# XXV CONGRESSO DO CONPEDI - CURITIBA

## DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO III

**JOSÉ SEBASTIÃO DE OLIVEIRA**

**NILSON TADEU REIS CAMPOS SILVA**

Copyright © 2016 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos.
Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria – CONPEDI**
**Presidente** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP
**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS
**Vice-presidente Sudeste** - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM
**Vice-presidente Nordeste** - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN
**Vice-presidente Norte/Centro** - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP
**Secretário Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC
**Secretário Adjunto** - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

**Representante Discente –** Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

**Conselho Fiscal:**
Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH
Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR
Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini Sanches – UNINOVE
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)
Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

**Secretarias:**
**Relações Institucionais** – Ministro José Barroso Filho – IDP
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF
**Educação Jurídica** – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDi
**Eventos** – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC
Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG
Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA
**Comunicação** – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

---

D598
Direito civil contemporâneo III [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UNICURITIBA;
Coordenadores: José Sebastião de Oliveira, Nilson Tadeu Reis Campos Silva – Florianópolis: CONPEDI, 2016.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-305-4
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: o papel dos atores sociais no Estado Democrático de Direito.
1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Congressos. 2. Direito Civil Contemporâneo. I. Congresso Nacional do CONPEDI (25. : 2016 : Curitiba, PR).

CDU: 34

---

CONPEDI
Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Florianópolis – Santa Catarina – SC
www.conpedi.org.br

# XXV CONGRESSO DO CONPEDI - CURITIBA

## DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO III

---

## Apresentação

Os catorze trabalhos defendidos no GT DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO III mostraram-se conectados por um fio condutor: a aproximação da clássica doxa com a práxis imposta pelos tempos atuais, com o objetivo de transformação de institutos jurídicos amoldados e sintonizados com as necessidades atuais de defesa de interesses das pessoas inter-relacionadas, aderentes ao tema Cidadania e Desenvolvimento: O papel dos atores no Estado Democrático de Direito, com ênfase à tutela do tráfego jurídico, das relações interpessoais e da responsabilidade e capacidade. Cláudia Franco Corrêa e Juliana Barcellos da Cunha e Menezes ofertam oportuna reflexão sobre o fenômeno da multipropriedade no Brasil frente à anomia legislativa e à clássica característica de numerus clausus, a apresentarem a necessidade de superação do hermetismo dos direitos reais para adequação à contemporaneidade, sob o título A MULTIPROPRIEDADE ("TIME SHARING") NO BRASIL SOB A PERSPECTIVA CARACTERÍSTICA NUMERUS CLAUSUS DOS DIREITOS REAIS: CONTROVÉRSIAS E CONSENSOS, texto que configura importante contribuição para o desenvolvimento do ordenamento jurídico em consonância com as demandas sociais, valor que também se vê no artigo CONTRATO DE LONGA DURAÇÃO: PAUTAS INTERPRETATIVAS E LIMITES À RESOLUÇÃO em que Wilson Alexandre Dés Essarts Barufaldi apresenta novas fórmulas para preservação da relação jurídica no tempo e no espaço a fim de se atender as exigências social e econômica sem conferir caráter absoluto aos argumentos puramente econômicos ou matemáticos. O trabalho de Daniella Bernucci Paulino e Rodolpho Barreto Sampaio Júnior, intitulado PANORAMA JURISPRUDENCIAL DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO: UMA REVISÃO SISTEMÁTICA DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, procede à rigorosa crítica à imprecisão daquela Corte ao aplicar princípios como boa-fé objetiva, relatividade contratual e preservação do equilíbrio econômico como se suficientes à análise econômica da função social do contrato, o que culmina por minar a estrutura do mercado, concluído a exaustiva pesquisa com a verificação da intenção da jurisprudência de se valer da função social como forma de realização da justiça distributiva. Raphael Abs Musa de Lemos e Adriano Elias Oliveira analisam em seu USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM EFETIVO NOVO INSTITUTO? as origens dessa que classificam como medida da política pública de desjudiciarização, ancorada nos modelos peruano e lusitano, e mostram como notários e registradores são agentes fundamentais para a atenuação da cultura de litigiosidade ainda persistente no Brasil, e as dificuldades de se proteger o direito fundamental de propriedade. Gustavo Aurélio Martins e Angelo Antonio Depieri examinam com

