

**UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS - UNISINOS  
UNIDADE ACADÊMICA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO  
NÍVEL MESTRADO**

**BIANCA SANT' ANNA DELLA GIUSTINA**

**O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE DE BENS MÓVEIS CORPÓREOS:  
Desafios diante da ausência de regulação específica em uma sociedade  
permeada pelo crescente fenômeno da economia compartilhada**

**Porto Alegre**

**2021**

BIANCA SANT' ANNA DELLA GIUSTINA

**O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE DE BENS MÓVEIS CORPÓREOS:  
Desafios diante da ausência de regulação específica em uma sociedade  
permeada pelo crescente fenômeno da economia compartilhada**

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, pelo Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS.

Orientador: Dr. André Rafael Weyermüller

Porto Alegre

2021

## Ficha Catalográfica

D357 Della Giustina, Bianca Sant' Anna

O instituto da multipropriedade de bens e móveis corpóreos : desafios diante da ausência de regulação específica em uma sociedade permeada pelo crescente fenômeno da economia compartilhada / Bianca Sant' Anna Della Giustina – Porto Alegre, 2021.

162 f.

Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Direito – Universidade do Vale do Rio do Sinos, 2021.

Orientador: Prof. Dr. André Rafael Weyermüller.

1. Economia Compartilhada. 2. Condomínio em multipropriedade. 3. Bens móveis. 4. Lacuna legislativa. 5. Contrato atípico. I. Weyermüller, André Rafael. II. Título.

CDU 347.2

Bibliotecária Responsável: Marianna de Almeida Cunha  
CRB 10/2525

BIANCA SANT' ANNA DELLA GIUSTINA

**O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE DE BENS MÓVEIS CORPÓREOS:  
Desafios diante da ausência de regulação específica em uma sociedade  
permeada pelo crescente fenômeno da economia compartilhada**

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, pelo Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS.

Aprovada em 16 de abril de 2021.

BANCA EXAMINADORA

---

Dr. Fabiano Koff Fabiano Koff Coulon - Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS.

---

Dr. Wilson Engelmann - Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS.

---

Dra. Haidê Maria Hupffer – Universidade FEEVALE

## AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus por ter me concedido a chance de chegar até o presente momento. Com o amparo celestial, consolido o sonho de dar o primeiro grande passo em minha vida acadêmica.

Em segundo momento, não poderia deixar de agradecer a minha adorada família por ter chegado até aqui. Gratidão imensa aos meus amados pais, Vasco e Lilia, por terem me transmitido a paixão pela busca do conhecimento. Agradecimento também para a minha amada irmã, Lica, e para a minha amada tia, Ignez, que muito torceram pela conclusão da minha Dissertação.

Expresso o meu especial agradecimento ao meu orientador, Dr. André Rafael Weyermüller, por ter me acompanhado nesta trajetória. Agradeço, sobretudo, pela sua boa vontade e pela sua disponibilidade em me auxiliar durante esta longa jornada. Manifesto também a minha gratidão ao corpo de professores do Mestrado Profissional, representado pela figura de seu coordenador, prof. Wilson Engelmann, pelas aulas ministradas. As reflexões oriundas dos ensinamentos recebidos foram bastante valiosas para a minha formação. Cito o estudo da Análise Econômica do Direito, referenciado na presente Dissertação, como o principal conhecimento extraído deste profícuo período em que cursei o Mestrado.

Agradeço, outrossim, aos queridos amigos, cujos nomes estão escritos em meu coração, os quais me apoiaram e me estimularam durante esta caminhada, notadamente, Ana Paula, Bruno, Eleonora, Elton e Júnior. Cito, com todo o meu carinho, a doce e amável companhia das minhas amigas e, ao mesmo tempo, irmãos do peito, Caroline e Fabiane, com as quais também tive a satisfação de conviver no curso do Mestrado. Anuncio, igualmente, a minha gratidão e a minha satisfação pela convivência com os colegas do Mestrado, em especial, Daniela, Gabrielle, Itaroti, Jan, Rossana, Sandro, Silvana e Thiago.

Por derradeiro, agradeço a todos os que, de alguma forma, contribuíram para que eu chegasse até o presente momento. Destaco, em especial, a minha gratidão a todos os professores que fizeram parte de minha formação, desde a mais tenra idade, a quem eu gostaria de nominar um a um se possível fosse.

A idéia de propriedade foi lentamente formada na mente humana, permanecendo em estado nascente e precário por imensos períodos de tempo. [...] Sua dominância, como uma paixão acima de todas as outras, marca o começo da civilização. [...] Um conhecimento crítico sobre a evolução da ideia de propriedade incorporaria, em alguns aspectos, a parte mais notável da história mental da humanidade.

**Lewis HenryMorgan<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> MORGAN, Lewis Henry. **A sociedade antiga** – ou investigações sobre as linhas do progresso humano desde a seivageria, através da barbárie, até a civilização. [S. l.: s. n.], 1877. Disponível em: <https://revistasofosunirio.files.wordpress.com/2012/04/a-sociedade-antiga.pdf>. Acesso em: 20 de novembro de 2020. p. 52-53.

## RESUMO

O tema do presente trabalho é o condomínio em multipropriedade de bens móveis corpóreos. Dada a ausência de uma legislação específica regulatória do instituto da multipropriedade em relação a tais bens, buscou-se eleger o melhor *design* jurídico para tratar do instituto. A metodologia adotada para a pesquisa esteve fundada nos métodos dialético dedutivo, bem como esteve assentada em uma pesquisa exploratória literária. Analisou-se a trajetória da propriedade no país, assim como as funções por ela desempenhadas, notadamente, na esfera privada. Logo após, observou-se que o advento da Quarta Revolução Industrial e o crescimento da economia compartilhada foram fatores determinantes para o surgimento de novos modelos de negócios, sobretudo, em relação a bens e serviços. Quanto aos bens, constatou-se que a racionalização de custos empregados em sua aquisição, para atender às novas demandas socioeconômicas, consolidou-se como uma alternativa à sociedade de consumo. Como exemplo emblemático do surgimento de um novo modelo de negócio, impulsionado pelos fenômenos descritos, destacou-se o condomínio em multipropriedade. No Brasil, tal condomínio só obteve a esperada normatização com a Lei nº 13.777/2018. Contudo, o regramento abarcou apenas as situações relativas aos bens imóveis, deixando os bens móveis corpóreos ao desabrigo da proteção legal. Para suprir a lacuna legislativa deixada, apontaram-se três caminhos distintos: a formulação de um contrato atípico; a entabulação de uma escritura pública e a elaboração de um diploma legal específico. A partir do exame realizado, entendeu-se que a opção pelo contrato atípico era a melhor e mais célere solução para conferir a necessária segurança jurídica para as transações comerciais envolvendo a multipropriedade de bens móveis corpóreos.

**Palavras-chave:** Economia Compartilhada; Condomínio em Multipropriedade; Bens Móveis; Lacuna Legislativa; Contrato Atípico.

## SOMMARIO

Il tema di questo lavoro è Il condominio multiproprietà dei beni mobili materiali. Data l'assenza di una normativa specifica da parte dell'istituto multiproprietà in relazione a tali beni, si è cercato di eleggere il migliore disegnoggiuridico per trattare con l'istituto. La metodologia adottata per la ricerca si è basata sui metodi dialettici, deduttivi, nonché sulla ricerca letteraria esplorativa. È stata analizzata la traiettoria della proprietà nel Brasile, nonché le funzioni da essa svolte, in particolare nella sfera privata. Subito dopo, si è osservato che l'avvento della Quarta Rivoluzione Industriale e la crescita dell'economia compartita erano fattori determinanti per l'emergere di nuovi modelli di attività commerciale, soprattutto in relazione a beni e servizi. Quanto ai beni, si è costatato che la razionalizzazione dei costi, impiegati nella loro acquisizione, per far fronte alle nuove esigenze socio-economiche, si è consolidata come alternativa alla società di consumo. Emblematico esempio dell'emergere di un nuovo modello di attività commerciale, impulsionato dai fenomeni descritti, si è distaccato il condominio multiproprietà. In Brasile, questo condominio há raggiunto la normatizzazione prevista solo con la legge nº 13.777/2018. Tuttavia, il regolamento ha riguardato solo le situazioni relative al patrimonio immobiliare, lasciando i beni mobili materiali fuori della tutela giuridica. Per suprire il vuoto legislativo rimasto, sono state indicate tre diverse vie: la formulazione di un contratto atipico; l'istituzione di un atto notarile e l'elaborazione di uno specifico diploma legale. Dall'esame effettuato si è inteso che l'opzione per il contratto atipico era la soluzione migliore e più rapida per fornire la necessaria garanzia legale per le operazioni commerciali che coinvolgono la multiproprietà dei beni mobili materiali.

**Parole Chiave:** Economia Compartita; Condominio Multiproprietà; Beni Mobili; Lacuna Legislativa; Contratto Atípico.



## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>HISTÓRICO DA PROPRIEDADE PRIVADA NO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>Período Colonial.....</b>	<b>12</b>
<b>2.2</b>	<b>Período Monárquico.....</b>	<b>15</b>
<b>2.3</b>	<b>Período Republicano.....</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>FUNÇÕES SOCIAL, AMBIENTAL E ECONÔMICAS DESEMPENHADAS PELA PROPRIEDADE PRIVADA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....</b>	<b>41</b>
<b>3.1</b>	<b>Funcionalização do Direito.....</b>	<b>41</b>
<b>3.2</b>	<b>Função Social da Propriedade.....</b>	<b>43</b>
<b>3.3</b>	<b>Função Socioambiental da Propriedade.....</b>	<b>52</b>
<b>3.4</b>	<b>Função Econômica da Propriedade.....</b>	<b>56</b>
<b>3.4.1</b>	<b>Contrato como instrumento da função econômica da propriedade.....</b>	<b>61</b>
<b>3.4.2</b>	<b>Análise conjunta de aspectos comuns à teoria econômica do direito de propriedade e à teoria econômica do direito dos contratos.....</b>	<b>68</b>
<b>4</b>	<b>O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE.....</b>	<b>77</b>
<b>4.1</b>	<b>Circunstâncias que forjaram a idealização do instituto.....</b>	<b>77</b>
<b>4.2</b>	<b>O Instituto da Multipropriedade Imobiliária.....</b>	<b>87</b>
<b>4.3</b>	<b>O Instituto da Multipropriedade de Bens Móveis Corpóreos.....</b>	<b>105</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>122</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>127</b>
	<b>ANEXO A – PROJETO DE LEI 2419/2019.....</b>	<b>142</b>
	<b>ANEXO B – PROJETO DE LEI 3801/2020.....</b>	<b>145</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A presente Dissertação, intitulada “O instituto da multipropriedade de bens móveis corpóreos: Desafios diante da ausência de regulação específica em uma sociedade permeada pelo fenômeno crescente da economia compartilhada”, busca aliar o conhecimento extraído das ciências histórica, econômica e sociológica ao conhecimento haurido da ciência jurídica, de modo a compreender, com maior precisão e profundidade, o desenvolvimento do condomínio em multipropriedade. O problema abordado propriamente está em encontrar a melhor conformação jurídica para instrumentalizar o *time-sharing* em relação a bens móveis corpóreos, considerados os fenômenos da Quarta Revolução Industrial e da Economia Compartilhada, os quais estão operando grandes mudanças no mundo contemporâneo.

O objetivo geral e principal da pesquisa está fundado em analisar a multipropriedade mobiliária de bens corpóreos, à luz do cenário socioeconômico atual e, por via de consequência, ofertar uma roupagem jurídica mais adequada para o instituto que carece de regulamentação legal específica. Uma vez analisadas as hipóteses lançadas, será indicada a conformação jurídica que melhor se adequa ao propósito de assegurar e de impulsionar o crescimento e o desenvolvimento econômico por meio do *time sharing* mobiliário. No tocante aos objetivos específicos que se pretende alcançar com o estudo proposto, elencam-se os seguintes: a) examinar a evolução da propriedade privada no ordenamento jurídico brasileiro, desde o período colonial até o republicano; b) estudar as funções social, ambiental e econômicas desempenhadas pela propriedade privada no ordenamento jurídico pátrio; e c) relativamente à função econômica da propriedade, estudar o papel da análise econômica do Direito nas relações negociais, bem como examinar a importância de que os contratos sejam forjados de forma eficiente, sob o ponto de vista econômico.

Relativamente aos objetivos específicos, cumpre apontar ainda os seguintes: d) analisar os fenômenos que impulsionaram uma verdadeira mudança de paradigma em relação à propriedade privada, notadamente, a Quarta Revolução Industrial e a Economia compartilhada da qual decorre; e) examinar o fenômeno da funcionalização da propriedade que, entre suas consequências, gera o da idealização e o da adoção de novos modelos para a aquisição, para o uso e para o

gozo da propriedade, entre os quais, está o instituto da multipropriedade; f) estudar qual é o melhor e o mais adequado formato jurídico para disciplinar a multipropriedade de bens corpóreos móveis no ordenamento brasileiro, dada a existência de lacuna legislativa, lançando e examinando três hipóteses: 1) contrato atípico; 2) escritura pública; e 3) novel diploma legal normatizador da matéria.

Para alcançar os objetivos gerais e específicos aqui traçados, dividiu-se o texto monográfico em três capítulos. O primeiro deles versa sobre o histórico do direito de propriedade no Brasil desde o seu descobrimento até os dias atuais. Ele evoca a forma como a propriedade privada foi tratada no processo de desenvolvimento do país, trazendo referências históricas e legais em relação aos períodos que correspondem à fase colonial, à fase monárquica e à fase republicana. Ao analisar o histórico da propriedade privada no Brasil, busca-se demonstrar como foi concebido o instituto da multipropriedade, que é a expressão de uma forma de propriedade privada mais complexa e mais sofisticada. O segundo capítulo, por seu turno, trata das funções social, ambiental e econômica que a propriedade privada encerra. Nele é feita uma identificação das aludidas funções dentro do arcabouço jurídico brasileiro, demonstrando-se a interdependência entre as funções e a sua relevância no mundo contemporâneo.

O terceiro capítulo, em seu tempo, aborda o instituto da multipropriedade, resgatando as razões que forjaram a sua idealização e sua conformação. Nesse capítulo, primeiramente, realiza-se um estudo em relação ao instituto do condomínio em termos amplos. Depois, passa-se a analisar o condomínio em multipropriedade de modo específico. Posteriormente, inicia-se a examinar a multipropriedade sobre bens corpóreos imóveis, que foi recentemente regulada na legislação brasileira. Logo a seguir, inicia-se o estudo do instituto em relação aos bens corpóreos móveis, cerne do presente estudo.

Ainda no terceiro capítulo, analisando-se o condomínio em multipropriedade de bens móveis no país, identifica-se a ausência de legislação regulando a matéria. Dada a lacuna legislativa, passa-se a estudar qual será a conformação jurídica mais adequada e mais segura para sanar a omissão legislativa. Delimitam-se três hipóteses para solução da questão. Com base na identificação e indicação das posições existentes em relação ao tema, escolhe-se a que melhor atende ao questionamento proposto, valendo-se, para tanto, de uma interpretação sistemática.

Com relação ao desenvolvimento da pesquisa, não se pode deixar de mencionar que a metodologia adotada é a do método hipotético-dedutivo<sup>2</sup>. A citada fonte metodológica será utilizada para responder ao questionamento que norteia a pesquisa: qual é a melhor forma de colmatar a lacuna legislativa existente em relação à ausência de normatização específica para o instituto da multipropriedade mobiliária de bens móveis corpóreos? Para tanto, conforme já enunciado, serão apontadas três hipóteses. Por intermédio de uso do diálogo entre as hipóteses elencadas, eleger-se-á àquela que melhor atende ao objeto e aos propósitos da pesquisa. Gize-se, por oportuno, que a análise levará em conta certos fenômenos que contribuíram decisivamente para a gênese do instituto de multipropriedade, valendo referir as transformações geradas no mundo contemporâneo pela Revolução 4.0 e pela Economia Compartilhada. Idêntico estudo auxiliará a desvendar e a examinar os institutos da propriedade e do *time sharing*, bem como as funções sociais, ambientais e econômicas que ambos exercem.

Ainda no âmbito metodológico, informa-se que a Dissertação está sendo construída a partir de uma exploração literária. Logo, será embasada em uma revisão bibliográfica e documental, centrada nas referências teóricas científicas já publicadas, mediante leitura e fichamento de dados. Quanto ao levantamento bibliográfico, estará assentado também em pesquisas de livros e de periódicos, bem como em referência à legislação pertinente. Relevante às principais bases de dados utilizadas para a pesquisa, valer referir que, fundamentalmente, foram a biblioteca da Unisinos e a biblioteca do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Outrossim, consultaram-se sites especializados na matéria atinente ao trabalho tais como o do Instituto dos Registrados Imobiliários do Brasil – IRIB. Também importa informar que a pesquisadora também adquiriu vários livros para a elaboração do trabalho, consultando, então, um acervo próprio.

No tocante à importância da pesquisa, destaca-se ser inegável sua relevância. Inequívoco o fato de que o estudo da matéria produzirá um impacto positivo para a sociedade. No plano socioeconômico, o resultado da pesquisa, será

---

<sup>2</sup> “[...] quando os conhecimentos disponíveis sobre determinado assunto são insuficientes para a explicação de um fenômeno, surge o problema. Para tentar explicar as dificuldades expressas no problema, são formuladas conjecturas ou hipóteses. Das hipóteses formuladas, deduzem-se consequências que deverão ser testadas ou falseadas. Falsear significa tornar falsas as consequências deduzidas das hipóteses. Enquanto no método dedutivo se procura a todo o custo confirmar a hipótese, no método hipotético-dedutivo, ao contrário, procuram-se evidências empíricas para derrubá-la.” (GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 12).

um ótimo indicativo para profissionais da área jurídica, da área econômica e da área de administração de empresas, pois apontará qual é a mais sólida e a melhor alternativa jurídica para corporificar a relação jurídica do *time-sharing* mobiliário, gerando uma maior confiança por parte dos agentes econômicos que aderirem ao uso por turno de bens móveis. No plano acadêmico, por sua vez, o estudo realizado trará visibilidade para o assunto e, conseqüentemente, irá também estimular novas pesquisas acerca da temática central do trabalho ou da que lhe é correlata. Outrossim, o enfrentamento científico da questão posta poderá também desencadear uma resposta legislativa. Por derradeiro, destaca-se que será elaborado e disponibilizado, ao final do presente texto dissertativo, uma estrutura básica de contrato atípico de multipropriedade de bens móveis corpóreos, proveniente da pesquisa realizada, como forma de deixar, como fruto da presente dissertação, uma contribuição concreta para sociedade.

## **2 HISTÓRICO DA PROPRIEDADE PRIVADA NO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO**

O instituto da propriedade privada tem experimentado diferentes significações ao longo da história e alcançado um conteúdo semântico próprio para cada um de tais períodos. Como é consabido, a propriedade privada ocupa uma posição central na vida do homem desde os primórdios da humanidade. Pode-se estabelecer um paralelo entre a evolução da sociedade e a adoção da propriedade do solo como ativo econômico, uma vez que os dois processos aconteceram de forma conjunta. Por isso, vislumbra-se que a complexidade das relações socioeconômicas, notadamente, na era contemporânea, reclama igualmente uma sofisticação em relação aos modelos de exploração econômica da propriedade e, por via de consequência, um arcabouço jurídico apropriado para regulá-los.

Para demonstrar a evolução do direito de propriedade no país e a necessidade de que a ciência jurídica ofereça formatos jurídicos próprios para cada tipo de específico de propriedade, far-se-á uma digressão histórica, baseada nos três grandes períodos em que está dividida a história do Brasil. Correlacionar-se-ão tais lapsos temporais com a visão e o tratamento que o direito de propriedade recebeu, no Brasil, desde a época colonial até o momento atual da era republicana. Dessa forma, é possível avaliar, com mais profundidade, a forma como se desenvolveu o instituto da propriedade privada no país, e, ao mesmo tempo, compreender, com maior clareza, o fenômeno da funcionalização da propriedade.

### **2.1 Período Colonial**

O período colonial, compreendido entre 1.530 a 1.822, corresponde ao momento em que Portugal se apossou do solo brasileiro e consolidou seu domínio mercantilista sobre o território, atendendo à necessidade de expansão econômica de seu império ultramarino. Para obedecer aos propósitos lusitanos, cujos interesses repousavam sobre a defesa da posse da terra de ameaças externas; da criação de uma alternativa ao comércio; da desoneração dos custos de uma colonização e, ao mesmo tempo, da obtenção do máximo de aproveitamento possível da nova fonte

de riqueza representada pela descoberta, era preciso assegurar a ocupação das terras do Brasil.<sup>3</sup>

A Coroa Portuguesa pautou-se pelo mesmo regime, que já vinha sendo adotado, com sucesso, em áreas dominadas pelo seu Império, tais como as ilhas de Açores, da Madeira e de Cabo Verde, qual seja, o regime jurídico das sesmarias. Registros históricos apontam que a origem do citado instituto remonta à época das terras comunais do período medieval, nominado de “communalia”, que predominava na Península Ibérica. Conceitualmente as sesmarias eram porções territoriais desocupadas e não cultivadas que, desde o século XII, eram repassadas a colonos os quais se comprometiam perante o regime monárquico português a se apossar do local destinado ao sesmeiro e a torná-lo produtivo, colonizando as terras dentro de um prazo previamente determinado.<sup>4</sup>

Portanto, o regime das sesmarias corporificava a divisão da terra, condicionada a determinadas imposições e encargos, cuja primeira normatização de que se tem notícias está na chamada Lei das Sesmarias, assinada em 1375, por Dom Fernando. Referida norma estabelecia que o proprietário que estivesse na posse da terra era obrigado a cultivá-la, sob pena de sofrer expropriação da gleba caso não o fizesse. O propósito da citada legislação era obrigar os agricultores não só a ocupar o solo, mas, sobretudo, a torná-lo produtivo. Com base no indigitado instrumento legal, o Estado também encontrava uma forma para legitimar a retomada das terras que não estivessem sendo aproveitadas da forma como estabelecida pela coroa portuguesa.<sup>5</sup>

Para atender aos interesses da Coroa Lusitana, o Brasil foi dividido em capitanias hereditárias. As capitanias eram grandes porções territoriais doadas sob determinados deveres e circunstâncias, impostos por Portugal, aos donatários. Os capitães, titulares das capitanias, ficavam sendo proprietários de 20% da terra doada. Contudo, assumiam a obrigação de distribuir os 80% restantes de cada uma

---

<sup>3</sup> DIAS, Manuel Nunes. Fomento Ultramarino e Mercantilismo: a companhia geral do Grão-Pará e Maranhão (1755-1778). **Revista de História da USP**, São Paulo, v. 32, n. 66, p. 359-428, 1966. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/issn.2316-9141.rh.1966.124426>. Acesso em: 1 ago. 2020.

<sup>4</sup> DINIZ, Mônica. Sesmarias e Posse de Terras: Política Fundiária para Assegurar a Colonização Brasileira. **Histórica**, São Paulo, n. 2, jun. 2005. Disponível em: <http://www.historica.arquivoestado.sp.gov.br/materias/anteriores/edicao02/materia03/Sesmarias.pdf>. Acesso em: 2 ago. 2020. p. 2.

<sup>5</sup> BRASIL. Ministério Público. Procuradoria Federal dos Direitos do Cidadão. **A reforma agrária e o sistema de justiça**. Brasília: MPF, 2019. Disponível em: <http://www.mpf.mp.br/pfdc/midioteca/nossaspublicacoes/a-reforma-agraria-e-o-sistema-de-justica-2019>. Acesso em: 3 ago. 2020. p. 16.

das capitanias, sob a forma jurídica de sesmarias, aos colonos. Os documentos que formalizavam o compromisso assumido pelos capitães donatários perante a Coroa Portuguesa eram a Carta de Doação e o Foral. Nesse sentido, cumpre trazer a seguinte lição<sup>6</sup>:

A Carta de Doação estabelecia que a Coroa cedia o uso de uma gleba e ela não poderia ser negociada sob hipótese nenhuma. O Foral estabelecia os direitos e as obrigações do beneficiado, inclusive as funções que poderia exercer. Entre seus direitos estava o de ser sesmeiro: repartidor, doador de terras, geralmente não cultivada.

Vislumbra-se, portanto, que a ocupação da terra foi o principal instrumento utilizado pelos portugueses para sacramentar o processo de colonização. Nesse sentido, vale transcrever a lição de Nuno Gonçalo Monteiro<sup>7</sup>:

A terra quer pelo seu significado econômico e social sob o Antigo Regime, quer pelo interesse mercantil, do qual a ocupação do território pela exploração derivava, foi elemento central do processo de colonização.

A primeira Carta de doação foi expedida por D. João III, conhecido como “O Colonizador”, em 1.534, correspondendo à Capitania de Pernambuco.<sup>8</sup> É relevante registrar que a legislação normatizadora das Sesmarias encontra seu mais importante registro histórico nas Ordenações Filipinas, datada de 1.603 (Livro IV, Título 43). No entanto, já vinha prevista nas Ordenações Manuelinas (Livro IV, Título 67), de 1.521, bem como nas Ordenações Afonsinas (Livro IV, Título 81), editada em 1.446.<sup>9</sup>

A passagem do tempo demonstrou que a experiência de instituir as Capitanias, no Brasil, não obteve o sucesso desejado pela Coroa Lusitana. Acontece

<sup>6</sup> VIDAL, Marly Camargo; MALCHER, Maria Ataíde. **Sesmarias**. Belém: ITERPA, 2009. Disponível em: <http://www.iterpa.pa.gov.br/sites/default/files/sesmarias.pdf>. Acesso em: 3 ago. 2020. p. 62.

<sup>7</sup> MONTEIRO, Nuno Gonçalo. O "Ethos" Nobiliárquico no final do Antigo Regime: poder simbólico, império e imaginário social. **Almanack Braziliense**, São Paulo, n. 2, p.10-11, nov. 2005.

<sup>8</sup> Segundo Ruy Cime Lima, “[...] no feixe de poderes administrativos e políticos atribuídos ao capitão na respectiva carta de doação, incluía-se o aludido poder de conceder sesmarias, sendo o titular da capitania o primeiro agente da transposição do modelo sesmarial ao Brasil.” (LIMA, Ruy Cime.

**Pequena história territorial do Brasil: sesmarias e terras devolutas**. Porto Alegre: Livraria Sulista, 1954. p. 33).

<sup>9</sup> As Ordenações Filipinas resultaram da reforma feita por Felipe II da Espanha (Felipe I de Portugal), ao Código Manuelino, durante o período da União Ibérica. Continuaram vigentes em Portugal, ao final da União, por confirmação de D. João IV. Até a promulgação do primeiro Código Civil brasileiro, em 1916, estiveram também vigentes no Brasil. (UNIÃO IBÉRICA. **Código Filippino, ou, Ordenações e leis do Reino de Portugal**: recopiladas por mandado d'El-Rey D. Philippe I. Madrid, 1595. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/242733>. Acesso em: 3 ago. 2020).



que vários foram os infortúnios enfrentados pelos donatários no processo colonizatório. Citam-se, a título ilustrativo, como dificuldades enfrentadas na empreitada portuguesa, a ausência de um governo central no país; a dificuldade de combater as invasões estrangeiras e os ataques indígenas; a insuficiência de recursos financeiros necessários para os investimentos que se faziam indispensáveis para a exploração da terra e a carência de recursos humanos para o trabalho e para o povoamento. Citadas circunstâncias, entre outros fatores, foram determinantes para o declínio do regime jurídico das capitanias. Como consequência de todos os problemas elencados, o Estado iniciou um processo de retomada das terras, mantendo-as na condição de unidades administrativas. Constata-se, por conseguinte, que as capitanias e, por via de consequência, as sesmarias sofreram um processo de mutação do domínio privado para o público.<sup>10</sup>

## 2.2 Período Monárquico

Seguindo-se a digressão histórica proposta, chegou ao fim o período colonial e inaugurou-se o monárquico. Registra-se, a propósito, que foi determinante para impulsionar o processo de Independência do país, a vinda da família real portuguesa para o Brasil, no ano de 1.808, transformando o país na sede da monarquia lusitana. Como é consabido, o motivo da evasão da família portuguesa para o Brasil era fugir do domínio napoleônico sob a Península Ibérica. A fase monárquica, compreendida entre 1822 a 1889, surgiu como decorrência de múltiplos fatores, valendo referir, especialmente, os de cunho político e os de ordem econômica. Destacam-se, como causas determinantes para a transição da fase colonial para a imperial, a crise do sistema colonial; o desejo dos grandes proprietários rurais brasileiros de livrarem-se do domínio português; a influência do Iluminismo e o processo de independência das Américas inglesa e espanhola. Por todas as razões elencadas, entre outras, em 7 de setembro de 1822, Dom Pedro I proclamou a Independência do Brasil, vindo a

---

<sup>10</sup> FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. São Paulo: Edusp, 1996. p. 24-25. Entretanto, só em 1759, por decreto do Marques de Pombal são extintas as duas capitanias remanescentes: Bahia e São Vicente. (VIDAL, Marly Camargo; MALCHER, Maria Ataíde. **Sesmarias**. Belém: ITERPA, 2009. Disponível em: <http://www.iterpa.pa.gov.br/sites/default/files/sesmarias.pdf>. Acesso em: 3 ago. 2020. p. 62).

ser estabelecida uma monarquia constitucional parlamentarista como forma de governo.<sup>11</sup>

A Constituição Imperial, de 1824<sup>12</sup>, cujo modelo inspirador está no parlamentarismo franco-britânico, procurou conciliar os elementos liberais e conservadores, comprometendo-se, ao mesmo tempo, com um novo contrato social e com a manutenção dos valores hauridos do Brasil Colônia. Destarte, a Carta Imperial, considerando-se as características do Estado brasileiro, assume um caráter híbrido. A forma como o poder foi institucionalizado reflete claramente essa dicotomia.<sup>13</sup>

Como características marcantes da Constituição de 1824, ressaltam-se a forma de Estado que era unitário e a forma de governo que era a da monarquia constitucional hereditária. Por sua vez, o regime de governo era autocrático. Outrossim, destaca-se o modo de organização de poderes, que contemplou o Poder Moderador, além dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, adotando-se o critério proposto por Benjamin Constant. No tocante aos direitos políticos, não se pode deixar de referir que o voto era censitário, capacitário, como também era proibido para mulheres. Relativamente à religião oficial, o país adotava a religião Católica Apostólica Romana, inexistindo, à época, liberdade de crença. Cumpre apontar igualmente que a Constituição era imutável nos seus primeiros quatro anos de vigência e, depois, tornar-se-ia semirrígida. Inexistia previsão de controle de constitucionalidade.<sup>14</sup>

Como reflexo das características próprias do Estado Liberal, a Constituição de 1824 previu três grupos de direitos: a) direitos individuais e naturais; b) direitos civis; e c) direitos políticos. Os direitos individuais e naturais eram aqueles a que faziam jus todos os homens enquanto homens, citando-se, como exemplos, os direitos de liberdade, de segurança, de igualdade e de propriedade. Por sua vez, os direitos civis os quais só estavam disponíveis aos que ocupavam a cadeira de membros da

---

<sup>11</sup> MARINGONI, Gilberto. A grande crise da Independência. **Revista Desafios do Desenvolvimento**, Brasília, DF, v. 9, n. 75, 28 dez. 2012. Disponível em: [https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2864:catid=28&Itemid=23](https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=2864:catid=28&Itemid=23). Acesso em: 4 ago. 2020.

<sup>12</sup> NOGUEIRA, Octaciano. **Constituições Brasileiras: 1824**. 3. ed. Brasília, DF: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 1).

<sup>13</sup> BONAVIDES, Paulo; ANDRADE, Paes de. **História Constitucional do Brasil**. Brasília, DF: OAB, 2004.

<sup>14</sup> NUNES JÚNIOR, Flávio Martins Alves. **Curso de direito constitucional**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

comunidade nacional eram os que estavam ligados à liberdade de pensamento, de consciência, de locomoção, de trabalho, de associação e de contrato. Por derradeiro, os direitos políticos os quais só poderiam ser desfrutados por aqueles que ostentavam a qualidade de cidadãos ativos estavam consubstanciados na ocupação de uma das cadeiras dos Poderes Executivo, Legislativo, Judiciário ou Moderador, por exemplo.<sup>15</sup>

De maneira específica, o direito à propriedade privada, classificado como um direito individual e natural, foi plenamente garantido na Constituição de 1824, sendo percebido como algo sagrado, pois seria fruto dos esforços, das fadigas e dos sacrifícios dos homens. Logo, na época, o direito de propriedade era entendido como um direito que merecia proteção especial por ser decorrência do trabalho do homem. Portanto, o direito de propriedade, concebido à luz dos ideais adotados pela Revolução Francesa, a qual influenciou fortemente a Carta de 1824, é compreendido como um direito inviolável, absoluto, perpétuo e não sujeito a sofrer limitações pela sua não utilização. Encontra restrição apenas em caso de requisição do Poder Público, mas, apesar disso, está albergado pelo direito do proprietário de receber indenização pelo uso do bem.<sup>16</sup>

Contudo, devido à insatisfação de vários setores da sociedade brasileira com o regime monárquico, houve o surgimento de um movimento militar que acabou depondo Dom Pedro II. Entre as causas que levaram à queda do regime, pode-se destacar a crise econômica instaurada pela Guerra do Paraguai e pela cobrança de elevados impostos; a Abolição da Escravatura que desagradou os grandes latifundiários e que não foi reparada por indenizações; o anseio da elite agrária e da classe média por maior espaço na política; a interferência da monarquia em questões religiosas; a insatisfação quanto à sucessão de Dom Pedro II e o descontentamento dos militares pela censura e pela falta de autonomia que lhes fora imposta pela monarquia. Dessa forma, em 15 de novembro de 1889, o Marechal

---

<sup>15</sup> TORRES, João Camilo de Oliveira. **A democracia coroadada: Teoria Política do Império no Brasil**. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2017.

<sup>16</sup> No tocante à propriedade privada, a Carta Imperial trouxe a seguinte disposição: “Art. 179 - A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte. XXII. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será ellepréviamenteindemnizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logarestaunicaexcepção, e dará as regras para se determinar a indemnização.” (Sic). (NOGUEIRA, Octaciano. **Constituições Brasileiras: 1824**. 3. ed. Brasília, DF: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 1). p. 85-86).

