses econômicos de incorporadores e administradoras que se beneficiam da concentração de poder.

10. As implicações sistêmicas: quando o abuso compromete o mercado

O uso abusivo e prolongado da cota cabecel vem gerando uma crise de confiança estrutural no mercado brasileiro de multipropriedades. Quando os consumidores descobrem que seus direitos de participação foram suprimidos por mecanismos ocultos nas convenções, a reação não se limita ao empreendimento específico, ela contamina a percepção de todo o setor. A proliferação recente de associações de multiproprietários lesados e o aumento exponencial de ações judiciais são sintomas de um mercado que perdeu credibilidade junto ao seu público-alvo. A médio prazo, isso se traduz em resistência de consumidores a novos projetos e em maior dificuldade de captação de recursos para futuros empreendimentos compartilhados.

Como consequência, a perpetuação dessas práticas de concentração decisória está provocando uma judicialização em massa do setor. Cada empreendimento com cota cabecel abusiva torna-se um foco potencial de litígios coletivos, gerando custos astronômicos para incorporadores e administradoras, custos esses que acabam por onerar indiretamente todo o sistema. As despesas com defesas judiciais, eventuais condenações em danos morais coletivos e nulidades de convenções criam um passivo contingente significativo, comprometendo a viabilidade econômica dos negócios. Mais grave: à medida que a jurisprudência se consolida contra essas práticas, produz-se um efeito dominó, incentivando proprietários de outros empreendimentos a buscarem a via judicial em situações semelhantes.

Previsivelmente, empreendimentos com governança viciada tenderão a sofrer desvalorização patrimonial. Investidores institucionais e fundos imobiliários, cada vez mais atentos aos riscos jurídicos e reputacionais, evitarão ativos com esse tipo de passivo oculto. A cota cabecel abusiva cria um "desconto de governança", reduzindo o valor de mercado das frações imobiliárias. Além disso, a fuga de investidores qualificados deixa o mercado dependente de consumidores menos informados, alimentando um círculo vicioso de deterioração da qualidade média dos empreendimentos.

Deve-se lembrar ainda que muitos empreendimentos de multipropriedade localizam-se em destinos turísticos estratégicos. A crise de confiança no setor tende a afetar a atratividade dessas regiões, pois consumidores insatisfeitos tornam-se detratores ativos, prejudicando a imagem dos destinos no longo prazo. Cidades como Gramado, Olímpia, Caldas Novas, entre outras que dependem economicamente do turismo, podem sofrer impactos regionais significativos se o mercado de multipropriedade entrar em colapso reputacional.

11. Caminhos de reconstrução: participação, transparência e responsabilidade

O desafio central, portanto, não está em simplesmente proibir ou extinguir a cota cabecel, mas em reconstruir sua utilização sob bases democráticas, transitórias e responsáveis. Entendemos que cinco mecanismos são essenciais para compatibilizar eficiência administrativa com representatividade real e proteção do consumidor:

11.1 Mandato temporário e revisável para o titular da cota cabecel

A representação concentrada por cota cabecel deve ser permitida apenas nas fases iniciais do empreendimento, por período determinado (máximo de 5 anos ou até atingir 80% das unidades comercializadas), e sempre sujeita à aprovação e ratificação periódica (anual) pela assembleia geral de multiproprietários. Ao término do prazo ou ao atingir determinado patamar de frações vendidas, a cota cabecel deveria ser extinta ou transferida para um conselho eleito de multiproprietários. Essa abordagem, recomendada por Elias Filho (2012)(22), permite eficiência nas fases iniciais sem perpetuar concentração de poder.

11.2. Prestação de contas obrigatória e transparente

Enquanto perdurar a cota cabecel, o seu titular (normalmente o incorporador ou administrador profissional) deve ser obrigado a prestar contas regularmente de sua gestão, disponibilizando digitalmente aos multiproprietários relatórios financeiros mensais, atas detalhadas de todas as decisões, balancetes, demonstrativos de receitas e despesas, e documentação de todos os contratos celebrados em nome do condomínio. Os multiproprietários devem ter assegurado o direito de fiscalização direta sobre todos os atos praticados pela gestão, incluindo direito de acesso a documentos, direito de questionar decisões e direito de requerer auditoria externa. Essa obrigação de transparência é fundamental para proteção do consumidor vulnerável, conforme enfatiza Rodrigues (2024) (23).