percuciência em CONTRATOS ELETRÔNICOS E SUA RELAÇÃO COM A ATUAL LEGISLAÇÃO BRASILEIRA a demonstrar a necessidade de aplicação sistêmica do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil, apresentando as várias espécies de pactos e suas implicações, enquanto Leonardo Lindroth de Paiva trás à discussão oportuna reflexão sobre A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS PROVEDORES DE CONTEÚDO sob dois enfoques: o da responsabilidade pelos pelo conteúdo que o próprio provedor, por meio de seus prepostos, disponibiliza na rede, e por atos de terceiros, quando um utilizador do provedor de conteúdo disponibiliza informações ou dados na rede, sem o conhecimento e autorização prévia do provedor, desde a análise do tríduo de deveres específicos de segurança, de informação e de lealdade. Aline Klayse Dos Santos Fonseca e Pastora Do Socorro Teixeira Leal defendem a APLICAÇÃO DE SANÇÕES PREVENTIVAS NA RESPONSABILIDADE CIVIL PARA A MÁXIMA TUTELA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS NAS RELAÇÕES PRIVADAS no qual apresentam a necessidade de superação da imprescindibilidade do dano para a imputação de responsabilidade, demonstrando que a formação do estado de danosidade é um fator de imputação e esta um meio de prevenção de danos, para enfatizarem a prevenção e seu aspecto pedagógico como função primordial na responsabilidade civil, o que torna as sanções mais eficazes e mais efetiva a tutela dos direitos fundamentais. Horácio Monteschio e José Sebastião de Oliveira demonstram a lesão que os direitos da personalidade sofrem no mundo virtual, em seu MARCO CIVIL DA INTERNET: RESTRIÇÃO AO PLENO EXERCÍCIO DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE, defendendo a adoção, como meio alternativo à judicialização, solução que entendem ser mais ágil, célere e eficiente para a tutela daqueles direitos: a postulação direta ao provedor ou mediante a intervenção de Câmara arbitral. O artigo A EXTRAPATRIMONIALIDADE DO CORPO E SEUS EFEITOS, de Alexandra Clara Ferreira Faria, analisa as questões relativas ao direito ao corpo como exercício do direito de propriedade advindo da autonomia privada, propondo a conceituação de negócio jurídico existencial e a releitura do instituto da doação, para vislumbrar a doação neutra como instituto apropriado para o patrimônio genético. Em DA BIPARTIÇÃO DOS DANOS À SUPERAÇÃO DE LIMITES: A RELEVÂNCIA JURÍDICA DA CONFORMAÇÃO ESTÉTICA INDIVIDUAL À LUZ DA RESPONSABILIDADE CIVIL Gabriela Stefania Batista Ferreira e Ana Cláudia Corrêa Zuin Mattos do Amaral refletem sobre a distinção entre dano moral e estético com a superação da dicotomia dano patrimonial-dano moral, enquanto Rodrigo Diniz De Paula Barcelos e Caio Eduardo De Menezes Faria em RESPONSABILIDADE CIVIL DOS HOSPITAIS E A PROVA NAS AÇÕES INDENIZATÓRIAS diferenciam a natureza jurídica da responsabilidade civil entre os atos praticados pelos agentes dos estabelecimentos hospitalares, como abordagem indispensável dos encargos probatórios nos processos ajuizados por pacientes. Lygia Maria Copi apresenta o exame dos efeitos causados pelas alterações promovidas pelo Estatuto da Pessoa com

Deficiência, relacionando-as com a categoria da capacidade para consentir, em seu A AUTONOMIA DOS DEFICIENTES MENTAIS EM MATÉRIA DE SAÚDE E A CAPACIDADE PARA CONSENTIR: UMA ANÁLISE À LUZ DO ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA. Sob outro viés, o artigo A CAPACIDADE CIVIL DE EXERCÍCIO DE DIREITOS E A TOMADA DE DECISÃO APOIADA, de Iara Pereira Ribeiro, analisa com profundidade o instituto da tomada de decisão apoiada criado pelo Estatuto da Pessoa com Deficiência para servir como instrumento eficaz para a capacidade de agir, propiciando o direito e a autonomia da vontade das pessoas com deficiência. Nilson Tadeu Reis Campos Silva e Hamilton Belloto Henriques, em seu O LÁTEGO E O FREIO DO REGIME DA INCAPACIDADE CIVIL NO BRASIL, utilizam-se da metáfora da Divina Comédia para criticarem o Estatuto da Pessoa com deficiência que extinguiu o regime de incapacidade civil no Brasil, demonstrando suas repercussões nas esferas civil e penal e a possível ineficiência do sistema penal na proteção de vulneráveis, e analisam o projeto de lei que pretende fazer revigorar aquele regime.

O alto nível científico dos artigos e sua temática permitiram importantes debates, que muito contribuíram para a compreensão do papel dos atores no Estado Democrático de Direito e da cidadania, razão pela qual recomendamos fortemente sua leitura.

Prof. Dr. José Sebastião de Oliveira - UNICESUMAR

Prof. Dr. Nilson Tadeu Reis Campos Silva - UEM e UENP

# A MULTIPROPRIEDADE ("TIME SHARING") NO BRASIL SOB A PERSPECTIVA DA CARACTERÍSTICA NUMERUS CLAUSUS DOS DIREITOS REAIS: CONTROVÉRIAS E CONSENSOS.

# THE MULTIPROPERTY ("TIME SHARING") IN BRASIL UNDER THE PERSPECTIVE OF THE NUMERUS CLAUSUS PRINCIPLE ASSOCIATED WITH THE REAL PROPERTY LAW: CONTROVERSIES AND CONSENSUS

**Cláudia Franco Corrêa** [1]
**Juliana Barcellos da Cunha e Menezes** [2]

**Resumo**

A multipropriedade imobiliária, conhecida como "time sharing", é um fenômeno jurídico relativamente novo que tem suscitado consideráveis controvérsias no Brasil, principalmente com relação a sua natureza, se de direito real ou pessoal. Nesse artigo, nos propusemos a discutir as principais questões envolvendo tais controvérsias, permitindo, a partir da utilização conjunta dos métodos dedutivo e dialético, problematizar se há ou não obstáculos para sua aplicação no Brasil. Para tanto, serão levados em conta fatores relevantes à discussão, em especial a função social da propriedade e o princípio da taxatividade dos direitos reais, além do recente posicionamento do STJ sobre o tema.

**Palavras-chave:** Multipropriedade, Time sharing, Numerus clausus, Função social

**Abstract/Resumen/Résumé**

The real estate Multiproperty, called "time sharing", is a recent legal phenomenon, that has raised considerable controversies in Brasil, particularly about to his nature, if its real or personal right. In this article, we proposed to discuss the main issues involving thats controversies allowing, using deductive and dialectical methods, problematize if there is, or not, obstacles to its application in Brazil. For this purpose, we will consider the most relevant factors to the discussion, in particular the social function of property and the numerus clausus principle and also the recent decision of the supeiror court of justice, about this question.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Multiproperty, Time sharing, Numerus clausus, Social function

---

[1] Mestre e Doutora em Direito pela UGF; Professora do Programa de Pós Graduação em Direito da UVA; Professora Adjunta da UFRJ.