Deodoro da Fonseca, apoiado em ideais positivistas e ideias maçônicas, proclamou a República no país.<sup>17</sup>

### 2.3 Período Republicano

Com a Proclamação da República, foi preciso também elaborar uma nova Constituição que pudesse atender às mudanças que estavam em curso no sistema econômico e político do país. Além das causas que levaram à queda do regime monárquico, a industrialização, o êxodo rural, a chegada de estrangeiros e o aumento do trabalho assalariado contribuíram muito para que se construísse um novo arcabouço jurídico constitucional no país. Atendendo ao momento histórico inaugurado com a Proclamação da República, foi elaborada a Constituição de 1891, cuja inspiração estava no presidencialismo norte-americano.<sup>18</sup>

Pontuando-se as mais relevantes características da Constituição de 1891, é preciso destacar que ela foi promulgada. Outrossim, adotou a forma de Estado Federativa e a forma de governo republicana. Estabeleceu o regime de governo democrático e o sistema de governo como Presidencialista. Ainda, determinou a organização dos poderes em três, todos independentes e harmônicos entre si, quais sejam, Executivo, Legislativo e Judiciário, rechaçando a existência de um Poder Moderador. Adotou-se o bicameralismo do Congresso Nacional e criou-se o Supremo Tribunal Federal. Relativamente aos direitos políticos, extinguiu o voto censitário, mas manteve a proibição de voto para os analfabetos, para as mulheres, para os mendigos, para os soldados e para os religiosos sujeitos à obediência eclesiástica. Frisa-se, igualmente, que foi a primeira Constituição a trazer o *habeas corpus* como uma garantia a qual tinha por função tutelar todos os direitos e não apenas o de locomoção. A Carta positivou, em seu texto, os direitos fundamentais de primeira dimensão. Trazia, em seu bojo, cláusulas pétreas tais como a Federação e a República. O Estado passou a ser laico. Ainda, admitiu o controle de constitucionalidade difuso e inter partes.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> NOVO, Benigno Núñez. **As Constituições brasileiras**. [S. l.: s. n.], [20]. E-book. p. 07-08.

<sup>18</sup> TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

<sup>19</sup> NUNES JÚNIOR, Flávio Martins Alves. **Curso de direito constitucional**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

No tocante ao direito de propriedade<sup>20</sup>, a Constituição de 1891, de inspiração notadamente liberal, assim como a Carta Constitucional que a antecedeu, previa o pleno direito à propriedade. Ressalvava apenas os casos de desapropriação por utilidade pública, contanto que fosse acompanhada por prévia e justa indenização. Não se pode deixar de mencionar que o direito à propriedade da terra teve um grande avanço, na época, com a edição da Lei de Terras de 1850.<sup>21</sup> O grande mérito da citada lei foi dar espaço à pequena propriedade no país, inserindo-a no comércio jurídico, como mercadoria, assim como já ocorria com os grandes latifúndios. Ademais, o reconhecimento do instituto da posse retirou da marginalização jurídica o posseiro, assegurando-lhe um espaço no ordenamento jurídico. A importância da normatização trazida pela Lei nº 601, de 1850, também estava no fato de ter regulamentado, de modo específico, a questão das terras devolutas.<sup>22</sup>

Apesar de a Constituição de 1891 ter sofrido uma revisão nos idos de 1925 a 1926, a reforma não teve o condão de atender aos anseios da sociedade brasileira. Após a Primeira Guerra Mundial, foram reconhecidos novos direitos os quais encontram inspiração na Constituição alemã, de 1919, e na Constituição mexicana, de 1917. Da Constituição alemã, extrai-se um arcabouço jurídico protetivo de direitos sociais. A Constituição mexicana, por sua vez, teve o mérito de regular direitos relativos ao trabalho e à previdência social. Vislumbra-se que o reconhecimento do

<sup>20</sup> No tocante ao direito de propriedade, a Constituição de 1891, trazia a seguinte disposição: “Art 72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: [...]§ 17 - O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salva a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. As minas pertencem aos proprietários do solo, salvas as limitações que forem estabelecidas por lei a bem da exploração deste ramo de indústria. Posteriormente, foi dada nova redação ao dispositivo pela Emenda Constitucional, de 3 de setembro de 1926, *in verbis*: Art.72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: [...]§ 17. O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade, ou utilidade pública, mediante indenização prévia.” (*Sic*). (BALEIRO, Aliomar. **Constituições Brasileiras**: 1891. 3. ed. Brasília, DF: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 2). p. 81-82; 95-96).

<sup>21</sup> Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, a qual dispõe sobre as terras devolutas do Império; das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais e das que são possuídas por simples título de posse mansa e pacífica. (BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro: Secretaria de Estados dos Negócios do Império, 1850. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm). Acesso em: 29 nov. 2020.).

<sup>22</sup> Por oportuno, cita-se trecho de artigo em que se analisou a importância da Lei de Terras no país: “[...] O Brasil chegou à vida independente tendo domínio formal sobre uma extensão de terras maior do que tinha sob domínio efetivo. A lei de terras de 1850 foi a cristalização de um processo relativamente largo, iniciado em 1822, quando como já mencionado se suspenderam as sesmarias futuras, e continuando com o primeiro projeto de lei de terras, de 1843. [...]” (SECRETO, M. V. Legislação sobre terras no Brasil do oitocentos: Raízes. **Revista de Ciências Sociais e Econômicas**, Campina Grande, v. 26, n. 1/2, p. 10-20, 13 maio 2008.).

conjunto dos citados direitos, em âmbito internacional, impactaram a sociedade e a política brasileira, de forma decisiva, para que um novo texto constitucional fosse gestado no Brasil.<sup>23</sup>

Posteriormente, o Brasil conhece o seu primeiro Código Civil, a Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916<sup>24</sup>. A elaboração de uma codificação civilista própria retratava, de forma simbólica, um marco de ruptura com o Império e, ao mesmo tempo, reforçava o início de uma nova era legislativa. No Brasil, durante todo o período que antecedeu à Proclamação da República, ainda vigiam as Ordenações Filipinas. A própria Constituição de 1824<sup>25</sup>, a exemplo do que aconteceu em Cartas Constitucionais de outros países latino-americanos, continha um dispositivo ordenando a edição de um novo Código Civil<sup>26</sup>.

Relativamente ao Código Civil de 1916, também conhecido como Código de Beviláqua, afigura-se relevante destacar que se trata de um diploma essencialmente patrimonialista. Não se pode olvidar que a codificação é fruto do momento histórico em que predominavam o liberalismo, o capitalismo e o individualismo os quais corporificam os valores mais caros ao Estado moderno. Por isso, o Código imprime ao direito de propriedade uma extrema importância, colocando-o no cerne do ordenamento jurídico civilista. Assistiu-se, portanto, a uma verdadeira normatização do fenômeno da patrimonialização das relações civis.<sup>27</sup> Nesse sentido, cumpre trazer a seguinte análise a respeito do indigitado Estatuto Civilista:

---

<sup>23</sup> PINHEIRO, Maria Cláudia Bucchianeri. **A Constituição de Weimar e os direitos fundamentais sociais**: A preponderância da Constituição da República Alemã de 1919 na inauguração do constitucionalismo social à luz da Constituição Mexicana de 1917. **Brasília**, Brasília, DF, v. 43, n. 169, jan./mar. 2006. Disponível em:

<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/92449/Pinheiro%20Maria.pdf?sequence=2>, Acesso em: 8 ago. 2020.

RUSSOMANO, Rosah. **Curso de Direito Constitucional**. 3. ed. rev. ampl. e ajustada às Emendas Constitucionais. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1978. p. 250-251.

<sup>24</sup> BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1917. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm). Acesso em: 8 ago. 2020.

<sup>25</sup> “Art. 179, XVIII, da Constituição de 1824. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.VIII. Organizar-se-ha quanto antes um Codigo Civil, e Criminal, fundado nas solidas bases da Justiça, e Equidade.” (*Sic*) (BRASIL. [Constituição (1824)]. **Constituição Política do Imperio do Brazil (de 25 de março de 1824)**. Rio de Janeiro: Secretaria de Estado dos Negocios do Imperio do Brazil, 1824. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao24.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm). Acesso em: 8 ago. 2020.).

<sup>26</sup> TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. O legado do Código Civil de 1916. **Revista da Faculdade de Direito**, São Paulo, v. 111, p. 85-100, jan./dez. 2016. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/133495>. Acesso em: 8 ago. 2020.

<sup>27</sup> FAVERO, Gustavo Henrichs. O Código Beviláqua como instrumento do paradigma individualista. **Revista da ESMESC**, Florianópolis, v. 24, n. 30, p. 288-289, 2017. Disponível em:

[...] O Código de 1916 possuía três grandes atores: o marido, o proprietário e o contratante. Isso lhe garantia o caráter individualista e patrimonialista. Assim, verificam-se os três livros que compunham sua parte especial, a saber: Direito da Família, Direitos Reais e Direito das Obrigações e dos Contratos. [...] No Código de 1916, a propriedade era quase sacralizada, concedendo a seu titular os poderes a ela inerentes e exercidos com pouquíssimas limitações e sem a definição precisa do que seria um abuso no exercício desse direito. [...]

Somando-se aos influxos advindos do pós-guerra europeu, no Brasil, surgiram questões de cunho econômico e social que levaram à adoção de uma nova Carta Constitucional. O poder, no país, era comandado pela oligarquia cafeeira e leiteira as quais se revezavam, na Presidência, ostentando o acordo conhecido como Política do Café com Leite. Entre 1929 e 1930, a economia brasileira, cujo principal produto de exportação era o café, foi duramente atingida pela quebra da bolsa de valores de Nova York.<sup>28</sup> Nesse sentido, cita-se excerto de reportagem divulgada pelo Jornal Correio do Povo<sup>29</sup>, no dia 03 de outubro de 2020, em alusão aos 90 anos da Revolução de 1930:

O anúncio do desastre veio com a quebra da Bolsa de Valores de Nova York. [...]O poderoso capitalismo americano, provocando uma pandemia econômica universal, como que se derreteria. Até hoje vários cálculos foram feitos na tentativa de precisar o quanto em dólares se evaporou, mas a perda de \$30 bilhões parece ser a quantia incinerada mais próxima da realidade. O Brasil, então um fazendeiro produtor de sobremesas (açúcar, cacau, frutas, etc.)foi atingido em cheio. O café, maior grão nacional então exportado, teve uma redução do preço para 1/5. [...]

Como forma de restabelecer a estabilidade econômica no país, o presidente da época, o paulista Washington Luís, contrariou o acordo existente entre os Estados de São Paulo e o de Minas Gerais e indicou, como seu sucessor, o também paulista Júlio Prestes, ao invés de um mineiro. Como reação, Antônio Carlos Ribeiro Andrada, representante de Minas Gerais, apoiou a candidatura à Presidência do gaúcho Getúlio Vargas. O voto popular elegeu o candidato da situação, Júlio

---

[http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/Rev-ESMESC\\_30.13.pdf](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-ESMESC_30.13.pdf). Acesso em: 9 ago. 2020.

<sup>28</sup> BASTOS, Celso Ribeiro. **Curso de Direito Constitucional**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2001. p.117-123.

<sup>29</sup> SCHILLING, Voltaire. A grande crise e a revolução de 1930. **Correio do Povo**, Porto Alegre, 3 out. 2020.p. 3.

Prestes. Contudo, o país foi vítima de um golpe de Estado e Getúlio Vargas foi guindado à condição de Presidente do País, chefiando um Governo Provisório.<sup>30</sup>

Como consequência das transformações políticas, sociais e econômicas da época, foi elaborada a Constituição de 1934. Considerado o cenário desse momento histórico, observa-se uma ruptura com o liberalismo, tendo como propósito a promoção da industrialização do país, assegurando-se uma forma de neutralizar as exigências crescentes da classe operária. Por isso, surgiram leis para regular o trabalho, conferindo ao Estado o papel de controle em relação ao movimento operário e aos sindicatos.<sup>31</sup>

Cumprir referir que a Constituição de 1934 se notabilizou pela normatização dos direitos fundamentais de 2ª geração, notadamente, os direitos sociais e trabalhistas. Previu os remédios constitucionais do mandado de segurança e da ação popular. No tocante aos direitos políticos, trazia o direito ao voto feminino pela primeira vez. Deu continuidade à mesma forma de organização de Estado, de Governo e de Sistema de Governo que a anterior. Também manteve o sistema de tripartição dos poderes. O Estado permaneceu sendo laico. No âmbito jurídico, criou a representação interventiva e o recurso extraordinário. Previu e criou a Justiça do Trabalho, a Justiça Eleitoral, o Ministério Público e o Tribunal de Contas. Era uma Constituição super-rígida que, assim como a anterior, contemplava cláusulas pétreas. No tocante ao controle de constitucionalidade, criou a ação direta de inconstitucionalidade interventiva, a cláusula de reserva de plenário e a suspensão à execução de lei pelo Senado.<sup>32</sup>

No que tange ao direito de propriedade privada, salienta-se que a Carta de 1934<sup>33</sup> determinava que o seu exercício poderia sofrer limitação por parte do Poder

---

<sup>30</sup> REALE, Miguel. Momentos decisivos do Constitucionalismo Brasileiro. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, DF, v. 20, n. 77, p. 57-68, jan./mar. 1983. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/181404>. Acesso em: 10 ago. 2020. p. 63.

<sup>31</sup> CASTRO, Flávia Lages de. **História do Direito Geral e Brasil**. 8. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2010.

<sup>32</sup> NUNES JÚNIOR, Flávio Martins Alves. **Curso de direito constitucional**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

<sup>33</sup> Relativamente ao direito de Propriedade, a Constituição assim dispunha: "Art 113. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:[...]17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.



Público, como, por exemplo, em caso de uma guerra, garantindo-se o direito a uma indenização posterior pelo uso do bem em caráter excepcional. Frisa-se, igualmente, que a Constituição de 1934, permeada pela preocupação com o social em detrimento do individual, trazia novas limitações ao direito de propriedade, estabelecendo que ele não poderia ser exercido contra o interesse social ou coletivo. Logo, ainda que de forma indireta, expressava uma preocupação com a função social da propriedade, o que constituía uma inovação e um embrião para a adoção da função social da propriedade como direito positivado em uma Carta Constitucional futura.

A Constituição teve uma curtíssima duração, pois foi promulgada em 1934, tendo sido abolida, em 1937, com a implantação do Estado Novo, por Getúlio Vargas, que deu um golpe de Estado e assumiu poderes ditatoriais. Como justificativa para a imposição do novo regime, valeu-se da crise que o país passava pela ação de movimentos extremistas tanto de direita (ação integralista) quanto de esquerda (partido comunista) e a necessidade de proteger a sociedade brasileira do perigo comunista. Para dar consecução ao que pregava, a Carta Constitucional, de 1937, conhecida como Constituição polaca, conferiu a Getúlio Vargas, na qualidade de autoridade suprema do Estado, legitimidade para exercer a sua vontade incontestada. Importa esclarecer que o texto constitucional previa a realização de um plebiscito para referendá-lo, o qual não veio a ser realizado, tornando-a, definitivamente, uma Constituição nitidamente imposta ao povo brasileiro de forma ditatorial.<sup>34</sup>

Como característica marcante da Constituição de 1937, tem-se o fato de ter sido uma constituição outorgada. Observa-se que o diploma Constitucional conferia ao Poder Executivo, exercido pelo Presidente, uma posição de superioridade, permitindo que se sobrepusesse aos demais poderes de Estado. Vislumbra-se que o regime político vigente era de caráter eminentemente autoritário e centralista. A Constituição de 1934 também demonstrou retrocesso, em relação às Cartas Magnas anteriores, notadamente, em relação aos direitos fundamentais. Cita-se, a título ilustrativo, a ausência de previsão legal na Carta Constitucional do Mandado de Segurança e da Ação Popular as quais estavam abrigadas pelo manto da garantia

---

(Sic).” (POLETTI, Ronaldo. **Constituições Brasileiras**: 1934. 3. ed. Brasília, DF: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 3). p. 130-131).

<sup>34</sup> BASTOS, Celso Ribeiro. **Curso de Direito Constitucional**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2001. p.124-130.

constitucional na Constituição anterior. Passou-se a admitir a pena de morte. Os direitos políticos foram suspensos em que pese tenham sido previstos na Constituição. Da mesma forma, foram proibidos os direitos de greve e de “lock-out”.<sup>35</sup>

Na Constituição do Estado Novo, embora o sistema de governo continuasse a ser o Presidencialismo, o Presidente não tinha sido eleito, como também não tinha um mandato pré-determinado. A República e a Federação, à época, existiam apenas simbolicamente, uma vez que os poderes e as competências concentravam-se na União, ficando os Estados relegados a um papel de menor importância. Da mesma forma, a tripartição de poderes também ostentava um papel apenas nominal, dado que o Poder Legislativo teve suas funções suspensas, vindo o Presidente a assumir as funções legiferantes, mediante a edição de Decretos-Leis. O Poder Judiciário, por seu turno, também sofreu grandes pressões. Manteve o controle difuso de constitucionalidade, com a cláusula de reserva de plenário. Contudo, ainda em matéria de controle de constitucionalidade, criou um grave e ardiloso mecanismo em que o Presidente poderia submeter ao Poder Legislativo as decisões de controle de constitucionalidade, oriundas do Poder Judiciário, podendo, inclusive, revertê-las. Outrossim, assistiu-se à perda da prerrogativa, por parte do Senado, para suspender a aplicação de lei inconstitucional, bem como à revogação da ação direta de inconstitucionalidade interventiva a qual foi implantada pela Carta Constitucional de 1934.<sup>36</sup>

Relativamente ao direito de propriedade<sup>37</sup>, a Constituição do Estado Novo apenas reconheceu a existência do direito à propriedade privada e à desapropriação por necessidade ou utilidade pública. Todavia, não conferiu à propriedade privada uma função social, ainda que de forma indireta, como fez a Carta de 1934 que lhe antecedeu. Relevante destacar, igualmente, que, no âmbito da legislação

---

<sup>35</sup> MENDES, Gilmar Ferreira; GONET, Paulo Gustavo. **Curso de direito constitucional**. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. (Série IDP). p. 148-149.

<sup>36</sup> NUNES JÚNIOR, Flávio Martins Alves. **Curso de direito constitucional**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 346-354.

<sup>37</sup> No tocante ao direito de propriedade, a Constituição polaca assim dispunha a redação original do artigo 122 da Constituição de 1937: “A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: [...]14) o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício;” (BRASIL. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento de prestações. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1937. Disponível em: [planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm#:~:text=Dispõe%20sobre%20o%20loteamento%20e,terrenos%20para%20pagamento%20em%20prestações](http://planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm#:~:text=Dispõe%20sobre%20o%20loteamento%20e,terrenos%20para%20pagamento%20em%20prestações). Acesso em: 10 ago. 2020).

infraconstitucional, houve também uma preocupação com o direito à propriedade privada, mormente, devido ao momento de crescente urbanização que o país vivia. Com o propósito modernizador e inovador, foi promulgado, pelo Poder Executivo, o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, para regulamentar os problemas oriundos das relações comerciais que eram travadas na compra e venda de lotes urbanos.<sup>38</sup>

No tocante ao direito de propriedade, não se pode deixar de indicar, também, que a Emenda Constitucional nº 5, de 10 de março de 1942<sup>39</sup>, representou uma evolução no tocante ao tratamento dado à matéria. De acordo com a nova redação dada ao texto constitucional pela indigitada Emenda, o direito de propriedade passaria a ter seu conteúdo e seus limites regulamentados em legislação infraconstitucional. Todavia, citada normatização não chegou a ser elaborada.

Pouco tempo depois da edição da aludida Emenda Constitucional nº 05, o Brasil ingressa na Segunda Guerra Mundial, declarando seu enfrentamento às potências do Eixo em 31 de agosto de 1942. Devido a ataques empreendidos pelos nazistas a cinco navios brasileiros, que se encontravam no oceano Atlântico, o governo brasileiro viu-se obrigado a tomar uma posição diante da luta que estava sendo travada entre os países que formavam Eixo e os que compunham os Aliados. Somado ao ataque sofrido, o governo de Getúlio Vargas mantinha uma forte relação econômica com os Estados Unidos, o que foi determinante para o Brasil juntar-se aos Aliados dentre outras razões.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> BRASIL. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento de prestações. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1937. Disponível em: [planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm#:~:text=Dispõe%20sobre%20o%20loteamento%20e,terrenos%20para%20pagamento%20em%20prestações](http://planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm#:~:text=Dispõe%20sobre%20o%20loteamento%20e,terrenos%20para%20pagamento%20em%20prestações). Acesso em: 10 ago. 2020

<sup>39</sup> A Emenda Constitucional nº 5, de 10 de março de 1942 conferiu ao inciso 14 do artigo 122 da Constituição de 1937 a seguinte redação: “[...] 14) o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia, ou a hipótese prevista no § 2º do art. 166. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício. Destaca-se que o Decreto nº 10.358, de 31 de agosto de 1942, o qual declarou o estado de guerra em todo o território nacional, suspendeu a vigência do inciso 14 do artigo 122 da Constituição de 1937.” (PORTO, Walter Costa. **Constituições Brasileiras: 1937**. 3. ed. Brasília, DF: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 4). p. 80-82; 98).

<sup>40</sup> QUAL foi o real motivo do Brasil para ter entrado na guerra? **Revista SuperInteressante**, São Paulo, 18 abr 2011. Disponível em: <https://super.abril.com.br/mundo-estranho/qual-foi-o-real-motivo-de-o-brasil-ter-entrado-na-segunda-guerra>. Acesso em: 10 ago. 2020.

Devido à declaração do Estado de Guerra<sup>41</sup>, vários dispositivos do texto constitucional foram suspensos, citando-se, ilustrativamente, os relativos à livre circulação de pessoas e ao salvo conduto; à inviolabilidade de domicílio e de correspondência e à supressão de garantias como a irretroatividade da lei penal. Quanto ao direito de propriedade, o Estado Novo não tratou a situação de modo diferente. O governo de Getúlio Vargas também determinou a suspensão do inciso 14 do artigo 122 da Carta Constitucional de 1937, com redação dada pela Emenda Constitucional nº 05/1942, ou seja, restava ceifada a análise do conteúdo e dos limites do direito à propriedade privada por meio da edição de legislação infraconstitucional. Logo, foi corroborada a condição ditatorial e autoritária que o Brasil vivia na época.

A vitória dos Aliados, em 08 de maio de 1945, que combatiam as forças ditatoriais e clamavam pela democracia, gerou uma difícil situação no âmbito interno da política brasileira. Acontece que o país vivia uma ditadura internamente, mas lutou ao lado dos países que combatiam os regimes totalitários. Nessa senda, impõe-se a seguinte reflexão:<sup>42</sup>

A partir de 1942, quando a posição do Brasil na II Guerra Mundial se definiu em favor das potências liberais, o que acabou por fazer com que o país se engajasse no conflito contra os regimes totalitários, as contradições nascidas com esta tomada de posição repercutiram no cenário político interno. Como explicar um Estado com tantas características fascistas que envia seus cidadãos para lutar e morrer contra o fascismo, em defesa dos ideais anti autoritários?

Portanto, dada a contradição entre o regime ditatorial do Estado Novo e os ideais democráticos pelos quais o Brasil lutou na Segunda Guerra, iniciou-se um movimento pró-redemocratização no país. Após o fim da Segunda Guerra Mundial, brasileiros passaram a protestar por novas eleições. Seguindo a afluência do panorama internacional, parte considerável da sociedade clamava pela volta de um regime liberal democrático.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> BRASIL. **Decreto nº 10.358, de 31 de agosto de 1942**. Declara o estado de guerra em todo o território nacional. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1942. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/d10358.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d10358.htm). Acesso em: 10 ago. 2020.

<sup>42</sup> CASTRO, Flávia Lages de. **História do Direito Geral e Brasil**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2007. p. 505.

<sup>43</sup>A ERA Vargas: dos anos 20 a 1945. Diretrizes do Estado Novo (1937 - 1945). O Brasil na guerra. In: CENTRO de Pesquisa e Documentação de História Contemporânea do Brasil. Rio de Janeiro, c2020. Disponível em: <https://cpdoc.fgv.br/producao/dossies/AAEraVargas/1/anos37-45/OBrasilNaGuerra>. Acesso em: 14 ago. 2020.

Como resposta aos pleitos sociais, em 1945, Getúlio Vargas elaborou uma lei eleitoral, comprometendo-se com a realização de novas eleições à Presidência da República. Contudo, acreditava-se que a concordância do chefe da Nação com a realização de novas eleições fosse apenas uma manobra para ganhar tempo e se manter no poder. Partindo do pressuposto de que a anuência de Getúlio com as eleições era uma jogada do Ditador, acrescido ao fato de que se desejava antecipar a data previamente agendada para as eleições, as Forças Armadas depuseram o Presidente Vargas no mês de outubro do ano de 1945.<sup>44</sup>

Em dezembro de 1945, o general Eurico Gaspar Dutra foi eleito Presidente. Na ocasião, também foram eleitos novos Deputados e Senadores que comporiam uma Assembleia Constituinte. O Brasil rendia-se à recomposição dos princípios constitucionais. Isso já vinha acontecendo com a reformulação de constituições já existentes ou, ainda, com a promulgação de outras, a exemplo do que ocorria na Itália, na França, na Alemanha, entre outros países. Dessa forma, para dar continuidade ao processo de redemocratização, foi elaborada uma nova Constituição, promulgada em 18 de setembro de 1946.<sup>45</sup>

Com o restabelecimento do regime democrático, devido à deposição do Presidente Getúlio Vargas e à promulgação da Constituição de 1946, retoma-se a linha evolutiva constitucional protagonizada pela primeira Constituição Republicana do Brasil. A Constituição de 1946 traz as marcas da Ditadura, mas prima por restabelecer o Estado de Direito. Vislumbra-se que o texto constitucional preocupou-se em dar voz a ideais próprios da democracia social. Incorporou, igualmente, preocupações de ordem humanitária, o que se clarifica no fato de ter excluído do rol das penas, previstas em seu bojo, as de morte, de banimento e de confisco. Relativamente à Constituição de 1946, cabe trazer o ensinamento de Celso Ribeiro Bastos<sup>46</sup>:

Pela própria circunstância em que se dá a provação da Constituição de 1946, não poderiam, restar dúvidas de que ela tinha um endereço muito certo: tratava-se de pôr fim ao Estado autoritário que vigia no País sob diversas modalidades desde 1930. Era, pois, a procura de um Estado democrático que se tentava fazer pelo incremento de medidas que melhor assegurassem os direitos individuais. [...] Era,

---

<sup>44</sup> HADDOCK LOBO, R. **História do Brasil**. 2. ed. São Paulo: Companhia Nacional, 1965. p. 283-285.

<sup>45</sup> AFONSO, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 34.ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2011. p. 83-84.

<sup>46</sup> BASTOS, Celso Ribeiro. **Curso de Direito Constitucional**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 132.

portanto, um reencontro do País com suas origens pretéritas, saltando-se o obscuro período do Estado Novo.

Considera-se relevante registrar que a Carta Constitucional de 1946 embasou-se em três grandes fontes constitucionais estrangeiras para ser elaborada. A primeira fonte é a Constituição Americana, de 1787, da qual se obtém como modelo o Estado federal. A segunda fonte é a Constituição Francesa, de 1848, da qual se retira o presidencialismo atenuado como paradigma. A terceira fonte é a Constituição de Weimar, de 1919, da qual se extraem os novos direitos sociais.<sup>47</sup> Portanto, vislumbra-se que a Constituição de 1946 foi forjada sobre sólido e múltiplo arcabouço jurídico vanguardista daquela época.

Entre as principais características da Constituição de 1946, destaca-se o restabelecimento de certos direitos que tinham sido subtraídos dos brasileiros, na Carta de 1937, valendo referir, a título exemplificativo, as garantias constitucionais do mandado de segurança e da ação popular. Como reflexo do momento histórico em que foi concebida, também novos direitos foram incorporados à Carta Magna como, por exemplo, o direito da inafastabilidade do controle jurisdicional. No tocante à pena de morte, importa reportar que restou abolida, ressalvado apenas o caso de guerra declarada.

Na Constituição de 1946, o Presidencialismo, a República e a Federação, bem como a tripartição de poderes foram respeitados e não sofreram distorções como na Carta Constitucional anterior. No tocante aos direitos políticos, o sufrágio tornou-se universal, direto e secreto, bem como se admitiu a criação de partidos políticos com autonomia. As eleições eram realizadas de forma democrática e com a previsão de um período de mandato pré-determinado. O Poder Legislativo da União voltou a ser composto pela Câmara e pelo Senado, adquirindo, novamente, uma feição bicameral. A Justiça do Trabalho passou a integrar o Poder Judiciário. A Constituição tinha caráter super-rígido, trazendo, inclusive, cláusulas pétreas em seu bojo. No que concerne ao controle de constitucionalidade, salienta-se que foi mantido o controle difuso. No tocante ao controle concentrado, foi restabelecida a ação direta de inconstitucionalidade interventiva que tinha sido abolida na Carta de 1934.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> RUSSOMANO, Rosah. **Curso de Direito Constitucional**. 3. ed. rev. ampl. e ajustada às Emendas Constitucionais. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1978. p. 254-255.

<sup>48</sup> NUNES JÚNIOR, Flávio Martins Alves. **Curso de direito constitucional**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

Seguindo os princípios pautados pela Constituição de 1946, o direito de propriedade<sup>49</sup> também foi normatizado à luz de valores solidaristas. Na Carta Constitucional, a desapropriação foi reconhecida não só pelos motivos clássicos - necessidade e utilidade pública - mas também por um novo motivo, qual seja, o interesse social. Além disso, condicionou o uso da propriedade privada ao bem-estar social, concedendo, assim, função social à propriedade em que pese o termo não tenha sido expressamente consignado no texto constitucional. Determinou, igualmente, que a lei definiria a forma de promover a justa distribuição da propriedade, conferindo igual oportunidade a todos. Embora a Carta Constitucional de 1946 tenha representado um avanço no campo normativo no tocante à propriedade privada, não houve maior aplicabilidade de seus preceitos em termos práticos.

Sucederam Eurico Gaspar Dutra, os Presidentes Getúlio Vargas, Café Filho, Juscelino Kubitschek e Jânio Quadros. Contudo, Jânio renunciou ao cargo, em agosto de 1961, gerando uma grave crise. O vice-presidente de Jânio, João Goulart, assumiu a presidência. No entanto, devido ao conturbado cenário político, foi adotado o parlamentarismo no país por meio da Emenda Constitucional nº 4, de 02 de setembro de 1961, à Constituição de 1946. O parlamentarismo instalado previa um Poder Executivo formado pelo Presidente da República, que passou a ocupar apenas a função de chefe de Estado, e por um Presidente de um Conselho de Ministros. Posteriormente, em 1963, por meio de um plebiscito, o povo brasileiro afastou o regime parlamentarista, restaurando o presidencialismo.<sup>50</sup>

O governo de João Goulart acabou sofrendo um golpe militar na madrugada do dia 31 de março de 1964. Entre os fatores que foram determinantes para o ocorrido, ressaltam-se o cenário político-econômico do Brasil que se defrontava com

---

<sup>49</sup> De acordo com a redação original dos artigos 141 e 147, ambos da Constituição de 1946, o direito de propriedade recebia o seguinte tratamento: "Art 141 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, a segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: § 16- É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior .Art. 147. O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos." (BALEIRO, Aliomar; LIMA SOBRINHO, Barbosa. **Constituições Brasileiras**: 1946. 3. ed. Brasília: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 5). p. 81-85).

<sup>50</sup> FERREIRA, Pinto. **Curso de Direito Constitucional**. 8. ed. ampl. e atual. de acordo com as Emendas Constitucionais e a Revisão Constitucional. São Paulo: Saraiva, 1996.

o problema da inflação e com a existência da dívida externa. Outrossim, concorreram para a queda de Jango, a necessidade de implementar amplas reformas (agrária, educacional, bancária, urbana etc.) e o descontentamento gerado pela proposição das mesmas; a perda da base de sustentação de seu governo; a vinculação de seu nome ao comunismo e a influência da Guerra Fria no contexto interno do país, inclusive, com o apoio do governo norte-americano para a queda do governo. Com a deposição de João Goulart, Humberto Castello Branco foi eleito indiretamente presidente do país, assumindo a Presidência no dia 15 de abril de 1964.<sup>51</sup>

No tocante à propriedade privada, afigura-se relevante indicar que, antes do golpe militar, vinha-se discutindo, no Brasil, a questão relativa à reforma agrária que, conforme já referido, estava na pauta das reformas mais importantes a serem realizadas pelo governo de João Goulart. Contudo, o movimento militar, atento à pressão de grupos sociais que clamavam pela aludida reforma decidiu por bem aprovar a Emenda Constitucional nº 10, de 9 de novembro de 1964<sup>52</sup>, que trouxe como novidade o instituto da desapropriação para fins de reforma agrária, mediante o pagamento de indenização em títulos da dívida pública.

Pouco depois da aprovação da citada emenda, foi aprovada e sancionada a Lei nº 4.505, de 30 de novembro de 1964, conhecida como o Estatuto da Terra<sup>53</sup>, cujo principal propósito político era também apresentar uma resposta normativa aos

---

<sup>51</sup> AVELLAR, Hélio de Alcântara. **História Administrativa e Econômica do Brasil**. Rio de Janeiro: Fename, 1970.; CASTRO, Celso. **O golpe de 1964 e a instauração do regime militar**. In: CENTRO de Pesquisa e Documentação de História Contemporânea do Brasil. Rio de Janeiro, c2020. Disponível em: <https://cpdoc.fgv.br/producao/dossies/FatosImagens/Golpe1964>. Acesso em: 15 ago. 2020.

<sup>52</sup> Com o advento da Emenda Constitucional nº 10, de 09 de novembro de 1964, o parágrafo dezesseis passou a receber a seguinte redação: “[...] § 16 É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, com a exceção prevista no § 1º do art. 147. [...] Art. 5º Ao art. 147 da Constituição Federal são acrescentados os parágrafos seguintes: § 1º Para os fins previstos neste artigo, a União poderá promover desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento da prévia e justa indenização em títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata correção monetária, segundo índices fixados pelo Conselho Nacional de Economia, resgatáveis no prazo máximo de vinte anos, em parcelas anuais sucessivas, assegurada a sua aceitação a qualquer tempo, como meio de pagamento de até cinquenta por cento do Imposto Territorial Rural e como pagamento do preço de terras públicas.[...]” (BRASIL. **Emenda Constitucional nº 10, de 9 de novembro de 1964**. Altera os artigos 5º, 15, 29, 141, 147 e 156 da Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Emendas/Emc\\_antecio1988/emc10-64.htm#art4](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc_antecio1988/emc10-64.htm#art4). Acesso em: 16 ago. 2020).

