

## A tributação da multipropriedade imobiliária: implicações para o IPTU no município de Olímpia-SP

*The Taxation of Real Estate Multiproperty: Implications for the IPTU in the Municipality of Olímpia-SP*

*La Tributación de la Multipropiedad Inmobiliaria: Implicaciones para el IPTU en el Municipio de Olímpia-SP*

Renato Luis Pivello<sup>1</sup>

DOI: <https://doi.org/10.69872/revistafoz.v8i2.409>

**Resumo:** Este artigo analisa os impactos da multipropriedade imobiliária na arrecadação do IPTU em Olímpia-SP, destacando avanços econômicos e desafios administrativos decorrentes da fragmentação das frações e da alta rotatividade de proprietários. A pesquisa, qualitativa e documental, demonstra que o modelo amplia a receita, mas impõe dificuldades no lançamento e na cobrança, exigindo adaptação institucional e integração entre cadastro tributário e registro imobiliário.

**Palavras-chave:** Multipropriedade imobiliária; IPTU; Tributação municipal; Cadastro imobiliário; Administração tributária.

**Abstract:** This article examines the impacts of real estate multiproperty on IPTU tax collection in Olímpia-SP, highlighting economic gains and administrative challenges caused by fractional fragmentation and high turnover of owners. The qualitative, documentary research shows that the model increases revenue but creates difficulties in tax assessment and collection, requiring institutional adaptation and better integration between tax and property registration systems.

**Keywords:** Real estate multiproperty; Urban Property Tax (IPTU); Municipal taxation; Property registry; Tax administration.

**Resumen:** Este artículo analiza los impactos de la multipropiedad inmobiliaria en la recaudación del IPTU en Olímpia-SP, señalando beneficios económicos y desafíos administrativos derivados de la fragmentación de fracciones y la alta rotación de propietarios. La investigación cualitativa y documental demuestra que el modelo amplía los ingresos, pero dificulta el lanzamiento y la cobranza, exigiendo adaptación institucional e integración entre el catastro tributario y el registro inmobiliario.

**Palabras llave:** Multipropiedad inmobiliaria; IPTU; Tributación municipal; Catastro inmobiliario; Administración tributaria.

### 1 Introdução

A multipropriedade imobiliária, modalidade relativamente recente no ordenamento jurídico brasileiro, possibilita a aquisição compartilhada de unidades imobiliárias em períodos determinados, ampliando o acesso a empreendimentos de padrão elevado, especialmente em destinos turísticos. A consolidação desse regime ocorreu com a Lei n.º 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que introduziu alterações no Código Civil e na Lei de Registros Públicos, estabelecendo

---

<sup>1</sup> Mestre em Educação Profissional e Tecnológica pelo Instituto Federal de São Paulo (IFSP). E-mail: [rlpivello@olimpia.sp.gov.br](mailto:rlpivello@olimpia.sp.gov.br) ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7095-158X>

parâmetros específicos para o registro, a utilização e a administração dos imóveis submetidos ao sistema de propriedade periódica.

A expansão da multipropriedade tem impulsionado o mercado imobiliário e dinamizado economias locais, em especial municípios turísticos, onde esses empreendimentos repercutem diretamente na geração de emprego, renda e arrecadação tributária. No âmbito municipal, os principais impactos recaem sobre o IPTU e o ITBI, além do ISSQN decorrente dos serviços hoteleiros prestados por administradoras e condomínios multiproprietários.

Nesse cenário, destaca-se o município de Olímpia-SP, localizado na região Noroeste do Estado de São Paulo e com população estimada em 55.130 habitantes (IBGE, 2020). A cidade consolidou-se como importante polo turístico nacional, impulsionada pelo Parque Aquático Thermas dos Laranjais — quinto mais visitado do mundo e o primeiro da América Latina — e pelo Hot Beach Parque. Essa infraestrutura atraiu expressiva demanda por empreendimentos hoteleiros e imobiliários de grande porte, contribuindo para que Olímpia fosse reconhecida como um dos principais centros brasileiros de multipropriedade.