[2] Mestranda em Direito pela UVA

## 1. INTRODUÇÃO

O direito de propriedade é considerado por alguns juristas o mais fundamental dos direitos, na concepção de muitos é a garantia da propriedade que define o funcionamento da ordem jurídico-social como um todo, sendo por essa razão objeto de cuidadosa tutela, destacando-se como o direito mais relevante dos direitos reais.

Na concepção de autores clássicos como Lafayette Rodrigues Pereira, a propriedade é "o direito real que vincula e legalmente submete ao poder absoluto de nossa vontade a coisa corpórea, na substância, acidentes e acessórios" (PEREIRA: 1943), o que nos faz concluir que a propriedade é um direito complexo, absoluto, perpetuo e exclusivo só podendo ser limitado em virtude de disposição legal.

Tomando como pano de fundo a solidez que abarca a propriedade no Brasil, o presente trabalho se propõe a discutir a utilização da chamada multipropriedade, considerando a aplicabilidade do instituto frente a mencionada rigidez legislativa que historicamente tutela a propriedade no Brasil.

Desta forma, a questão principal na qual encontra-se apoiada a problemática que compõe a hipótese trazida nesse *paper* é a adequação ou inadequação desta forma compartilhada de propriedade no tempo à natureza *numerus clausus* dos direitos reais[1], ou seja, a investigação central do trabalho, gira em torno de saber se a utilização do chamado "*time sharing*"[2] no Brasil ocasiona uma violação ou uma efetivação dos dispositivos legais vigentes.

Deste modo, inicialmente, pontuaremos as principais características atribuídas pelo Código Civil de 2002 e pela Constituição Federal da Republica de 1988 aos Direitos Reais, que em muito contribuíram para formação do cenário da aquisição e transferência de propriedade no direito brasileiro, bem como sua estrutura econômica e jurídica.

Para ampla discussão do tema, será contemplada a problemática acerca da natureza jurídica da multipropriedade, tomando por base a forma com que esta nasceu e vem sido

---

[1] A natureza "*numerus clausus*" dos direitos reais refere-se ao princípio da Taxatividade, o qual determina que os únicos Direitos de natureza Real são aqueles elencados no Art. 1.225 do Código Civil, sendo vedada as partes a possibilidade de estipulação de novos Direitos Reais.

[2] "Timesharing" é um termo utilizado nos Estados Unidos para referir-se a propriedade compartilhada no tempo, tratada no Brasil como multipropriedade.

aplicada no exterior desde a década de setenta, para depois analisar as recentes formas de aplicabilidade desta no Brasil.

Visto isso, faz-se necessário mencionar a justificativa que levou à elaboração do presente trabalho e a relevância deste questionamento no atual momento histórico-jurídico, o que já vem sendo pesquisado, tendo em vista que o presente trabalho esta alinhado a pesquisa realizada pelas autoras na grande área dos direitos reais e suas nuanças específicas discutindo a aplicabilidade prática de novos e velhos institutos, tais como a usucapião, direito de superfície, direito de laje e instrumentos para regularização fundiária em regiões favelizadas.

Com relação ao tema em analise, o que ocorre é uma total ausência de regulamentação ou previsão especifica que autorize a utilização do "*time sharing*" no Brasil, principalmente pelo fato de ser uma maneira de partilha do direito de propriedade no tempo, o que, nesta ordem, não se encontra qualquer vedação expressa; o que fez com que o fenômeno da multipropriedade, já bastante empregado no exterior, chegasse ao Brasil, sendo sua utilização feita de maneira atípica, com base no princípio basilar da liberdade contratual.

Contudo, algumas controvérsias vêm sendo levantadas por profissionais atuantes na área, principalmente no setor imobiliário, as quais sistematicamente questionam a natureza jurídica do instituto, enquanto requisito de validade deste; vez que alegam que uma possível natureza real configuraria violação direta ao princípio da Taxatividade dos direitos reais, o que acabaria por invalida-lo.

Porém, o que realmente ensejou a confecção do presente trabalho foi uma recente decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça- STJ, que não apenas pronunciou-se no sentido de reconhecer a validade da multipropriedade no Brasil, mas também posicionou-se em relação a questões correlatas, tal como a possibilidade de penhora do bem ocasionada por divida de um dos proprietários.

Deste modo, o objetivo principal deste trabalho é a apresentação dos institutos presentes no imbróglio em questão, bem como do posicionamento do STJ, para tecer uma conclusão que esclareça as possibilidades de utilização e as implicações do emprego do *"time sharing*" no Brasil.

No tocante ao aspecto metodológico, a pesquisa que embasou o presente trabalho teve por base investigativa uma composição dos métodos dedutivo e dialético.

O primeiro justifica-se pela necessidade de partir de leis e princípios gerais, dispostos de maneira esparsa no ordenamento jurídico, por exemplo, na Constituição Federal e no Código Civil, para a compreensão de uma questão pontual, a multipropriedade.

O segundo método foi empregado após a coleta de dados (advindos da legislação e da jurisprudência) e objetivou uma analise comparada, relacionando diferentes aspectos socio-jurídicos, considerando, inclusive, as formas de positivação do "time sharing" no exterior, para assim levantar e dialogar com as principais questões legais advindas do fracionamento da propriedade com base no tempo.

Deste modo, a combinação desses dois métodos para compor a metodologia empregada, de modo algum pretendeu a produção de uma conclusão apta a esgotar a questão, muito pelo contrário, a opção conjunta deu-se, justamente, para produzir uma ampla discussão sobre o tema, que, certamente, ainda enfrentará muitos obstáculos até sua completa pacificação.