<sup>53</sup> Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. (BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm). Acesso em: 16 ago. 2020.).



pleitos sociais daquele momento. O Estatuto foi concebido para regulamentar os direitos e obrigações atinentes aos bens imóveis rurais e para promover a política agrícola, bem como para executar a reforma agrária. Entre os progressos protagonizados pela novel legislação, ressaltou a normatização de institutos jurídicos típicos do Direito Agrário.

O diploma em questão fez referência à função social da propriedade agrária<sup>54</sup>, estabelecendo balizas para a sua configuração, o que se mostra uma evolução. Em que pese a importância e o significado simbólico da instituição da desapropriação para a reforma agrária e, concomitantemente, de um estatuto normativo específico para gerir as questões relacionadas ao direito agrário, o que se assistiu foi a uma resposta legislativa às demandas sociais a qual não teve o condão, em termos reais, de concretizar as necessárias mudanças para o desenvolvimento e para o crescimento do país.

Diante da tomada de poder e da instalação de um governo militar, era natural que se elaborasse um novo texto constitucional afinado com o cenário político, social e econômico da época. A Constituição de 1946 já tivera sofrido várias alterações, seja por emendas seja por atos institucionais, levando a uma desnaturação e desestruturação de seu texto. Portanto, também, por isso, urgia a elaboração de uma nova Carta Constitucional. Foi concebida, então, a nova Constituição no ano de 1967. Sua entrada em vigor coincidiu com a eleição de Artur da Costa e Silva para a Presidência.

A Constituição de 1967 foi idealizada, precipuamente, para institucionalizar, bem como para conferir uma aparente legalidade ao regime ditatorial. Devido ao seu caráter nitidamente autoritário, bem como centralizador e burocrático, teve como grande fonte inspiradora a Carta de 1937, incorporando muitos elementos basilares da Constituição que ficou conhecida como polaca. Por isso, preceitos de ordem democrática, hauridos da Carta de 1946, restaram abandonados pela novel Carta. Destaca-se o fato da citada constituição ter retratado uma grande preocupação com

---

<sup>54</sup> “Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei. § 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente: a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias; b) mantém níveis satisfatórios de produtividade; c) assegura a conservação dos recursos naturais; d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam.” (BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm). Acesso em: 16 ago. 2020.).

a segurança nacional que resultou na promulgação de uma Lei de Segurança Nacional. Outrossim, inovou em matéria concernente a direito tributário, ocasionando a elaboração de um novo Código Tributário Nacional, como também em matéria relativa a direito financeiro, modificando técnicas orçamentárias.<sup>55</sup>

Entre as principais características da Constituição de 1967, aponta-se uma acentuada diminuição dos direitos individuais, sociais e políticos. No que tange aos direitos individuais, cita-se a supressão dos direitos relativos às liberdades de pensamento e de reunião como exemplo. No tocante aos direitos sociais, indica-se, ilustrativamente, a redução da idade mínima para trabalhar e a restrição do direito de greve. Relativamente aos direitos políticos, destacam-se as restrições geradas pela implantação de eleições indiretas, bem como a imposição de cassação de mandatos eletivos e a determinação da suspensão de direitos políticos de modo abusivo.<sup>56</sup> Sobressaiu, na Carta de 1967, a concentração do poder nas mãos do Executivo da União o qual se fortaleceu muito no período. O Poder Legislativo, por seu turno, restou esvaziado. A Constituição tinha um caráter super-rígido, trazendo, inclusive, cláusulas pétreas como a República e a Federação. No tocante ao controle de constitucionalidade, foram mantidos os avanços, conquistados na Carta Constitucional anterior.<sup>57</sup>

Posteriormente, em 1968, com a incorporação do Ato Institucional nº 05 à Carta de 1967, iniciou-se a fase que ficou conhecida como os Anos de Chumbo da Ditadura Militar. Referido período durou cerca de dez anos. O temido Ato Institucional nº 05 impôs o fechamento do Congresso, das Assembleias Legislativas e das Câmaras Municipais. Fundado no citado ato, assistiu-se à cassação dos mandatos eletivos. Da mesma forma, foi instituída a intervenção militar em estados e municípios. O indigitado ato determinou também a suspensão de direitos civis e políticos dos cidadãos que supostamente tivessem cometido crimes contra a Segurança Nacional, vedando a utilização do “habeas corpus”. Como se não bastassem as medidas já tomadas, cumpre referir que foram proibidas manifestações de ordem política. Foram instituídos, ainda, instrumentos de controle em relação à sociedade e aos indivíduos, citando-se, respectivamente, como

---

<sup>55</sup> AFONSO, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 34. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2011.; PADILHA, Rodrigo. **Direito Constitucional**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

<sup>56</sup> NUNES JÚNIOR, Flávio Martins Alves. **Curso de direito constitucional**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

<sup>57</sup> NOVO, Benigno Núñez. **As Consituições brasileiras**. [S. l.: s. n.], [20]. E-book. p. 12-13.

exemplos, a censura e a liberdade vigiada.<sup>58</sup> Conforme exposto, o Ato Institucional de nº 05 foi o mais agressivo e repressor dos instrumentos normativos elaborados no período da Ditadura Militar.

No que concerne ao direito de propriedade<sup>59</sup>, é importante consignar que, apesar do momento histórico em que foi gestada a Constituição de 1967, pela primeira vez, o direito à propriedade tomou assento, ao mesmo tempo, em dois setores topográficos diferentes da Carta Constitucional, quais sejam, no capítulo relativo aos direitos e garantias individuais e no título referente à ordem econômica e social. Outrossim, foi com a Constituição de 1967 que a expressão “função social da propriedade” foi incorporada à Carta Constitucional como um dos princípios da ordem econômica. Cumpre destacar, igualmente, que a citada Carta Magna também previu a desapropriação por necessidade ou por utilidade pública ou por interesse social. Mostrou-se avançada ao autorizar a desapropriação, mediante o pagamento em títulos da dívida pública, para os fins de reforma agrária. Oportuno ainda referir a existência da Emenda Constitucional nº 01, de 1969<sup>60</sup>, a qual aderiu à linha seguida pela Constituição de 1967 no tocante ao direito de propriedade, mantendo a “função social da propriedade” no rol dos princípios da ordem econômica.

<sup>58</sup> POMPEU, Ana. Cinquenta anos: AI-5, o ato que derrubou o Estado de Direito e suspendeu o sistema de Justiça. **Revista Consultor Jurídico**, São Paulo, 13 dez. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-dez-13/50-anos-ai-ato-derrubou-estado-direito>. Acesso em: 18 ago. 2020.; RAMOS, Elival da Silva. O Ato Institucional nº 5 e seu significado histórico Editorias. **Jornal da USP**, São Paulo, 12 dez. 2018. Disponível em: <https://jornal.usp.br/artigos/o-ato-institucional-no-5-e-seu-significado-historico>. Acesso em: 18 ago. 2020.

<sup>59</sup> No tocante ao Direito de Propriedade, assim dispunha o texto constitucional, em sua redação original: “Art 150 A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: § 22 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 157, § 1º. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior. Art 157 A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: [...]III - função social da propriedade; [...]” (CAVALCANTI, Themístocles Brandão; BRITTO, Luiz Navarro de; BALEEIRO, Aliomar. **Constituições Brasileiras**: 1967. 3. ed. Brasília: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 6). p. 123-127; 188-190.

<sup>60</sup> Com o advento da Emenda Constitucional nº 01, de 17 de outubro de 1969, a matéria passou a ser disciplinada nos artigos 153 e 160, da Carta Maior, *in verbis*: “Art. 153. A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]§ 22. É assegurado o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no artigo 161, facultando-se ao expropriado aceitar o pagamento em título de dívida pública, com cláusula de exata correção monetária. [...]. Art. 160. A ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social, com base nos seguintes princípios: [...]III - função social da propriedade; [...]” (CAVALCANTI, Themístocles Brandão; BRITTO, Luiz Navarro de; BALEEIRO, Aliomar. **Constituições Brasileiras**: 1967. 3. ed. Brasília: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 6). p. 123-127; 188-190.)

Pertinente trazer a lume a lembrança de que, desde 1964 até o ano de 1985, foram editados dezessete atos institucionais pelo Exército, pela Marinha, pela Aeronáutica ou, ainda, pelo Presidente da República<sup>61</sup>. O escopo de tais normas estava em explicitar, em legitimar e em legalizar as condutas adotadas durante o período ditatorial, bem como em manter o poder e a ordem estabelecidas. Nesse sentido, cabe invocar a lição de Carlos Ayres Britto<sup>62</sup>, ao analisar a coexistência da Constituição de 1967 e do regime dos Atos Institucionais, *in verbis*:

[...] Dessarte, duas ordens jurídicas de âmbito nacional passaram a conviver, ambas com pretensão a constituir-se em legítima tradução do poder constituinte originário. Uma, baseada na Constituição de 1967, produto do Congresso Nacional como agente do Poder Constituinte Outra, calcada no Ato 5 e seus iguais, gerada pelo Comando Supremo da Revolução de 31 de março de 1964 (também investido na função de constituinte de 1º grau). [...].

Durante a Ditadura Militar, ocuparam a Presidência da República os Presidentes Emílio Médici (1969-1974), Ernesto Geisel (1974-1979) e, por fim, João Baptista Figueiredo (1979-1985). No governo de Geisel, assistiu-se a uma flexibilização do regime jurídico imposto pela Ditadura com a revogação do Ato Institucional nº 05. Todavia, foi sob a presidência de Figueiredo que se concedeu a anistia aos condenados por crimes políticos, abrindo-se um espaço concreto para a redemocratização do país.<sup>63</sup>

No que tange ao direito de propriedade, importa registrar que, no ano de dezembro de 1979, foi publicada a Lei nº 6.766<sup>64</sup>, cujo intento precípuo era organizar o uso e o ordenamento do solo urbano, mediante o seu parcelamento. O regramento

<sup>61</sup> BRASIL. Portal da Legislação. **Atos Institucionais**. Brasília, DF, [2021]. Disponível em: <http://www4.planalto.gov.br/legislacao/portal-legis/legislacao-historica/atos-institucionais>. Acesso em: 20 ago. 2020.

<sup>62</sup> BRITTO, Carlos Ayres. O problema da vigência dos atos complementares posteriores à edição do AI-5. **Revista de Direito Processual Geral**, Rio de Janeiro, v. 32, p. 1-18, 1977. Disponível em: <https://pge.rj.gov.br/comum/code/MostrarArquivo.php?C=NTk0OQ%2C%2C>. Acesso em: 20 ago. 2020. p. 4. No mesmo sentido, cita-se a lição de Leonardo Augusto de Andrade Barbosa. Segundo o autor, “[...]a ditadura procurou reduzir a Constituição a ‘instrumento de governo’. Pra isso, era necessário tornar seu conteúdo normativo mais permeável aos ‘objetivos revolucionários’, o que foi feito mediante a conjugação e o quebramento do procedimento especial de reforma constitucional. [...]” (BARBOSA, Leonardo Augusto de Andrade. **História Constitucional Brasileira: mudança constitucional, autoritarismo e democracia no Brasil pós-1964**. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2018. p. 354).

<sup>63</sup> BRASIL. Câmara dos Deputados. **Os presidentes da ditadura militar**. Brasília, DF, 28 dez. 2006. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/93692-os-presidentes-da-ditadura-militar>. Acesso em: 21 ago. 2020.

<sup>64</sup> BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá Outras Providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm), Acesso em: 21 ago. 2020.

jurídico foi resultado de uma resposta legislativa para as crescentes demandas relativas ao crescimento da população em grandes centros urbanos e, ao mesmo tempo, ao déficit de moradias que surgiu com o citado incremento populacional. A Lei de Parcelamento do Solo Urbano trouxe normatização e uniformização para o processo de urbanização das cidades. Teve o mérito de trazer alguns dispositivos que estabeleceram parâmetros de adequação e de segurança para as edificações, revelando uma preocupação para com a saúde dos moradores e, reflexamente, para com o meio ambiente. Logo, a citada legislação constituiu um grande avanço no tratamento dado ao direito de propriedade do país, o que ocorreu ainda no curso do regime Militar.

Posteriormente, seguiu-se a derrocada da Ditadura Militar a qual foi impulsionada por um conjunto de razões de ordem econômica, política e social. No campo econômico, salienta-se a crise provocada pela recessão mundial, pela escassez de investimentos estrangeiros no país e pelo aumento do preço do petróleo, que era a principal matriz energética do Brasil. Na área social, a insatisfação era crescente devido ao aumento da desigualdade e ao êxodo rural sem planejamento. Outrossim, aumentava a impopularidade do regime devido à tomada de atos violentos e repressores contra seus opositores. No campo político, aflorou o desejo de grupos contrários à Ditadura de restabelecer um regime democrático no país com a convocação de uma nova Constituinte.<sup>65</sup>

Como parte do processo de redemocratização, teve início, no Brasil, um movimento político que pleiteava a volta de eleições diretas no país, conhecido como “Diretas Já”. Não tendo sido exitosa a campanha pela tentativa de adoção do voto direto para a eleição do novo Presidente da República, que sucederia Figueiredo, a eleição ocorreu por intermédio de um Colégio Eleitoral no mês de janeiro de 1985. Tancredo Neves sagra-se como vitorioso e como novo Presidente do Brasil, mas, devido a problemas de saúde, vem a falecer sem que tivesse conseguido tomar posse. Ato contínuo, o vice-presidente, José Sarney, assume o

---

<sup>65</sup> LEQUE, Alexandre. Sequelas da ditadura militar no Brasil. **Revista Liberdades**, São Paulo, n. 12, jan./abr. 2013. Disponível em: [https://www.ibccrim.org.br/media/posts/arquivos/15/IBCC\\_RevistaLiberdades\\_n12\\_historia.pdf](https://www.ibccrim.org.br/media/posts/arquivos/15/IBCC_RevistaLiberdades_n12_historia.pdf). Acesso em: 22 ago. 2020.; CASTRO, Flávia Lages de. **História do Direito Geral e Brasil**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2007. p. 559-560.

cargo. Em cumprimento às promessas de campanha, convoca uma nova Assembleia Nacional Constituinte.<sup>66</sup>

O instrumento jurídico usado para convocar uma nova Assembleia Nacional Constituinte foi a Emenda nº 26, de 27 de novembro de 1985. A Constituinte tinha como missão assegurar que os valores de liberdade, de participação política, de pacificação e de integração social estivessem reconhecidos na nova Carta Constitucional.<sup>67</sup> Teve o mérito de retratar as aspirações de liberdade e de justiça social pelas quais o povo brasileiro tanto esperou alcançar passados os anos da Ditadura. Cita-se, por oportuno, excerto do discurso intitulado Constituição Cidadã<sup>68</sup>, pronunciado por Ulysses Guimarães<sup>69</sup>, Presidente da Assembleia Constituinte, em 27 de julho de 1988, segundo o qual

[...] essa será a Constituição cidadã, porque recuperar como cidadãos milhões de brasileiros, vítimas da pior das discriminações: a miséria. Cidadão é o usuário de bens e serviços do desenvolvimento. Isso hoje não acontece com milhões de brasileiros, segregados nos guetos da perseguição social. Esta Constituição, o povo brasileiro me autoriza a proclamá-la, não ficará como bela estátua inacabada, mutilada ou profanada. O povo nos mandou aqui para fazê-la, não para ter medo. Viva a Constituição de 1988! Viva a vida que ela vai defender e semear!

No mesmo sentido, calha invocar trecho de texto escrito por Bernardo Cabral<sup>70</sup>, Relator-Geral da Assembleia Nacional Constituinte, que abordou a

<sup>66</sup> BASTOS, Celso Ribeiro. **Curso de Direito Constitucional**. 22.ed. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 150-152.

<sup>67</sup> MENDES, Gilmar Ferreira; GONET, Paulo Gustavo. **Curso de direito constitucional**. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. (Série IDP). p. 151

<sup>68</sup> A respeito do conceito de cidadania é muito oportuno trazer o estudo desenvolvido pelo sociólogo Thomas H. Marshall. Cidadão e Cidadania. Da forma desenvolvida por Thomas H. Marshall, "cidadania é uma situação social que inclui três tipos distintos de direitos, especialmente em relação ao ESTADO: 1) direitos civis, que incluem o direito de livre expressão, de ser informado sobre o que está acontecendo, de reunir-se, organizar-se, locomover-se sem restrição indevida e receber igual tratamento perante a lei; 2) direitos políticos, que incluem o direito de votar e disputar cargos em eleições livres; e 3) direitos socioeconômicos, que incluem o direito ao bem-estar e à segurança social, a sindicalizar-se e participar de negociações coletivas com empregadores e mesmo o de ter um emprego." (JOHNSON Allan G. **Dicionário de Sociologia**: guia prático da linguagem sociológica. Rio de Janeiro: Zahar, 1997. p. 34.; CIDADANIA é... In: CIDADANIA.com:assessoria e informação. São Leopoldo: Unisinos, [2021]. Disponível em: <http://unisinos.br/cidadania/cidadania-e>. Acesso em: 24 ago. 2020).

<sup>69</sup> Discurso, intitulado Constituição Cidadã, pronunciado em 27 de julho de 1988 ressaltando o caráter social do texto constitucional produzido pelos constituintes de 1987/1988. DANC de 28/07/1988, p. 12150. (BRASIL. **Diário Assembleia Nacional Constituinte**. Brasília, DF, ano 2, n. 282, 28 jul. 1988. Disponível em: <http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/282anc28jul1988.pdf#page=106>. Acesso em: 24 ago. 2020).

<sup>70</sup> CABRAL, Bernardo. Breve histórico da Assembléia Nacional Constituinte e a atual Constituição Federal de 1988. **Revista Justiça e Cidadania**, Rio de Janeiro, n. 53, 5 dez. 2004. Disponível em:

relevância da Constituição de 1988 e os grandes avanços por ela representados, *in verbis*:

Aquele que ler, sem paixão e preconceito, o texto da Constituição de 1988 poderá, descontando os naturais problemas de qualquer obra do homem, asseverar que se trata, sem dúvida, de diploma exemplar, profundamente renovador, à altura dos melhores que o constitucionalismo tem produzido, aí incluídas, as justamente decantadas, Constituições de Espanha e Portugal. Façamos breve ponderação a esse respeito. O primeiro dado a destacar é de topografia, mas igualmente de conteúdo: o texto se instaura com a indicação dos princípios fundamentais, direitos individuais, garantias fundamentais e direitos sociais. Em vez de clássica exposição vestibular da estrutura do Estado e de seus Poderes, deu-se prevalência ao cidadão e ao trabalho: no dado geográfico, uma eleição ideológica. Esta, verdadeiramente, é uma Constituição cidadã. E o exame sumário de seus Títulos reforça tal convicção. [...]

Da mesma forma, cabe acentuar que a Carta Magna de 1988, é considerada a mais democrática e a mais avançada de toda a história constitucional brasileira. Teve sucesso em conseguir reunir a experiência havida das constituições passadas, acrescida a uma elaboração que contou também com a mais intensa participação popular experimentada em uma constituinte. Frisa-se que tal participação não se contentou apenas com a apresentação de emendas ao texto, mas contou com a efetiva presença de populares na sede do Parlamento. Segundo registros históricos, “foram coletadas 72.719 sugestões de cidadãos de todo o País, além de outras 12 mil sugestões dos constituintes e de entidades representativas”, o que representa um feito extraordinário.<sup>71</sup>

Considerando-se as características marcantes da Carta de 1988, indica-se o incremento dos direitos individuais, sociais e políticos, bem como a visibilidade que receberam topograficamente no texto da Constituição. No tocante aos direitos individuais, proibiu-se a tortura, a censura e o uso de provas ilícitas, entre outros avanços. Relativamente aos direitos sociais, no campo dos trabalhistas, ocorreu uma preocupação em resguardar constitucionalmente os direitos ao adicional por trabalho noturno, a férias e ao décimo terceiro, por exemplo. Ainda, no âmbito dos direitos sociais, o legislador preocupou-se em positivar os direitos à saúde, à

---

<https://www.editorajc.com.br/breve-historico-da-assembleia-nacional-constituente-e-a-atual-constituicao-federal88>. Acesso em: 24 ago. 2020.

<sup>71</sup> BRASIL. Câmara dos Deputados. **30 Anos da Constituição**. Brasília, DF, [2018]. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/internet/agencia/infograficos-html5/constituente/index.html>. Acesso em: 25 ago. 2020.

previdência social, à assistência e à moradia, entre outros não menos importantes. No que concerne aos direitos políticos, o voto consagrou-se como direto, secreto, universal e periódico, por exemplo. A Carta Magna de 1988 deu continuidade à República, como forma de Governo, à Federação, como forma de Estado, e ao Presidencialismo, como sistema de governo. No que toca ao Poder Legislativo, foi mantida, no âmbito federal, a existência da Câmara e do Senado. No que tange ao Poder Judiciário, foi criado Superior Tribunal de Justiça. No que concerne ao controle de constitucionalidade, surgiram novos instrumentos, valendo referir a ação declaratória de inconstitucionalidade por omissão, a arguição de descumprimento de preceito fundamental e a ação declaratória de constitucionalidade.<sup>72</sup>

A Constituição de 1988 retrata uma Carta Constitucional que abraça o compromisso de transformar a realidade, servindo-se do pluralismo sob a qual foi edificada. Seu caráter eminentemente dirigente está claramente evidenciado ao longo de seu texto, o que se constata pela análise do conjunto de dispositivos que regula matérias de ordem econômica, social, cultural e ambiental. Expressa a preocupação para com valores humanistas, erigindo a dignidade da pessoa humana à condição de fundamento do Estado Democrático de Direito. Passados 32 anos desde a sua promulgação, a Carta Magna contribuiu decisivamente para a manutenção do regime Democrático de Direito mesmo em meio a diferentes crises políticas e econômicas que assolaram o Brasil desde a sua promulgação.<sup>73</sup>

Relativamente ao direito de propriedade, a Constituição de 1988 definiu o meio ambiente como um bem público; reconheceu o direito dos índios às suas terras; instituiu uma política agrícola e fundiária; estabeleceu diretrizes de política urbana e determinou que a propriedade teria de ter uma função social. No tocante à função social da propriedade, diferencia a função da social da propriedade urbana, fulcro no artigo 182, § 2º, da Constituição Federal, da função social da propriedade rural, com fundamento no artigo 186 da Carta Magna. Destarte, atribuiu maior amplitude ao princípio da função social da propriedade, o que é determinante para a adoção de políticas públicas e de mecanismos jurídicos próprios para gerar um melhor aproveitamento do solo conforme sua destinação. Por fim, não se pode deixar de mencionar que a Constituição Cidadã traz o direito de propriedade e a

---

<sup>72</sup> NUNES JÚNIOR, Flávio Martins Alves. **Curso de direito constitucional**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 375-384.

<sup>73</sup> SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luis Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Curso de direito constitucional**. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 323-324.



função social por ele desempenhada como um direito fundamental e, ao mesmo tempo, como um dos princípios da ordem econômica.

Conforme se verifica com base, na caminhada histórica percorrida, desde o período colonial o direito de propriedade ocupa uma posição central na ordem social, econômica e jurídica do Brasil. No período colonial, vislumbra-se que o direito à propriedade privada foi regulado pelo sistema das capitanias e das sesmarias, solução encontrada pela Coroa Portuguesa para assegurar a ocupação do solo brasileiro. Posteriormente, no período monárquico, a Constituição, de 1824, garantiu um direito de propriedade com características de direito inviolável, absoluto, perpétuo e não condicionado a sofrer limitações. Foi guindado ao *status* constitucional como um direito individual e natural. Preconizava-se sua plena garantia como forma de acentuar sua importância como símbolo da conquista advinda do trabalho do homem.

No período republicano, as cartas constitucionais garantiram o direito à propriedade privada de uma posição essencialmente patrimonialista e liberal, conforme se infere do texto das Constituições de 1891 e de 1937, para uma posição de não patrimonialista e social, consoante se denota do texto contido nas Constituições de 1934 e de 1946. A Constituição de 1934 teve o grande mérito de lançar a ideia do que viria a ser, posteriormente, função social da propriedade, ao trazer uma preocupação com o atendimento das demandas sociais em detrimento da posição individual que vigorava em diplomas legais anteriores. Por sua vez, a Constituição, de 1946 - ao abraçar valores solidaristas, e, nessa esteira, reconhecer a existência de desapropriação não só por necessidade ou por utilidade pública, mas, sobretudo, por interesse social - também lançou luz à ideia de que a propriedade exerce uma função social embora não expressamente consignada no texto constitucional.

Ainda durante o período republicano, convém destacar que, em que pese o fato de o país ter vivido regimes ditatoriais, são notórios os avanços obtidos em matéria de normatização dos direitos relacionados à propriedade privada. Cita-se, como exemplo, o fato de a Emenda Constitucional nº 10/64 ter reconhecido a desapropriação para fins de reforma agrária, seguida, em seguida, pelo Estatuto da Terra que também reconheceu tal instituto. A Constituição de 1967, por sua vez, teve uma grande importância no tocante à disciplina do direito de propriedade, pois, conforme referido, pela primeira vez, o direito de propriedade passa a ocupar dois

lugares no arcabouço jurídico constitucional, estando no qual seja, no capítulo dos direitos e das garantias individuais e no título referente à ordem econômica e social. Foi essa Carta Constitucional em que foi cunhada, pela primeira vez, a expressão função social da propriedade.

Posteriormente, conforme já indicado, a Emenda Constitucional nº 01/69 manteve a função social da propriedade no rol dos princípios da ordem econômica. A Constituição de 1988, fruto da redemocratização do país, representou grandes avanços na forma dada ao tratamento do direito de propriedade no país, valendo referir, sobretudo, a idealização da função social da propriedade no âmbito rural e na seara urbana, como expressão de grande visibilidade e relevância ao princípio, o qual, inclusive, passou a permear todo o ordenamento jurídico. Por derradeiro, importa referir, ainda, que a Carta Constitucional de 1988 garantiu ao direito de propriedade e à sua função social a condição de direito fundamental e de princípio da ordem econômica, operando-se o fenômeno da funcionalização do direito à propriedade privada, conforme se verá ao longo do próximo capítulo.

### 3 FUNÇÕES SOCIAL, AMBIENTAL E ECONÔMICAS DESEMPENHADAS PELA PROPRIEDADE PRIVADA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Durante o longo período de tempo que consolida a idade contemporânea, a humanidade atentou-se para o fato de que o pleno exercício da propriedade privada está também condicionado ao alcance de uma função. Trata-se, portanto, do fenômeno nomeado de funcionalização do direito de propriedade, conforme se passa a expor.

#### 3.1 Funcionalização do Direito

Vislumbra-se que, dada a evolução e mudança de modelo de um Estado Liberal para um Estado Social, o Direito passa também a desempenhar um papel muito mais abrangente, ou seja, não circunscrito tão somente à repressão e à tutela de comportamentos, por meio de sanções, para garantir o controle social, mas, sobretudo, voltado à construção de uma função. De acordo com Stefano Rodotà, a função confere operacionalidade a determinado instituto jurídico. Conforme o autor<sup>74</sup>: função “serve a definire il concreto modo de operare di un istituto o di un diritto di cui siano note e individuale le caratteristiche morfologiche.”

A função citada pode ser compreendida como uma função de direção social<sup>75</sup>. Norberto Bobbio, na obra “Da Estrutura à Função”<sup>76</sup>, nomina a função de direção social de “função promocional” ou “premiar” do Direito que, segundo o autor, consiste na:

[...] ação que o direito desenvolve pelo instrumento das ‘sanções positivas’, isto é, por mecanismos genericamente compreendidos pelo nome de ‘incentivos’, os quais visam não a impedir atos socialmente indesejáveis, fim precípua das penas, multas,

<sup>74</sup> De acordo como autor, função “serve para definir a forma concreta do funcionamento de um instituto ou de um direito dos quais seja conhecida suas características individuais morfológicas.” RODOTÀ, Stefano. Proprietà (Diritto vigente). In: NOVÍSSIMO Digesto Italiano. Turim: UTET, 1967. p. 125-146. (Tradução nossa).

<sup>75</sup> AMATO, Lucas Fucci. Função, Estrutura e Instituição na Análise Jurídica. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, v. 112, p. 387-408, jan./dez. 2017. Disponível em: [http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/Rev-Fac-Dir-USP\\_112.14.pdf](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-Fac-Dir-USP_112.14.pdf). Acesso em: 20 set. 2020. p. 391.

<sup>76</sup> BOBBIO, Norberto. **Da estrutura à função**: novos estudos de teoria do direito. Barueri: Manole, 2007. p. XII.

indenizações, reparações, restituições, ressarcimentos, etc., mas sim a 'promover' a realização de atos socialmente desejáveis.

De acordo com o autor, as sanções positivas ou premiaias têm por escopo desencadear e concretizar os chamados comportamentos socialmente desejáveis, até mesmo nos indivíduos mais resistentes, por meio do emprego de métodos de incentivos ou de encorajamento mediante a tomada de ações positivas. Constituem, por isso, instrumentos de direção social por intermédio das quais os sujeitos são estimulados a adotar determinados comportamentos em vista das recompensas ou facilidades que vão alcançar, ou seja, das promessas de vantagens. Por outro lado, as sanções negativas caracterizam-se por ser de caráter ameaçador, repressivo e desencorajador, isto é, representam a ameaça de punição. Destarte, não só se corporificam como instrumentos de controle social, mas também têm por propósito proteger atos lícitos e reprimir os ilícitos, mantendo o *status quo* por meio de um não fazer.<sup>77</sup>

Portanto, o fenômeno da funcionalização do Direito preconiza que o Direito não se satisfaz e não se perfaz apenas com a forma, isto é, com a descrição estrutural do Direito, cujo idealizador é Hans Kelsen, mas reclama, sobretudo, a adoção de uma função. Conforme a lição de Lucas Fucci Amato<sup>78</sup>:

A diferença entre estrutura e função só aparece claramente no momento em que é possível perceber como uma mesma estrutura (as normas e o ordenamento jurídico) é capaz de servir a diferentes propósitos (como já indicara Renner). Assim, apenas a mudança funcional do direito, na passagem do Estado liberal ao social, ilumina a importância de um estudo da função, em paralelo à análise formal ou estrutural do direito. Bobbio (2007, p. 113) esforça-se para frisar que não existe uma relação biunívoca entre estrutura e função: uma mesma estrutura pode servir a diferentes funções. Do ponto de vista estrutural, seja quanto a normas primárias (de conduta), seja quanto a normas secundárias (de organização), é possível trabalhar com funções repressivas, protetivas ou, de outro lado, promocionais e indutivas.

---

<sup>77</sup> ARAÚJO, Kleber Jorge de. A função promocional do direito na busca pela concretização das ordens e dos direitos sociais, à luz da teoria funcionalista de Bobbio. **Revista de Direito**, Viçosa, v. 9, n. 1, p. 125-154, 11 out. 2017.; PASSARELI, Luciano Lopes. Função promocional do direito registral imobiliário: buscando as luzes de Norberto Bobbio. *In*: INSTITUTO de Registro Imobiliário Brasileiro. São Paulo, 5 set. 2010. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/funcao-promocional-do-direito-registral-imobiliario-buscando-as-luzes-de-norberto-bobbio>. Acesso em: 5 set. 2020.

<sup>78</sup> AMATO, Lucas Fucci. Função, estrutura e instituição na análise jurídica. **Revista Da Faculdade De Direito**, São Paulo, v. 112, p. 387-408, 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/issn.2318-8235.v112i0p387-408>. Acesso em: 5 set. 2020.

Nesse sentido, vale trazer a lição de Pietro Perlingieri<sup>79</sup>, segundo o qual “funcionalização consiste na obrigação, ou dever, do sujeito titular do direito de exercê-lo de modo a não provocar danos excepcionais a outros sujeitos, em harmonia com o princípio da solidariedade política, econômica e social.” Constatase, assim, uma preocupação com um conteúdo finalístico do Direito voltado para a consecução do bem comum, da justiça social e da dignidade da pessoa humana.<sup>80</sup> Como decorrência do movimento pela assunção de uma função promocional do Direito, o ordenamento jurídico brasileiro, fundado na Carta Magna de 1988, adotou a Constituição como parâmetro axiológico para a interpretação e para a tomada de decisões em relação a diferentes ramos do Direito, o que também atinge o Direito Civil. Operou-se, então, uma releitura do Direito Civil, por intermédio de uma interpretação constitucional.<sup>81</sup>

Nessa esteira, vislumbra-se que a propriedade privada, instituto jurídico tradicionalmente civilista, também passou pelo fenômeno da funcionalização. Contemporaneamente, identificam-se três funções desempenhadas pela propriedade no ordenamento jurídico brasileiro. A primeira delas é a função social que é a mais conhecida. A segunda, por sua vez e não menos importante, é a função ambiental. A terceira, por seu turno, igualmente relevante, é função econômica da propriedade.

### 3.2 Função Social da Propriedade

A função social da propriedade está alicerçada na necessidade de o Estado interferir nas relações entre os agentes econômicos para garantir que as transações estejam fundadas em uma igualdade substancial e não apenas formal. Logo, surgiu

---

<sup>79</sup> PERLINGIERI, Pietro. **Perfis de Direito Civil**: introdução ao Direito Civil Constitucional. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 120-121.

<sup>80</sup> Nesse sentido, invoca-se a lição de Fabiano Koff Coulon, *in verbis*: “O movimento da constitucionalização do direito civil (e do direito privado, como um todo), embora formado por visões não necessariamente sempre coincidentes, possui identidade de tratamento das relações jurídicas privadas sob uma ótica instrumental, na qual as normas e os institutos que compõem o que, tradicionalmente, é classificado como direito privado, devem ser compreendidas e aplicadas na medida em que cumprem com uma função: a realização de normas e de valores expressos na Constituição Federal, como: a dignidade da pessoa humana e a solidariedade social.” (COULON, Fabiano Koff. **A função dissuasória da responsabilidade civil sob as lentes da análise econômica do direito**: exame dos seus limites e possibilidades de aplicação na responsabilidade da empresa. 2013. 155 f. Tese (Doutorado em Direito) – Programa de Pós Graduação em Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013).