O município abriga alguns dos maiores resorts do país nesse regime, como o Enjoy Solar das Águas Park Resort, maior resort em operação no Brasil em número de unidades habitacionais, com 1.000 suítes, e o Enjoy Olímpia Park Resort, segundo maior, com 912 suítes, além de outros empreendimentos listados entre os maiores do setor. O ambiente de negócios favorável estimulou a entrada de grandes grupos econômicos, como o Grupo Ferrasa, cujo planejamento para atuar na multipropriedade teve início em 2015, resultando no lançamento do Hot Beach Suites, em 2016. O empreendimento, com 442 apartamentos, comercializou cerca de dez mil contratos e entrou em operação em julho de 2021, integrando-se ao complexo turístico do Hot Beach.

A expansão do grupo continuou com o lançamento, em julho de 2022, do Hot Beach You, um resort de multipropriedade projetado para abrigar 800 apartamentos e com Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em R\$ 1,2 bilhão, atualmente em fase de construção e com previsão de inauguração para 2027. Esse conjunto de investimentos consolidou Olímpia como verdadeiro laboratório nacional do modelo de multipropriedade, reforçando a necessidade de analisar seus efeitos tributários e administrativos.

Apesar dos benefícios socioeconômicos, a multipropriedade apresenta desafios significativos ao poder público local, particularmente no que se refere ao lançamento, à atualização cadastral e à cobrança do IPTU. A elevada rotatividade das frações, a ausência de comunicação

tempestiva das transferências, o grande volume de unidades e a fragmentação da base tributária tornam complexa a gestão do cadastro imobiliário e dificultam a arrecadação eficiente do imposto, especialmente em municípios com milhares de matrículas individualizadas.

Diante desse cenário, o problema de pesquisa que orienta este estudo é: quais são os impactos do regime de multipropriedade imobiliária na arrecadação municipal de Olímpia-SP, especialmente no lançamento e na cobrança do IPTU, e quais desafios operacionais esse modelo impõe à administração tributária?

O objetivo geral do artigo é analisar as repercussões da multipropriedade na arrecadação municipal, com foco nos aspectos legais, administrativos e tributários associados ao IPTU. Como objetivos específicos, busca-se: (i) apresentar o marco normativo federal e municipal aplicável; (ii) descrever as alterações legislativas promovidas pelo Município de Olímpia; e (iii) examinar os principais entraves enfrentados na operacionalização do imposto.

A metodologia adotada caracteriza-se como pesquisa qualitativa, de natureza descritiva e exploratória, fundamentada na análise documental de legislações federais e municipais, de decisões judiciais e de dados oficiais de arrecadação disponibilizados no portal da transparência da Prefeitura de Olímpia-SP. Essa abordagem permite relacionar o marco normativo às práticas administrativas e aos resultados observados.

O artigo está estruturado da seguinte forma: a seção 2 apresenta o referencial teórico sobre a multipropriedade; a seção 3 descreve os procedimentos metodológicos; a seção 4 analisa os resultados e desafios identificados; e a seção 5 apresenta as considerações finais.

## **2 Referencial Teórico**

A multipropriedade imobiliária consolidou-se no Brasil como um modelo específico de fracionamento do uso exclusivo de um imóvel, no qual diversos titulares exercem, de forma alternada, a posse e o gozo da unidade. Antes da Lei n.º 13.777/2018, esse regime era aplicado principalmente com fundamento na Deliberação Normativa n.º 378/1997 da Embratur, que tratava do sistema de tempo compartilhado. Como observa Filho (2019), o crescimento dessa modalidade no Brasil ocorreu de maneira informal, amparado principalmente por práticas de mercado e entendimentos administrativos, o que gerava consideráveis dúvidas jurídicas quanto ao registro, à alternância de uso e à segurança dos adquirentes. Destaca ainda que esse período pré-legislativo foi marcado por insegurança jurídica, dada a ausência de parâmetros claros quanto à definição da fração temporal, à forma de registro e às responsabilidades dos multiproprietários.