11.3. Criação de conselhos de multiproprietários com poder de fiscalização e veto

Nos empreendimentos em que as cotas cabecéis permanecerem concentradas nas mãos do incorporador ou administrador, propõe-se instituir conselhos consultivos de multiproprietários com poder de fiscalização e, eventualmente, de veto ou deliberação em matérias-chave (reformas estruturais, alteração de regras de locação, mudança de administrador, aprovação de orçamentos anuais). Esses conselhos funcionariam como contrapeso democrático interno, garantindo que a gestão operativa do empreendimento não se confunda com a titularidade das unidades. Os conselheiros devem ser eleitos pelos multiproprietários em assembleia, com mandatos de dois anos e possibilidade de reeleição.

1.4. Responsabilidade civil reforçada do administrador

Deve-se estabelecer explicitamente na lei e nas convenções que o administrador que detém cota cabecel tem responsabilidade civil objetiva pelos danos causados aos multiproprietários, incluindo danos morais coletivos, quando viola direitos fundamentais como direito à informação, direito à participação e direito à boa administração. Essa responsabilidade não pode ser limitada ou elidida por cláusulas contratuais. Seguindo a orientação de Karpat (2022) (24), recomenda-se que a lei estabeleça presunção de culpa quando há falta de transparência ou quando o administrador se recusa a prestar contas adequadas.

11.5. Aplicação de normas de proteção do consumidor

Deve-se reconhecer explicitamente que multiproprietários são consumidores conforme definido no CDC, merecendo proteção especial contra cláusulas abusivas, práticas enganosas e exploração de vulnerabilidade. Cláusulas que impeçam acesso a informações, que proíbam questionamento de decisões administrativas ou que concentrem poder sem contrapartida de responsabilidade devem ser consideradas abusivas e nulas de pleno direito. Essa abordagem, defendida por Rodrigues (2024) (25), reconhece que a economia compartilhada cria vulnerabilidades específicas que justificam proteção consumerista.

Essas medidas representam caminhos de harmonização possíveis entre a busca por eficiência administrativa e a necessidade de preservar a representatividade, a colegialidade e a proteção do consumidor na governança de multipropriedades.

12. Conclusão: da sofisticação da centralização à reconstrução democrática

A figura da cota cabecel nasceu para solucionar um problema de governança condominial, mas degenerou em um problema de legitimidade. O que era para ser um instrumento temporário de eficiência decisória transformou-se em uma ferramenta de controle permanente; o que se idealizou como solução de transição converteu-se em perpetuação de poder nas mãos de poucos.

A análise jurídica contemporânea fornece fundamentação robusta para a crítica dessa prática. Ao examinar a cota cabecel em profundidade, constata-se que ela representa uma das mais severas restrições ao direito de propriedade, esvaziando de sentido o poder decisório que deveria acompanhar a titularidade do bem. Essa concentração de poder, longe de ser neutra ou meramente técnica, contradiz frontalmente a função social da propriedade, que só se realiza quando todos os cotistas participam ativamente da gestão do bem compartilhado. Paralelamente, reconhece-se que o administrador que detém a cota cabecel não fica isento de responsabilidade civil pelos danos causados aos multiproprietários, pelo contrário, essa responsabilidade se intensifica quando há concentração de poder sem contrapartida de accountability.

Além disso, a condição de multiproprietário, especialmente quando se trata de consumidor que investiu sua poupança em fração de bem imóvel, merece proteção especial conforme o Código de Defesa do Consumidor, reconhecendo a vulnerabilidade inerente a essas relações. Estudos demonstram ainda que os problemas de normatização condominial frequentemente ocorrem sem participação democrática adequada dos proprietários, perpetuando estruturas de poder que beneficiam poucos em detrimento de muitos. Significativamente, modelos alternativos de administração existem em outros ordenamentos jurídicos consolidados e funcionam de forma adequada, questionando se a concentração absoluta de poder é realmente necessária ou meramente conveniente para incorporadores.

Por fim, a doutrina constitucional é clara ao estabelecer que a autonomia privada encontra limites intransponíveis quando utilizada para violar direitos fundamentais e princípios constitucionais como a dignidade da pessoa humana e a função social da propriedade. Sob as óticas constitucional, consumerista e civil, a cota cabecel, tal como praticada hoje, carece de limites urgentes e de reinterpretação normativa profunda.