<sup>81</sup> BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 9. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

para corrigir as distorções que marcavam o liberalismo. Percebeu-se que o direito de propriedade, de cunho absoluto - lastreado no emblemático Código Civil Francês de 1804<sup>82</sup>, que serviu de modelo para diferentes ordenamentos jurídicos - já não era mais suficiente para atender aos reclamos da sociedade que assistia ao nascer do Estado Social e, por via de consequência, ao crepúsculo do Estado Individual.<sup>83</sup>

Portanto, a transposição do modelo de Estado Individual para o Estado Social exsurge como consequência da superação ideológica do antigo liberalismo. Enquanto o Estado Individual pauta-se na existência de um mercado natural em que todos os agentes buscam a concretização de seus interesses próprios, o Estado Social tem por característica a intervenção estatal no exercício da atividade econômica para promover o bem comum e o desenvolvimento. Seguindo-se a mesma linha de raciocínio, percebe-se que, no Estado Liberal, os direitos alcançados aos cidadãos são direitos de liberdade, ou seja, direitos que se notabilizam por garantir a defesa do indivíduo contra o arbítrio estatal. Por outro lado, no Estado Social, os direitos são exercidos pelos indivíduos, por intermédio ou com o auxílio do Estado, mantendo-se o direito às liberdades clássicas já alcançadas.

Relativamente à gênese da ideia de função social da propriedade, observa-se que Aristóteles, na obra “Política”, no ano de 322 antes de Cristo, já mencionava que a propriedade era um instrumento essencial à vida e que cada cidadão deveria, quando de seu uso, considerá-la como se fora um bem comum.<sup>84</sup> Não se pode também deixar de mencionar, igualmente, São Tomás de Aquino, que preconizava que as coisas desempenham uma finalidade útil para o ser humano.<sup>85</sup> Fazendo-se

<sup>82</sup> FACCHINI NETO, Eugênio. *Codecivil francês: Gênese e difusão de um modelo*. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, DF, v. 50, n. 198, p. 68-73, abr./jun. 2013. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496956/000983388.pdf?sequence=1>. Acesso em: 6 set. 2020.

<sup>83</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

<sup>84</sup> ARISTÓTELES. **A Política**. Tradução de Nestor Silveira Chaves. 15. ed. Rio de Janeiro: Ediouro Publicações, 1988. p.14-15.

<sup>85</sup> “[...] Nesse sentido, diz ele [Santo Tomás de Aquino] na *Contra Gentiles*: ‘Nenhuma coisa tende para algo como para seu fim senão enquanto este é bom; portanto, é necessário que o bem, enquanto bem, seja o fim’. E, a seguir, na mesma obra, falando da bondade divina que é causa da bondade em todos os bens, conclui: ‘Logo, é também a causa de todo o fim para que seja fim, pois tudo o que é fim, é tal enquanto é bom’. Há, pois, na ordem das coisas, uma prioridade objetiva do bem sobre o fim. Noutras palavras, algo é desejado como fim porque é bom, e não é bom porque é desejado como fim. Por isso: ‘buscando cada ser a sua perfeição, o que alguém deseja como último fim deseja como bem perfeito e completo de si próprio’, pois ‘o bem [...] é perfectivo de outro pelo modo de fim’”. [...] (BONI, Luis Alberto de. **Estudos sobre Tomás de Aquino**. Pelotas: NEPFIL Online, 2018. (Série Dissertatio Filosofia). Disponível em: <https://wp.ufpel.edu.br/nepfil/files/2018/09/EstTA-VFinal.pdf>. Acesso em: 10 set. 2020. p. 26-27).

uma revisão histórica acerca do instituto, localiza-se também, no conjunto de livros escritos por Jean-Jacques Rousseau, notadamente, nas obras “Do Contrato Social” e “Discurso sobre a Origem e os fundamentos da Desigualdade entre os Homens”, referências de que o direito à propriedade individual está subordinado aos direitos da coletividade.<sup>86</sup> Posteriormente, Augusto Comte<sup>87</sup>, considerado o pai do positivismo, influenciou o pensamento de Léon Duguit<sup>88</sup> a quem se atribui a primeira referência mais intensa à função social da propriedade. Duguit<sup>89</sup>, em 1912, trazia a seguinte ideia a respeito da função do homem na sociedade:

[...] todo indivíduo tem na sociedade uma certa função a cumprir, uma certa tarefa a executar. Este é precisamente o fundamento da regra de direito que se impõe a todos. Em relação à propriedade, a função assinalada é dupla: de um lado o proprietário tem o dever e o poder de empregar a coisa que possui na satisfação das necessidades individuais e especialmente nas suas próprias, de empregar a coisa no desenvolvimento de sua atividade física, intelectual e moral. De outro lado, o proprietário tem o dever e, por conseguinte, o poder de empregar a sua coisa na satisfação de necessidades comuns, de uma coletividade nacional inteira ou de coletividades secundárias

Conforme se infere, Duguit parte de uma análise sociológica a respeito do direito de propriedade, entendendo que são as vicissitudes do cotidiano que geram as demandas por novas instituições jurídicas e não o oposto. Conforme o autor, cada um dos homens tem uma função a cumprir na sociedade. Logo, no âmbito do direito de propriedade, o autor contribui para uma mudança de paradigma ao abandonar a concepção clássica absolutista de propriedade privada e, ao mesmo tempo, ao preconizar que a propriedade seja utilizada para a satisfação do bem comum. Desse entendimento não discrepa Francesco Romano<sup>90</sup>, segundo o qual “la funzione sociale abbia dato giuridica consistenza ad un mutamento profondo del

---

<sup>86</sup> ROSSEAU, Jean-Jacques. **Do Contrato Social**. Ensaio sobre a origem das Línguas; Discurso sobre as Ciências e as Artes; Discurso sobre a Origem e os Fundamentos da Desigualdade entre os Homens. São Paulo: Abril Cultural, 1973. (Os Pensadores). p. 42-45.

<sup>87</sup> COMTE, Augusto. **Discurso sobre o espírito positivo**. São Paulo: Abril Cultural, 1978.

<sup>88</sup> DUGUIT, Leon. **Las transformaciones Del Derecho Publico y Privado**. Buenos Aires: Editorial Heliasta S.R.L., 1975.

<sup>89</sup> DUGUIT, 1912 *apud* ROCHA, Sílvio L. Ferreira. **Função Social da Propriedade Pública**. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 71.

<sup>90</sup> Conforme o autor, “a função social deu substância jurídica a uma mudança profunda do sistema no que diz respeito à estrutura e fundação da situação protegida como propriedade.” ROMANO, Francesco. **Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale**. Napoli: [s. n.], 1967. p. 225. (Tradução nossa).

sistema per quanto concerne la struttura ed il fondamento della situazione tutelata come proprietà.”

Via de regra, o exercício da função social da propriedade contempla três esferas diferentes de atuação do titular. Primeiramente, o proprietário estará sujeito a privar-se de certas faculdades. Trata-se, portanto, de condutas de abstenção como, por exemplo, a proibição de construir em áreas ambientalmente protegidas. Em segundo lugar, o titular da propriedade estará obrigado a exercitar determinadas faculdades. Destacam-se, aqui, as condutas de cunho positivo. Cita-se, a título exemplificativo, a obrigação de aproveitar adequadamente a propriedade urbana. Por fim, o proprietário estará subordinado a implementar certas condições, próprias do tipo de propriedade do qual é titular, para exercer as faculdades a que faz jus. Como exemplo, pode-se citar a observância das disposições que regulam as relações de trabalho no caso do cumprimento da função social da propriedade agrária.<sup>91</sup>

Frisa-se que a função social da propriedade não se restringe a uma função tão somente, como pode parecer em um primeiro momento, dado o sentido semântico da expressão. Na verdade, a expressão remete à ideia de várias funções sociais, uma vez que seu conteúdo contempla diferentes proposições. Nessa senda, arrola-se a posição de Henrique Geaquinto Herkenhoff<sup>92</sup>, *in verbis*:

Por fim, e apenas de passagem, observe-se que, seja hoje ou na antiguidade, em sociedades capitalistas, marxistas, teocráticas ou de outra natureza, a propriedade, como todo e qualquer outro direito, tem não uma, mas várias funções sociais a desempenhar. E essas funções não se resumem a reduzir as desigualdades sociais, até porque a riqueza econômica é apenas um dentre muitos fatores de bem-estar. Ainda que utilizemos a forma singular, sempre expressamos a ideia plural: não há uma definição única de função social a ser cumprida.

<sup>91</sup> MORAES, José Diniz de. **A função social da propriedade e a Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros, 1999. p. 128-138.

<sup>92</sup> HERKENHOFF, Henrique Geaquinto. A função social da posse e a usucapião anômala. *In*: DELGADO, Mário Luiz; ALVES, Jones Figueiredo (Coord.). **Questões controvertidas: no novo Código Civil**. São Paulo: Método, 2008. (Série Grandes Temas do Direito Privado, 7). p. 324. No mesmo sentido, cita-se a lição de Leonardo Mattietto: “A propriedade, pois, não é uma só, não sendo correto reduzir a sua dogmática a um instituto monolítico, cabendo, antes, perfilhar um conjunto de situações jurídicas complexas, compreensivas não apenas de poderes, mas também de deveres, que envolvem a titularidade dos bens. Há diversas propriedades, como diferentes também são as funções sociais do bem.” (MATTIETTO, Leonardo. Propriedade, diversidade e função social. DELGADO, Mário Luiz; ALVES, Jones Figueiredo (Coord.). **Questões controvertidas: no novo Código Civil**. São Paulo: Método, 2008. (Série Grandes Temas do Direito Privado, 7). p. 173).



Seguindo-se a linha de raciocínio que sustenta que o conteúdo da função social da propriedade abarca múltiplas funções e não apenas uma, compreende-se a importância e a necessidade de dar espaço a cada uma das funções desempenhadas aos fins de possibilitar o pleno exercício dos direitos que objetiva assegurar. Aponta-se, nesse sentido, a diferença existente entre o contexto e o conteúdo da função social da propriedade urbana e da propriedade rural no ordenamento jurídico pátrio.

Na Constituição Federal de 1988, no título referente aos Direitos e Garantias Fundamentais, especificamente, no capítulo próprio dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, está prevista a função social da propriedade em termos mais amplos. Nesse sentido, dispõe o inciso XXIII, do artigo 5º da Carta Magna<sup>93</sup>:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Relativamente à propriedade urbana, o constituinte deixou uma margem de discricionariedade para que cada Município definisse, com base no seu plano Diretor, a política urbana da cidade, conforme preceitua o artigo 182, § 2º da Constituição Federal<sup>94</sup>, bem como o artigo 39 da Lei nº 10.257/2001<sup>95</sup>.

Art. 182 da CF/88. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [...] 2º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Art. 39 da Lei nº 10.257/2001. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de

---

<sup>93</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 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: 7 set. 2020.

<sup>94</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 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: 7 set. 2020.

<sup>95</sup> BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 8 set. 2020.

vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

A título complementar, não se pode deixar de transcrever o artigo 2º da Lei nº 10.251/2001<sup>96</sup>, que elenca as diretrizes da política urbana, *verbis*:

Art. 2º da Lei nº 10.257/2001. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social; IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente; V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais; VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana; d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente; e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; f) a deterioração das áreas urbanizadas; g) a poluição e a degradação ambiental; h) a exposição da população a riscos de desastres; (Incluído dada pela Lei nº 12.608, de 2012) VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência; VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência; IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens

---

<sup>96</sup> BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 8 set. 2020.

pelos diferentes segmentos sociais; XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos; XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico; XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população; XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais; XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais; XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social; XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013); XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. (Incluído pela Lei nº 13.116, de 2015); XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados (Incluído pela Lei nº 13.699, de 2018).

Dessa forma, a definição da função social da propriedade urbana recebe nuances diferentes conforme o atendimento às exigências fundamentais de ordenação da cidade retratadas em seu Plano Diretor. Por conseguinte, vislumbra-se que a função social da propriedade urbana serve às necessidades de cada município do país, atendendo às singularidades de cada localidade. Conclui-se que o constituinte acertou ao reservar maior espaço para autodeterminação dos municípios em relação às suas próprias necessidades, mormente, pela imensidão do Brasil e pelas extremadas diferenças entre cada região.

No tocante à propriedade rural, diferentemente do que ocorreu com a propriedade urbana, a opção do constituinte foi definir, com maior clareza, os critérios para o cumprimento da função social da propriedade rural. De acordo com

os incisos do artigo 186 da Carta Constitucional de 1988, a função social da propriedade rural precisa atender aos seguintes critérios:<sup>97</sup>

Art. 186 da CF/88. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Com o escopo de assegurar o cumprimento da função social da propriedade rural, a Carta Magna disciplina o instituto da desapropriação para fins de reforma agrária, por interesse social. Outrossim, o Estatuto da Terra, recepcionado pela Constituição cidadã, também dispõe a respeito da função social da propriedade no seu artigo 2º, conforme referido anteriormente. Por derradeiro, não se pode deixar de mencionar a Lei nº 8.629, de 1993<sup>98</sup>, que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária. Arrola-se excerto da aludida legislação:

Art. 9º da Lei nº 8629/93. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo graus e critérios estabelecidos nesta lei, os seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. § 1º Considera-se racional e adequado o aproveitamento que atinja os graus de utilização da terra e de eficiência na exploração especificados nos §§ 1º a 7º do art. 6º desta lei. § 2º Considera-se adequada a utilização dos recursos naturais disponíveis quando a exploração se faz respeitando a vocação natural da terra, de modo a manter o potencial produtivo da propriedade. § 3º Considera-se preservação do meio ambiente a manutenção das características próprias do meio natural e da qualidade dos recursos ambientais, na medida adequada à manutenção do equilíbrio ecológico da propriedade e da saúde e qualidade de vida das comunidades vizinhas. § 4º A observância das disposições que regulam as relações de trabalho implica tanto o respeito às leis trabalhistas e aos contratos coletivos de trabalho, como às disposições que disciplinam

---

<sup>97</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, 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: 7 set. 2020.

<sup>98</sup> BRASIL. **Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.** Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1993. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8629.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm). Acesso em: 12 set. 2020.

os contratos de arrendamento e parceria rurais. § 5º A exploração que favorece o bem-estar dos proprietários e trabalhadores rurais é a que objetiva o atendimento das necessidades básicas dos que trabalham a terra, observa as normas de segurança do trabalho e não provoca conflitos e tensões sociais no imóvel.

A citada norma, no artigo 9º, enuncia novos requisitos para que se reconheça que o imóvel rural cumpre a sua função social, valendo referir, notadamente, uma preocupação em relação ao respeito ao meio ambiente, bem como relativamente à observância das leis trabalhistas e dos contratos de arrendamento e de parcerias rurais.

Conforme se observa, a legislação pátria consagrou o princípio da função social da propriedade em diferentes diplomas legais. O Código Civil de 2002, atendendo também ao fenômeno da funcionalização da propriedade, não poderia deixar de render homenagens ao princípio, trazendo-o encartado em vários de seus dispositivos. Nesse sentido, a lição de Anderson Schreiber e outros em comentários à legislação civilista, *in verbis*:<sup>99</sup>

No Código Civil podemos citar a aplicação do princípio da função social da propriedade em determinadas modalidades de usucapião imobiliária (arts. 1.238, parágrafo único, e 1.242, parágrafo único), no novo regramento das acessões artificiais (arts. 1.255, parágrafo único, 1.258 e 1.259), na utilização de critério para aferição do uso nocivo ou anormal da propriedade (art. 1.278), passagem forçada (art. 1.285), passagem de cabos e tubulações (art. 1.286), no direito à utilização das águas (arts. 1.288 a 1.296), além dos institutos da superfície (arts. 1.369 a 1.377) e servidões prediais (arts. 1.378 a 1.389) e diversas normas especiais, como o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001), Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964), Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/1979), Código Florestal (Lei n. 12.651/2012), dentre outras.

Conforme demonstrado, a preocupação com a função social da propriedade permeia a vida do homem desde os primeiros registros da humanidade. Encontra-se uma ideia seminal relacionada à existência do que seria uma função social da propriedade, já em 322 antes de Cristo, na obra “A política”, de Aristóteles. Vários foram os pensadores que se seguiram ao filósofo e que fizeram referência à ideia de uma função da propriedade voltada à função social e ao bem comum. Vale citar, de

---

<sup>99</sup>SCHREIBER, Anderson *et al.* **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 1780.

modo específico, a obra de Léon Duguit, a qual conferiu maior visibilidade para a temática.

De acordo com o que foi demonstrado, a simbologia ligada à função social da propriedade foi idealizada como uma forma de garantir a igualdade substancial e não apenas formal entre os homens. Isso se deve à mudança de um Estado liberal e individualista para um Estado Social, cuja principal preocupação é promover o bem comum e o desenvolvimento do ser humano. Para tanto, observou-se que o exercício da função social envolve três esferas precípuas de atuação, quais sejam: privar-se de faculdades; exercitar certas faculdades e implementar condições próprias para o exercício específico daquele direito de propriedade de que se é titular. Por derradeiro, concluiu-se que o conteúdo da função social da propriedade abarca diferentes proposições, valendo referir, notadamente, os dispositivos constitucionais que tratam especificamente da função social da propriedade urbana e da rural. Relevante destacar que a legislação infraconstitucional, especialmente, a de cunho civilista, contém vários dispositivos em que se verificam a existência e a preocupação em concretizar a função social da propriedade privada.

### 3.3 Função Socioambiental da Propriedade

A segunda função da propriedade privada é a sua função socioambiental ou ambiental. Em breves palavras, pode-se dizer que o exercício do direito de propriedade está condicionado à preservação do meio ambiente. Conforme aduz Frederico Amado<sup>100</sup> a respeito do citado princípio:

Outrossim, a função social (ou socioambiental) não se configura como simples limitação ao exercício do direito de propriedade, e sim tem caráter endógeno, apresentando-se como quinto atributo ao lado do uso, gozo, disposição e reivindicação. Na realidade, operou-se a ecologização da propriedade.

A preservação do meio ambiente é uma condição essencial para a manutenção da vida na terra. De acordo com André Weyrmüller<sup>101</sup>, ao refletir acerca

---

<sup>100</sup>AMADO, Frederico Augusto Di Trindade. **Direito ambiental esquematizado**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014. p. 101.

<sup>101</sup> WEYERMÜLLER, André Rafael. **Comunicação, sistemas e precaução**: a questão do aquecimento global e o papel de direito. 2007. 200f. Dissertação (Mestrado em Direito) –

do papel transformador do ser humano diante da Terra, concebida como um grande ser vivo:

A Terra como um grande ser vivo conforme idealizada por Jim Lovelock e representada pelo mito grego de Gaia sugerido pelo romancista William Golding, nos leva a refletir acerca do nosso papel transformador sobre o planeta do qual fazemos parte apenas como mais um de seus inúmeros elementos [...]

Considerando-se a grandiosidade dos problemas ambientais que estão sendo enfrentados, juntamente com aqueles que ainda estão por vir, causados, notadamente, pela ausência de implementação das medidas necessárias para contê-los, entende-se que é preciso delinear um amplo plano de ação. Nesse sentido, conforme sustentam Hupffer, Mallmann e Weyermüller,<sup>102</sup> os problemas ambientais necessitam receber um tratamento inter e transdisciplinar. Colaciona-se, nessa senda, a reflexão dos autores acerca do tema:

A magnitude dos problemas ambientais exige soluções jurídicas que passam pela interdisciplinaridade e transdisciplinaridade com o envolvimento das diferentes áreas do conhecimento, dos mais variados locais do Planeta Terra, de acordo com as condicionantes específicas e a respectiva evolução da civilização. De um lado diversas ciências acompanhando e analisando os fenômenos ambientais, de outro a cooperação política dos Estados, e de outro ainda, a cooperação jurídica, através de compromissos e acordos nacionais e internacionais que responsabilizam todos os envolvidos deste cenário, tentando refletir um sentido de justiça.

No mesmo sentido do exposto, vale referir a lição de Wilson Engelmann<sup>103</sup>, ao ressaltar a importância de se estabelecerem marcos regulatórios. Refere-se, nesse sentido, excerto de artigo que aborda a temática citada: “Portanto, o ser humano e o meio ambiente são dois elementos inegociáveis na criação dos marcos regulatórios.”

Diante do exposto até o presente momento, entende-se que é preciso ajustar o exercício do direito de propriedade não apenas a sua função social, mas,

---

Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2007. p. 69.

<sup>102</sup> HUPFFER, Haidê Maria; MALLMANN, Fernanda; WEYERMÜLLER, André Rafael. Pensamento Complexo e Meio Ambiente: Um Diálogo Alicerçado nas Contribuições de Edgar Morin e Niklas Luhmann. **Revista da Faculdade de Direito da UFG**, Goiânia, v. 44, p. 1-37, 2020. Disponível em: <https://www.revistas.ufg.br/revfd/article/view/56789/35153>. Acesso em: 15 set. 2020.

<sup>103</sup> ENGELMANN, Wilson. Os Avanços Nanotecnológicos e o Meio Ambiente: os Direitos Humanos e os Desafios da Regulamentação Jurídica. **Revista Faz Ciência**, Francisco Beltrão, v. 10, n. 12, p. 213-240, jul./dez. 2008. Disponível em: <http://e-revista.unioeste.br/index.php/fazciencia/article/view/7741/5690>. Acesso em: 21 set. 2020. p. 230.

sobretudo, à sua função ambiental. Dessa forma, à luz dos valores socioambientais, pode-se considerar que o direito à propriedade privada está sofrendo um processo de reconstrução. Nesse sentido, cita-se Bianca Della Giustina<sup>104</sup>, ao apontar a refundação do direito de propriedade, *in verbis*:

*Prima facie*, cumpre consignar que o direito fundamental ao meio ambiente, o mais elaborado dos direitos de terceira geração, tem irradiado seus efeitos em todo o ordenamento jurídico, ao revitalizá-lo à luz dos valores ambientais. Diante desta ordem jurídica, pautada pelos valores ambientais o direito fundamental da propriedade encontra um novo significado. [...] Assiste-se, portanto, a uma refundação do direito de propriedade.

Como é consabido, no ordenamento jurídico pátrio, existe expressa previsão protetiva ao meio ambiente já na própria Carta Magna, o que confere o *status* esperado ao citado direito. A Constituição Federal, no capítulo próprio do meio ambiente, agasalha a função socioambiental da propriedade. Sua previsão encontra guarida no artigo 225, *caput*, da Carta Maior<sup>105</sup>:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Relativamente ao dispositivo, cita-se a lição de Paulo Bessa Antunes<sup>106</sup> que acentua a inexistência de disposição similar a do artigo 225, *caput*, da Carta Maior, em Constituições anteriores do país e que, ao mesmo tempo, destaca a relevância da indigitada disposição. De acordo com o autor, em comentário ao citado artigo da Constituição Federal:

O artigo 225 não tem precedente em nossa história constitucional, sendo, portanto, uma inovação das mais relevantes introduzidas pela Constituição de 1988. [...] O capítulo constitucional do meio ambiente é uma das principais inovações trazidas pela Constituição de 1988. [...] O *caput* estabelece que o meio ambiente ecologicamente equilibrado é um direito extensivo a todas as pessoas que se

<sup>104</sup> DELLA GIUSTINA, Bianca Sant' Anna. Mecanismos para desoneração de passivos ambientais em imóveis rurais e seus reflexos no registro de imóveis. **Revista de Direito Ambiental**, São Paulo, v. 14, n. 54, p. 88-90, abr./jun. 2009.

<sup>105</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 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: 14 set. 2020.

<sup>106</sup> MORAES, Alexandre de *et al.* **Constituição Federal Comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 2798-2801.



encontrem no território nacional.[...] Nesse ponto é relevante ressaltar que a Constituição adota concepção antropocentrista em relação ao mundo natural. Essa constatação decorre do inciso III do artigo 1º da própria Lei Fundamental da República, que estabelece a dignidade da pessoa humana como um dos fundamentos da nossa ordem política. Ademais, a própria utilização do termo meio ambiente no Texto Constitucional é opção do legislador constituinte coerente, pois meio ambiente é o entorno do ser humano, aquilo que o envolve, resultando daí que ele é o centro das relações jurídicas e da tutela por ela concedida.

O Código Civil, por sua vez, também reproduziu o comando constitucional ao determinar no seu artigo 1228, § 1º, que o direito de propriedade seja exercido em conformidade com a sua finalidade socioambiental<sup>107</sup>. Nesse sentido, vale transcrever o dispositivo em questão:

Art. 1228, §1º: O direito da propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

No que concerne aos desdobramentos da função ambiental da propriedade, pode-se indicar a sustentabilidade como um dos meios de se encontrar o necessário equilíbrio entre os direitos e os deveres do proprietário. De acordo com a lição de Emanuela Cristina Andrade Lacerda<sup>108</sup>:

Somente uma propriedade que agrega as diferentes dimensões da sustentabilidade poderia dar o equilíbrio necessário entre os poderes e deveres do proprietário. A sustentabilidade, se utilizarmos de uma interpretação ilustrativa, poderia ser vista como a *Themis* que sustenta a balança da propriedade clássica e moderna, equilibrando os poderes de um lado e os deveres do outro.

De acordo com o que foi explanado, observou-se, conforme refere Frederico Amado, uma verdadeira “ecologização” do direito de propriedade, dado que está condicionado à preservação do meio ambiente. Frisou-se a relevância da visibilidade obtida com a função socioambiental da propriedade como mais um instrumento para

<sup>107</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 16 set. 2020.

<sup>108</sup> LACERDA, Emanuela Cristina Andrade. **A sustentabilidade e suas dimensões como critério de condicionamento e equilíbrio da propriedade privada**. 2015. 264 f. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Programa de Pós-Graduação em Ciência Jurídica, Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2015. p. 214.

incentivar a manutenção da vida na terra. Destacou-se que, considerados os problemas ambientais presentes e os que estão por vir no futuro, torna-se necessário delinear um amplo plano de ação, por meio de soluções jurídicas, que abranjam um tratamento inter e transdisciplinar do tema. Por tal razão, os marcos regulatórios são tão essenciais para viabilizar a consecução da função socioambiental da propriedade.

Demonstrou-se que o direito de propriedade passa por um processo de refundação à luz de valores ambientais. Destacou-se que as Cartas Constitucionais, anteriores à Constituição de 1988, não continham dispositivo similar ao artigo 225 que preconiza um meio ambiente ecologicamente equilibrado e, ao mesmo tempo, impõe o dever de preservação para as presentes e para as futuras gerações. Indicou-se também disposição no Estatuto Civilista que, igualmente, prevê que o direito de propriedade seja exercido conforme sua função social. Concluiu-se entendendo que a sustentabilidade é uma das maneiras de se promover e de se garantir o amplo exercício da função socioambiental da propriedade.

### **3.4 Função Econômica da Propriedade**

Somando-se às elencadas funções social e ambiental da propriedade, não se pode deixar de mencionar a função econômica que também lhe é inerente. A função econômica da propriedade permeia o citado direito desde os tempos pré-históricos. Consoante prelecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:<sup>109</sup>

Desde os primórdios, o indivíduo sempre procurou satisfazer as suas necessidades vitais por intermédio da apropriação de bens. Inicialmente, o homem pertencia à terra; com o tempo a terra passou a pertencer ao homem, em um processo que inicia com a busca por bens de consumo imediato; com o tempo, o domínio de coisas móveis, até perfazer-se a noção de propriedade, progressivamente complexa e plural. O verbo ter marca indelevelmente o direito subjetivo de propriedade, sendo inerente a qualquer ser humano o anseio pela segurança propiciada pela aquisição de bens.

---

<sup>109</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 13. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017. p. 261.

Segundo o registro histórico contido na obra a História da Vida Privada<sup>110</sup>, a terra representava, desde os primórdios da humanidade, uma fonte de sustento e de transações. Nesse sentido, elucidativo o texto a seguir:

A terra é ao mesmo tempo reservatório de riqueza, fonte de subsistência e fonte de trocas. Uma das estratégias dos ricos será a de especular sobre os bens de subsistência; seus celeiros estão cheios de trigo e eles esperam as más colheitas e a carestia para vendê-lo ao preço mais alto: 'Recusam-se a vender os produtos do solo a preço justo', escreve o jurista Ulpiano, 'e, como esperam os anos de escassez, com isso provocam a alta dos preços'. Outra estratégia consistia na especialização regional; os arqueólogos estão convencidos de que certas regiões do mundo romano (como o *Sahel* tunisiano, então bem irrigado e fértil) produziam exclusivamente, para exportação, uma ou outra das principais riquezas da agricultura mediterrânea: trigo, vinho ou azeite — divisão interregional do trabalho, orientação agrícola do mercado.

Constata-se, portanto, que, desde o início dos tempos, é indissociável o exercício da propriedade privada do solo e sua clara função econômica. Valiosa a lição de Natalino Irti<sup>111</sup>, ao explicar o mecanismo da troca nas relações negociais. Nesse sentido, assevera Irti:

O mercado não cria, mas postula a distinção entre 'meu' e 'teu', e então que os bens sejam reconhecidos como propriedade privada, e não como propriedade comum. A troca é, por sua essência, instituto jurídico e não poderia não ser, pois ela determina que o 'meu' se torne 'teu' e que o 'teu' se torne 'meu'. E este 'meu' e este 'teu' nada mais designam que o pertencimento dos bens, atribuídos e protegidos por qualquer direito. Destaque-se, ainda, que isso também diz respeito à pressuposição das moedas, ou de formas de garantias e responsabilidade patrimoniais, e assim por diante.

De acordo com Thomas Ulen e Robert Cooter,<sup>112</sup> o conteúdo do conceito jurídico de propriedade pode ser compreendido como o conjunto de direitos que regem o que os titulares da propriedade podem fazer com os recursos de que

---

<sup>110</sup> VEYNE, Paul (Org.). **História da vida privada, 1:** do Império Romano ao ano mil. Tradução de Hildegard Feist. São Paulo: Companhia das Letras, 2009. p. 43.

<sup>111</sup> IRTI, Natalino. A ordem jurídica do mercado. **Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais**, São Paulo, v. 11, n. 39, p. 94-100, jan./mar. 2008.

<sup>112</sup> ULEN, Thomas; COOTER, Robert. **Direito & Economia**. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 92.

dispõem. Do mesmo entendimento não discrepam Ejan Mackaay e Stéphane Rousseau<sup>113</sup>, valendo referir excerto da obra dos autores:

A propriedade consiste, essencialmente, na atribuição a uma pessoa ou a um grupo de pessoas, do poder de decisão sobre a utilização de um recurso, e dos ganhos e perdas dele resultantes. O recurso submetido a uma forma de propriedade é retirado do acesso livre, fica reservado ao(s) proprietário (s) e não pode ser mais utilizado por qualquer um como bem lhe aprouver.

Destaca-se, igualmente, que, para a propriedade ostentar um caráter de relevância econômica, faz-se necessário que preencha dois requisitos: utilidade e escassez. A utilidade pode ser entendida como o valor de uso do bem, sendo, ainda, pressuposto da escassez. Por sua vez, a escassez é a característica que confere valor de troca ao bem. Logo, para a existência de um valor de troca, faz-se necessário existir também o valor de uso do bem.<sup>114</sup>

Stephen H. Frank<sup>115</sup> e Garret Hardin<sup>116</sup> elaboraram um profícuo estudo em relação à temática. Ambos entendem que, dado o fato de que o homem está sempre em busca de maximizar os seus ganhos, torna-se preciso gerir os recursos em relação aos direitos de propriedade privada de forma eficiente. Dessa forma, o gerenciamento da escassez surge como a melhor solução, do ponto de vista econômico, para dar concretude à função econômica da propriedade privada. De acordo com Bernardo Mueller<sup>117</sup>, ao falar da escassez:

[...] quando um recurso não é escasso, não haverá uma demanda por direitos de propriedade. Entretanto, à medida que a economia muda ou cresce, os recursos vão se tornando escassos e, eventualmente, a ausência de direitos de propriedade seguros leva à dissipação de rendas através da competição entre os agentes econômicos para se apropriar dos diversos retornos ao recurso. Essa situação gera Incentivos para que surja uma demanda por direitos de propriedade seguros que eliminem essa dissipação.

<sup>113</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução de Rachel Stajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 228.

<sup>114</sup> ALMEIDA, Luiz Carlos de. **Introdução ao Direito Econômico**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. *E-book*. p. 87.

<sup>115</sup> STEPHEN, Frank H. **Teoria econômica do direito**. Tradução de Neusa Vitale. São Paulo: Makron Books, 1993. p. 13.

<sup>116</sup> HARDIN, Garret. The tragedy of the commons. **Science**, [London], v. 162, n. 3859, p. 1243-1248, Dec. 1968. Disponível em: <http://science.sciencemag.org/content/162/3859/1243.full.pdf+html>. Acesso em: 22 set. 2020.

<sup>117</sup> SZTAJN, Rachel; ZYLBERSZTAJN, Decio; MUELLER, Bernardo. **Economia dos direitos de propriedade**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

Yoram Barzel<sup>118</sup>, aduz, ainda, que a função dos direitos de propriedade se divide em função econômica e função jurídica. Ele assevera que a possibilidade de usufruir o que a propriedade oferece é a expressão de sua função econômica. Por outro lado, destaca que o direito que o Estado atribui ao indivíduo para assegurar sua propriedade constitui sua função jurídica. De acordo com o autor, os direitos econômicos da propriedade podem ser definidos como a habilidade e, ao mesmo tempo, como a expectativa de um indivíduo se utilizar do bem por meio de trocas, isto é, de transacioná-lo.

Vale invocar, seguindo a mesma linha de raciocínio, a lição de Crawford Brough Macpherson<sup>119</sup>. O autor estabelece uma relação entre o direito de propriedade e a economia de mercado, valendo referir trecho de sua obra:

Se é ao mercado que compete distribuir as riquezas e o trabalho conforme sua possível utilização, então todas as riquezas e o trabalho têm de ser comerciáveis. Os direitos individuais e todas essas coisas devem incluir o direito de comprá-las ou vendê-las, o direito de dispor dela ou aliená-las. À medida que se expandia, a economia de mercado capitalista foi assumindo, como era de se esperar, toda a tarefa de distribuição. Portanto não admira que o próprio conceito de propriedade tenha-se restringido a propriedade como direitos alienáveis exclusivos.