Com a promulgação da Lei da Multipropriedade, o ordenamento passou a disciplinar formalmente a fração de tempo como espécie de direito real, modificando o Código Civil e a Lei de Registros Públicos. Conforme Colani (2015), a multipropriedade distingue-se dos condomínios edilícios tradicionais porque substitui a fração ideal pela fração temporal, alterando a própria lógica de caracterização da unidade autônoma. A lei exige a instituição formal do regime e a abertura de matrículas individualizadas para cada unidade periódica, o que, segundo Blakesi (2018), confere maior segurança ao adquirente e assegura publicidade, autenticidade e eficácia perante terceiros.

No plano prático, entretanto, a individualização das matrículas introduz novo grau de complexidade para a gestão dos empreendimentos, especialmente quando o número de frações ultrapassa 26 ou chega a 52 por unidade habitacional. Alvarenga (2022) observa que cada fração possui escritura própria, com descrição detalhada das condições de uso e das características do imóvel, o que facilita a comercialização, mas impõe elevada rotatividade e frequentes alterações de titularidade.

Além dos impactos jurídicos e registrais, a multipropriedade tem repercussões significativas no mercado turístico. Para Caputo (2022), ela representa uma “democratização” do acesso ao turismo de qualidade, permitindo que consumidores tenham acesso a resorts de alto padrão por meio de um investimento proporcional ao uso. Kloh (2023) complementa que esse modelo se tornou especialmente atrativo pela relação custo-benefício, embora exija rígido cumprimento das regras de alternância temporal, o que pode gerar conflitos e desafios de gestão.

Sob a perspectiva tributária, os desafios se intensificam. Macedo Neto, Ibañez e Macedo explicam que, como a fração de tempo representa um direito real individualizado, o IPTU deve ser lançado separadamente para cada unidade periódica, vinculando o sujeito passivo ao multiproprietário titular da fração. Essa fragmentação da base tributária aumenta exponencialmente o número de inscrições imobiliárias e exige extrema precisão do cadastro municipal, dada a alta rotatividade das frações e a frequência de negócios realizados por contratos particulares não registrados.

Além disso, a literatura evidencia tensão entre o regime registral e o sistema tributário municipal. Blakesi (2018) ressalta que, embora o imóvel seja indivisível para fins civis, as matrículas-filhas conferem autonomia às frações, criando um campo híbrido no qual cada unidade periódica é simultaneamente parte de um todo indivisível e objeto autônomo para fins patrimoniais. Essa dualidade repercute na identificação do sujeito passivo, na atualização cadastral e na cobrança

do imposto.

Martins (2023) observa que o crescimento acelerado da multipropriedade no Brasil ocorreu mais rapidamente do que a capacidade dos municípios de adaptar suas normas e procedimentos, resultando em inconsistências nos lançamentos de IPTU, dificuldades de cobrança e aumento da inadimplência. A autora destaca que, embora a legislação federal tenha avançado no aspecto civil e registral, não houve a mesma evolução no campo tributário, delegando aos municípios a responsabilidade de interpretar e adaptar sua legislação local.

Assim, o conjunto da literatura analisada evidencia que o regime de multipropriedade, apesar de trazer dinamismo econômico e expansão turística, apresenta desafios particulares para o sistema tributário municipal, especialmente no que diz respeito à definição do sujeito passivo, à manutenção do cadastro e aos procedimentos de lançamento e cobrança do IPTU. Esses elementos fundamentam a necessidade de examinar, sob uma perspectiva integrada, os efeitos desse modelo na gestão tributária local, em especial em municípios pioneiros e altamente impactados, como Olímpia-SP.