## 2. O QUE SE ENTENDE POR MULTIPROPRIEDADE E QUAIS AS FORMAS DE UTILIZAÇÃO DO INSTITUTO.

Antes de adentrar a controvérsia que originou o presente artigo, faz-se necessário esclarecer o que é o fenômeno jurídico denominado *Time Sharing* ou Propriedade Fracionada, ou ainda Multipropriedade, e de que forma esta tem sido amplamente utilizada na Europa desde a década de setenta e nos Estados Unidos desde a década de oitenta.

Esta modalidade de aquisição de propriedade pode ser aplicada tanto para bens móveis quanto para bens imóveis- existem casos de utilização de *time sharing* em aeronaves particulares- porém sua maior relevância está no fato de proporcionar uma nova forma de investimento imobiliário, a medida que prevê a possibilidade de venda de cotas de um imóvel, o qual será partilhado por vários proprietários, que terão limitado seu direito de uso, a medida que o tempo de utilização do bem por cada um dos multiproprietários, é pré- estabelecido.

O grande diferencial é a possibilidade de fracionar o tempo de utilização da propriedade, dinamizando seu uso, que poderá ser partilhado por muitas pessoas.

Em apartada síntese, seria como se uma casa de praia pertencente a uma determinada família que a frequentasse apenas um final de semana ao mês, pudesse pertencer a outras pessoas nos demais dias, reduzindo as despesas para todos.

Trata-se de maneira completamente atípica de aquisição de propriedade em condomínio e ainda bastante incomum no direito brasileiro, como ensina a professora Maria Helena Diniz em seu manual de Direito Civil.

> *Time sharing* ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de prazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada co-titular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (DINIZ: 2002).

Deste modo, a peculiaridade deste instituto repousa justamente na forma diferenciada de comercializar a propriedade de cada uma das frações, com base em um critério que não existe em nenhum outro instituto jurídico afim, o tempo.

Neste caso, a cota adquirida não corresponde a uma metragem pré-estabelecida, nem tampouco a uma fração ideal, como no caso do condomínio edilício, por exemplo, a fração adquirida será medida por tempo de uso, assim, quanto mais cotas um proprietário tiver, mais tempo este terá para utilização do imóvel.

Na Europa este modelo de aquisição de propriedade difundiu-se no pós guerra, com objetivo de aquecer o setor turístico e atrair capital estrangeiro, posteriormente a prática alcançou o mercado norte Americano onde sua utilização deu-se mais especificamente em imóveis destinados a férias (*vacation home sharing)*.

O que acontece, em geral, é que uma empresa constrói um empreendimento de férias e autoriza a venda deste em frações ou cotas divididas com base no tempo, dinamizando a propriedade, que estará sempre em uso, e barateando os custos com manutenção e tributos.

Deste modo, é comum encontrar autores que consideram que a multipropriedade não apenas auxilia no cumprimento da função social da propriedade, a medida que mantém seu uso em tempo integral, mas também democratiza seu acesso, pois torna possível que pessoas que não detinham poder econômico para adquirir e manter um imóvel pelo sistema convencional, o façam utilizando-se da multipropriedade, que proporciona a todos os coproprietários o direito de uso exclusivo e perpétuo, cada qual em sua fração temporal específica, como é o caso de Silvio Venosa.

> As multipropriedades imobiliárias encontraram verdadeiro sucesso na Europa, não só ao incentivar o evolver do setor hoteleiro, mas também ao possibilitar a utilização de locais de lazer por parte de famílias da classe média europeia que não tinham condições financeiras de feriar no campo ou na praia (VENOSA: 2012).

Como enaltecido pelo mencionado autor, embora já bastante praticada no mercado internacional, estando presente no ordenamento de diversos países, tais como: França, Espanha, Áustria, Inglaterra e Portugal[3], no Brasil, o que se constatada é uma total ausência de regulação que a contemple.

Porém cabe registrar, que diante da rápida apropriação desta modalidade de contratação pelo setor de turismo, o Ministério do Turismo do Brasil tentou estabelecer parâmetros de utilização deste sistema de "tempo compartilhado", através da Deliberação Normativa n. 378, de 12 de setembro de 1997, porém esta, além de não possuir grande força normativa, trata de maneira muito restrita as diversas possibilidades jurídicas de aplicação do instituto.

## 3. A PROPRIEDADE: O PRINCÍPIO DA TAXATIVIDADE DOS DIREITOS REAIS E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.

### 3.1. O princípio da Taxatividade.

Ao estudar os chamados direitos reais, também tratados por direitos das coisas, a doutrina considera a existência de determinadas características que comporiam a própria essência da relação entre "sujeito" e "objeto", tais como: Oponibilidade "erga omnes", ambulatoriedade, publicidade e taxatividade, sendo certo que concentraremos nossa analise nesta ultima, em razão de ser esta a de maior relevância para fins compreensão da problemática a qual se propõe este trabalho.

O princípio da taxatividade traduz a natureza *numerus clausus* dos direitos reais, a qual disciplina que a existência destes depende de reserva legal.

Este princípio veda qualquer possibilidade de haver a estipulação de direitos reais entre as partes, através do exercício da autonomia da vontade, como nos ensina André Pinto da Rocha Osório Godinho ao afirmar que "não pode haver em nosso ordenamento, um direito real, reconhecido como situação jurídica concreta, se não existir norma legal que o preveja". Para o autor o fundamento deste dispositivo é juntamente a impossibilidade de uma regra que ocorre *inter partes*, ser oponível a toda a coletividade (GODINHO: 2001).

[3] Embora se trate do mesmo instituto a natureza jurídica a ele atribuída varia de um país para outro, por exemplo, na Áustria a multipropriedade é considerada direito real de uso de bens imóveis a tempo parcial, em Portugal, configura direito real de habitação periódica, na Inglaterra, é tratada como um direito de uso de natureza contratual, já na Espanha o termo "multipropriedade" fora substituído pelo que eles denominam "regime de aproveitamento por turno".