Como bem explicitado por Ejan Mackaay e Stéphane Rousseau<sup>120</sup>, “a propriedade exerce a função, o papel de coordenador, pacificador, civilizador, ao criar uma forma de gerir a escassez. Os autores ainda referem a posição sustentada por Douglass North, prêmio Nobel em Economia, no ano de 1993, segundo o qual o Ocidente não teria alcançado o atual estágio de desenvolvimento sem instituições políticas que protegessem a propriedade privada.<sup>121</sup>

No ordenamento jurídico pátrio, o direito de propriedade ostenta indubitavelmente uma função econômica. Prova disso é o fato de o direito de propriedade, mais precisamente, a função social da propriedade figurar como um

---

<sup>118</sup> BARZEL, Yoram. **Economic analysis of property rights**. 2. ed. New York: Cambridge University Press, 1997. p. 3.

<sup>119</sup> MACPHERSON, Crawford Brough. **Ascensão e Queda da Justiça Econômica e Outros Ensaios**: o papel do Estado, das classes e da propriedade na democracia do século XX. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1991. p. 109.

<sup>120</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução de Rachel Stajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 227.

<sup>121</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução de Rachel Stajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 229.

dos princípios da ordem econômica, fulcro no inciso III, do artigo 170 da Carta Maior.<sup>122</sup> Calha invocar a aludida disposição constitucional, *in verbis*:

Art. 170. 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;

Da mesma forma que o princípio da função socioambiental da propriedade encontra guarida no ordenamento jurídico no artigo 1228 § 1º, do Código Civil de 2002, o dispositivo também agasalha a função econômica da propriedade ao referir que precisa atender sua “finalidade econômica”<sup>123</sup>. Nessa senda, cabe mencionar a lição de Anderson Schreiber e outros:<sup>124</sup>

O fato é que a função social da propriedade se tornou uma exigência da vida em sociedade, pois da mesma forma que é importante a defesa dos direitos individuais dos titulares da propriedade, é fundamental que se exija do proprietário a observância das potencialidades econômicas e sociais dos bens que deverão ser revertidos em benefício da sociedade.

De acordo com o que foi explicado, a função econômica da propriedade privada está presente na vida do homem desde os tempos pré-históricos. A terra representava, em um primeiro momento, uma fonte de sustento. Já, em um segundo momento, sua importância ampliou-se para ocupar também uma fonte de transações. Dessa forma, salientou-se que a propriedade privada da terra passou a desempenhar também uma função econômica. Destacou-se, ainda, que é a gestão eficiente dos recursos da propriedade privada que confere concretude à sua função econômica da propriedade.

Na mesma esteira, invocaram-se os ensinamentos de Ejan Mackaay e Stéphane Rousseau, que aduziram a relevância dos direitos de propriedade como agentes de transformação no mundo contemporâneo ao assumirem um papel pacificador e civilizador. Por derradeiro, salientou-se que a Constituição Federal, de 1988, traz, em seu bojo, o princípio da função social da propriedade no Título VII do

---

<sup>122</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 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: 12 set. 2020.

<sup>123</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 16 set. 2020.

<sup>124</sup> SCHREIBER, Anderson *et al.* **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 1780.

texto constitucional. Significa dizer que a localização topográfica do texto, na Carta Maior, qual seja, no título atinente à Ordem Econômica e Financeira, revela que a propriedade exerce também uma função econômica. Ainda, mencionou-se que o Código Civil de 2002 também traz dispositivo que faz expressa menção à finalidade econômica da propriedade privada.

### 3.4.1 Contrato como instrumento da função econômica da propriedade

Ressalta-se que a função econômica da propriedade privada é instrumentalizada por meio dos contratos pelos quais são transacionados tais ativos. Citados acordos podem ser compreendidos como um espelho da operação econômica que lhes deu origem. Por isso, Direito e Economia estão irremediavelmente ligados um ao outro. Nesse sentido, cita-se o pensamento de Max Weber que delineou alguns elementos essenciais para o exame das relações entre Direito e Economia. Nesse sentido, valiosa a seguinte análise:<sup>125</sup>

Weber introduz elementos essenciais para a análise das relações entre Direito e Economia, uma vez que: a) bens e serviços podem ser tratados de forma multidimensional, como um conjunto de oportunidades que podem ser 'aproveitadas' conjunta ou separadamente, por uma ou várias pessoas, em momentos e de formas diferentes; b) o potencial desse 'aproveitamento' depende do sistema jurídico, que pode propiciar maiores ou menores possibilidades de individualizar essas oportunidades, apropriar seus frutos e transferi-las; c) do ponto de vista jurídico, deter esse poder de disposição e controle sobre oportunidades equivale a ter um direito subjetivo: um interesse juridicamente protegido, em favor do qual pode-se pedir ajuda de um mecanismo coativo estatal (conforme a clássica definição de direito subjetivo: interesse protegido + direito de ação); d) o processo de desenvolvimento das relações econômicas capitalistas, ao longo do qual se observa uma contínua criação de novos mercados (em que se transacionam tipos cada vez mais complexos de ativos), requer um sistema jurídico capaz, também ele, de se desenvolver e possibilitar a criação de novos e variados tipos de direitos subjetivos sobre os mesmos bens.

Conforme foi aduzido, o Direito é um instrumento necessário para o desenvolvimento e para a sustentabilidade de uma economia de mercado capitalista. Ele oferece os instrumentos necessários para formalizar e disciplinar o acordo de

---

<sup>125</sup> MELLO, Maria Tereza Leopardi. Direito e Economia em Weber. **Revista de Direito FGV**, Rio de Janeiro, v. 2, n. 2, p. 45–66, jul./dez. 2006. Disponível em: [https://direitosp.fgv.br/sites/direitogv.fgv.br/files/rdgv\\_04\\_pp045-066.pdf](https://direitosp.fgv.br/sites/direitogv.fgv.br/files/rdgv_04_pp045-066.pdf). Acesso em: 23 set. 2020.

vontades entre as partes, como também para exigir o cumprimento do que foi combinado entre os agentes do mercado. Nesse sentido, cabe invocar a lição de Eduardo Goulart Pimenta<sup>126</sup>:

O direito é, então, um importante elemento na conformação da sociedade e sua orientação à maximização da riqueza e otimização de sua distribuição. Analisar o Direito conforme critérios e métodos econômicos nada mais é do que procurar elaborá-lo, interpretá-lo e aplicá-lo de modo a alcançar a eficiência econômica, entendida esta como a maximização na geração e distribuição dos recursos materiais disponíveis em uma dada comunidade, [...] Assim, a análise e aplicação do Direito de forma economicamente eficiente (ou seja, com o objetivo de maximização da riqueza) é não apenas possível, mas é também uma exigência da Constituição de 1988, que a elevou, como se vê, à posição de um dos objetivos fundamentais da República.

Por conseguinte, contratos, à luz de uma análise econômica do Direito, podem ser definidos como uma transação de mercado entre dois ou mais agentes em que os bens são repassados para aqueles que lhes atribuem maior valor, gerando-se, assim, o aumento na riqueza da sociedade por meio de um excedente econômico de uma transação. De acordo com Enzo Roppo<sup>127</sup>:

As situações, as relações, os interesses que constituem a substância real de qualquer contrato podem ser resumidos na idéia de operação econômica. [...] Muito simplesmente, pode dizer-se que existe operação econômica – e portanto passível matéria de contrato – onde existe circulação de riqueza de um sujeito para o outro (naturalmente, falando de ‘riqueza’ não nos referimos só ao dinheiro e aos outros bens materiais, mas consideramos todas as ‘utilidades’ susceptíveis de avaliação econômica, ainda que não sejam coisas em sentido próprio [...]).(sic)

Portanto, se o contrato, forjado em uma operação econômica - conforme bem assinala Roppo - tiver um excedente maior que zero trará eficiência, independentemente do valor que foi atribuído ao bem. Por isso, os contratos representam dois grandes benefícios sociais: a)divisão do trabalho, gerando o que se chama de economia de escala, ou seja, diminuição de custos unitários de produção; e b)geração de riquezas, mediante a melhoria da situação do indivíduo

---

<sup>126</sup> PIMENTA, Eduardo Goulart. **Recuperação de empresas**: um estudo sistematizado da nova lei de falências. São Paulo: IOB Thompson, 2006. p. 24-29.

<sup>127</sup> ROPPO, Enzo. **O Contrato**. Coimbra: Almedina, 2009. p. 8 e 13.



que participou da transação ou, pelo menos, o seu não prejuízo em face ao contrato.<sup>128</sup>

Destaca-se que é preciso empregar instrumentos contratuais específicos para diminuir a incidência de uma possível ineficiência contratual. Sob a óptica econômica, o contrato seria eficiente quando entabulado, sob determinadas condições, valendo referir, como critérios de aferição, a voluntariedade e o ambiente de livre-mercado. Além disso, seria preciso que os acordos fossem firmados por pessoas livres, racionais e auto interessadas, o que levaria a um ponto ótimo social, conhecido como ótimo de Pareto.<sup>129</sup>

O conceito de eficiência para Pareto – ou, como diz em economia, o ótimo de Pareto – pode ser traduzido no ponto de equilíbrio no qual não é possível melhorar a situação de um agente sem piorar a situação de pelo menos outro agente econômico, ou seja, a posição de uma parte A melhora sem a constatação de prejuízo da posição de uma parte B. Ou, ainda, mais precisamente, quando não há mudanças suficientes a satisfazer uma pessoa em melhor situação, sem deixar outras em situação pior.

Contudo, o mercado pode apresentar falhas, nominadas de falhas de mercado, e isso acarretará a já referida ineficiência contratual. Segundo a teoria econômica, as falhas de mercado podem ser definidas como determinadas circunstâncias que geram uma alocação ineficiente de bens e de serviços dentro do sistema de livre mercado. Entre as várias falhas que podem acometer as transações, e, conseqüentemente, os contratos estão a racionalidade limitada dos agentes, a concorrência imperfeita, as externalidades, as assimetrias de informação e os custos de transação.<sup>130</sup>

Conceitualmente a falha relacionada à racionalidade limitada dos agentes aponta a existência de dificuldade ou de uma incapacidade de o agente da operação de tomar decisões racionais, do ponto de vista econômico. Como causa da citada falha, aponta-se a complexidade das informações e das relações que permeiam as

---

<sup>128</sup> TIMM, Luciano Benetti; GUARISE, João Francisco Menegol. Análise econômica dos contratos. In: TIMM, Luciano Benetti (Org.). **Direito e economia no Brasil**: estudos sobre a análise econômica do direito. 3. ed. São Paulo: Foco, 2019. Cap. 6, p. 157-177. p. 161-162.

<sup>129</sup> PIMENTA, Eduardo Goulart; BOGLIONE, Stefano. O princípio da preservação da empresa em crise econômico-financeira em Direito & Economia. **Revista Faculdade Mineira de Direito**, Belo Horizonte, v. 11, p. 97-120, 2008.

<sup>130</sup> SEIDENFELD, Mark. **Microeconomics Predictates to Law and Economics**. Ohio: Anderson Publishing, 1996. p. 61.

escolhas dos agentes, inclusive, as de cunho comportamental. Segundo Mark Blaug<sup>131</sup>, a indigitada ineficiência traduz a seguinte ideia:

A tentativa de derivar todo o comportamento econômico a partir da ação de indivíduos em busca da maximização de suas vantagens, sujeitos aos obstáculos da tecnologia e das alocações. Isso é o que se chama postulado de racionalidade, que figura de forma inexpressiva em todo o argumento neoclássico. O que o economista entende por 'racionalidade' não corresponde à compreensão que o leigo tem do termo. [...] Racionalidade significa escolher de acordo com uma ordem de preferências que é completa e transitiva, sujeita à informação perfeita e adquirida a alto custo; onde existe incerteza de resultados futuros, a racionalidade significa a maximização da vantagem de um resultado multiplicada pela probabilidade de sua ocorrência.

No tocante à concorrência imperfeita, trata-se de um parâmetro comparativo, utilizado pela ciência econômica. Parte-se de um cenário mercadológico ideal, estabelecendo balizas para um funcionamento de um mercado perfeito. Com base neste ambiente de mercado idealizado, efetua-se um comparativo das condições em que se realizou a operação propriamente dita, procurando-se afastar os agentes que geram uma concorrência desleal. Como exemplo da aludida falha, cita-se a formação de monopólios e de oligopólios. De acordo com Paul Samuelson e William Nordhaus,<sup>132</sup>

[...] a concorrência imperfeita pode ser descrita nos seguintes termos: Quando uma empresa tem poder de mercado específico (porque tem um monopólio devido a uma patente de medicamento ou à concessão de distribuição local de eletricidade), a empresa pode aumentar o custo de seu produto acima de seu custo marginal). Os consumidores compram menos de tais produtos do que fariam em concorrência perfeita, e sua satisfação é reduzida. Esse tipo de redução de satisfação do consumidor é típico das ineficiências geradas pela concorrência imperfeita.

Relativamente às externalidades, podem ser definidas como os custos ou benefícios não internalizados pelo autor da operação econômica, mas que serão suportados por terceiros alheios à relação. Podem ser positivas ou negativas, conforme os resultados que vierem a desencadear. Conforme leciona a doutrina

---

<sup>131</sup> BLAUG, Mark. **Metodologia e Economia ou como os economistas explicam**. São Paulo: Edusp, 1999. p. 315.

<sup>132</sup> SAMUELSON, Paul A.; NORDHAUS, William D. **Economia**. Tradução de Elsa Fontainha e Jorge Pires Gomes. 19. ed. Porto Alegre: AMGH, 2012. p. 145.

especializada em análise econômica do Direito, as externalidades<sup>133</sup> podem ser assim descritas:

Segundo o exposto, tanto os consumidores quanto os empresários tomarão suas decisões procurando a maximização dos resultados econômicos com suas escolhas. Ocorre que, por vezes, essas transações resultam em 'sobras', que podem ser entendidas como custos ou benefícios circulando externamente no mercado, que não foram computados no sistema de determinação dos preços (NUSDEO, 2001, p. 152). Vale dizer que toda vez que uma transação resulta não apenas em custos ou benefícios individuais, mas também custos ou benefícios para terceiros, haverá uma externalidade positiva ou negativa. Se essas externalidades produzem algum tipo de benefício, estaremos diante de uma externalidade positiva. Se forem transmitidos custos, teremos uma externalidade negativa.

No tocante à assimetria de informação,<sup>134</sup> pode-se defini-la como uma falha representada pelo fato de uma das partes, no curso da operação econômica, ser detentora de melhor ou de mais privilegiada informação, o que acarreta um desequilíbrio na relação negocial entabulada. Consoante o ensinamento doutrinário, citada ineficiência pode ser entendida como:

[...] A teoria dos mercados de informação assimétrica é uma corrente da microeconomia que afirma haver assimetria no acesso à informação entre compradores e vendedores nas mais diversas transações. Tais desigualdades podem incorrer em falhas e ineficiência na alocação de recursos no mercado, como ocorre em uma venda de um carro usado, por exemplo, em que o vendedor possui muito mais informação do que o comprador sobre o carro a ser vendido.

No tocante ao momento em que a informação é ocultada, invoca-se a lição de Fabiano Koff Coulon:<sup>135</sup>

---

<sup>133</sup> OZELAME, Rafael Henrique; ZANELATTO FILHO, Paulo José. A análise econômica do direito: o direito como instrumento para desenvolvimento econômico e socioambiental. **Revista Direito Ambiental e Sociedade**, Caxias do Sul, v. 5, n. 2, p. 151-172, 2015. Disponível em: <http://www.ucs.br/etc/revistas/index.php/direitoambiental/article/viewFile/3024/2378>. Acesso em: 24 set. 2020. p. 161.

<sup>134</sup> DANA, Samy. A teoria dos mercados com informação assimétrica: uma ruptura no pensamento da microeconomia. **G1**, São Paulo, São Paulo, 12 set. 2017. Economia. Disponível em: <http://g1.globo.com/economia/blog/samy-dana/post/teoria-dos-mercados-com-informacao-assimetrica-uma-ruptura-no-pensamento-da-microeconomia.html>. Acesso em: 25 set. 2020.

<sup>135</sup> COULON, Fabiano Koff. **A função dissuasória da responsabilidade civil sob as lentes da análise econômica do direito**: exame dos seus limites e possibilidades de aplicação na responsabilidade da empresa. 2013. 155 f. Tese (Doutorado em Direito) – Programa de Pós Graduação em Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013. p. 120-121.

A questão da informação privada pode dar origem a dois tipos de análise, com desenvolvimentos bem particulares, dentro da economia da informação. A primeira diz respeito à situação em que o agente usa uma informação oculta (*hidden information*), em uma situação pré-contratual, de modo a obter um benefício próprio, em detrimento dos interesses do principal. [...] A segunda faz referência aos casos em que, já no contexto do cumprimento contratual ou no curso da relação, o agente consegue ocultar o fato de que suas ações (*hidden actions*) não estão de acordo com o objetivo de implementar o melhor interesse do principal - situação referida como 'risco moral' (*moral hazard*).

Quanto à definição de custos de transação, pode-se dizer que “consistem nos custos que se incorrem ao realizar trocas no mercado, o que reduz os excedentes econômicos, ou seja, é o custo de se participar do mercado, o que, evidentemente, não se confunde com os gastos ou valores aos bens em si transacionados”<sup>136</sup>, conforme assevera Manoel Gustavo Neubarth Trindade. De acordo com Luciano Benetti Timm e de João Francisco Menegol Guarise<sup>137</sup>:

[...] Custos de transação são aqueles necessários para a efetivação das transações comerciais e foram analisados pela primeira vez em 1960 no artigo 'The problem of Social Cost' do Economista britânico Ronald Coase. Nesse trabalho, Coase faz referência a custos incorridos pelos agentes econômicos para participar em transações de mercado. O interessante dos custos de transação é que eles saem do bolso de uma das partes, mas não entram no bolso de outra. Nesse sentido, são puras ineficiências, mero atrito na relação comercial entre dois agentes, indisponível para o uso útil. Os custos de transação podem ser de três tipos: (i) custos de procura e de obtenção de informações; (ii) custos de negociação; e (iii) custos para garantir a execução do contrato. Na presença de custos de transação, os mercados, sozinhos, não atingirão resultados eficientes sempre que o excedente econômico da transação seja menor que os custos da transação, de forma que não seja vantajoso para as partes concluírem o contrato. [...]

Considerando-se a importância da formatação jurídica que é dada ao contrato, para fins de desempenho econômico, mostra-se necessário avaliar determinadas situações que podem ensejar vantagens ou desvantagens para as partes envolvidas, para que se evite a ineficiência contratual. Invoca-se, a título

<sup>136</sup> TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth. **Direito contratual como redutor das falhas de mercado**. 2013. 211 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/77180/000895668.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 25 set. 2020. p. 47.

<sup>137</sup> TIMM, Luciano Benetti; GUARISE, João Francisco Menegol. Análise econômica dos contratos. In: TIMM, Luciano Benetti (Org.). **Direito e economia no Brasil**: estudos sobre a análise econômica do direito. 3. ed. São Paulo: Foco, 2019. Cap. 6, p. 157-177. p. 166.

exemplificativo, a informação assimétrica, bem como duas de suas possíveis decorrências, quais sejam, a seleção adversa e o risco moral. Nesse sentido, a lição de Raquel Sztajn e de Décio Zylbersztajn<sup>138</sup>:

A simples consideração de que uma parte pode deter informações que sua contraparte não possui (informação assimétrica) foi suficiente para que o desenho do contrato passasse a ser um determinante do desempenho econômico. Em síntese, a informação assimétrica pode resultar na não efetivação de relações econômicas socialmente desejáveis (seleção adversa) ou em práticas indesejáveis, em desacordo com os termos negociados pelas partes (risco moral). Em outras palavras, contratar é uma atividade custosa e, portanto, o modo de se proceder à contratação é relevante para atenuar esses custos, com efeitos diretos sobre o desempenho econômico.

De acordo com o exposto, a análise econômica do Direito deve ser usada com a finalidade de diminuir, por intermédio de uma formatação jurídica adequada, o impacto das falhas de mercado nas relações contratuais relacionadas ao direito de propriedade. Acerca das funções da análise econômica do Direito, transcreve-se a seguinte lição<sup>139</sup>:

A primeira diz respeito ao papel de subsídio nas investigações realizadas sobre o fenômeno jurídico, amalgamando-se à percepção de Direito e Economia como método. A segunda função se relaciona com a proposição de alterações na forma como se produz o Direito, entendendo-se produção de maneira ampla, seja pela aplicação pelo Judiciário ou na própria atividade legiferante, levada a cabo pelo Executivo e pelo Legislativo.

Outrossim, a análise econômica também viabiliza uma melhor gestão das consequências que podem advir de um descumprimento contratual. Destarte, a análise econômica do Direito age com a meritória capacidade de imprimir maior segurança e maior eficiência nas relações entre os agentes econômicos.

---

<sup>138</sup> ZYLBERSZTAJN, Décio; SZTAJN, Rachel (Org.). **Direito e economia, análise econômica do direito das organizações**. Rio de Janeiro: Campus, 2005. p. 86.

<sup>139</sup> ARAÚJO, Thiago Cardoso. **Análise Econômica do Direito no Brasil: Uma leitura à luz da Teoria dos Sistemas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016. p. 129-130.

### 3.4.2 Análise conjunta de aspectos comuns à Teoria Econômica do Direito de Propriedade e à Teoria Econômica do Direito dos Contratos

Um ponto de intersecção entre a Teoria Econômica do Direito de Propriedade e a Teoria Econômica dos Contratos está na Teoria das Negociações (*Bargaining Theory*), que se baseia em uma das modalidades do que a ciência econômica nomina de Teoria dos Jogos<sup>140</sup>. No que concerne aos tipos de jogos, menciona-se o ensinamento de Ejan Mackaay e Stéphane Rousseau<sup>141</sup>:

A teoria dos jogos distingue os jogos de puro conflito, os jogos de simples coordenação e os ‘mistos’. Os jogos de puro conflito representam situações de completa oposição de interesses, sem espaço visível para entendimento – guerra total. [...] Os jogos de simples coordenação, de sua parte, traduzem situação em que cada um dos participantes, para evitar um conflito, têm interesse em adotar um comportamento compatível com o dos outros. [...] Há, enfim, os jogos mistos nos quais a cooperação é vantajosa para os dois jogadores, mas em que é ainda mais vantajoso para um jogador ser cauteloso em relação ao outro, enganá-lo, desde que o outro não faça o mesmo, porque isso põe fim à cooperação.[...]

Portanto, a Teoria das Negociações deriva da Teoria dos Jogos. Fundamentam-se nos jogos cooperativos as situações relacionadas aos direitos de propriedade, bem como ao Direito dos contratos. Segundo Ronaldo Fiani<sup>142</sup>, a definição desse tipo de jogo, na obra Teoria dos Jogos, pode ser dada como:

[...] um modelo teórico que destaca apenas os elementos mais essenciais que são comuns a todas as situações nas quais os jogadores realizem ganhos se cooperarem entre si, desde que consigam chegar a um acordo sobre como repartir estes ganhos

<sup>140</sup> “A teoria dos jogos foi criada particularmente pela influência dos precursores matemáticos para entender muitos problemas econômicos do mercado, utilizando as categorias matemáticas presentes nas matrizes de tomada de decisão para a articulação de estratégias. [...] John Von Neumann propõe uma concepção de mundo análoga a um jogo matemático; um mundo regido por uma lógica universal do qual a pessoa possui e atua como um ser perfeitamente lógico, que trata com a realidade circundante, intercambiando informação matemática. Assim, a teoria dos jogos é estruturada para facilitar um novo acesso do mundo da Economia por meio das matrizes de tomada de decisão na articulação de estratégias perante situações com componentes aleatórios. [...]” (SIERRALTA RÍOS, Aníbal. **Negociação e teoria dos jogos**. Tradução Ricardo Serrano Osório. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 227.) No mesmo sentido, cita-se a lição de Ronald Hilbrecht: “Teoria dos jogos diz respeito à análise de comportamento estratégico em que os tomadores de decisão interagem, sendo que o resultado de suas ações depende também das ações dos outros.” (HILBRECHT, Ronald O. Uma Introdução à Teoria dos Jogos. In: TIMM, Luciano (Org.). **Direito e Economia no Brasil**. São Paulo: Atlas, 2014. p. 115).

<sup>141</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução de Rachel Stajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 45.

<sup>142</sup> FIANI, Ronaldo. **Teoria dos Jogos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2015. p. 258.

coletivos. Se os jogadores não conseguirem chegar a um acordo entre si acerca de como se dará a repartição, a cooperação não se concretiza e os jogadores perdem ganhos potenciais.

Outrossim, cumpre aduzir, ainda, que os jogos cooperativos podem ser conceituados como aqueles em que é viável acertar, de modo conjunto, acordos ou estratégias, no âmbito de uma negociação, a fim de que se alcance um objetivo comum que vincule todos os participantes. Logo, sinteticamente, pode-se conceituá-los como um acordo, de índole vinculante, entre os competidores.<sup>143</sup>

Citados jogos pressupõem três critérios básicos de atuação, quais sejam: racionalidade, independência e simetria. O primeiro critério impõe que o acordo só seja entabulado se o resultado obtido com ele seja melhor, ou, pelo menos, igual ao que seria conquistado em um cenário em que não fosse realizado. O segundo critério indica que a avença deve ser firmada independentemente dos eventuais benefícios que os jogadores esperariam atingir conforme suas estratégias iniciais ou seus objetivos. O terceiro critério pressupõe que os jogadores conquistem, como fruto do acordo, benefícios iguais ou equivalentes.<sup>144</sup>

Outrossim, os jogos de barganha cooperativos estão embasados sobre dois pilares: confiança e benefício mútuo no processo de troca. Deve-se ter em mente que a propriedade sobre o bem é uma condição para que se estabeleça o processo de troca. Citado processo viabiliza a circulação do bem das mãos do indivíduo que o valoriza menos para aquele que lhe atribui maior valor. Nesse sentido, calha invocar a lição de Flávia Santinoni Vera<sup>145</sup>, *in verbis*:

A importância do valor adicionado para as teorias de propriedade e de contratos mostra como as partes enriquecem com as trocas, pois um bem passa para uma pessoa que valoriza menos para outra que valoriza mais, e a sociedade enriquece.

No tocante às regras de atribuição da propriedade, vale citar a situação conhecida como jogo do “Falcão e da Pombo”. Indigitado caso foi a fonte de inspiração para a competição entre dois jovens retratada no filme “Juventude

<sup>143</sup> SIERRALTA RÍOS, Anibal. **Negociação e teoria dos jogos**. Tradução Ricardo Serrano Osório. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

<sup>144</sup> SIERRALTA RÍOS, Anibal. **Negociação e teoria dos jogos**. Tradução Ricardo Serrano Osório. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

<sup>145</sup> VERA, Flávia Santinoni. Análise econômica da propriedade. *In*: TIMM, Luciano Benetti (Org.). **Direito e economia no Brasil**: estudos sobre a análise econômica do direito. 3. ed. São Paulo: Foco, 2019. Cap. 8, p. 199-221. p. 206.

Transviada”, de 1955, estrelado por James Dean. A história pode ser, brevemente, sintetizada nos seguintes termos<sup>146</sup>:

[...]Dois veículos furtados se encontram a uma centena de metros de uma falésia. Os dois competidores se encontram, cada um, ao volante do automóvel. Ao sinal ambos se dirigem para a falésia. Devem pular de seu assento e se jogar em terra no último momento para que o veículo continue no curso e caia no abismo. O que saltar primeiro perde [...]; o outro é o herói. Se nenhum dos condutores ceder, os dois se matam precipitando-se do alto da falésia com os automóveis. [...]

No caso da “Pombo e do Falcão”, existem duas possíveis estratégias a serem adotadas: comportamento agressivo ou comportamento conciliatório. Conforme o exemplo trazido, a adoção de um comportamento “pombo”, isto é, conciliatório - quando a outra parte se comporta como um “falcão”, ou seja, agressivo - ensejaria vantagem para “falcão” que ganharia a disputa. Contudo, se ambos escolherem adotar um comportamento classificado como “falcão”, o pior quadro ocorreria, pois ambos morreriam. Por outro lado, se ambos optarem por adotar um comportamento pombo, dividiriam os ganhos de forma equitativa. Destarte, a cooperação, mediante a assunção de um papel conciliatório revela ser a melhor posição a ser tomada.

Relativamente às regras de formação do contrato, nominadas de regras de reciprocidade, enuncia-se o jogo denominado “Dilema do Prisioneiro”, um caso cuja invenção se atribui a Tucker, em 1950. Trata-se da estória de duas pessoas que são presas pela polícia durante uma investigação. Ambas são interrogadas separadamente, sendo prometido que receberiam clemência caso colaborassem com as autoridades policiais nos seguintes termos<sup>147</sup>:

[...]Se (um) denunciar o outro recuperará a liberdade pela cooperação vez eu seu testemunho permitirá obter a condenação do seu cúmplice a três anos de prisão por um delito mais grave. Se, porém os dois atraídos pela promessa, se acusarem mutuamente, perderão a credibilidade frente ao tribunal e ambos serão condenados a dois anos. O que acontece se ambos recusarem a oferta da polícia? Dado que a polícia não dispõe, afora eventuais confissões de qualquer prova contra eles, apenas uma acusação por delito de menor gravidade (vadiagem) poderá ser argüida, o que resultará em apenas um ano de prisão.

<sup>146</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução de Rachel Stajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 53.

<sup>147</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução de Rachel Stajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 57-58.



No caso do “Dilema do Prisioneiro”, a questão central para tomada da decisão está entre duas possíveis estratégias a serem adotadas: a traição ou a cooperação entre as duas partes envolvidas. A estratégia dominante seria trair, dado que, em tese, os agentes adotariam um comportamento racional, isto é, cada qual querendo maximizar, ao máximo, sua própria vantagem, em detrimento do outro agente. Contudo, se ambos decidirem trair, percebe-se que não se obterá o melhor resultado, pois a traição mútua implicará uma penalidade de dois anos. Se ambos decidirem colaborar, isto é, ficar em silêncio, ficarão apenas um ano presos. Logo, a opção pelo comportamento cooperativo desencadeia danos menores para ambos. Destarte, com base em uma avaliação em relação às perdas e aos danos que envolvem o quadro do prisioneiro, entende-se que a melhor estratégia a ser adotada é o comportamento de coordenação, pois o incentivo para delatar a outra parte acaba sendo suplantado pela ameaça de uma condenação mais grave.<sup>148</sup>

Nos dois casos descritos, vislumbra-se que a adoção de um comportamento cooperativo trata-se da opção pela conduta mais vantajosa. Transpondo os exemplos citados para o estudo do direito à luz das ciências econômicas, *in casu*, o direito de propriedade e o direito dos contratos, depreende-se que as duas áreas jurídicas encontram, como ponto de intersecção, a opção por um comportamento cooperativo que se mostra como o mais eficiente tanto para a atribuição dos direitos de propriedade como para a formação dos contratos cujo objeto são os próprios direitos de propriedade.

Cooter e Ulen, embasados no estudo da Teoria das Negociações, formularam algumas conclusões acerca do sucesso no processo de barganha. Entenderam, na esteira de Ronald Coase, que analisou os direitos de propriedade no emblemático artigo “The Problem of Social Cost”<sup>149</sup>, que, quando a barganha é exitosa, não se mostra necessária a interferência do Direito para uma solução eficiente. Por outro lado, preconizaram que, quando houver falha no processo de barganha, a presença do Direito é necessária.<sup>150</sup>

---

<sup>148</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução de Rachel Stajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 58-60.

<sup>149</sup> No artigo citado, Ronald Coase, debruçou-se em estudar o direito de propriedade em relação à sua definição e à sua alocação como forma de responder ao problema das externalidades. COASE, Ronald Henry. **Essays on Economics and Economists**. Chicago: University Chicago Press, 1984.; COASE, Ronald Henry. *Essays on Economics and Economists. The problem of social cost*. **Journal of Law and Economics**, [s. l.], v. 3, n. 1, 1960.

<sup>150</sup> ULEN, Thomas; COOTER, Robert. **Direito & Economia**. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 103.

De acordo com o Teorema de Ronald Coase, os diferentes impedimentos que podem constituir diversos obstáculos à negociação são chamados de custos de transação<sup>151</sup>. Conforme o Teorema, nos casos em que os custos de transação são baixos ou inexistentes, as partes que negociaram acerca de direitos de propriedade estão em melhor condição de solucionar, de forma eficiente, a disputa. Conforme Coase, nos casos descritos, as questões vinculadas às externalidades<sup>152</sup>, nas transações relativas aos direitos de propriedade, também não precisariam de uma regulação jurídica própria, pois os agentes econômicos envolvidos poderão solucionar o problema por meio da negociação. Nesse sentido, vale citar a lição de Thomas Ulen e Robert Cooter,<sup>153</sup>

Quando os direitos de propriedade são bem definidos e o custo de transação é igual a zero, a solução final do processo de negociação entre as partes será eficiente, independentemente da parte a que se atribuam os direitos de propriedade.

No mesmo sentido, vale citar, respectivamente, as lições de Michell Polinsky<sup>154</sup> e de Ronaldo Fiani<sup>155</sup>, ao analisarem a relação entre os custos de transação e a eficiência da operação, *in verbis*:

Se os custos de transação são zero, a estrutura das leis não importará, porque a eficiência resultará em todos os casos. O mundo dos custos de transação nulos, é, assim, um mundo em que a alocação inicial de um novo direito de propriedade não afeta: (1) sua alocação final eficiente; e (2) a riqueza de quem o recebeu e dos que agora terão de pagar por ele.

---

<sup>151</sup> Retomando o conceito de custos de transação, vale referir a lição de Flávia Santinoni Vera: “Os custos de transação são custos públicos e privados necessários para se transacionar no mercado incluindo a etapa de pesquisa prévia (de informação), da negociação propriamente dita e do cumprimento da transação (com registro da propriedade e da certeza do cumprimento pelas partes).” (VERA, Flávia Santinoni. *Análise econômica da propriedade*. In: TIMM, Luciano Benetti (Org.). **Direito e economia no Brasil**: estudos sobre a análise econômica do direito. 3. ed. São Paulo: Foco, 2019. Cap. 8, p. 199-221. p. 203).