### **3 Metodologia**

A pesquisa caracteriza-se como qualitativa, de natureza descritiva e exploratória, uma vez que busca compreender os efeitos jurídicos, administrativos e tributários do regime de multipropriedade imobiliária no contexto municipal. De acordo com Marconi e Lakatos (2017), a pesquisa qualitativa enfatiza a interpretação dos fenômenos, valorizando o contexto e o significado atribuído aos processos analisados. Nesse mesmo sentido, Gil (2008) destaca que pesquisas descritivas e exploratórias são adequadas quando se pretende proporcionar maior familiaridade com o problema, identificar características relevantes do objeto de estudo e analisar fenômenos sem a interferência direta do pesquisador, o que corresponde aos objetivos deste trabalho.

A coleta de informações ocorreu por meio de pesquisa documental, contemplando legislação federal (Lei n.º 13.777/2018, Código Civil, Lei de Registros Públicos e Código Tributário Nacional), legislação municipal (Código Tributário de Olímpia-SP e Leis Complementares n.º 207/2018, 245/2021 e 273/2023), decisões judiciais, atos administrativos e dados oficiais disponibilizados pela Prefeitura de Olímpia referentes à arrecadação do IPTU e aos índices de inadimplência. Conforme ressalta Cellard (2008), os documentos constituem uma fonte indispensável para compreender a realidade estudada, permitindo reconstruir processos administrativos, contextualizar práticas institucionais e interpretar situações complexas com

precisão.

A análise dos dados foi realizada de maneira interpretativa, relacionando o conteúdo normativo às práticas de lançamento, atualização cadastral e cobrança do IPTU, de modo a identificar convergências, conflitos e limitações entre o regime jurídico da multipropriedade e a legislação tributária municipal. Foram examinadas, particularmente, as dificuldades decorrentes da fragmentação das unidades, da rotatividade dos titulares e da multiplicação das inscrições imobiliárias.

Por fim, a escolha do município de Olímpia-SP como estudo de caso justifica-se por sua relevância nacional no setor da multipropriedade imobiliária, por ser um dos primeiros municípios do país a legislar sobre o tema e por concentrar grande número de empreendimentos nesse regime. Essa condição permite observar com clareza os efeitos práticos, desafios e impactos tributários impostos à administração pública municipal.

#### **4 Resultados e Discussão**

A análise da incidência do IPTU sobre os imóveis submetidos ao regime de multipropriedade no município de Olímpia-SP evidencia impactos relevantes tanto na arrecadação quanto na gestão tributária municipal. O modelo adotado pela legislação civil e registral — com a exigência de abertura de matrículas individualizadas para cada fração de tempo — repercute diretamente no número de inscrições imobiliárias e, conseqüentemente, na complexidade do lançamento e da cobrança do tributo.

O Código Tributário Nacional estabelece, em seu art. 32, que o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel localizado na zona urbana do município. A legislação municipal de Olímpia-SP incorporou essa definição, prevendo que a fração de tempo, enquanto direito real, constitui base autônoma de tributação, o que levou ao lançamento individualizado do imposto para cada cotista. O município foi pioneiro ao regulamentar a multipropriedade antes mesmo da Lei n.º 13.777/2018, por meio da Lei Complementar n.º 207/2018, que reconheceu expressamente a fração/cota como unidade tributável.

Na prática, o lançamento individualizado gerou diversos desafios operacionais. A grande rotatividade na comercialização das frações, muitas vezes formalizadas por contratos particulares não levados a registro, dificultou a atualização do cadastro imobiliário e resultou no envio de carnês a titulares que já não detinham mais a fração correspondente. Além disso, os baixos valores lançados para cada unidade periódica tornaram inviáveis os procedimentos tradicionais de

cobrança, especialmente quando os contribuintes residem fora do município, o que aumentou a inadimplência e os custos administrativos.

Os dados disponibilizados pela Prefeitura de Olímpia-SP demonstram que, embora tenha havido expressivo aumento da arrecadação total de IPTU com a consolidação dos empreendimentos de multipropriedade — passando de aproximadamente R\$ 10 milhões em 2018 para cerca de R\$ 18 milhões em anos recentes — a inadimplência também cresceu de forma significativa. Entre 2019 e 2021, período em que o imposto era lançado diretamente aos cotistas, observou-se elevação contínua dos débitos não pagos, dificultando tanto a cobrança administrativa quanto a judicial, especialmente diante dos valores reduzidos por fração.