Deste modo, a vedação a atipicidade, é uma das cruciais diferenças entre os direitos reais e os pessoais, como muito bem nos ensina Marco Aurélio Bezerra de Melo.

> Nos Direitos Pessoais, a manifestação da vontade é importante instrumento de criação de tipos negociais e por isso se diz que o rol é exemplificativo, ou seja, *numerus apertus*, pois, além da presença de contratos típicos, ou nominados, existem os chamados contratos atípicos, hoje expressamente reconhecidos no art. 425 do Código Civil a prescrever que é licito às partes estipular contratos atípicos, desde que sejam observadas as regras e princípios jurídicos inerentes a teoria geral dos contratos (MELO:2015)

Ainda com relação à taxatividade, o mencionado autor, pontua em seu manual de direito civil, que este princípio no Brasil não pode ser visto de forma absoluta pelos operadores do direito, vez que não consta de expressa determinação legal; e cita a título exemplificativo, a súmula 79 do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro - TJRJ[4], que trata da questão das contribuições exigidas pelas associações de moradores aos não associados que se beneficiam dos serviços por ela prestados, e para tal, reconhece a existência do chamado "condomínio de fato" ainda que não haja previsão deste no rol do art. 1.225 do Código Civil[5]. (MELO: 2015).

A razão principal de muitos autores questionarem a aplicação absoluta e inflexível do princípio da Taxatividade não decorre apenas da falta de previsão legal, mas de uma alegada necessidade social de interpretação conjunta do referido princípio com as normas constitucionais, em especial com a função social da propriedade.

Nesse exato sentido, o ilustre Gustavo Kloh em sua obra, que trata justamente o princípio da tipicidade dos direitos reais, defende que a aplicação sistemática deste princípio sustentada por uma ideia de segurança, muito tem privado a sociedade de realidades negociais inovadoras, que poderiam advir da funcionalização do conteúdo da propriedade e da flexibilização da natureza *numerus clausus.* (KLOH: 2006)

Entendemos que uma dessas "realidades negociais inovadoras", as quais o autor faz referencia seja, justamente, a multipropriedade imobiliária, cuja utilização recorrente acarretaria em uma almejada funcionalização da propriedade.

---

[4] Sumula 79 do TJRJ "Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam do interesse comum dos moradores da localidade." Referência : Uniformização de Jurisprudência n.º 2004.018.00012 na Apelação Cível n.º 2004.001.13327 - Julgamento em 04/04/2005- Votação: por maioria - Relator: Des. Sérgio Cavalieri Filho - Registro de Acórdão em 15/07/2005 - fls. 6469/6487.

[5] O Art. 1225 do Código Civil, elenca os chamados "direitos reais", quais sejam: a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador, o penhor, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso.

### 3.2. Considerações acerca da função social da propriedade

Uma concepção tradicional do que se entende por direito de propriedade, com base nos poderes a ela inerentes descritos pelo legislador no art. 1.228 do Código Civil, é aquela trazida pelo ilustre Caio Mário da Silva Pereira, quando assenta que a propriedade é "o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e reivindica-la de quem injustamente a detenha" (PEREIRA: 2009)

Porém, como muito bem aduz Marco Aurélio Bezerra de Melo, o legislador infraconstitucional não estabeleceu expressamente os limites a esse poder, nem tampouco incluiu em sua definição a função social que, segundo ele, "confere conteúdo a propriedade na atual ordem constitucional", contudo afirma ser necessária uma interpretação do Código Civil em consonância com o disposto nos arts. 5, XXIII[6] e 170, III[7] da CF, através da qual é possível "chegar ao mesmo resultado de atribuição de eficácia a função social da propriedade enquanto conteúdo do próprio domínio" (MELO: 2015).

Desta forma, para tratar a propriedade hoje, é preciso focar atenção principalmente em seus fatores limitadores, que auxiliam na plena compreensão de sua concepção a luz do direito contemporâneo, neste artigo vamos destacar a função social enquanto limitação mais relevante ao direito de propriedade, a medida que no entendimento de doutrinadores como Melhim Namem Chalhub, a utilização da propriedade em dissonância a utilidade social que a fundamenta, configura abuso de direito, ainda segundo o autor a sociedade devera saber:

> Compatibilizar o direito subjetivo e a função, aquele condicionado por esta, mediante imposição de deveres, positivos ou negativos, visando o cumprimento da finalidade definida para os bens objeto do direito de propriedade, segundo sua natureza e de acordo com as diversas situações merecedoras de tutela especial. (CHALHUB: 2003).

Tal concepção será fundamental para compreendermos a discussão acerca da natureza da multipropriedade com base no fundamento constitucional desta.

Cláudia Corrêa, em recente trabalho problematizando a natureza real da posse, pontuou que discorrer sobre a função social demanda amplitude analítica, posto que a mesma se tornou motriz de inúmeras transformações de vários institutos jurídicos, seja por observá-la como um princípio absolutamente autônomo ou até mesmo como um direito em si. Observa

---

[6] Este inciso do art. 5º da CF, dipõe que "a propriedade atenderá a sua função social;"

[7] O Art. 170 da CF, dispõe que "A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: III - função social da propriedade;"

ainda que a função social mudou o cenário jurídico dos últimos séculos, e de modo especial, obrigou-nos a observar, institutos como o contrato, a empresa e a propriedade de maneira completamente diferente de outrora. (CORRÊA: 2013)

Nesse influxo o Ministro Luiz Edson Fachin, defende a ideia de que a função social pode ser considerada uma clausula geral, a medida que pode e deve ser adequar as mudanças sociais e afirma que:

> A própria ideia de função social pode ser, com alguns ajustes, considerada uma clausula geral de modo a possibilitar a adequação do instituto as mudanças sociais. Essa adequação, portanto, implica em concretização, uma vez que o juiz, ao apreciar o caso concreto, deverá densificar os critérios que utiliza, buscando sempre a justiça material em cada situação especifica, nos limites que se traduzem em possibilidades dentro do sistema jurídico.”(FACHIN: 2015)

## 4. MULTIPROPRIEDADE (*TIME SHARING)*, DIREITO REAL OU OBRIGAÇÃO PESSOAL?

Tomando por base essa defendida flexibilização, muitos autores defendem a interpretação da Multipropriedade, não como um desdobramento do direito de propriedade em si, mas como uma nova categoria jurídica, dotada de particularidades aptas a justificar sua interpretação enquanto direito real autônomo.

Porém, a grande dificuldade enfrentada é que o novo instituto possui um certo “hibridismo”, ou seja, na prática é possível observar uma combinação de aspectos próprios dos direitos reais, somados a manifestas obrigações pessoais, dificultando não só enquadramento deste a uma das categorias jurídicas existentes, como o reconhecimento de sua autonomia enquanto direito de natureza puramente real ou obrigacional.

Para Gustavo Tepedino, é justamente essa natureza dúbia advinda da antecipação da autonomia provada ao legislador, que dificulta a incorporação ampla do instituto ao setor imobiliário à medida que, por carecer de regularização, não o confere a segurança jurídica que é esperada dos contratos imobiliários, em suas exatas palavras, o autor pontua “No caso brasileiro, provavelmente por conta da aludida insegurança jurídica, assistiu-se a um tímido crescimento de tais empreendimentos, até hoje não incorporados à cultura do setor imobiliário” (TEPEDINO: 2015).

Outro aspecto que merece destaque na obra do referido autor, é a questão de como, sob quais modelos, essa nova figura jurídica foi adotada na experiência estrangeira e nesse ponto, faz-se relevante pontuar algumas das formas adotadas.

Em países europeus, como a França, berço do instituto em comento, este modelo prevê a constituição de uma sociedade da qual os adquirentes tornam-se sócios no empreendimento, sendo-lhes concedido direito de utilização periódica de certa unidade. (TEPEDINO:2015)

Em Portugal, a regulamentação legislativa assumiu o posicionamento de reconhecer a multipropriedade enquanto direito real sobre coisa alheia, onde o multiproprietário é tido como detentor de direito real limitado, incidente sobre coisa alheia. (MESQUITA:1982)

Já na Espanha e Itália, países onde também esta modalidade proprietária é adotada, o que ocorre é a constituição de condomínios de multiproprietários, sendo os limites da utilização de cada proprietário estabelecidos por meio de convenção.

No Brasil, a adoção do "*time sharing*" assume semelhante categorização, ou seja, surge como modalidade condominial. Nesta ordem, Gustavo Tepedino, jurista que mais desenvolveu esta temática no direito brasileiro, após análise de contratos aquisitivos de multipropriedade registrados no 18º Ofício de notas do Rio de Janeiro, afirma que a propriedade dividida no tempo foi tratada na prática imobiliária como modalidade condominial, tendo se difundido, predominantemente, nos chamados condomínios edilícios.

Em que pese tal constatação, o próprio autor questiona a compatibilidade entre os dois institutos, a medida que para viabilizar a aquisição de uma unidade autônoma em multipropriedade, o adquirente deve abrir mão de prerrogativas inerentes a natureza do condomínio ordinário, tais como, a divisibilidade e o direito de preferência na hipótese de alienação do imóvel, ambos previstos pelo ordenamento civil pátrio.

Nessa linha de raciocínio, o autor reconhece ainda, que as incompatibilidades entre os dois institutos vão muito além da renúncia a garantias inerentes a natureza contratual, adentrando a aspectos funcionais de ambos os institutos. Em síntese, o condomínio ordinário é, em regra, uma situação provisória que se destina a uma utilização conjunta dos condôminos, enquanto a multipropriedade destina-se a utilização individual e prolongada no tempo. (TEPEDINO:2015)

Salientamos a prática em diversos países, da Multipropriedade Hoteleira, que funciona de forma associada a multipropriedade imobiliária, a medida que agrega ao condomínio uma gestão profissional, incluindo serviços e produtos advindos da prática

hoteleira, tais como: restaurantes, bares, lavanderias, discotecas e esportes. (TEPEDINO: 2015)

Desta forma, conclui-se que existe uma dificuldade geral nos ordenamentos jurídicos ao redor do mundo de enquadrar e regulamentar a multipropriedade, que adveio da criatividade da sociedade para se reinventar, utilizando-se para tal da autonomia da vontade e das máximas jurídicas de natureza histórica, como o *pacta sunt servanda*, tendo se deparado com um entrave de natureza puramente formal que "tropeça" ao tentar enquadrar o novo instituto nas categorias jurídicas pré-existentes, sustentando uma lógica positivista que acredita ser esta a única maneira de garantir a segurança jurídica a tais transações.

## 5. ANÁLISE DO POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ)

Toda essa problemática, já exaustivamente apresentada, existe a alguns anos e divide a doutrina e a jurisprudência, porém, resurgiu com mais intensidade nos últimos meses, principalmente no âmbito dos profissionais atuantes no ramo imobiliário, após o Superior Tribunal de Justiça proferir decisão no Recurso Especial nº 1546165 em abril deste ano, reconhecendo a natureza real da multipropriedade e pacificando, ao menos momentaneamente, a questão por meio de acórdão com a seguinte ementa.

> PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING ). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de numerus clausus. 3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de

> imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. 5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal Documento: 60312301 - EMENTA / ACORDÃO - Site certificado - DJe: 06/09/2016 Página 1 de 2 Superior Tribunal de Justiça (time-sharing ), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição. 6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido

O caso que foi objeto de tutela jurisdicional pelo STJ, tratava de uma penhora que recaiu sobre uma casa de praia adquirida sob o regime da multipropriedade, sendo então partilhada em 52 (cinquenta e duas) cotas, as quais concediam ao proprietário de cada uma, a possibilidade de gozar do imóvel uma semana a cada ano.

A mencionada penhora deu-se em razão de dívida contraída por um dos multiproprietários, o que ensejou o ajuizamento de embargos de terceiros por parte de outro coproprietário, alegando que estava havendo uma clara violação em seu direito de propriedade.

Analisando o caso, o Tribunal de Justiça de São Paulo negou seguimento ao recurso, sob fundamento de que a cessão de direitos correspondente a cada uma das 52 (cinquenta e duas) frações, não corresponde a direito real de propriedade, mas sim a direito obrigacional, devendo manter-se a propriedade da totalidade do imóvel com aquele cujo nome conste no registro.

A decisão supramencionada foi objeto de recurso, que dividiu os entendimentos dos ministros da terceira turma do STJ.

O relator do recurso, ministro Villas Bôas Cueva, embora tenha em seu voto reconhecido que o regime da multipropriedade apresenta características de direito real e de direito obrigacional, dificultando seu enquadramento em uma das categorias, entendeu pela aplicação do princípio da taxatividade, e afirmou que a multipropriedade no Brasil não garante direito real, mas tão somente uma obrigação pessoal, tendo, por fim, considerado possível a penhora, conforme havia decidido o tribunal paulista.

O entendimento divergente veio do ministro João Otávio de Noronha, que considerou que a multipropriedade detém as características de uso, gozo e disposição da fração ideal do bem, o que lhe aproxima muito mais dos direitos reais do que da esfera obrigacional.

O ministro considerou ainda, que o código civil não exclui a possibilidade de existência de novos direitos reais, e que o princípio da taxatividade não pode impedir que o julgador utilize-se de nova interpretação hermenêutica para adaptar a objetividade da norma posta as mutações sociais, nas palavras do ministro.

> A questão sobre ser possível ou não a criação de novo instituto de direitos reais – levando-se em conta a tipicidade e o sistema de *numerus clausus* (rol taxativo) –, em circunstâncias como a dos autos, nas quais se verifica a superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, não pode inibir o julgador de, adequando sua interpretação a recentes e mutantes relações jurídicas, prestar a requerida tutela jurisdicional a que a parte interessada faz *jus* (NORONHA: 2016 -*REsp 1546165*)

O voto supramencionado, foi acompanhado pelos ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino, que em seus respectivos votos reconheceram de maneira uníssona, que a decisão representa um avanço no sistema jurídico brasileiro, a medida que admite uma proteção ao "*time sharing*", instituto que reconhecem ser de extrema relevância social, sendo papel do judiciário conceder proteção jurídica aos adquirentes de frações ideais de propriedade.

Com isto, os ministros do Superior Tribunal de Justiça, esclareceram em especial dois pontos de extrema relevância para a concessão de segurança jurídica ao instituto da multipropriedade, tendo sido ambos muito bem sintetizados pelo ministro João Otávio de Noronha em seu voto.

> a) a multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e
>
> b) o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição de que é cotitular para uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. (NORONHA: 2016 - *REsp 1546165*)

## 6. CONCLUSÃO

Finalmente, com o objetivo de encerrar a investigação, a qual se objetivou esse trabalho, é possível tecer algumas conclusões, as quais, pontuamos, não tem quaisquer pretensão de exaurir o tema, mas, tão somente, de levantar e instrumentalizar necessárias e frutuosas interlocuções relativas ao instituto em comento, no âmbito das ciências jurídicas.

Dito isso, tem-se que todos coadunam da convicção de que o tempo não pode ser objeto de apropriação, ou melhor, até pode, mas no âmbito indenizatório, por exemplo, na discussão da indenização por perda de tempo produtivo ou até mesmo na questão do abandono afetivo, mas, em nenhuma hipótese, na seara do direito de propriedade.

Porém, nada impede que o tempo seja utilizado enquanto unidade de medida, com o objetivo de individualização do objeto. Nesse sentido, o tempo funcionaria como o metro quadrado, ou o hectare.

Esta é exatamente a peculiaridade da multipropriedade, que apresenta uma nova unidade de medida para bens imóveis, originando, como muito bem denomina Gustavo Tepedino, unidades "espaço-temporais", as quais podem e devem ser comercializadas e levadas a registro, criando-se matricula própria para cada uma delas, a fim de que esta contratação possa ser oponível *erga omnes*, como em regra acontece com os direitos reais.

O fato é que por questões históricas, o direito brasileiro tem uma imensa dificuldade de conceber novas formas de pensar a propriedade, porém se refletirmos a respeito dos valores emanados pela constituição de 1988, fica evidente que o legislador institui uma nova forma, muito mais flexível e limitada de pensar esse direito, com base em questões de ordem social, objetivando o bem comum.

Deste modo, ficou bastante claro que o instituto em comento advoga em prol da dinamização da propriedade, possibilitando o cumprimento da função social em vários aspectos, como pontua Tepedino "A economia das regiões envolvidas torna-se aquecida em todos os períodos do ano, estimula-se o desenvolvimento e a estabilidade do comércio local, favorecendo ainda o equilíbrio ecológico, a medida que resguarda o ambiente da proliferação de construções." (TEPEDINO:2015)

Independente do ponto de vista adotado, não restam dúvidas acerca da utilidade social do instituto do "*time sharing*" e, como muito bem pontua o supramencionado professor, a tímida utilização deste instituto pelos agentes do mercado imobiliário brasileiro, deve-se principalmente ao fato de não haver qualquer regulamentação que conceda segurança jurídica a contratação, e, conforme extrai-se do acórdão paradigma apresentado, até então, era factível

que um adquirente sofresse penhora em sua fração em razão de dívida contraída por um dos demais multiproprietários.