<sup>152</sup> Da mesma forma, resgatando o conceito de externalidade, cita-se a definição de Gregory Mankiw: “[...] uma externalidade surge quando uma pessoa se dedica a uma ação que provoca impacto no bem-estar de um terceiro que não participa dessa ação, sem pagar nem receber nenhuma compensação por esse impacto. Se o impacto sobre o terceiro é adverso, é denominado externalidade negativa. Se é benéfico, é chamado externalidade positiva”. (MANKIW, N. Gregory. **Princípios de Microeconomia**. 6. ed. São Paulo: Cengage, 2014. *E-book*).

<sup>153</sup> ULEN, Thomas; COOTER, Robert. **Direito & Economia**. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 103.

<sup>154</sup> POLINSKY, Michell. Economic Analysis as a Potentially Defective Product. **Harvard Law Review**, Cambridge, v. 87, n. 8, p. 1655-1681, Jun. 1974. p. 1655.

<sup>155</sup> FIANI, Ronaldo. **Cooperação e conflito**: instituições e desenvolvimento econômico. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011. p. 69.

No tocante às externalidades, arrola-se a lição de Gregory Mankiw<sup>156</sup> ao interpretar a posição sustentada por Ronald Coase:

Os agentes privados podem solucionar os problemas das externalidades entre si, desde que os custos de transação não sejam excessivos. Qualquer que seja a distribuição inicial dos direitos, as partes interessadas sempre podem chegar a um acordo pelo qual todos ficam numa situação melhor.”

Entretanto, quando os custos de transação são elevados, extrai-se do Teorema de Coase o entendimento de que se torna necessária a presença de um direito de propriedade sólido. Portanto, a forma de atribuição dos direitos de propriedade será determinante para um uso eficiente dos recursos nos casos em que os custos de transação são elevados. Por conseguinte, em casos como o descrito, a alocação eficiente dos direitos de propriedade depende de um manto jurídico que tutele tais direitos.<sup>157</sup>

Contudo, é importante sinalizar que nem sempre será possível obter a cooperação entre as partes. Dessa forma, conclui-se que a melhor alternativa para minimizar as dificuldades inerentes às negociações está em estruturar o sistema jurídico de modo a combatê-las. Atribui-se a Thomas Hobbes, em sua obra “Leviatã”, a reflexão relacionada à necessidade de que o Estado desempenhe um papel nas negociações privadas.

Trata-se de ofertar um sistema jurídico protetivo para minimizar, sobretudo, os elevados custos de transação os quais resultam em dificuldades para o estabelecimento de acordos privados. Portanto, o Direito agiria no sentido de “alocar os direitos de propriedade à parte que mais o valoriza.” Segundo preconiza o teorema normativo de Thomas Hobbes “o sistema legal deve estruturar-se para minimizar os prejuízos causados pelas falhas em acordos privados.”<sup>158</sup>

Seguindo-se a linha de raciocínio desenhada, pode-se dizer que a redução dos custos de transação opera uma verdadeira “lubrificação” na seara das negociações privadas. Dessa forma, quando a ciência jurídica define, de forma simples e clara, os direitos de propriedade, vislumbra-se que o direito atua de modo

---

<sup>156</sup> MANKIW, N. Gregory. **Introdução à Economia**. São Paulo: Thomson Learning, 2006. p. 210-211.

<sup>157</sup> ULEN, Thomas; COOTER, Robert. **Direito & Economia**. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 103.

<sup>158</sup> ULEN, Thomas; COOTER, Robert. **Direito & Economia**. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 97.

a afastar os impedimentos e as dificuldades que venham a circundar as transações, o que indica a relevância do sistema jurídico protetivo.<sup>159</sup>

Relativamente à interferência do Estado nas relações descritas, Richard Posner<sup>160</sup> também trouxe valiosa contribuição ao estudo da função econômica da propriedade. Segundo o que prega, na linha do que já foi exposto, o manto jurídico protetivo sob os direitos de propriedade gera incentivos para que os recursos sejam explorados de forma eficiente. Destaca que, por tal razão, mostra-se necessário que o direito seja individualizado. Nesse sentido, arrola-se a reflexão de Stephen H. Frank:<sup>161</sup>

Na ausência de direitos de propriedade bem definidos, o destino dos recursos seria determinado na base do 'chegou primeiro é servido primeiro' (ou, melhor, o direito está baseado no poder). [...] sem meios para fazer valer os direitos de propriedade, um agricultor poderia se deparar com o gado de outra pessoa solto em seu campo, comendo sua colheita; uma terceira pessoa poderia matar esse gado para obter alimento [...]. O caos.

Seguindo o mesmo entendimento explanado, invoca-se a bem lançada lição de Bernardo Mueller<sup>162</sup>. De acordo com o autor, a “ausência de direitos de propriedades seguros levaria à dissipação de rendas através da competição entre os agentes econômicos para se apropriar dos diversos retornos ao recurso.” No mesmo diapasão, cita-se a lição de Décio Zylbersztajn e Raquel Sztajn:

A realocação dos direitos de propriedade é regulada por contratos que definem os termos da troca tanto nas condições do uso do recurso como na divisão dos resultados. Sua eficiência depende da existência de mecanismos institucionais legais, que garantam o cumprimento das promessas sempre que a contratação e a execução da operação forem defasadas no tempo, como no caso dos contratos de execução diferida, por exemplo.

Conforme demonstrado, o direito à propriedade privada, instrumentalizado pelo direito contratual, deve contar com o Estado para minorar, ao máximo, a ineficiência contratual ocasionada pelas falhas de mercado. Logo, o Estado assume

<sup>159</sup> ULEN, Thomas; COOTER, Robert. **Direito & Economia**. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 108-110.

<sup>160</sup> POSNER, Richard A. **El análisis económico Del derecho**. Tradução de Eduardo L. Suárez. 2. ed. México: FCE, 2007. p. 68.

<sup>161</sup> STEPHEN, Frank H. **Teoria econômica do direito**. Tradução de Neusa Vitale. São Paulo: Makron Books, 1993. p. 12.

<sup>162</sup> MUELLER, Bernardo. Direitos de propriedade na nova economia das instituições e em direito & economia. In: ZYLBERSZTAJN, Decio; SZTAJN Raquel. **Direito & economia**. Rio de Janeiro: Campus, 2005. p. 97.

um papel decisivo e garantidor perante o direito à propriedade privada. Como bem assevera Eros Grau<sup>163</sup>, o Estado sai da posição de um “mero produtor de ordem, segurança e paz e que passa a atuar também como conformador da ordem social e econômica”.<sup>164</sup>

Cita-se, ainda, a posição de Douglass North<sup>165</sup> o qual destaca a importância de um eficiente desempenhado pelas instituições para o crescimento, a estagnação ou o declínio da economia. O autor ressalta a necessidade de que os direitos de propriedade sejam solidamente tutelados para que se garanta um mercado seguro e estável. Segundo North, o somatório da fórmula que combina o desenho institucional adequado com a observância dos direitos de propriedade, deságua nos necessários incentivos sob os quais estão alicerçadas as transações. Cita-se análise realizada por Ronaldo Fiani<sup>166</sup> em relação à obra de North, *in verbis*:

[...] O atraso econômico – entendido por Douglass North como baixo crescimento econômico – teria sua origem nas externalidades geradas por uma definição inadequada de direitos de propriedade. Trata-se, essencialmente, de uma versão do chamado ‘Teorema de Coase’ como instrumento de análise do desenvolvimento econômico: se os direitos de propriedade foram bem definidos e garantidos, não haverá externalidades, os investimentos terão um nível adequado e o desenvolvimento acontecerá.

Logo, quanto melhor definidos os direitos de propriedade, menores serão também as externalidades. Dessa forma, haverá um maior desenvolvimento econômico. Portanto, o Estado, ao delinear regras claras para as transações e, ao mesmo tempo, ao garantir meios de proteção à propriedade, atento às suas funções social, ambiental e econômica, contribui decisivamente para viabilizar as negociações com maior confiança. Dessa forma, impulsiona-se o crescimento da economia.

Conforme demonstrado ao longo da explanação, existem aspectos comuns entre a Teoria Econômica dos Direitos de Propriedade, caracterizada por regras de atribuição, representada pelo jogo do “Falcão e do Pombo”, e a Teoria Econômica

<sup>163</sup> GRAU, 1988, p. 141 *apud* PINHEIRO, Armando Castelar; SADDI, Jairo. **Direito, economia e mercados**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005. p. 101.

<sup>164</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 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: 7 set. 2020.

<sup>165</sup> NORTH, Douglass C. Institutions. **The Journal of Economic Perspectives**, [s. l.], v. 5, n. 1. p. 97-112, 1991. Disponível em: <https://www.heinonline.org>. Acesso em: 30 out. 2020.

<sup>166</sup> FIANI, Ronaldo. **Cooperação e conflito: instituições e desenvolvimento econômico**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011. p. 175.

dos Direitos dos Contratos, caracterizada por regras de reciprocidade, representada pelo jogo do “Dilema do Prisioneiro.” Nos dois campos jurídicos referidos, a adoção de um comportamento cooperativo revela-se mais eficiente.

Outrossim, estudaram-se os Teoremas de Coase e de Hobbes, analisando-se o impacto dos custos de transação e das externalidades nas negociações que envolvem os direitos de propriedade. Concluiu-se, conforme referido, que os sistemas jurídicos constituem uma valiosa ferramenta para alavancar as transações, afastando ou, pelo menos, minorando, as falhas de mercado que podem interferir nos contratos cujo objeto comercial é o direito de propriedade. Portanto, o direito contratual e o direito de propriedade estão intrinsecamente ligados um ao outro, conforme demonstrado.

## 4 O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE

### 4.1 Circunstâncias que forjaram a idealização do instituto

Antes de ingressar no estudo propriamente dito do instituto da multipropriedade, é necessário lançar um olhar acerca dos fenômenos socioeconômicos que forjaram o seu nascimento. Inicialmente, identifica-se o fenômeno da Quarta Revolução Industrial como um dos pilares de mudança de paradigma do direito à propriedade privada. Como decorrência da revolução em curso, observa-se o nascimento da economia compartilhada materializada como um sistema que promete transformar o consumo. Indica-se, ainda, com relação ao consumo, uma preocupação, cada vez mais crescente, com a preservação do meio ambiente. Por derradeiro, aponta-se o sentimento de solidariedade entre os membros da sociedade como um fator que impulsiona o mercado e o incremento da economia colaborativa.

O mundo contemporâneo é palco de grandes transformações que tiveram seu início no século XX e se estendem ainda neste século XXI. Historicamente, registram-se quatro grandes revoluções cujos marcos históricos coincidem com invenções que romperam completamente com os padrões até então vigentes. Segundo Klaus Schwab<sup>167</sup>, na obra “A quarta Revolução Industrial”,

A palavra ‘revolução’ denota mudança abrupta e radical. Em nossa história, as revoluções têm ocorrido quando novas tecnologias e novas formas de perceber o mundo desencadeiam uma alteração profunda nas estruturas sociais e nos sistemas econômicos.

No tocante aos processos evolutivos, próprios da sociedade capitalista, vale mencionar a lição de Joseph A. Schumpeter,<sup>168</sup> ao estudar o processo de destruição criativa, próprio das revoluções. Cita-se excerto da obra do autor:

O impulso fundamental que põe e mantém em movimento a máquina capitalista é dado pelos novos bens de consumo, os novos métodos de produção ou transporte, os novos mercados e as novas formas de organização industrial criadas pela empresa capitalista.

---

<sup>167</sup> SCHWAB, Klaus **A quarta revolução industrial**. Tradução Daniel Moreira Miranda. São Paulo: Edipro, 2016. p. 19.

<sup>168</sup> SCHUMPETER, Joseph A. **Capitalismo, Socialismo e Democracia**. Tradução de Ruy Jungmann. Rio de Janeiro: Fundo de Cultura, 1961. p. 147.

Considerando-se o processo de destruição criativa, pode-se dizer, sucintamente, que cada uma das chamadas revoluções industriais está relacionada a um marco histórico específico. A primeira grande revolução está associada com a invenção da máquina a vapor. A segunda revolução está ligada ao surgimento da eletricidade. Por sua vez, a terceira revolução foi operada pela criação e difusão da computação. A quarta revolução, por seu turno, caracteriza-se pela idealização do robô autônomo e integrado. Pode-se afirmar, com segurança, que a também chamada de revolução 4.0 está em pleno desenvolvimento.<sup>169</sup>

Do ponto de vista tecnológico, a quarta revolução industrial notabiliza-se pela ampliação e sofisticação dos domínios digitais e pela integração das técnicas biológicas, físicas e informáticas. Do ponto de vista social, experimentam-se, igualmente, as mudanças geradas pelo fenômeno da Quarta Revolução Industrial, dado que impactam profundamente a vida em sociedade. Conforme frisa Klaus Schwab<sup>170</sup>,

Na sociedade, há uma mudança de paradigma em curso no modo como trabalhamos e nos comunicamos, bem como nas maneiras de nos expressarmos, nos informarmos e nos divertirmos. Igualmente, está em andamento a reformulação de governos e de nossas instituições; o mesmo ocorre, entre muitos outros, com os sistemas de educação, de saúde e de transportes.

Conforme referido, observam-se alterações radicais na dinâmica social, notadamente, na forma como a sociedade está se relacionando, vivendo e trabalhando. Segundo Klaus Schwab<sup>171</sup>, a Quarta Revolução Industrial difere de tudo o que já foi vivenciado pela humanidade, dada a sua amplitude, a sua finalidade e a sua complexidade. O autor acentua ainda que a revolução 4.0 “constitui um novo capítulo do desenvolvimento humano, motivada pela crescente disponibilidade e interação de um conjunto de tecnologias extraordinárias que foram construídas a partir das três revoluções tecnológicas anteriores.”<sup>172</sup>

---

<sup>169</sup> MACHADO, Luiz Alberto. A Quarta Revolução Industrial em pleno século XXI. **Espaço Democrático**, [s. l.], out. 2018. Disponível em: <https://espacodemocratico.org.br/artigos/a-q-uarta-revolucao-industrial-em-pleno-seculo-xxi>. Acesso em: 1 out. 2020.

<sup>170</sup> SCHWAB, Klaus **A quarta revolução industrial**. Tradução Daniel Moreira Miranda. São Paulo: Edipro, 2016. p. 15.

<sup>171</sup> SCHWAB, Klaus **A quarta revolução industrial**. Tradução Daniel Moreira Miranda. São Paulo: Edipro, 2016. p. 15.

<sup>172</sup> SCHWAB, Klaus **A quarta revolução industrial**. Tradução Daniel Moreira Miranda. São Paulo: Edipro, 2016. [não paginado].



Entre as inúmeras inovações impulsionadas pela Quarta Revolução Industrial, merecem destaque a inteligência artificial, a robótica; a internet das coisas; a nanotecnologia; a biotecnologia e biomedicina e a computação quântica<sup>173</sup>. Considerando-se o novo mundo que vem sendo desenhado pela Quarta Revolução Industrial, constata-se um efeito em cadeia que gera outras revoluções em determinados segmentos da sociedade tais como os relacionados às áreas tecnológica, biomédica e econômica. Conforme Klaus Schwab<sup>174</sup>,

A escala e a amplitude da atual revolução tecnológica irão desdobrar-se em mudanças econômicas, sociais e culturais de proporções tão fenomenais que chega a ser quase impossível prevê-las.[...] A ruptura que a quarta revolução industrial causará aos atuais modelos políticos, econômicos e sociais exigirá que os atores capacitados reconheçam que eles são parte de um sistema de poderes distribuídos que requer formas mais colaborativas de interação para que possa prosperar.

No tocante à área econômica, surge a economia compartilhada a qual traduz uma verdadeira revolução do consumo colaborativo. Ela constitui uma das mudanças mais emblemáticas da Quarta Revolução Industrial. Também nominada de economia colaborativa pode ser definida como um sistema em que um ativo é usado por várias pessoas em nome de uma melhor racionalização e com o objetivo de gerar uma repercussão construtiva para toda a sociedade. Por isso, pensa-se em uma economia que preconiza o compartilhamento de recursos humanos e físicos. Invoca-se a lição de Arun Sundararajan<sup>175</sup>, ao explicar as razões pelas quais expressão economia compartilhada, também nominada por ele de capitalismo baseado em multidões, popularizou-se:

Ela descreve parte da lógica e do idealismo dos primeiros proponentes das abordagens de compartilhamento no âmbito da economia. Indica o distanciamento do capitalismo impessoal e despersonalizado do século XX e a aproximação da troca, que é, de alguma forma, mais conectada, mais enraizada na comunidade e que representa melhor um propósito compartilhado.

---

<sup>173</sup> MACHADO, Luiz Alberto. A Quarta Revolução Industrial em pleno século XXI. **Espaço Democrático**, [s. l.], out. 2018. Disponível em: <https://espacodemocratico.org.br/artigos/a-q.uarta-revolucao-industrial-em-pleno-seculo-xxi>. Acesso em: 1 out. 2020.

<sup>174</sup> SCHWAB, Klaus **A quarta revolução industrial**. Tradução Daniel Moreira Miranda. São Paulo: Edipro, 2016. p. 37.

<sup>175</sup> SUNDARARAJAN, Arun. **The sharing economy: the end of employment and the rise of crowd-based capitalism**. Cambridge: The MIT Press, 2016. [não paginado].

Seguramente, pode-se dizer que a economia compartilhada está ostentando o “status” de um sistema socioeconômico, dada a sua relevância no contexto atual. Nesse sentido, vale citar o estudo científico<sup>176</sup> a respeito do tema:

A economia compartilhada, também denominada de economia *mesh* (Gansky, 2010), consumo colaborativo (Botsman & Rogers, 2009) ou consumo conectado (Dubois, Schor & Carfagna, 2014), é uma nova tendência que se expande por meio de novas organizações e novos modelos de negócio, com foco no compartilhamento (Gansky, 2010). É considerado um sistema socioeconômico construído em torno do compartilhamento de recursos humanos e físicos, o qual inclui a criação, produção, distribuição, o comércio e consumo compartilhado de bens e serviços por pessoas e organizações (Gansky, 2010).[...] O consumo colaborativo é uma forma de acomodar necessidades e desejos de uma forma mais sustentável, atraente e com pouco ônus para o indivíduo (Botsman & Rogers, 2009).

De acordo com estudos realizados a respeito do tema, a economia colaborativa está assentada sobre três pilares fundamentais, valendo referi-los: recursos intangíveis, novas tecnologias e sociedade em rede. Tais elementos basilares têm como principal característica o fato de serem recursos infinitos e abundantes. Colaciona-se, nesse diapasão, a lição de Helena Siqueira Dornellas<sup>177</sup> a respeito do tema:

A economia colaborativa se baseia também em recursos intangíveis, portanto infinitos e abundantes, promovendo a cooperação através do compartilhamento e do desfrute – capital cultural/humano e capital social. Sustentabilidade através de 3 infinitos: - Recursos intangíveis: diversidade cultural, conhecimento, experiências, valores humanos, tecnologias de informação e comunicação, criatividade. São abundantes, se renovam e se multiplicam com o uso. – Novas tecnologias: criação de mundos virtuais, com extraordinária capacidade de expansão e potencialização de ações. O acesso à informação e possibilidades nunca foi tão fácil e difundido. – Sociedade em Rede: reinventa e otimiza todas as formas de produzir, de distribuir e empreender. São criações coletivas anônimas impressionantes.

<sup>176</sup> SILVEIRA, Lisilene Mello da; PETRINI, Maira; SANTOS, Ana Clarissa Matte Zanardo dos. Economia compartilhada e consumo colaborativo: o que estamos pesquisando? **REGERevista de Gestão**, [s. l.], v. 23, n. 4, p. 298-305, 2017. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rege/article/view/129033>. Acesso em: 2 out. 2020. p. 300.

<sup>177</sup> DORNELLAS, Helena Siqueira. **Economias colaborativas**: Como Perceber e Otimizar Recursos Tangíveis e Intangíveis para a Geração de Abundância. [S. l.]: Rede SolSocial, 2019. *E-book*. [não paginado].

Botsman e Rogers<sup>178</sup> diferenciam o consumo colaborativo do hiperconsumo. De acordo com as autoras, exsurge como característica marcante do sistema colaborativo o acesso aos bens, que não fica mais adstrito somente ao direito de propriedade sobre os mesmos. Nesse sentido, arrola-se a seguinte reflexão:

Este modelo do século XX, denominado hiperconsumo, é definido pela propriedade de bens, pelo acesso por meio de crédito e pela escolha pautada em publicidade, enquanto que o novo modelo, o consumo colaborativo, o qual representa a mudança que está em curso no século XXI, é definido pelo próprio acesso, que neste caso é determinado pela reputação e cuja escolha está baseada nas avaliações feitas pelos usuários anteriores e contabilizadas nos sistemas de reputação.

Não é arriscado dizer que a economia compartilhada surge como uma resposta à sociedade do consumo ou de hiperconsumo. A cultura do consumo encontra a sua gênese na Modernidade<sup>179</sup>. Nessa senda, invoca-se a seguinte lição<sup>180</sup>:

Se as origens da sociedade de consumo estão localizadas no período de consolidação da própria modernidade na Europa ocidental dos séculos XVIII e XIX, é patente sua radicalização no contexto das sociedades contemporâneas, servindo agora como referência para construções intelectuais fortes como, por exemplo, a ideia de uma cultura de consumo que, segundo algumas abordagens, constituir-se-ia como uma das chaves explicativas da própria dinâmica cultural na modernidade tardia.

---

<sup>178</sup> NORONHA, Mariana Azevedo. **Economia compartilhada e desafios de regulação**: uma tipologia para regulações de plataformas de tecnologia de transporte individual. 2017. 93 f. Dissertação (Mestrado em Gestão e Políticas Públicas) - Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2017. p. 15.

<sup>179</sup> Karl Marx já examinava a relação da produção e do consumo na obra “O Capital”, ao analisar a simbologia dos produtos do trabalho do homem. Nesse sentido, cita-se trecho do texto: “O caráter misterioso da forma-mercadoria consiste, portanto, simplesmente em que ele apresenta aos homens as características sociais do seu próprio trabalho como se fossem características objectivas dos próprios produtos do trabalho, como se fossem propriedades sociais inerentes a essas coisas; e, portanto, reflecte também a relação social dos produtores com o trabalho global como se fosse uma relação social de coisas existentes para além deles. [...] Os objectos úteis só se tornam em geral mercadorias porque são produtos de trabalhos privados, executados independentemente uns dos outros. [...] os trabalhos privados manifestam-se na realidade como frações do trabalho social global apenas entre as relações que a troca estabelece entre os produtos do trabalho, e, por intermédio destes, entre os produtores. Daí resulta que para estes últimos, as relações dos seus trabalhos privados aparecem tal como são, ou seja, não como relações imediatamente sociais entre pessoas nos seus próprios trabalhos, mas antes como relações sociais entre coisa.” (Sic). (MARX, Karl. **O Capital**. Tradução de Ronaldo Alves Schmidt. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1969. V. I. sec. 4.)

<sup>180</sup> RETONDAR, Anderson Moebus. A (re)construção do indivíduo: a sociedade de consumo como “contexto social” de produção de subjetividades. **Sociedade e Estado**, Brasília, DF, v. 23, n. 1, p. 137-160, jan./abr. 2008. p. 139.

Relativamente à análise sociológica do consumo, ressaem como grandes pesquisadores do tema Frederic Jamenson<sup>181</sup>, Jean Baudrillard<sup>182</sup>, Pierre Bardieu<sup>183</sup>, Gilles Lipovetsky<sup>184</sup> e Zigmunt Bauman<sup>185</sup>. O exame das obras dos citados autores aponta o consumo como um meio de distinção no seio social. De acordo com Bauman<sup>186</sup>:

Pode-se dizer que o ‘consumismo’ é um tipo de arranjo social resultante da reciclagem de vontades, desejos e anseios humanos rotineiros, permanentes e, por assim dizer, ‘neutros quanto ao regime’, transformando-os na principal força propulsora e operativa da sociedade, uma força que coordena a reprodução sistêmica, a integração e a estratificação sociais, além da formação de indivíduos humanos, desempenhando ao tempo um papel importante nos processos de autoidentificação individual e de grupo, assim como na seleção e execução de políticas de vida individuais. (...) Nessa sociedade, o consumo visto e tratado como vocação é ao mesmo tempo um direito e um dever humano universal que não conhece exceção.

Ocorre que, na sociedade pós-moderna, a qual atribui ao consumo um meio de alcançar a felicidade, nem todos os sujeitos, por mais que desejem, terão acesso aos bens e produtos ofertados. Gera-se, dessa maneira, uma massa de excluídos do processo de aquisição e de gozo de tais bens. Contudo, conforme se depreende do estudo realizado pelos sociólogos citados, o reconhecimento e o “status” do sujeito depende do seu padrão de consumo. Desencadeia-se um processo em que os menos abastados começam a buscar estratégias de sobrevivência nesse contexto.

Surge, como uma das respostas à pressão pela necessidade de consumo, a economia compartilhada. A mudança de paradigma traz uma proposta de redução de custos para a aquisição dos bens. A diminuição do valor é operacionalizada por meio da divisão de custos entre os diferentes adquirentes do bem corpóreo, seja ele móvel ou imóvel. Significa dizer que a propriedade compartilhada, para os bens cujo

---

<sup>181</sup> Vide as obras do autor: JAMENSON, Frederic. “Pós-Modernismo: Lógica Cultural do Capitalismo Tardio” e “A Cultura do Dinheiro”.

<sup>182</sup> Vide a obra do autor: BAUDRILLARD, Jean. Sociedade de Consumo.

<sup>183</sup> Vide as obras do autor: BARDIEU, Pierre. “A distinção” e “O mercado de bens simbólicos.”

<sup>184</sup> Vide a obra do autor: LIPOVETSKY, Gilles. “A Felicidade Paradoxal”

<sup>185</sup> Vide a obra do autor: BAUMAN, Zygmunt. **Vida para o consumo**: a transformação das pessoas em mercadoria. Tradução de Carlos Alberto Medeiros. Rio de Janeiro: Zahar, 2008.

<sup>186</sup> BAUMAN, Zygmunt. **Vida para o consumo**: a transformação das pessoas em mercadoria. Tradução de Carlos Alberto Medeiros. Rio de Janeiro: Zahar, 2008. p. 41; 73.

valor é mais expressivo, desponta como uma nova e promissora alternativa de reinvenção da forma como se consome.

Somada à questão de redução de custos que a propriedade compartilhada pode viabilizar, não se pode deixar de mencionar a ameaça do esgotamento dos recursos ambientais que o consumo excessivo gera. Nessa senda, calha invocar estudo específico acerca do tema<sup>187</sup>, *in verbis*:

O impacto humano tem transformado a Terra com tanta intensidade que os cientistas argumentam que entramos em nova era geológica – o Antropoceno. Nos últimos 150 anos, com o desenvolvimento da fabricação em massa, adotamos um sistema linear. Extraímos materiais da natureza, produzimos alguma coisa, e ao fim a descartamos, quando não se presta aos propósitos originais. Esse sistema “extrair, produzir, descartar” (a economia linear) nos levou a uma situação de ‘sobrecarga ecológica.’ A população mundial consome por ano 1,5 planetas. Nos últimos 50 anos, destruimos ou degradamos 60% dos ecossistemas da Terra – nossos sistemas de sustentação à vida.

A preocupação com o meio ambiente e com a sustentabilidade ganhou uma grande visibilidade nos últimos anos. Pensando em um futuro mais promissor, a Organização das Nações Unidas lançou a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, traçando 17 objetivos e 169 metas para o Desenvolvimento do Milênio. Essa nova agenda Universal está assentada em três áreas para o desenvolvimento sustentável, quais sejam, a econômica, a social e a ambiental. Entre os objetivos para o Desenvolvimento Sustentável, preconizado pela ONU, destacam-se os de números 12 e 17, segundo os quais é preciso assegurar padrões de consumo e de produção sustentáveis, como também é necessário fortalecer os meios de implementação e de revitalização da parceria global para o desenvolvimento sustentável.<sup>188</sup>

---

<sup>187</sup> WEETMAN, Catherine. **Economia circular**: conceitos e estratégias para fazer negócios de forma mais inteligente, sustentável e lucrativa. Tradução: Afonso Celso da Cunha Serra. São Paulo: Autêntica Business, 2019. [não paginado]. Gize-se, por oportuno, trazer o conceito de economia circular: “Como um conceito dinâmico, contemporâneo e em construção, principalmente a partir da prática, entende-se que as atividades econômicas em uma Economia Circular geram e recuperam valores de produtos e serviços, mantidos por longo prazo e para todas as partes envolvidas do sistema econômico. [...]” (CONFEDERAÇÃO NACIONAL DA INDÚSTRIA. **Economia circular**: oportunidades e desafios para a indústria brasileira. Brasília, DF: CNI, 2018. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4914982/mod\\_resource/content/1/Economia%20Circular\\_CNI\\_2018.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4914982/mod_resource/content/1/Economia%20Circular_CNI_2018.pdf). Acesso em: 3 out. 2020. p. 21).

<sup>188</sup> ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Transformando nosso mundo**: a Agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável. [S. l.]: ONU, 2015. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/wp-content/uploads/2015/10/agenda2030-pt-br.pdf>. Acesso em: 3 out. 2020.

Outrossim, o modelo de Economia Compartilhada remete também à ideia de que o comportamento é fator preponderante para gerar riqueza, impulsionar o mercado e, ao mesmo tempo, diminuir desigualdades ao aumentar as possibilidades de aquisição ou utilização de um bem por mais de uma pessoa. Como consequência do processo em questão, todos ganham e se estabelece um bem-estar social muito maior. Vale mencionar que as pesquisas atuais sobre o tema demonstram a clara mudança de comportamento no Brasil. Nessa senda, arrola-se excerto de reportagem jornalística divulgada pela “Revista Isto É”<sup>189</sup> que aponta dados reveladores de uma nova realidade. A população brasileira está apostando na economia compartilhada:

Nessa mudança comportamental, as pessoas não buscam mais por bens, mas pelo acesso a eles. Para se ter uma ideia do sucesso dessa nova realidade, 79% dos consumidores brasileiros acreditam na economia compartilhada, de acordo com pesquisa do Serviço de Proteção ao Consumidor (SPC) e da Confederação Nacional de Dirigentes Lojistas (CNDL). ‘É uma nova sociedade de consumo’, diz Camila, que complementa. ‘A ordem é desapegar.’ A consulta aos brasileiros mostra que o consumo colaborativo vem crescendo no país. Segundo dados da enquete, a hospedagem em casa de terceiros é uma das formas mais conhecidas de consumo compartilhado e foi apontada por 40% dos entrevistados como uma das mais usadas. As caronas para o trabalho ou a escola (39%), o aluguel de roupas (31%) e o de bicicletas (17%) são as demais formas de consumo compartilhado mais buscadas pelos brasileiros. ‘O consumo colaborativo é uma poderosa força econômica e cultural em curso capaz de reinventar não apenas o que consumimos, mas principalmente a forma como consumimos as coisas’, afirma Eduardo Baer. CEO da Dog Hero, um aplicativo criado para hospedagem de cães.

A opção por uma economia baseada no compartilhamento está fundada não só em fatores econômicos, mas também em valores ligados à solidariedade no âmbito social. Nesse sentido, vale invocar uma lenda judaica<sup>190</sup> que, de forma metafórica, ilustra os benefícios de se viver em uma sociedade mais empática:

Permitiu-se a um rabino muito justo, numa concessão especial, que visitasse o purgatório (*Gehena*) e o paraíso (*GranEden*). Primeiro ele foi levado ao purgatório. De lá provinham os gritos mais horrendos que já houvera escutado e, quando viu o rosto dos que gritavam, notou que traziam feições angustiadas como nunca vira. [...] Não

---

<sup>189</sup> RODRIGUES, Alan. Economia colaborativa: a ordem é desapegar. *Isto É*, São Paulo, 3 jan. 2018. Disponível em: <https://istoe.com.br/economia-colaborativa-empreendedorismo/>. Acesso em: 4 out. 2020.

<sup>190</sup> BONDER, Nilton. **A cabala do dinheiro**. Rio de Janeiro: Rocco, 2010. p. 17-18.

entendendo porque sofriam diante do tamanho do banquete, o rabino observou com mais atenção e reparou que seus cotovelos estavam invertidos. Compreendeu, assim, seu sofrimento: como não podiam dobrar os braços não tinham acesso a toda aquela fartura. Estavam diante de tamanha prosperidade, mas impossibilitados de usufruí-la. O rabino foi então levado ao paraíso, de onde partiam as mais extravagantes gargalhadas em um clima de festividade e alegria. Lá estavam todos sentados a uma mesa como a que vira no purgatório, coberta com as mesmas iguarias, tudo exatamente igual. Para a sua surpresa, os cotovelos dos que ali se encontravam também estavam invertidos. Observou, então, que havia uma diferença, um pequeno detalhe: em vez de se considerarem impotentes por não terem acesso ao banquete pela inflexibilidade dos braços, tinham resolvido a questão fazendo com que um levasse a comida à boca do outro.

A imagem retratada no inferno e no paraíso pouco difere uma da outra. O que efetivamente se modifica, em cada um dos cenários, é a forma como cada grupo se comportou. No paraíso, a solidariedade foi determinante para que todos pudessem usufruir do banquete. Por outro lado, a ausência completa de solidariedade, no purgatório, foi determinante para que as pessoas que ali se encontravam não pudessem desfrutar das iguarias ofertadas.

Conforme demonstrado, o comportamento foi o diferencial para que os agentes pudessem desfrutar do banquete que lhes era oferecido. Portanto, a solidariedade é fundamental para que se estabeleça um sentimento de confiança entre os membros do grupo social, o que impacta diretamente no crescimento socioeconômico. Cumpre trazer uma reflexão acerca do conceito de solidariedade:<sup>191</sup>

O conceito de solidariedade é vasto. Porém, pode ser resumido ao ser dividido em três ramos: valor moral, valor ético e valor jurídico (REIS; KONRAD, 2015). Sob o aspecto moral, a solidariedade é entendida como generosidade, bondade e compaixão, intimamente ligada à ideia de caridade proveniente do cristianismo (CARDOSO, 2010). Na perspectiva ética, o sentido encontra-se conectado à solidariedade filosófica, ou seja, a partir da cooperação com o outro, como dever de responsabilidade para com o outro sob uma perspectiva de disparidade (PERLINGIERI, 2008). Já como valor jurídico-social, pretende reunir as pessoas sob uma perspectiva do bem comum, dizendo respeito a todas as partes de um todo social.