Diante dessas dificuldades, o município editou a Lei Complementar n.º 245/2021, que transferiu o lançamento do IPTU da fração individual para o administrador da multipropriedade, como sujeito passivo único. Essa tentativa buscou centralizar a cobrança, reduzir a inadimplência e simplificar a gestão cadastral. No entanto, a alteração foi objeto de impugnações administrativas e judiciais, sob o argumento de violação ao art. 110 do CTN, que impede modificações no conceito civil de propriedade para fins tributários. As decisões judiciais confirmaram que o administrador não pode ser considerado responsável tributário em substituição ao multiproprietário, inviabilizando o modelo.

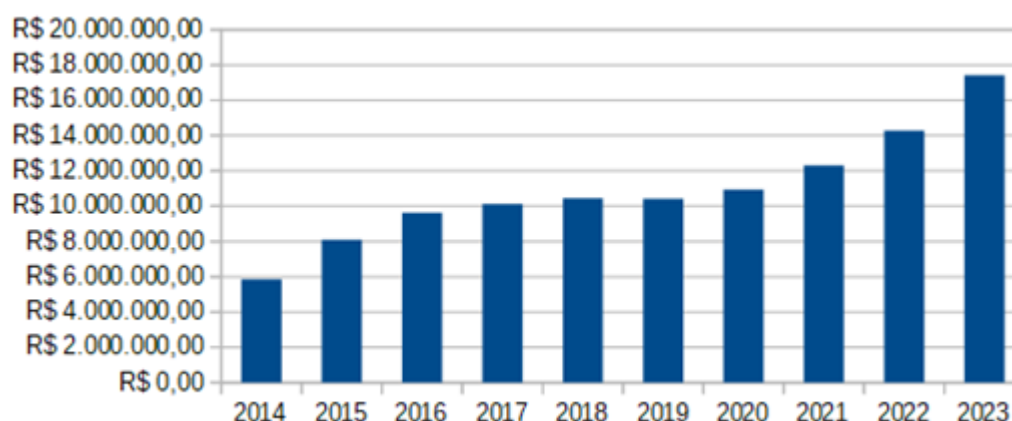
Com a Lei Complementar n.º 273/2023, o município reviu novamente o regime, restabelecendo o lançamento individualizado por fração a partir de 2024. Contudo, essa alteração não solucionou os problemas práticos enfrentados anteriormente, especialmente a inadimplência estrutural decorrente da fragmentação da base tributária e da dificuldade de atualização cadastral. Os dados recentes indicam que, mesmo com ajustes legais, os administradores dos empreendimentos não realizaram os pagamentos centralizados no período em que figuraram como sujeitos passivos, contribuindo para o aumento dos débitos.

O conjunto dos resultados evidencia que a multipropriedade introduz tensões entre o regime civil-registral e a lógica tributária municipal. Embora a matrícula individual da fração de tempo permita o lançamento do IPTU de forma juridicamente adequada, a operacionalização desse modelo impõe desafios que os instrumentos administrativos tradicionais não conseguem resolver plenamente. A existência de milhares de inscrições imobiliárias, aliada à constante mutação dos titulares e aos valores reduzidos de cada fração, compromete a eficiência da arrecadação e aumenta o risco de inadimplência.

Assim, os resultados revelam que a multipropriedade, ao mesmo tempo em que amplia a base tributária e incrementa a arrecadação global, cria dificuldades estruturais para a administração tributária municipal, exigindo novas soluções institucionais, integração entre registros públicos e cadastro fiscal e revisão das estratégias de cobrança e fiscalização.