Tal possibilidade tornava a multipropriedade uma subcategoria do direito de propriedade, haja vista a fragilidade com que era concebido seu *status* jurídico.

No entanto, o recente acórdão proferido pelo Superior Tribunal de Justiça e apresentado no presente artigo, trouxe a luz, não apenas um novo escopo jurídico apto a conceder segurança jurídica a multipropriedade no Brasil, mas tocou em pontos "nevrálgicos" para o operador do direito, principalmente quando sugere a necessária flexibilização do princípio da taxatividade, frente às demandas sociais.

Tais posicionamentos certamente configuram importantes precedentes para fundamentar o reconhecimento e a regularização de arranjos sociais que nascem no âmbito da autonomia da vontade e ao se chorarem com a rigidez legal, acabam por permanecer na seara da informalidade.

Em síntese, a conclusão deste estudo aponta para o fato de que em um mundo cada vez mais complexo não é possível encontrar mais espaço para sustentar concepções jurídicas absolutas, nem tampouco para excluir da proteção legal as novas formas de utilização dos bens, sob o argumento de ausência de norma que o regulamente.

Um dos papeis fundamentais do poder judiciário e dos operadores do direito em geral, é justamente, procurar desenvolver critérios hermenêuticos que harmonizem os institutos jurídicos existentes com sua esperada função social, contribuindo para o desenvolvimento do ordenamento jurídico em consonância com as demandas sociais.

Deste modo, em que pese a natureza real que fora reconhecida a multipropriedade, é importante considerar que esta também detém características de ordem obrigacional, sujeitas a estipulação caso a caso com base na autonomia da vontade e tal possibilidade concede ao "*time sharing*" um componente híbrido.

Finalmente, o que se faz imprescindível ressaltar é a necessidade de enxergarmos esse instituto enquanto um direito real autônomo e não como um mero apêndice de outros direitos.

Somente desta forma será possível permitir que as questões de ordem prática que, certamente surgirão com a disseminação da propriedade fracionada no Brasil, possam ser

enfrentadas e avaliadas de maneira especial e individual, objetivando a completa compreensão e adequação legal do instituto ao ordenamento, tanto pelo legislador quanto pelo judiciário.

## 7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS


ALMEIDA, José Antônio Costa. **A Multipropriedade (*Time Sharing*) no Brasil**, Revista Vida Imobiliários, Maio de 2011. Disponível em: http://www.dgcgt.com.br/news/imprensa/950.

BEDAQUE, José Roberto dos Santos. **Direito e processo. Influência do direito material sobre o processo**. 3 ed., São Paulo: Malheiros, 2001.

BOBBIO, Norberto. **Teoria da norma jurídica**. 2 ed., Bauru: Edipro, 2003.

BOBBIO, Norberto.**Teoria do ordenamento jurídico**. 10 ed., Brasília: UnB, 1999.

CHALUB, Melhin Namem. Curso **de Direito Civil- Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

CORRÊA, Claudia Franco. **Controvérsias entre o "direito de moradia" em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro. O "direito de laje" em questão.** Rio de Janeiro: Topbooks, 2012.

CORRÊA, Cláudia Franco e SOARES, Irineu. **Uma Análise Crítica Ao Princípio Numerus Clausus Dos Direitos Reais Sob a Perspectiva Da Função Social Da Posse**. Anais do XXII Congresso Nacional do CONPEDI: GT Relações Privadas e Democracia. 1ed. Florinópolis: Fundação Boiteux, 2013, v. , p. 450-468.

DALLA-ROSA, Luiz Vergílio. **Uma teoria do discurso constitucional**. São Paulo: Landy, 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, 4º Volume, São Paulo: Saraiva, 2002.

FACHIN, Luiz Edson. **Função Social da Posse Sobre Bens Imóveis: Um Contributo a Reflexão**. In AZEVEDO, Fabio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Imobiliário- escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**.São Paulo: Atlas, 2015.

GODINHO, André Pinto da Rocha Osório**. Direitos Reais e Autonomia da Vontade (o Princípio da Tipicidade dos Direitos Reais)**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

HABERMAS, Jürgen. *Direito e democracia: entre facticidade e validade*. v. 1. Trad. Flávio Beno Siebeneicheler. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1997.

MELO, **Marco Aurélio Bezerra de. Curso de Direito Civil**, vol 5. São Paulo: Atlas, 2015.

MESQUITA, Henrique. **Uma Nova Figura Real: O Direito de Habitação Periódica, in Revista de Direito e Economia**, Universidade de Coimbra, 1982, p.39-69.

OLIVEIRA FILHO, João de. **Questão de fato, questão de direito**. Revista Forense n. 155. Rio de Janeiro: Forense, 1954.

NEVES, Gustavo Kloh Muller. **O Princípio da Tipicidade dos Direitos Reais ou a Regra do *Numerus Clausus***. In: MORAES, Maria Celina Bodin (coord.) **Princípios do Direito Civil Contemporâneo.** Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. Direito das Coisas, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1943.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições do Direito Civil**. 20 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, Recurso **Especial nº 1546165**. Relator: min. Villas Bôas Cueva , 06 /09/2016.

TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária**. In AZEVEDO, Fabio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Imobiliário-escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**. São Paulo: Atlas, 2015.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 12. Ed. São Paulo: Atlas, 2012.