A solução passa necessariamente por uma atuação coordenada de múltiplos atores do sistema jurídico e econômico.

Ao Poder Legislativo cabe a responsabilidade de reformar a Lei nº 13.777/2018, estabelecendo marcos claros que permitam eficiência administrativa nas fases iniciais

do empreendimento, mas sem perpetuar concentração de poder. Essa reforma deveria instituir limites temporais para o exercício da cota cabecel, obrigando que sua manutenção seja periodicamente ratificada pela assembleia de multiproprietários. Simultaneamente, a lei deve exigir transparência integral na gestão, com prestação de contas obrigatória e acesso irrestrito dos proprietários a todos os documentos administrativos. A criação de conselhos de multiproprietários com poder de fiscalização e veto em matérias-chave funcionaria como contrapeso democrático interno, garantindo que nenhum agente decida sozinho sobre questões que afetam o patrimônio de centenas de famílias. Por último, a responsabilidade civil do administrador deve ser reforçada, deixando claro que a concentração de poder não o exime de prestar contas e responder pelos danos causados.

Ao Poder Judiciário compete uma atuação igualmente decisiva: reconhecer que cláusulas de cota cabecel abusiva constituem violação de direitos fundamentais, sujeitando-as à nulidade por ofensa à boa-fé objetiva, à função social do contrato e aos direitos do consumidor. A jurisprudência deve estabelecer presunção de abusividade sempre que houver falta de transparência ou impossibilidade de fiscalização, invertendo o ônus da prova para que incorporadores e administradoras demonstrem que suas práticas respeitam direitos fundamentais dos multiproprietários.

Por fim, aos incorporadores e administradoras cabe uma reflexão estratégica sobre o futuro do setor. A confiança dos consumidores é um ativo infinitamente mais valioso que o poder concentrado em curto prazo. Empreendimentos que adotarem voluntariamente modelos democráticos de administração, com transparência real e participação efetiva dos multiproprietários, não apenas estarão alinhados com tendências jurídicas inevitáveis, mas também desfrutarão de vantagem competitiva significativa em um mercado que está rapidamente perdendo confiança. A escolha entre perpetuar um modelo viciado ou reconstruir a multipropriedade sob bases democráticas não é apenas uma questão de legalidade, mas de viabilidade econômica de longo prazo.

Enquanto o mercado insistir em reproduzir esse modelo de gestão sem freios, a multipropriedade continuará sendo um regime em que muitos são donos, mas poucos mandam, um paradoxo que desafia não apenas o Direito Imobiliário, mas a própria ideia de democracia privada e de proteção ao consumidor vulnerável. A reconstrução dessa instituição sob bases democráticas e responsáveis é não apenas juridicamente necessária, mas economicamente racional para a sustentabilidade do setor.

Referências Bibliográficas:

1)ADIT Brasil - Relatório 2025 Relatório: "Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil" (2025) Realizado por: Caio Calfat Real Estate Consulting Data de Lançamento: 11 de junho de 2025 URL: <https://adit.com.br/multipropriedade-crece-166-e-alcanca-r-927-bilhoes-em-vgv/> acessado em 10/12/2025

2)Estudo Caio Calfat Real Estate Consulting + Mapie (2024) Relatório: "Comportamento do Consumidor de Multipropriedade" Apresentado em: ADIT Share 2024 (maio de 2024) Metodologia: Pesquisa online com 879 respondentes Confiabilidade: Índice de confiança de 90% e margem de erro de 2,76% Fontes de referência: <https://www.caiocalfat.com/blog/multipropriedades-novos-perfis-consumidores-2023>, acessado em 10/12/2025

3)BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.546.165/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 26 abr. 2016. Disponível em:

<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=53164596&tipo=0&nreg=201502949844&data=20160906&formato=PDF>. Acesso em: 15 set. 2025.

4) OLIVEIRA, Edgar J. *Vigência da Lei da Multipropriedade é tema de painel ADIT Share 2020*. Revista Hotéis, 26 nov. 2020. Disponível em: <https://revistahoteis.com.br/vigencia-da-lei-da-multipropriedade-e-tema-de-painel-adit-share-2020/>. Acesso em: 15 set. 2025.