A análise dos impactos da multipropriedade na arrecadação municipal de Olímpia-SP demonstra que a expansão desse modelo imobiliário gerou efeitos relevantes tanto no incremento da receita tributária quanto na complexificação das atividades administrativas relacionadas ao lançamento e à cobrança do IPTU. A Figura 1 apresenta a evolução da arrecadação do imposto ao longo dos últimos anos, evidenciando crescimento contínuo a partir da consolidação dos empreendimentos em multipropriedade no município.

**Figura 1** – Arrecadação de IPTU (2014 a 2023)



**Fonte:** Elaborada pelo autor (2024)

O aumento da arrecadação está diretamente relacionado à ampliação da base tributária decorrente da entrega de novos empreendimentos e do registro das frações de multipropriedade como unidades autônomas para fins de tributação. A legislação municipal adotada desde 2018 reconheceu a fração temporal como unidade tributável, o que permitiu ao município atribuir lançamento individualizado do IPTU a cada multiproprietário. Esse movimento contribuiu para elevar a receita global do imposto e consolidou o protagonismo de Olímpia-SP no cenário nacional da multipropriedade.

Contudo, esse crescimento da arrecadação foi acompanhado por desafios significativos na gestão tributária. A fragmentação das unidades, a elevada rotatividade de proprietários e a

circulação frequente de contratos particulares não levados a registro dificultaram a atualização do cadastro imobiliário e a identificação dos sujeitos passivos. Essa situação impactou diretamente a cobrança do tributo. O município verificou elevação progressiva dos débitos inscritos em dívida ativa relacionados às frações de multipropriedade, dificultando a recuperação dos créditos tributários e aumentando os custos administrativos.

Diante desse cenário, o município buscou alternativas legislativas para mitigar as dificuldades. A Lei Complementar n.º 245/2021 instituiu modelo pelo qual o administrador da multipropriedade assumiria o lançamento do IPTU como sujeito passivo centralizador, com o objetivo de reduzir a inadimplência e simplificar a cobrança. Entretanto, a medida foi questionada com fundamento no art. 110 do CTN, que impede a alteração do conceito civil de propriedade para fins tributários, e sua aplicação prática revelou limitação operacional, uma vez que os administradores não assumiram os pagamentos centralizados conforme previsto.

Posteriormente, a Lei Complementar n.º 273/2023 restabeleceu o lançamento individualizado por fração a partir de 2024, retomando o modelo originalmente adotado pelo município. Embora essa mudança tenha restituído a coerência com a legislação civil e com o entendimento consolidado do sujeito passivo, os desafios administrativos permanecem, especialmente quanto à atualização cadastral e à notificação dos contribuintes residentes fora do município.

Os resultados revelam que a multipropriedade, ao mesmo tempo em que amplia significativamente a arrecadação municipal, também cria um conjunto de desafios estruturais para o sistema de gestão tributária, evidenciando tensões entre o regime jurídico-registral das frações temporais e os mecanismos tradicionais de lançamento e cobrança do IPTU. A experiência de Olímpia-SP demonstra que, embora o modelo tenha potencial arrecadatório relevante, sua operacionalização exige adaptações normativas, integração de sistemas e revisão dos procedimentos administrativos para assegurar eficiência fiscal.

## **5 Considerações Finais**

A multipropriedade imobiliária representa uma inovação relevante no cenário jurídico e econômico brasileiro, trazendo dinamismo ao setor turístico e ampliando a base tributária dos municípios que recebem empreendimentos estruturados nesse regime. No caso de Olímpia-SP, observou-se que o modelo contribuiu significativamente para o aumento da arrecadação do IPTU, acompanhando a expansão dos empreendimentos e a consolidação do município como polo

nacional da multipropriedade.

Entretanto, os resultados evidenciam que esse crescimento está associado a desafios estruturais para a administração tributária municipal. A fragmentação da unidade imobiliária em dezenas de frações de tempo, a alta rotatividade de proprietários, a circulação de contratos particulares não registrados e as dificuldades de atualização cadastral configuram obstáculos para o lançamento e a cobrança eficaz do IPTU. Esses fatores contribuíram para a elevação dos débitos inscritos e revelaram limitações dos instrumentos tradicionais de gestão tributária.