---

<sup>191</sup> BECKENKAMP, Cristine Reina; FRIEDRICH, Ricardo Werner. A efetivação do princípio da solidariedade como objetivo fundamental da Constituição da República do Brasil. *In: SEMINÁRIO NACIONAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA*, 14., 2018, Santa Cruz do Sul. **Anais** [...]. Santa Cruz do Sul: UNISC, 2018. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/snpp/article/download/17980/1192611949>. Acesso em: 12 out. 2020. p. 4.

Por derradeiro, pode-se afirmar que a solidariedade constrói a base necessária para o estabelecimento de confiança entre os membros do grupo social. A confiança, por sua vez, constitui um elemento basilar para impulsionar as relações de mercado. Por via de consequência, depreende-se que o comportamento voltado ao compartilhamento gera prosperidade e riqueza.

Outrossim, conforme referido no capítulo anterior, a propriedade privada sofreu um processo de funcionalização. Logo, sua existência está também adstrita ao atendimento das funções social, ambiental e econômica. Portanto, também se nota uma mudança estrutural no exercício da propriedade privada com vistas a atender o bem comum. Nesse sentido, leciona Marcelo Augusto Santana de Melo:<sup>192</sup>

Observa-se que, ao atribuir à propriedade a exigência da observância de funções econômica e social, bem como de preservação do meio ambiente, a Constituição Federal de 1988 deu início a uma sistemática maior, inclusive com consequências ao próprio direito de propriedade. Dessa forma, não podemos olvidar que a função social da propriedade ou propriedade-função social está incorporada em nosso Direito de forma profunda e rompeu com a tradição secular do Direito Privado.

Logo, conforme explanado, entre os inúmeros reflexos advindos das transformações apontadas, ressaí o da adoção de novos modelos para a aquisição, para o uso e para o gozo da propriedade. Calha invocar, nessa senda, reflexão acerca dos novos objetos que podem ser idealizados a partir da tradicional definição jurídica de direito de propriedade:<sup>193</sup>

A propriedade é uma instituição com vocação geral que pode ser ampliada para abranger novos objetos. [...] A teoria da propriedade tem lições sobre a emergência de direitos. Prevê que os direitos só serão articulados a partir do momento em que se torna possível a multiplicidade de usos, fazendo aparecer a escassez, o que pode dar lugar a conflitos. A propriedade é resposta a esse desenvolvimento e é, em princípio, acessível aos interessados, desde que se possa garantir um mínimo de exclusividade. A exclusividade, somada à liberdade contratual e com o apoio jurisprudencial sob forma de sanção dos atos puramente parasitários, permite, como exposto atrás, 'modelar' um direito sobre um objeto novo. O legislador pode, em seguida, recepcionar esse direito em lei.

<sup>192</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 70, p. 19-80, jan./jun. 2011.

<sup>193</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução de Rachel Stajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 251-252.



De acordo como o descrito, a teoria da propriedade, à luz do estudo da ciência econômica, abrange a possibilidade de que se criem novos direitos, contanto que se garanta um mínimo de exclusividade aos seus titulares. Como consequência de tais mudanças, surge uma necessidade de se construir um formato jurídico adequado para cada tipo de relação estabelecida, o que se reflete tanto no âmbito dos bens corpóreos<sup>194</sup>, sejam imóveis<sup>195</sup> ou sejam móveis<sup>196</sup>, conforme se estudará a seguir.

## 4.2 O Instituto da Multipropriedade Imobiliária

Relativamente aos bens móveis e imóveis, é importante esclarecer que existem institutos jurídicos que admitem, em seu formato, uma cotitularidade da propriedade. No que concerne à propriedade com múltiplos titulares, é valiosa a lição de Ejan Mackaay e Stéphane Rousseau, *in verbis*:<sup>197</sup>

Se a propriedade de titular individual é, sem dúvida, a fórmula mais comum, não é a única. Há numerosos casos em que um recurso escasso é explorado por formas de propriedade que conferem direito a várias pessoas ao mesmo tempo. [...] O que caracteriza tais

<sup>194</sup> “Interpretando o pensamento de ULPIANO (*bona ex eodiduntur quod beant, hoc est beatos faciunt*), BEVILÁQUA afirma que, sob o prisma filosófico, ‘bem é tudo quanto corresponde à solicitação de nossos desejos’. [...] Como o próprio nome já infere, bens corpóreos são aqueles que têm existência material, perceptível pelos nossos sentidos, como os bens móveis (livros, joias etc.) e imóveis (terrenos etc.) em geral. [...]” (GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, volume 1**: parte geral. 21. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 389-397).

<sup>195</sup> Relativamente à definição de bens imóveis corpóreos, arrola-se a lição de Paulo Lôbo: “Bem imóvel é a parte da superfície da terra, chão ou solo, e tudo o que se edifique sobre ela ou se incorpore em caráter permanente, pela mão do homem ou pela natureza. É conceito jurídico relativo às partes da terra que possam ser objeto de apropriação privada e transmissão.” (LÔBO, Paulo. **Direito civil - volume 1**: parte geral. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 277-278.)

<sup>196</sup> No tocante aos bens móveis corpóreos e por natureza propriamente ditos, objeto do presente trabalho, cita-se a lição de Carlos Roberto Gonçalves: “Móveis propriamente ditos — São os que admitem remoção por força alheia, sem dano, como os objetos inanimados, não imobilizados por sua destinação econômico-social.” (GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil 1 - esquematizado**: parte geral, obrigações e contratos. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 240). Por fim, cabe trazer, ainda, a lição de Flávio Tartuce a respeito da particularidade relacionada a determinados bens como é o caso de navios e de aeronaves: “Cabe esclarecer que os navios e aeronaves são bens móveis especiais ou *sui generis*. Apesar de serem móveis pela natureza ou essência, são tratados pela lei como imóveis, necessitando de registro especial e admitindo hipoteca. Justamente porque pode recair também sobre navios e aviões, pelo seu caráter acessório e pelo princípio de que o acessório deve seguir o principal, a hipoteca, direito real de garantia, pode ser bem móvel ou imóvel.” (TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: lei de introdução e parte geral. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 1. p. 458)

<sup>197</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução de Rachel Stajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 255.

situações (propriedade com titulares múltiplos) é que os membros, em princípio, têm os mesmos direitos sobre o bem que pertence ao grupo. É preciso não confundir essas situações de pluralidade de titulares, todos com acesso ao bem comum, com aquela de um recurso de livre acesso. No caso de livre acesso a um recurso, isso permite que qualquer pessoa o monopolize, ou o explore como melhor lhe pareça. A fórmula é viável para recursos abundantes. Em qualquer outra hipótese – e este será o caso de quase tudo ao nosso redor que seja tangível – arrisca-se a induzir ao esgotamento do recurso, seja pelo excesso de consumo, seja pela falta de incentivo para criar ou preservar.

Conforme explicado, no caso de exploração da propriedade, que é um recurso escasso, revela-se ser possível que vários sejam seus titulares. Contudo, é preciso que os cotitulares exerçam os mesmos direitos em relação ao bem, ou, pelo menos, tenham uma parcela de exclusividade sobre ele. Caso contrário, corre-se o risco de o recurso se esgotar caso configurada uma pluralidade de titulares com livre e indiscriminado acesso ao bem. Dessa forma, os institutos jurídicos que admitem a figura da multiplicidade de titulares acabam desempenhando um papel de instrumentalização da economia compartilhada, pois emprestam roupagem jurídica ao fenômeno econômico-social.

A figura da cotitularidade da propriedade está presente tanto em relação aos bens móveis quanto em relação aos imóveis. No tocante ao âmbito dos bens imóveis, refere-se o instituto do condomínio em termos amplos. Citam-se, ilustrativamente, os seguintes tipos de condomínio: a)condomínio edilício; b)condomínio de lotes; c)institutos similares ao condomínio de lotes; d)condomínio urbano simples; e e)condomínio em multipropriedade.

Quanto ao instituto do condomínio, em termos gerais, cumpre dizer que “vários são os sujeitos ativos em relação ao direito de propriedade que é único, o que justifica a utilização das expressões copropriedade e compropriedade.”<sup>198</sup> Frisa-se que o Direito brasileiro adotou a teoria da propriedade integral ou total, conforme se depreende do artigo 1.314 do Código Civil de 2002. De acordo com Washington de Barros Monteiro<sup>199</sup>, o modelo adotado pelo Brasil de condomínio total caracteriza-se por uma propriedade

<sup>198</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 3. p. 180.

<sup>199</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 3. p. 205-206.

[...] sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes iminentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é auto limitado pelo de outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência.

No tocante às espécies de condomínio, inicia-se a análise com o edifício que pode ser subdividido em condomínio propriamente dito e condomínio de casas. O primeiro é o condomínio em plano horizontal, isto é, o edifício propriamente dito. O segundo é o condomínio em plano vertical, isto é, o condomínio deitado. Relativamente condomínio edifício, pode ser definido como um “tipo especial de propriedade materializada por um misto de propriedade condominial indivisível com a propriedade exclusiva de cada condômino com relação à sua unidade autônoma”<sup>200</sup>. O jurista Caio Mário<sup>201</sup>, ao discorrer sobre tema, lembra que:

[...] codificado nosso direito, não só deixa de cogitar o diploma de 1916 da divisibilidade por andares, como também a manifestação de seu ilustre autor lhe é francamente contrária. Não se pode, portanto, estabelecer a existência de uma regra uniforme, relativamente à aceitação nos sistemas e nos códigos, do princípio da divisibilidade horizontal. Neste século, entretanto, mudou-se a face do caso. Com o crescimento das aglomerações urbanas, com o desenvolvimento vertical das cidades, com o encarecimento das obras, houve necessidade de uma disciplina jurídica para o apropriação das coisas dentro desse critério novo de comunhão.

Na esteira do que foi afirmado pelo jurista Caio Mário, o condomínio em plano horizontal, também é chamado de condomínio edifício propriamente dito. Ele recebe a seguinte definição<sup>202</sup>:

[...] tem como objeto o edifício ou o conjunto de edificações de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, industriais ou comerciais, sendo que cada uma dessas unidades constitui propriedade autônoma e corresponde a uma fração ideal do terreno e das coisas comuns do condomínio.

<sup>200</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p. 232.

<sup>201</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981. p. 64.

<sup>202</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico *et al.* **Tratado Notarial e Registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5. p. 2528.

No Brasil, a par de alguns dispositivos legais que tratavam superficialmente do condomínio, tais como, por exemplo, o Decreto nº 5.481/28, o Decreto-Lei nº 5234/43 e a Lei nº 285/48, o marco divisório do tratamento e da importância dada à matéria foi firmado pela Lei nº 4.591/64, nominada de Lei Caio Mário, que disciplinou os condomínios e a incorporação imobiliária amplamente. Cabe lembrar que a ideia de condomínio edilício sempre esteve agregada à conjunção de uma parte privativa e uma parte comum do bem real. Arnaldo Rizzardo<sup>203</sup> destaca em sua obra especializada:

Trata-se de um condomínio voluntário, formado pela vontade dos titulares, tendo como uma das causas mais diretas o melhor aproveitamento econômico do solo, abrangendo determinadas coisas destacadas e contratadas, e que forma a chamada propriedade horizontal ou propriedade em planos horizontais, ou condomínio em propriedade horizontal, ou propriedade em planos horizontais, tudo porque se tem uma propriedade horizontalmente dividida. Por isso a palavra 'horizontal', não tem ela o significado de expressar aquele condomínio formado de casas construídas no mesmo plano, ou seja, uma ao lado da outra ou com pouca distância entre elas, mas dentro de um mesmo terreno, enquanto o condomínio de edifícios ou prédios de apartamentos ou salas comerciais, em que as unidades estão construídas umas sobre as outras, formaria o condomínio vertical.

O Código Civil de 2002 disciplinou o condomínio especial nos artigos 1.331 a 1.358, sob a denominação de “condomínio edilício”. Diga-se que há dissenso doutrinário e jurisprudencial sobre ter o novo diploma legal revogado ou não a lei nº 4.591/64. A propriedade horizontal, como antes se assinalou, teve origem na Lei nº 4.591/64. Porém o termo “edilício” só veio a ser usado no Código Civil de 2002, por inspiração do jurista Miguel Reale.

O segundo tipo de condomínio edilício referido é o condomínio edilício vertical<sup>204</sup>, também cognominado de condomínio de casas ou deitado. Ele pode ser assim conceituado:

[...] consiste na espécie de condomínio especial formado por uma de uma casa térrea ou assobradada, vinculada à construção ou projeto de construção em terrenos reservados, em que proprietários titulares desses imóveis, também têm a propriedade das áreas comuns.

<sup>203</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 10.

<sup>204</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico *et al.* **Tratado Notarial e Registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5. p. 2529.

Essas casas são as unidades autônomas formando um conjunto residencial, comercial ou industrial, fechado por muros, normalmente com controle de acesso por portarias, com espaços internos para a saída ao logradouro público.

Por sua vez, o condomínio de lotes adveio no plano legislativo, com a recente Lei nº 13.465/17. Trata-se de uma legislação de grande relevância cujo objetivo precípuo é promover a regularização urbana e fundiária no país. De acordo com estudo realizado pela Associação de Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo:<sup>205</sup>

Lei nº 13.465/2017: fruto da conversão da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, atualmente é a principal lei que disciplina a regularização fundiária rural e urbana no Brasil, quer instituindo disciplina própria, quer alterando inúmeras outras leis que tratam diretamente da matéria, quer inovando ou modificando várias outras leis que, indiretamente, servem, ajudam ou fomentam a regularização fundiária, com eloquente intento de regramento por completo deste assunto. [...] Fica, por fim, neste breve olhar histórico, a evidência de que, num país jovem e de imenso território, o caminho de regularização ainda é longo, mas, realisticamente e sem tréguas, é preciso, de um lado, nele sempre avançar (remediando as chagas existentes), e, de outro, estar sempre alerta para não se alastrar os focos de irregularidade (evitando feridas por abrir).

Vislumbra-se, ainda, a existência de institutos afins ao condomínio de lotes. Citam-se, ilustrativamente, o loteamento fechado ou de acesso controlado<sup>206</sup>; os “shoppings centers”; os cemitérios; as casas geminadas; os condo-hotéis e as casas de campo.<sup>207</sup>

O condomínio urbano simples, por seu turno, assume a feição de uma forma de condomínio especial, com aplicação na regularização de condomínios já existentes de fato. Trata-se de um instituto recente cuja base legal está assentada na Lei nº 13.465/17 e no Decreto nº 9310/18. Nesse sentido, cita-se o ensinamento

<sup>205</sup> AMADEI, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. **Primeiras Impressões sobre a Lei nº 13.465/2017**. São Paulo: Associação dos Registradores imobiliários de São Paulo, [2017]. Disponível em: [http://www.arisp.com.br/lei\\_n13465\\_2017.pdf](http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf), Acesso em: 3 out. 2020. p. 24-25.

<sup>206</sup> “Loteamento fechado é o loteamento tradicional da Lei 6.766 sem qualquer modificação, cujas características são o controle de acesso; o fechamento de perímetro; eventual uso irrestrito de vias de circulação e de áreas verdes no interior do perímetro fechado; e, acrescento, a não restrição de uso de áreas institucionais fora do perímetro fechado.” (TERRA, Marcelo. Loteamento Fechado. **Boletim IRIB em Revista**, [s. l.], Edição 337, p. 82-86, set. 2009. Disponível em: [https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/3194/2009-0337-0082\\_0086-BDI.pdf](https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/3194/2009-0337-0082_0086-BDI.pdf). Acesso em: 4 out. 2020. p. 82).

<sup>207</sup> PAPAÑO, Ricardo José *et al.* **Derechos Reales**. Buenos Aires: Depalma, 1990. t. II. p. 116-153.

de Victor Frederico Kümpel e Carla Ferrari em relação ao condomínio urbano simples<sup>208</sup>:

[...] aplicação às situações em que sobre um terreno existe mais de uma construção, porém, o seu titular determina que cada uma delas corresponda a uma unidade autônoma de condomínio, com matrícula própria. Pressupõe-se, para tanto, a existência de áreas que constituam passagem para as vias públicas ou para as unidade entre si.

Já o condomínio cognominado de multipropriedade, cerne do presente estudo, possui características próprias, como, em seguida, demonstrar-se-á. Conforme já referido, na seara do direito de propriedade, como influxo das mudanças operadas pelo fenômeno da economia compartilhada, surge, no âmbito dos bens imóveis, a figura da multipropriedade, também conhecida como “time sharing” imobiliário ou aproveitamento por turno. O instituto também figura em legislações de outros países em que é conhecido sob os nomes de direito real de habitação periódica, “pluriproprietà”, “spacio-temporelle”, “multiproprieté”, “teilzeiteigentum” e “tiempo compartido”.

Poder-se-ia conceituar a multipropriedade, dizendo que se trata do condomínio em um imóvel, ou, menos usualmente, em um bem móvel, em que cada titular utiliza-se da coisa, de forma permanente, podendo usar, fruir e gozar dela, em tempos fracionados, e alternadamente, compartilhando, assim, de um bem, com finalidades voltadas, especialmente, ao lazer e ao turismo. O emérito civilista Gustavo Tepedino<sup>209</sup> conceitua a multipropriedade “como a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade, e de maneira perpétua.” No mesmo sentido, cita-se a lição de Melhim Chalhub, *in verbis*:<sup>210</sup>

Trata-se da atribuição de certo bem a um grupo de pessoas para fruição alternada com os demais adquirentes, por períodos determinados. É engenhosa forma de ampliação e racionalização do aproveitamento econômico de bens passíveis de apropriação e uso temporário, útil tanto para o mercado consumidor como para o setor produtivo. [...]

<sup>208</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico *et al.* **Tratado Notarial e Registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5. p. 2530-2531.

<sup>209</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 1.

<sup>210</sup> CHALHUB, Melhim. Multipropriedade: uma abordagem à luz do Recurso Especial 1.546.165-SP. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 40, n. 82, p. 71-86, jan./jun. 2017. p. 72.

Vale invocar, igualmente, a definição de multipropriedade de Carlos Eduardo Elias de Oliveira<sup>211</sup>:

Agora, o legislador está a prever um novo tipo de parcelamento não apenas do solo, mas também de outros imóveis por acessão (como os apartamentos em condomínios edilícios). Trata-se de um parcelamento temporal do imóvel, fragmentando-o em várias unidades autônomas vinculadas a um período certo de tempo do ano. Um apartamento é, por ficção jurídica, pulverizado em várias porções temporais autônomas, que são as unidades periódicas. [...] Portanto, a multipropriedade pode ser definida como um parcelamento temporal do bem em unidades autônomas periódicas. É pulverizar um bem físico no tempo por meio de uma ficção jurídica. Enxergar a multipropriedade como um condomínio fruto de um parcelamento temporal - e ficto! - do bem elucida bem o instituto.

Importante consignar que o condomínio em multipropriedade expressa o processo de desenvolvimento e de complexidade das formas pelas quais pode se constituir a propriedade privada. Nesse sentido, vale citar o ensinamento de Giovanni Caselli<sup>212</sup>, segundo o qual o instituto da multipropriedade não encerra apenas “uma compreensão original e permanente’ do que é uma parte significativa do direito de propriedade”. O condomínio em multipropriedade pode ser compreendido como um exemplo emblemático do quão sofisticadas podem ser as diferentes estruturas jurídicas que compõem os direitos de propriedade privada.

Analisando-se o instituto da multipropriedade, vislumbra-se que teve o mérito de unir a inovação ao modelo de negócio fracionado. Ao racionalizar custos de transação, otimizou recursos e facilitou, consideravelmente, o acesso a um segundo imóvel por determinado lapso de tempo. Portanto, o instituto passou a representar uma excelente alternativa para uma segunda casa, tendo sido especialmente pensado como uma opção para os momentos de férias, de entretenimento e de lazer<sup>213</sup>. Nesse sentido, cita-se trecho do estudo realizado por Gustavo Tepedino<sup>214</sup>:

<sup>211</sup> OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei nº 13.777/2018, 26 de dezembro de 2018). *In*: INSTITUTO de Registro Imobiliário Brasileiro. São Paulo, 26 dez. 2018. Disponível em:

<https://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade-ou-da-time-sharing-lei-no-13-777-2018-por-carlos-eduardo-elias-de-oliveira>. Acesso em: 4 out. 2020.

<sup>212</sup> CASELLI, Giovanni. **La multiproprietà**: problema in igiuridici. 2. ed. Milano: Giuffrè, 1984. p. 99.

<sup>213</sup> IVANOV, Caio. Multipropriedade imobiliária: inovação no registro de imóveis *In*: INSTITUTO de Registro Imobiliário Brasileiro. São Paulo, 19 mar. 2019. Disponível em: <https://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/artigo-undefined-multipropriedade-imobiliaria-inovacao-no-registro-de-imoveis-undefined-por-caio-ivanov>. Acesso em: 5 out. 2020.

<sup>214</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 4-5.

Não é difícil compreender o que representa, em termos econômicos, a divisão por módulos temporais do aproveitamento econômico dos imóveis. Em primeiro lugar, a titularidade de numerosos direitos sobre um mesmo complexo imobiliário abre o mercado a estratos sociais sem recursos para a aquisição de imóvel unifamiliar, sobretudo em termos de casa de férias. Famílias que, em realidade, desejavam a segunda casa, no campo ou na praia, apenas para o período de férias anual, satisfazem sua necessidade a preço razoável, reduzindo, por outro lado, notadamente, os custos de manutenção e guarda do imóvel, ônus não somente de natureza econômica, vindo a representar, no mais das vezes, penosa incumbência para o proprietário. Além disso, para os operadores do setor, a multipropriedade aumenta suas margens de lucros por imóvel, dada a grande quantidade de titulares, embora o valor unitário pago por adquirente seja relativamente modesto. [...]

O instituto encontra suas raízes, em especial, no início do século XX, na Europa. Sua visibilidade tornou-se maior no final da década de 1960, tendo surgido, inicialmente, na França, cognominado de “multipropriété”. A Itália foi o segundo país a registrar sua incidência, com a denominação de “proprietàspaziotemporale”. Também teve ele emprego na Espanha, através da “multipropriedade imobiliária” e, em Portugal, como “direito real de habitação periódica”. Nos Estados Unidos, a partir da crise do Petróleo, em 1973, o “time-sharing” sofreu grande incremento. Foi muito utilizado, por exemplo, como uma opção, com custo mais acessível, para que as famílias pudessem desfrutar férias na Flórida. De acordo com Marcelo Augusto Santana de Melo:<sup>215</sup>

No tráfico econômico, nasceram diversas figuras jurídicas criadas pela autonomia da vontade dos contratantes com uma finalidade comum, de satisfazer a necessidade de assegurar o uso e gozo de um imóvel determinado durante um tempo limitado, ou em outras palavras, como relata Díez-Picazo, o uso ‘estável durante um espaço temporal’. O civilista espanhol também menciona que a origem da multipropriedade foi o clássico contrato de aluguel; no entanto, apresentava problemas com relação ao comprometimento do locatário no tocante à conservação do imóvel, bem como a necessidade de satisfação de um direito de proprietário levou à criação de outras figuras jurídicas.

No Brasil, todavia, o instituto foi utilizado em sua forma incipiente, tendo recebido maior atenção em meados da década de 1980, pois inexistia legislação específica que o regulasse, como também constituía uma novidade para o público brasileiro. Observou-se seu oferecimento, sobretudo, por intermédio de redes de

---

<sup>215</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de direito Imobiliário**, São Paulo, v. 70, p. 19-20, jan./jun. 2011.



hotelaria que se dispunham a administrar empreendimentos com este novo formato jurídico. Sua aceitação foi ampla nos locais turísticos, referindo-se, como exemplo, a cidade de Gramado, no Estado do Rio Grande do Sul. No tocante à multipropriedade hoteleira no país, cita-se o seguinte estudo<sup>216</sup>:

No Brasil, o mercado hoteleiro é atualmente o que mais tem contribuído para a disseminação dos condomínios em multipropriedade. Na hotelaria, o comércio de imóveis em regime de tempo compartilhado tem adotado predominantemente o sistema de cotas, em que o consumidor adquire frações de um investidor imobiliário para usufruir do imóvel em determinado período do ano. O sistema, que opera com pelo menos três modelos de negócios, diferencia-se em: fracionado com venda de ativos (multipropriedade típica), condo-hotel sem venda de ativos (multipropriedade atípica), e fracionado com venda de ativos e opção de reversão em condo-hotel (multipropriedade típica/atípica).

Em termos jurídicos, inicialmente, inexistia legislação específica regulando a matéria. Devido a isso, a roupagem jurídica adotada eram as regras do condomínio edilício com base no art. 1.331 e seguintes do Código Civil. Porém, a legislação que veio a disciplinar a matéria, com o advento da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro 2018, acrescentou novos dispositivos ao Código Civil e à Lei de Registros Públicos. Conferiu-se ao instituto o merecido lugar na legislação brasileira dessa forma.

Supletivamente, a Lei nº 4.591/64 (Lei do Condomínio e de Incorporações) e a Lei nº 8.078 (Código de Defesa do Consumidor) também são aplicadas para disciplinar situações relacionadas ao instituto da multipropriedade imobiliária. Por derradeiro, cumpre aduzir que o arcabouço normativo regulamentador do *time-sharing* é complementado pelas disposições das convenções de condomínio e de seu regimento interno. Oportuno destacar que o artigo 1358-G do Código Civil, com a redação da lei 13.777/2018, dispôs expressamente sobre a possibilidade de estipulação de cláusulas próprias do instituto a par daquelas que necessariamente deverão constar no instrumento da convenção.

O fato de, só recentemente, o instituto ter conquistado um lugar no ordenamento jurídico é lamentável, dada a sua simbologia relacionada à economia compartilhada. Nesse ponto, criticam-se os juristas, autores do anteprojeto da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que redundou no Código Civil de 2002, pois, omitiram-se em projetar e disciplinar a matéria em questão, que estava na ordem do

---

<sup>216</sup> ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 22, p. 57, out./dez. 2019.

dia, já naquela época. Só, recentemente, em 2018, ou seja, quinze anos após a vigência do Código Civil, de 2002, é que foi dado espaço para o “time-sharing” na legislação pátria.

Conforme referido, foi a lei nº 13777/2018<sup>217</sup>, que disciplinou, pela primeira vez, de forma específica, o instituto da multipropriedade no ordenamento jurídico. A legislação acrescentou dispositivos ao artigo 1358-C do Código Civil, regulamentando a matéria pormenorizadamente. De acordo com o indigitado dispositivo, a multipropriedade pode ser definida como:

[...] o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde à faculdade de uso e de gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Não há dúvida de que coexistem figuras típicas afins, mas que não se confundem com a multipropriedade. Menciona-se, a título exemplificativo, o instituto do usufruto. Ele é temporário. A multipropriedade, por sua vez, ostenta situação jurídica perpétua. Naquele, veda-se a alienação, à exceção do nu proprietário, conforme preceitua o artigo 717 do Código Civil, o que incorre na multipropriedade, já que pode ser transferida sem limitações.

No que se refere ao direito real de uso e de habitação, também guarda diferenças, pois tais direitos não autorizam a cessão temporária do exercício, fulcro nos artigos 744 e 746 do Código Civil de 2002. Por seu turno, o instituto da multipropriedade não encontra limitação para a cessão temporária de seu exercício. Outrossim, o instituto também não se confunde com uma sociedade, uma vez que está ausente o elemento subjetivo de constituição e de permanência na sociedade, qual seja, o “affectio societatis”. Idêntico raciocínio vale para a associação, dado que também inexistente o necessário liame subjetivo entre os associados para justificar sua união em uma associação.

Durante muito tempo, existiu um dissenso quanto à multipropriedade se tratar de um direito real ou obrigacional. No magistério de Giovanni Caselli, o instituto

---

<sup>217</sup> BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. 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: 5 out. 2020.

reunia características próprias de direito real e de direito obrigacional ao mesmo tempo. Nesse diapasão, cita-se a lição do jurista italiano<sup>218</sup>:

Si può affermare di essere in presenza di un fenomeno con caratteristiche di diritti reali, perché il multiproprietário esercita i suoi poteri su una cosa in virtù di un proprio diritto (anche se non può identificarsi in alcuna figura típica), e di diritto di obbligazione, la cui connessione è indispensabile perché il fenomeno realizzi concretamente gli interessi per cui à stato costituito.

A Lei nº 13.777/18 veio dar solução definitiva à discussão, estabelecendo a correta natureza jurídica do instituto. Prevaleceu o entendimento de que a multipropriedade ostenta uma natureza jurídica de direito real. Nesse sentido, vale trazer a lição de Victor Frederico Kümpel e Carla Ferrari, *verbis*<sup>219</sup>:

A lei 13.777/2018, ao disciplinar a multipropriedade em regime de condomínio, findou as discussões acerca de sua natureza jurídica. Na sistemática da nova lei, a multipropriedade configura-se como direito real, registrável no Registro de Imóveis para sua constituição e oponibilidade 'erga omnes'. Trata-se, pois, de espécie condominial, figurando ao lado do condomínio edilício e do condomínio voluntário.

Com efeito, estatui o art. 2º, § 10, da Lei nº 13.777/18<sup>220</sup>, segundo o qual a multipropriedade pertence à categoria dos direitos reais. Ademais, topograficamente, os dispositivos da Lei nº 13.777/2018 foram alocados no capítulo VII, do Título III, do Código Civil, que se refere especificamente ao direito de propriedade. Destarte, mais uma evidência de que a multipropriedade é um direito de natureza real.

No tocante às características da multipropriedade, considerado o tempo de seu uso, podem-se elencar três tipos, conforme estatui o artigo 1.358-E do Código Civil de 2002, quais sejam: fixa, flutuante e mista. Será fixa, quando o parcelamento de tempo sobre o imóvel não se altera. Portanto, o critério de fixação de tempo é estático. Será flutuante, quando inexistem tempos fixos previamente determinados. Logo, periodicamente é feita a escolha, sendo, por isso, o critério de fixação do

---

<sup>218</sup> “Se pode afirmar de se estar na presença de um fenômeno com características de direitos reais, porque o multiproprietário exercita os seus poderes sobre uma coisa, em virtude de um direito próprio (ainda que se não possa identificar em alguma figura típica), e de direito obrigacional, cuja conexão é indispensável para que o fenômeno realize concretamente os interesses pelos quais foi constituído.” CASELLI, Giovanni. **La multiproprietà: problemi giuridici**. 2. ed. Milano: Giuffrè, 1984. p. 101. (Tradução nossa).

<sup>219</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico *et al.* **Tratado Notarial e Registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5. p. 2653.

<sup>220</sup> O diploma legislativo modificou, em parte, a Lei nº 6015/73, conhecida como Lei dos Registros Públicos.

tempo dinâmico. Por fim, será mista quando viabilizar a combinação entre os sistemas fixo e flutuante.

No tocante à constituição da multipropriedade, prevê o art. 1368-F do Código Civil de 2002 que pode ser instituída por ato “inter vivos” ou por testamento. No caso de ato “inter vivos”, será necessário seu registro no Ofício Imobiliário competente. Possível, ainda, ser instituída por título judicial. Independentemente da forma como for instituída, será preciso registrar o título no Cartório de Registro de Imóveis competente. Consigna-se, nesse sentido, que, no título, deverá necessariamente constar a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo. Lembrem, a propósito, Vitor Kumpel e Carla Ferrari<sup>221</sup> que

[...] embora o ato ‘inter vivos’ seja de mais fácil ocorrência, nada impede a instituição da multipropriedade por testamento, ou, ainda, por título judicial. Nestes casos, o formal de partilha, emitido após sentença transitada em julgado, é o que possibilita o registro no fôlio real, instituindo-se a multipropriedade entre os herdeiros ou legatários, e, simultaneamente, atribuindo-se a cada um deles a fração ideal de tempo específica. Ressalte-se, contudo, que o título deverá conter todos os requisitos formais da multipropriedade.

Relativamente à convenção de condomínio da multipropriedade, chama a atenção que, aparentemente, contrariando o brocardo latino de que “lex de minimis non curat”<sup>222</sup>, a lei fixou, pormenorizadamente, os requisitos e cláusulas que devem estar presentes na convenção do condomínio. Determinou, igualmente, os poderes e os deveres dos multiproprietários; o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel; as regras de acesso; a administração; a criação de fundo de reserva; o regime aplicável em perda ou destruição do bem e as multas passíveis pelas práticas de infrações. A convenção, ainda, pode estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel, que poderão ser detidas pela mesma pessoa física ou jurídica. Não se pode deixar de lembrar que, para ter sua validade, deve a convenção ser registrada no álbum imobiliário competente.

No que concerne aos direitos e obrigações do multiproprietário, cabe dizer que constam do instrumento de instituição e de convenção do condomínio. Contudo, não se restringem apenas a tais instrumentos jurídicos. Convém rememorar que o

<sup>221</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico *et al.* **Tratado Notarial e Registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5. p. 2660.

<sup>222</sup> Brocardo latino. Significa dizer que a lei não se ocupa de disposições pormenores as quais ficam adstritas a regramentos menos complexos. Cita-se, por exemplo, a regulamentos.

art. 1358, inciso I, do Código Civil, também arrola direitos de que os condôminos, em geral, podem desfrutar. Entre tais direitos, destacam-se os de uso e de fruição do bem no período de sua fração; os de cessão da fração de tempo em locação ou comodato; os de alienação da fração de tempo, a título oneroso ou gratuito; os de oneração, devendo sobre tal ser informado o administrador. Também merecem destaque os direitos relativos à participação e ao voto nas assembleias, seja pessoal seja por intermediário, desde que o multiproprietário esteja quite com as suas obrigações. Tais direitos, embora sejam expressamente direcionados aos multiproprietários, estendem-se aos promitentes compradores ou cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo, conforme estatuído no artigo 1.358-K do Código Civil.