5)Ibidem

6)Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

7)Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos; V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

1. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a eqüidade; VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor; XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração; § 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que: I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence; III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

8)ARCARO, Alexandre Augusto. *Função social da multipropriedade como regime condominial*. 2021. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br/jspui/handle/handle/24055>

9)ROCHA, Ana Maria Muniz dos Santos. *Multipropriedade: um instrumento de eficácia da função social e da função econômica da propriedade imóvel*. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/37274>

10)RODRIGUES, Cássio Monteiro. *Qualificação dos contratos na economia compartilhada: em direção à tutela do usuário-consumidor a partir da sua concreta vulnerabilidade*. 2024. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2024. Disponível em: <https://www.bdttd.uerj.br:8443/handle/1/23098>

11)Revista Hotéis – “*Vigência da Lei da Multipropriedade é tema de painel ADIT Share 2020*”. **Revista Hotéis**, 26/11/2020. (Debate sobre multipropriedade e cota cabecel, com juristas)

12) SARAIVA, Karina Melo. *Gestão de Condomínios em Multipropriedade: da necessidade de uma gestão eficiente e transparente*. In: CONGRESSOS IBRADIM CENTRO-OESTE, 2025, Goiânia. Anais... Goiânia: IBRADIM, 2025. Disponível em: <https://congressosibradim.com.br/wp-content/uploads/2025/06/MULTIPROPRIEDADE-P2-KARINA-MELO-SARAIVA.pdf>. Acesso em: 15 set. 2025.

- 13)** OLIVEIRA, Carlos Elias de. *Multipropriedade e a função social da propriedade compartilhada*. Revista de Direito Civil Contemporâneo, São Paulo, n. 33, 2024.
- 14)** VASCONCELLOS, Mariana Maia de. *Multipropriedade Imobiliária: análise funcional das restrições ao direito de propriedade à luz da Lei n.º 13.777/18*. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022. Disponível em: <https://www.bdttd.uerj.br:8443/handle/1/22181>
- 15)** ARAUJO, Victor Lopes Cateb de. *A normatização nos condomínios edilícios*. 2024. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2024. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-28052024-170451/publico/4945273MIC.pdf>
- 16)** KARPAT, Rodrigo. *A responsabilidade civil do síndico*. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2022. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/30255>
- 17)** BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível nº 5007393-48.2022.8.21.0101*, Rel. Des. Carlos Cini Marchionatti, julgado em 16 nov. 2023.
- 18)** KARPAT, Rodrigo. *A responsabilidade civil do síndico*. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2022. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/30255>
- 19)** RODRIGUES, Cássio Monteiro. *Qualificação dos contratos na economia compartilhada: em direção à tutela do usuário-consumidor a partir da sua concreta vulnerabilidade*. 2024. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2024. Disponível em: <https://www.bdttd.uerj.br:8443/handle/1/23098>
- 20)** CAMPOS, Beatriz Luiza Goedert de. *A possibilidade de adoção de outras modalidades de multipropriedade no Brasil: comparativo jurídico entre a multipropriedade imobiliária brasileira e as modalidades italianas de multipropriedade*. 2023. Tese (Doutorado em Direito) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2023. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/249995>
- 21)** SAMMARCO MILENA, Felipe. *A multipropriedade à luz do direito luso-brasileiro*. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2022. Disponível em: <https://ariel.pucsp.br/handle/32212>
- 22)** ELIAS FILHO, Rubens Carmo. *A convenção de condomínio e as restrições aos direitos dos condôminos dela decorrentes*. 2012. Tese (Doutorado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br/jspui/handle/handle/6003>
- 23)** RODRIGUES, Cássio Monteiro. *Qualificação dos contratos na economia compartilhada: em direção à tutela do usuário-consumidor a partir da sua concreta vulnerabilidade*. 2024. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2024. Disponível em: <https://www.bdttd.uerj.br:8443/handle/1/23098>

24) KARPAT, Rodrigo. A responsabilidade civil do síndico. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2022. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/30255>

25) RODRIGUES, Cássio Monteiro. Qualificação dos contratos na economia compartilhada: em direção à tutela do usuário-consumidor a partir da sua concreta vulnerabilidade. 2024. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2024. Disponível em: <https://www.bdttd.uerj.br:8443/handle/1/23098>