As tentativas legais empreendidas pelo município, como a centralização do lançamento no administrador da multipropriedade, demonstraram que soluções exclusivamente normativas não são suficientes para superar a complexidade gerada pelo regime jurídico-registral das frações temporais. A experiência de Olímpia-SP reforça que a conciliação entre o modelo legal da multipropriedade e os mecanismos tributários municipais demanda abordagens integradas, que envolvam revisão de processos internos, modernização tecnológica, integração entre cadastro tributário e registro imobiliário, além de estratégias de acompanhamento contínuo das transferências de titularidade.

Os achados deste estudo contribuem para o debate nacional sobre os efeitos da multipropriedade na gestão fiscal municipal e evidenciam a necessidade de novos instrumentos administrativos capazes de lidar com a especificidade das frações temporais enquanto unidades tributárias autônomas. Embora a multipropriedade amplie a arrecadação e fortaleça o setor turístico, seu impacto sobre a administração pública exige reflexão contínua, para que os benefícios econômicos não sejam comprometidos pelas dificuldades de gestão tributária.

Por fim, este trabalho abre caminho para pesquisas futuras sobre alternativas de modelagem administrativa, eventuais ajustes legislativos compatíveis com o ordenamento jurídico e a adoção de soluções tecnológicas voltadas à melhoria da atualização cadastral e da eficiência arrecadatória em municípios com forte presença de empreendimentos em multipropriedade.

## Referências

ALVARENGA, Bianca. Quer ser dono de um quarto em um resort? Entenda o que é multipropriedade. **Exame**, [São Paulo], 2022. Disponível em: <https://exame.com/mercado-imobiliario/quer-ser-dono-de-um-quarto-em-um-resort-entenda-o-que-e-multipropriedade/>. Acesso em: 21 fev. 2024.

BLASKESI, Eliane. Multipropriedade ou time-sharing: primeiras impressões. **Jus.com.br**, [s.l.], 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/71073/multipropriedade-ou-time-sharing->

primeiras-impressoes. Acesso em: 20 fev. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 13 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Código Tributário Nacional. Brasília, DF: Presidência da República, [1966]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm). Acesso em: 14 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos. Brasília, DF: Presidência da República, [1973]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm). Acesso em: 20 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Lei da Multipropriedade Imobiliária. Brasília, DF: Presidência da República, [2018]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm). Acesso em: 20 fev. 2024.

CELLARD, André. A análise documental. *In*: POUPART, J. *et al.* **A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos**. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 2008.

COLANI, Camilo. Condomínio Geral e Condomínio Edilício. **Brasil Jurídico**, [s.l.], 2015.

FILHO, Eduardo Tomasevicius. Multipropriedade Imobiliária no Brasil: antes nunca do que tarde? **Consultor Jurídico**, [São Paulo], 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-28/direito-civil-atual-multipropriedade-imobiliaria-brasil-antes-nunca-tarde/>. Acesso em: 20 fev. 2024.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

MACEDO NETO, A. N.; IBAÑEZ, C. C.; MACEDO, G. B. **IPTU em multipropriedade: como funciona?** [S.l.: s.n., s.d.]. Disponível em: <https://baroniemacedo.adv.br/iptu-em-multipropriedade-como-funciona/>. Acesso em: 21 fev. 2024.

MARTINS, Thays. Multipropriedade: conheça a nova forma de negócio que está crescendo no Brasil. **Correio Braziliense**, Brasília, DF, 2023. Disponível em: <https://www.correiobraziliense.com.br/economia/2023/10/5138791-multipropriedade-conheca-a-nova-forma-de-negocio-que-esta-crescendo-no-brasil.html>. Acesso em: 21 fev. 2024.

OLÍMPIA (SP). **Lei Complementar nº 212, de 02 de outubro de 2018**. Código Tributário Municipal. Olímpia, SP: Prefeitura Municipal, [2018]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/codigo-tributario-olimpia-sp>. Acesso em: 20 fev. 2024.