No tocante às obrigações dos multiproprietários, encontram-se regradas no art. 1358-J do Código Civil. Em síntese, além daquelas previstas na instituição e na convenção de condomínio, citam-se certos deveres dos condôminos como, por exemplo, pagar a contribuição condominial; responder por danos que vier a causar; comunicar ao administrador os defeitos e vícios do imóvel; manter o estado de limpeza do ambiente e não modificar os equipamentos e instalações do bem. Da mesma forma, obrigam-se, igualmente, a usar o imóvel, conforme seu destino e somente durante o período correspondente à sua fração de tempo, bem como a desocupar o imóvel findo este período, permitindo, em qualquer caso, obras e reparos urgentes. Salienta-se, igualmente, que o descumprimento das obrigações sujeitará o infrator a sanções, em especial, multa e perda temporária do direito de uso. Registra-se, por derradeiro, que aludidas normas devem constar na convenção do condomínio.

Relativamente à transferência da multipropriedade, sua normatização está no artigo 1358- L, do Código Civil. Ressalta-se que a titularidade da multipropriedade é transferida, na forma da lei civil e requer registro do instrumento translativo no Ofício Imobiliário da circunscrição competente. Segundo Gustavo Tepedino<sup>223</sup>,

A rigor, por se tratar de unidade autônoma, o multiproprietário pode, como em qualquer condomínio edilício, dispor como bem entender de seu direito real de propriedade, de modo gratuito ou oneroso,

---

<sup>223</sup> TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. **Revista Consultor Jurídico**, São Paulo, 30 nov. 2019. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-a-multipropriedade-e-a-retomada-do-mercado-imobiliario-undefined-por-gustavo-tepedino>. Acesso em: 7 out. 2020.

desde que mantenha íntegro o liame visceral entre a propriedade individual (que lhe franqueia a utilização, com exclusividade, da fração semanal que lhe diz respeito) e a fração ideal a ela correspondente sobre as áreas comuns.

Logo, via de regra, a transmissibilidade do direito não requer a notificação dos demais proprietários. Admite-se, excepcionalmente, a anuência dos outros condôminos, se tal exigência estiver prevista na instituição ou na convenção de condomínio.

No tocante à disponibilidade da fração ideal de tempo a qual o multiproprietário faz jus, frisa-se que pode a unidade periódica ser dada em garantia como, por exemplo, para a constituição de hipoteca ou de alienação fiduciária, fulcro no artigo 1358, incisos I e III, ambos do Código Civil de 2002. Outrossim, a penhora também pode recair sobre o bem. Contudo, o imóvel não será atingido em sua integralidade, mas, tão somente, a sua fração ideal de tempo. Cumpre rememorar que o Superior Tribunal de Justiça já contava com precedente no mesmo sentido do que dispôs a Lei nº 13.777, mesmo antes de sua edição, conferindo ao instituto caráter de direito real. Nesse sentido, colaciona-se o seguinte julgado<sup>224</sup>, *verbis*:

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

---

<sup>224</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **REsp 1546165/SP**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 26 abr. 2016. Brasília, DF: STJ, 2016. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201403082061&dt\\_publicacao=06/09/2016](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016). Acesso em: 10 de outubro de 2020.

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.<sup>5</sup> 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 (*time-sharing*), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição.<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup> Recurso especial conhecido e provido.

No que tange à administração da multipropriedade, ficará sob responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou convenção de condomínio, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida pela assembleia geral dos condôminos, conforme dispõe o artigo 1.358 - M do Código Civil de 2002. Portanto, exercerá o administrador, além das atribuições previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio, determinadas atribuições. Arrolam-se, a título ilustrativo, as relacionadas à coordenação da utilização do imóvel; à determinação, no caso dos sistemas fluante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano; à manutenção, à conservação e à limpeza do imóvel. Caberá, igualmente, ao administrador a substituição de instalações; as providências de orçamentos necessários às substituições; a elaboração de orçamento anual; a cobrança de quotas de custeio da responsabilidade dos multiproprietários; o pagamento das despesas comuns e a cobrança de proprietários inadimplentes.

No que concerne ao regime da multipropriedade, relevante destacar, igualmente, que poderá ser adotado em condomínios edifícios, seja em todas as unidades, ou seja, em algumas delas. A matéria está regulada a partir do artigo 1358-O do Código Civil de 2002, dispositivo acrescido pela Lei 13.777/2018. A adoção do regime da multipropriedade pode ocorrer em dois momentos distintos. Significa dizer que pode estar previsto no próprio instrumento de instituição do condomínio ou pode ser instituído, por deliberação posterior, por maioria absoluta

dos condôminos. Afora as matérias próprias da multipropriedade, a convenção de condomínio edilício deverá prever a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos. Além disso, também deve trazer a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma.

Outrossim, a convenção deverá dispor também acerca da forma de rateio de uma mesma unidade e das contribuições condominiais. Da mesma forma, precisa trazer a maneira de especificação das despesas ordinárias e de custeio obrigatório. Além disso, é necessário que disponha acerca da definição dos organismos de administração da multipropriedade e da competência para imposição de sanções e de multas no cumprimento de obrigações. Não se pode deixar de mencionar que será preciso a convenção regulamentar a fixação do quórum para a deliberação da alienação de adjudicação da fração de tempo em virtude de inadimplemento do multiproprietário.

Vislumbra-se que, à semelhança do condomínio edilício, o regimento interno complementar a instituição ou a convenção da multipropriedade, prevendo normas complementares às já dispostas, de acordo com o artigo 1358- Q do Código Civil. Entre as diferentes disposições, vale referir as que dizem respeito aos direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício; aos direitos e obrigações do administrador; às condições e às regras de uso das partes comuns; aos procedimentos para uso e gozo dos imóveis onde estão situadas as instalações da multipropriedade. Frisa-se, igualmente, a possibilidade de normatização relacionada ao número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período da fração de tempo; às regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas, no caso de empreendimentos mistos; à forma de contribuição do fundo de reserva e aos mecanismos de participação em assembleias.

Relativamente à administração da multipropriedade, ressalta-se que o artigo 1358-R do Código Civil de 2002 prevê que o condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade, em parte ou na totalidade das unidades, será necessariamente dotado de um administrador profissional, a quem caberá gerir todos os condomínios estejam eles em multiplicidade, ou, não. Segundo dispõe o aludido dispositivo, a lei estabelece as formas do contrato de administração e demais obrigações ou deveres desse administrador.



Relativamente aos aspectos registrais da multipropriedade, convém mencionar que o artigo 2º da Lei 13.777/18 alterou o artigo 176 da Lei nº 6015/73. A nova disposição legal determinou que serão abertas matrículas para cada uma das unidades na matrícula do imóvel que dá origem ao condomínio da multipropriedade. De acordo com Cláudia Viegas e Rodolfo Pamplona Filho,<sup>225</sup>

Dessa forma, após o registro constitutivo, cada unidade passa a ser um imóvel com existência jurídica autônoma e com titularidade transmissível. Vale dizer que o reconhecimento legal da autonomia de cada unidade individualizada no espaço e no tempo, com sua respectiva matrícula no registro de imóvel, inserida em regime de condomínio edilício, trouxe a segurança jurídica esperada pelo setor imobiliário.

No que concerne à extinção da multipropriedade, consigna-se que a sua indivisibilidade lhe acarreta um caráter de duração perpétua. Logo, uma vez instituída a multipropriedade, o imóvel não pode ser dividido, não sendo, portanto, facultado aos condôminos pôr fim à indivisão. Todavia, prelecionam, a propósito, Vitor Kumpel e Carla Ferrari<sup>226</sup> que

[...] muito embora a lei afaste a extinção automática da multipropriedade, que pende à continuidade, isso não significa a impossibilidade de sua extinção. Com efeito, pode-se vislumbrar a extinção da multiplicidade em virtude do estabelecimento de um termo final ou de uma cláusula de propriedade resolúvel, por exemplo. Aliás, sendo a multipropriedade –como o próprio nome o diz - fundada no direito de propriedade, as causas de extinção desta se aplicam, naturalmente à multipropriedade. Sendo assim, pode-se cogitar a extinção do regime de propriedade em virtude da extinção do direito de propriedade subjacente, por abandono, desapropriação, ou até mesmo pela ruína do objeto.

No que concerne à obrigação de que o multiproprietário só possa renunciar em favor do condomínio edilício, fulcro no artigo 1.358-T do Código Civil, entende-se que o legislador se equivocou. Nesse sentido, Gustavo Tepedino<sup>227</sup> tece a seguinte crítica:

---

<sup>225</sup> VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. **Revista da Faculdade de Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019. p. 107.

<sup>226</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico *et al.* **Tratado Notarial e Registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5. p. 2678-2679.

<sup>227</sup> TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. **Revista Consultor Jurídico**, São Paulo, 30 nov. 2019. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-a-multipropriedade-e-a-retomada-do-mercado-imobiliario-undefined-por-gustavo-tepedino>. Acesso em: 7 out. 2020.

Nota dissonante mostra-se a previsão do artigo 1.358-T, segundo o qual 'o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício'. Há aqui constrangedora incompatibilidade com o sistema, não se compreendendo o que pretendeu o dispositivo. A rigor, por se tratar de unidade autônoma, o multiproprietário pode, como em qualquer condomínio edilício, dispor como bem entender de seu direito real de propriedade, de modo gratuito ou oneroso, desde que mantenha íntegro o liame visceral entre a propriedade individual (que lhe franqueia a utilização, com exclusividade, da fração semanal que lhe diz respeito) e a fração ideal a ela correspondente sobre as áreas comuns.

Conforme explicitado, não existe razão para que se limite a renúncia translativa do titular do direito de multipropriedade somente ao condomínio edilício. Como se trata de um direito real pleno, o proprietário não pode sofrer limitação na livre disposição do bem imóvel.

Conforme indicado ao longo do texto, certos institutos jurídicos admitem o formato de uma cotitularidade, tanto no âmbito dos bens móveis quanto no dos imóveis. Para tanto, revela-se necessário que o modelo organizacional e jurídico adotado seja capaz de gerir a escassez do recurso, mediante o exercício de, pelo menos, uma parcela de exclusividade acerca do bem. Dessa forma, de acordo com o que foi explanado, a multiplicidade de titulares revela-se como uma forma de instrumentalizar o fenômeno da economia compartilhada, o que pode ser visualizado, notadamente, sob as diferentes formas de condomínio referidas, sendo o condomínio em multipropriedade uma delas.

No caso da multipropriedade imobiliária, cada titular pode usufruir da propriedade, como se sua fosse, de maneira exclusiva e perpétua, durante determinado lapso temporal. Trata-se, conforme referido, de um parcelamento temporal e ficto da propriedade, cujo objetivo é obter o melhor aproveitamento racional do bem físico, dividindo-se, assim, seu uso pelo decurso do tempo. Portanto, o condomínio em multipropriedade é um exemplo emblemático do quão sofisticados podem ser os institutos jurídicos que compõem os direitos de propriedade.

No Brasil, conforme asseverado, o instituto só recebeu uma regulamentação própria com a lei nº 13.777, de 2018, embora já existissem registros de empreendimentos, constituídos sob o formato de multipropriedade no país, sobretudo a partir da década de 1980. A normatização pormenorizou o

funcionamento do instituto, regrando os direitos e as obrigações das partes, bem como trazendo regras de administração do condomínio. Outrossim, restou determinada a sua natureza jurídica, como de um direito real, a qual, até a edição da lei, era interpretada de forma controversa pelos operadores do Direito. Citada legislação foi aqui analisada detidamente, a fim de trazer um panorama acerca da forma como foi normatizado o instituto na legislação pátria.

### 4.3 O Instituto da Multipropriedade de Bens Móveis Corpóreos

Quanto à multipropriedade de bens móveis corpóreos, objeto central da pesquisa, continua a inexistir regulamentação legal própria para o instituto. Por isso, busca-se analisar e delinear a melhor roupagem jurídica para operacionalizar o uso ou aproveitamento, por turno, no país, de bens móveis físicos, a fim de que se alcance a tão necessária segurança jurídica para o crescimento e desenvolvimento de uma economia compartilhada.

Ocorre que, em que pese o avanço legislativo em relação à normatização da multipropriedade dos bens imóveis, não houve o necessário enfrentamento da matéria em relação aos bens móveis no âmbito legislativo. Apesar de inexistir vedação legal para que se institua o “time-sharing” para bens móveis corpóreos, não há disposição normativa que o sustente. Nessa senda, Vitor Kümpel e Carla Ferrari<sup>228</sup> asseveram que

[...] embora não haja regra expressa autorizando sua aplicação aos bens móveis, entende-se inexistir vedação legal. Aliás, a própria gênese da multipropriedade envolveu a sua incidência sobre os bens móveis, como aviões e helicópteros. O problema é que, em se tratando de bens móveis, não há respaldo legislativo apropriado para reger os efeitos jurídicos do instituto.

Só que, como explicitado ao longo do texto, todos os fenômenos descritos impactam não só o consumo de bens imóveis, mas também o consumo de bens móveis. Portanto, o fenômeno da economia compartilhada também atinge os bens

---

<sup>228</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico *et al.* **Tratado Notarial e Registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5. p. 2655.

móveis, cuja importância, em uma economia de mercado, vem tomando maiores dimensões, apesar de ainda não ter obtido a merecida visibilidade.<sup>229</sup>

A primeira situação que pode ser invocada como exemplo da importância da existência de uma formatação jurídica para tutelar o compartilhamento dos bens móveis é a relacionada a bens móveis corpóreos, usados para transporte e para lazer como, por exemplo, motocicletas e carros, lanchas e iates, helicópteros e jatos, todos com elevado valor de mercado. O uso compartilhado de um dos citados bens, sob o sistema de aproveitamento por tempo ou turno, é uma excelente opção para a redução de custos. Uma segunda situação que pode ser trazida à lume, a qual se revela igualmente atrativa, é o uso de equipamentos da área da saúde de forma compartilhada por médicos. Nesse caso, o bem móvel compartilhado é de fundamental importância para viabilizar o exercício da profissão.

Conforme foi exposto ao longo do texto, o instituto do “time sharing” vem recebendo uma atenção e uma procura maior por parte da sociedade. Entre vários fatores que apontam para a sua crescente importância, ressaí o fato de que passa a desempenhar um papel crucial na diminuição de custos de transação para a aquisição de um determinado bem, especialmente aqueles cujo valor agregado é mais elevado. Logo, por tais razões, a multipropriedade de bens móveis corpóreos desponta também como um elemento de incentivo à economia de mercado.

---

<sup>229</sup> No tocante à importância da divisão doutrinária estabelecida entre bens móveis e imóveis, vale citar a lição de Ejan Mackaay e Stéphane Rousseau: “O esqueleto da propriedade é a soma da exclusividade com o uso, frutos e faculdade de transferir. Necessário, pois, preencher essa fórmula de contudo abstrato que variará segundo a natureza do objeto. A doutrina habitualmente faz, logo nas primeiras páginas dedicadas ao direito das coisas, a distinção fundamental ente bens móveis e imóveis. Do ponto de vista econômico, a distinção se justifica pelo fato de a especificação da propriedade variar significativamente entre essas duas classes de bens.” (MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução de Rachel Stajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 250.) Na mesma linha de raciocínio, arrola-se a lição de Fábio Ulhoa Coelho: “Culturalmente falando, os imóveis são vistos como bens de maior importância que os móveis. Ser proprietário de uma casa corresponde a legítimo anseio da generalidade das pessoas. Além de despertar a segurança psicológica da certeza do abrigo, a propriedade imobiliária é vista como fonte de riqueza (mesmo não sendo, hoje em dia, necessariamente um investimento melhor que o mobiliário). De qualquer modo, a lei reflete a cultura sobre o tema e concede à propriedade imobiliária maior proteção (Monteiro, 2001:147/148).” (COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: parte geral I, volume 1. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. *E-book*. p. 174). No mesmo sentido, calha invocar a lição de Carlos Roberto Gonçalves: “Os bens imóveis, denominados bens de raiz, sempre desfrutaram de maior prestígio, ficando os móveis relegados a plano secundário. No entanto, a importância do bem móvel tem aumentado sensivelmente no moderno mundo dos negócios, em que circulam livremente os papéis e valores dos grandes conglomerados econômicos, sendo de grande importância para a economia o crédito, as energias, as ações de companhias particulares, os títulos públicos, as máquinas, os veículos etc.” (GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 1**: parte geral. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 141).

Destarte, resta saber qual é o mais adequado e o mais seguro caminho para encontrar a melhor solução jurídica na tutela dos bens e dos interesses envolvidos no “time sharing” de bens móveis físicos. É preciso lembrar que, assim como ocorre com a multipropriedade imobiliária, a instituição da multipropriedade mobiliária precisa conferir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia às relações jurídicas em questão. Para tanto, propõe-se a construção de um caminho jurídico adequado para suprir a ausência de uma legislação específica em relação à matéria.

O ponto de partida para encontrar a solução jurídica mais adequada para os casos retratados passa pelo seguinte questionamento: como se pode regular a multipropriedade mobiliária no país, considerando-se os efeitos que a Economia Compartilhada está operando no mundo contemporâneo? A resposta comporta três hipóteses. A primeira é a elaboração de um contrato. A segunda é a elaboração de uma escritura. A terceira é a elaboração de uma legislação específica para o regramento da matéria.

Conforme indicado, a primeira hipótese é a elaboração de contrato. A ausência da legislação específica regramdo o “time sharing” mobiliário poderia ser suprida com a entabulação de um contrato atípico entre as partes, a ser registrado no Ofício do Registro de Títulos e Documentos competente. Caso fosse necessário, havendo desacerto, as partes recorreriam ao Poder Judiciário para a devida prestação jurisdicional. Os contratos atípicos<sup>230</sup>, amparados no artigo 425 do Código Civil<sup>231</sup>, constituem um relevante instrumento legal para formalizar a vontade das partes, precipuamente, quando ainda existe carência de suporte legal para o ato pretendido. Sua relevância está em também viabilizar suporte jurídico para a consecução do princípio da autonomia das partes nos negócios jurídicos. A respeito dos contratos atípicos, leciona Giselda Hironaka<sup>232</sup>:

---

<sup>230</sup> Contratos típicos são os que estão previstos expressamente em lei. Por outro lado, os contratos atípicos são os que não possuem regulamentação específica na lei. Segundo Álvaro Vilaça de Azevedo, “a palavra típico advém do termo latino *typus*, que significa tipo, modelo, molde, original, retrato, forma, exemplar, imagem, classe, símbolo, cunho, representação, que serve de tipo, de característico, e *typos* vem do grego *typos* (o que foi forjado, batizado).” (AZEVEDO, Álvaro Vilaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**. São Paulo: Atlas, 2002. p. 131.)

<sup>231</sup> **Art. 425 do “Código Civil**. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.” (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 16 set. 2020. Art. 425).

<sup>232</sup> HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. Contrato: Estrutura milenar de fundação do direito privado. In: SEMINÁRIO DE ESTUDOS SOBRE O NOVO CÓDIGO CIVIL, 5., 2002, Uberlândia. **Anais** [...]. Uberlândia: TJMG, 2002. Disponível em:

[...] Assim, é contrato típico aquele que a lei regulamenta, estabelecendo regras específicas de tratamento e lhe concedendo um 'nomen juris'. Aliás, penso que a denominação decorre da regulamentação, e não vice-versa, como poderia parecer se o adjetivo preferido fosse nominado. A seu turno, portanto, contrato atípico é aquele não disciplinado pelo ordenamento jurídico, embora lícito, pelo fato de restar sujeito às normas gerais do contrato e pelo fato de não contrariar a lei, nem os bons costumes, nem os princípios gerais de direito. Pouco importa se tem ou não um nome, porque este não é a característica da sua essência conceitual; seu traço característico próprio é o fato de não estar sujeito a uma disciplina própria.

A segunda hipótese é a lavratura de escritura pública, respaldada pelo artigo 215 do Código Civil<sup>233</sup> e pelos artigos 6º, incisos I e II, e 7º, inciso I, ambos da Lei 8.935/1994<sup>234</sup>. Logo, a ausência de uma lei regrado a multipropriedade de bens móveis poderia ser sanada com a lavratura de uma escritura pública de constituição de “time-sharing” mobiliário corpóreo, vindo ela a ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos competente. Da mesma forma citada na primeira hipótese, caso ocorra conflito de interesses, as partes buscarão saná-lo perante o Poder Judiciário. No tocante à lavratura de escritura pública, a segurança jurídica obtida pelo instrumento jurídico por ela representado não merece reparos. Quanto à escritura pública, assevera Leonardo Brandelli<sup>235</sup>, que

---

[http://www.flaviotartuce.adv.br/assets/uploads/artigos/Giselda\\_Contrato.doc](http://www.flaviotartuce.adv.br/assets/uploads/artigos/Giselda_Contrato.doc). Acesso em: 30 out. 2020.

<sup>233</sup> “**Art. 215 do Código Civil.** A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena. § 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter: I - data e local de sua realização; II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas; III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação; IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes; V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato; VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram; VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.[...]” (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 16 set. 2020.)

<sup>234</sup> “**Art. 6º da Lei 8.935/94.** Aos notários compete: I - formalizar juridicamente a vontade das partes; II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo; [...] **Art. 7º da Lei 8.935/94** Aos tabeliães de notas compete com exclusividade I - lavrar escrituras e procurações, públicas;[...].” (BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 15 out. 2020.)

<sup>235</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p.373.

[...] é o ato notarial pelo qual o notário recebe a vontade manifestada pelas partes e endereçadas a ele, tabelião, para que instrumentalize o ato jurídico adequado; é o ato por meio do qual o tabelião recebe a vontade das partes, qualifica esta vontade e cria o instrumento adequado a dar vazão jurídica a esta vontade.

Do mesmo entendimento não discrepa Luiz Guilherme Loureiro<sup>236</sup>. De acordo com o autor, ao fazer referência em relação à eficácia e aos efeitos da escritura:

A escritura é o documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, isto é, demonstração perfeita e acabada do negócio jurídico que encerra, podendo, por si só, formar a convicção no espírito do julgador. [...] Como documento notarial, mais exatamente a escritura pública é o receptáculo das declarações de vontade tendentes a criar, transferir, modificar ou extinguir direitos. Por meio dela se realizam atos ou negócios jurídicos solenes e, ainda, aqueles que, por contrato, as partes estipulam que a escritura será da substância do negócio jurídico a ser realizado.

Conforme referido, nas duas primeiras hipóteses, isto é, tanto para a elaboração de um contrato atípico como para lavratura de uma escritura pública de multipropriedade de bens móveis corpóreos, é necessário que se registre o documento no Ofício do Registro de Título de Documentos<sup>237</sup>. A medida impõe-se para conferir a necessária publicidade ao ato firmado entre as partes. Com relação à importância da publicidade conferida aos atos jurídicos e a sua consequente oponibilidade “erga omnes”, leciona Leonardo Brandelli<sup>238</sup>:

[...] A necessidade de tornar cognoscíveis as relações jurídicas que produzam, ou devam produzir, efeitos perante terceiros – seja de caráter real, seja de caráter pessoal – é uma realidade jurídica que encontrou diferentes respostas ao longo da evolução do Direito. A

<sup>236</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 8. ed. rev. atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2017. p. 1066-1067.

<sup>237</sup> “[...] Efeitos do registro. O registro de títulos e documentos interessa a toda a sociedade pelo imperativo geral de segurança jurídica, tendo em vista a ampla publicidade, a eficácia *erga omnes* e a fé pública do ato registral. Para os particulares, pode-se apontar, ademais, o incremento da credibilidade, da certeza e da conservação que o registro confere ao documento. Veja-se o que diz a Normativa Mínima do CNJ: ‘Art. 1º O registro de títulos e documentos, no campo de suas atribuições, é o cartório incumbido do serviço de organização técnica e administrativa cujo objetivo é o de conferir autenticidade, segurança, publicidade e eficácia de atos e negócios jurídicos, constituindo ou declarando direitos e obrigações, provando-lhes a existência e a data, e zelando pela conservação permanente de seu conteúdo.’” (STINGHEN, João Rodrigo de Moraes. Aspectos gerais e principiológicos do Registro de Títulos e Documentos (RTD). **Migalhas**, [s. l.], 30 ago. 2017. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/depeso/264544/aspectos-gerais-e-principiologicos-do-registro-de-titulos-e-documentos--rtd>. Acesso em: 30 out. 2020).

<sup>238</sup> BRANDELLI, Leonardo. A publicidade registral imobiliária diante da Lei nº 13.097/2015. In: ASSOCIAÇÃO dos Notários e Registradores do Brasil. Brasília, DF, c2021. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2017/02/17/artigo-a-publicidade-registral-imobiliaria-diante-da-lei-n-13-097-2015-por-leonardo-brandelli>. Acesso em: 2 dez. 2020.

oponibilidade *erga omnes*, que é característica fundamental dos direitos reais, bem como da eficácia real dos direitos obrigacionais, não pode ser alcançada pela pura dicção legal, sem que seja dado aos terceiros a possibilidade real de conhecer tais direitos que lhes devem afetar. Mister se faz, para tanto, que haja um meio de cognoscibilidade para os terceiros que não participaram da relação jurídica, mas que podem ser por ela afetados, sem o que, não lhes pode ser oponível a situação jurídica, a qual, portanto, não pode ter eficácia real. Tal cognoscibilidade é alcançada pela publicidade jurídica. Sem um meio eficaz de publicidade, não se terá um efetivo direito real, oponível a terceiros, uma vez que estes o desconhecem; poder-se-á chamar de direito real, mas em verdade não o será, ou não o será em sua plenitude, por encontrar sérias restrições jurídicas decorrentes da ignorância de sua existência por terceiros.

Nas duas primeiras hipóteses, sugere-se a aplicação do regramento atinente à multipropriedade imobiliária no Brasil, regulamentada pela recente Lei nº 13.777/2.018, de forma subsidiária e, no que couber, em relação ao “time sharing” mobiliário de bens corpóreos no país. Entende-se que um arcabouço jurídico regulamentando o aludido instituto, no âmbito dos bens imóveis, pode servir de norte para os negócios jurídicos envolvendo bens móveis físicos.

A terceira hipótese é a elaboração de legislação específica para regulamentar a matéria. A exemplo do que ocorreu com a multipropriedade imobiliária, regulamentada pela recente Lei nº 13.777/2.018, o caminho a ser eleito para suprir a carência de regulamentação legal em relação à matéria pode estar justamente em elaborar um projeto de lei que contemple o “time sharing” próprio para bens móveis físicos. Quanto à terceira hipótese, é valioso noticiar que já existem dois projetos de lei em tramitação no Congresso Nacional, com o objetivo de regulamentar o instituto para bens móveis corpóreos.

O primeiro projeto é de autoria deputado José Medeiros (PODE-MT) e está tramitando sob o nº 2419/19. Segundo o Deputado, seu objetivo é regulamentar a matéria, lembrando que já tinha sido ventilada, por meio de uma emenda, quando da tramitação da Lei 13.777/2018, mas não foi aprovada pelo Senado. A proposta, apresentada, em 17 de abril de 2019, tramita em caráter conclusivo e está aguardando o parecer do relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Segundo Medeiros<sup>239</sup>,

---

<sup>239</sup> MACHADO, Ralph. Proposta estabelece multipropriedade de bens móveis, como jatos e lanchas. In: CÂMARA dos Deputados. Brasília, DF, 24 jun. 2019. Disponível em:



A multipropriedade de bens móveis é uma realidade e, a cada dia, ganha ainda mais volume, especialmente quanto a bens de alto valor econômico, que necessitam de forte proteção jurídica, evitando fraudes, desvios e situações que possam causar instabilidade ao ambiente de negócios.

Extrai-se do inteiro teor da justificativa do projeto de lei nº 2.419/19<sup>240</sup> o seguinte texto, *in verbis*:

Os negócios de multipropriedade envolvendo exclusivamente bens móveis são uma realidade já existente e que, a cada dia, ganham ainda mais volume, especialmente quanto a bens de alto valor econômico, os quais necessitam de uma forte proteção jurídica, evitando fraudes, desvios e demais situações que possam causar instabilidade ao ambiente de negócios. Por tal razão, a segurança proporcionada pelo registro público em Títulos e Documentos traz uniformidade ao sistema, bem como certeza quanto a propriedade móvel fracionária, desfrutada em unidades fixas de tempo. [...] Assim, o referido regime conferirá segurança, evitará fraudes e facilitará a identificação e busca dos bens móveis adquiridos em regime de multipropriedade, seja por parte de órgãos do Governo, seja por parte dos eventuais interessados do mercado.

Demonstrando a importância da multipropriedade no âmbito dos bens móveis corpóreos, novo projeto de lei foi elaborado para sanar a omissão legislativa. O Deputado Eli Corrêa Filho (DEM/SP) apresentou o Projeto de Lei nº 3.801/2020, no dia 15 de julho de 2020. Assim como o anterior, sua proposta é alterar Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens móveis e seu registro.<sup>241</sup> Segundo o Deputado,<sup>242</sup> ao justificar a propositura do citado projeto:

---

<https://www.camara.leg.br/noticias/560631-proposta-estabelece-multipropriedade-de-bens-moveis-como-jatos-e-lanchas/>. Acesso em: 30 out. 2020.

<sup>240</sup> Inteiro teor do Projeto de Lei nº 2.419/19 (BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 2.419/19**. Altera a Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens móveis e seu registro. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2019. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1735016&filename=Tramitacao-PL+2419/2019](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1735016&filename=Tramitacao-PL+2419/2019). Acesso em: 30 out. 2020).

<sup>241</sup> BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 3.801/2020, de 15 de julho de 2020**. Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens moveis e seu registro. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2020. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2198751>. Acesso em: 30 out. 2020.

<sup>242</sup> Inteiro teor do Projeto de Lei nº 3801/2020. BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 3.801/2020, de 15 de julho de 2020**. Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens moveis e seu registro. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2020. Disponível em:

[...]Multipropriedade esta que poderá incidir sobre diversas espécies de bens móveis, com potencial para operar uma revolução nos usos e costumes da sociedade brasileira, facilitando a aquisição e o desfrute, por muitos, de bens móveis a que, de outro modo, não teriam acesso. E o novel instituto jurídico não apenas beneficiará às pessoas físicas, mas, também, às jurídicas, gerando um novo e pujante ramo de negócios, dinamizando e tornando mais eficientes muitos empreendimentos e, ao fim e ao cabo, a própria economia nacional, que receberá grande impulso para sua tão necessária dinamização, após o grande abalo causado pela pandemia do coronavírus. [...] Na esteira do advento da multipropriedade mobiliária, uma outra atividade surgirá, gerando muitos empregos e muito dinamismo para a economia do país, qual seja, a de administração de condomínios especiais sobre bens móveis – multipropriedade mobiliária, à semelhança do que ocorre com os condomínios edilícios. Certamente muitas administradoras de condomínios edilícios criarão departamentos dedicados a esse novo e promissor ramo de negócios, ampliando atividades para um setor extremamente promissor, com um vasto campo para expansão, porque surgirá imensa procura pela multipropriedade de bens móveis.

De acordo com artigo escrito pelo Deputado Eli Correa Filho e pelo Registrador Rainey Marinho, os benefícios da instituição da multipropriedade, no âmbito dos bens móveis, são notórios. De acordo com os autores<sup>243</sup>,

O instituto do condomínio especial é figura jurídica ímpar, de possibilidades únicas, por permitir a realização de coisas que, de outro modo, não seria possível ou desejável, razão pela qual não poderá ser substituído ou transformado em pessoa jurídica, seja de que espécie for. Em outras palavras, não há criação de uma nova espécie de pessoa jurídica ou mesmo possibilidade de equiparação a qualquer pessoa jurídica hoje existente, isso porque não há *affectio societatis* entre os multiproprietários, mas sim desejo de compartilhamento de um ou mais bens móveis. [...] Acredita-se que a aprovação desse Projeto de Lei viabilizará o surgimento de uma infinidade de novos negócios compartilhados, tendência moderna de consumo, que favorecerá uma movimentação nesse novo modelo econômico que a cada dia ganha mais adeptos em todo o país, a semelhança do que ocorre na Europa e Estados Unidos.

Rainey e Eli destacam, igualmente, que o projeto prevê, detalhadamente, como será feito o registro da multipropriedade de bens móveis corpóreos o qual se revela tão necessário para garantir a segurança jurídica ao instituto. O texto de lei

---

<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2198751>. Acesso em: 30 out. 2020.

<sup>243</sup> MARINHO, Rainey; CORREA FILHO, Eli. Condomínio especial de multipropriedade mobiliária. **Migalhas**, [s. l.], 2 set. 2020. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/332742/condominio-especial-de-multipropriedade-mobiliaria>. Acesso em: 30 out. 2020.

clarifica o papel que caberá ao Registro de Títulos e Documentos e o que competirá aos demais órgãos. Nesse sentido, explicam os autores<sup>244</sup> que

Um aspecto importante diz respeito à diferenciação entre os bens que constituem a multipropriedade e o condomínio especial. Os bens móveis compartilhados deverão estar devidamente registrados nos competentes órgãos de registro, e o condomínio deverá ser registrado no cartório de Registro de Títulos e Documentos. São, dessa forma, registros distintos, que não se confundem e que não acarretam uma duplicidade registral. Exemplificando, os entes cadastrais, como a Capitania dos Portos, a Gerência Técnica do Registro Aeronáutico Brasileiro, da ANAC, ou os Detrans, seguirão registrando, respectivamente, embarcações, aeronaves e veículos automotores terrestres, bem como as garantias, penhoras e outras restrições sobre tais bens, com a única diferença de que, quando estes bens estiverem submetidos a regime de multipropriedade, no registro deverá figurar como proprietário o respectivo condomínio especial. Ainda, quaisquer referências a tais registros, que sejam feitas nas matrículas dos condomínios, serão realizadas como anotações, *ex officio*, ou seja, sem cobrança de emolumentos. Assim, não haverá dupla oneração dos multiproprietários. Um condomínio especial em multipropriedade mobiliária envolverá muitas situações, fatos e atos jurídicos específicos, que fogem ao interesse e fim dos entes a que são afetos o cadastro e registro das diversas espécies de bens móveis, sendo não só conveniente, mas necessário, que o registro dos condomínios em multipropriedade mobiliária seja objeto de assentamento e controle próprios, onde toda a sua dinâmica 'vida' social e legal seja documentada, em apartado da 'vida' dos bens integrantes do seu patrimônio. Bens esses que poderão mudar, ao longo do tempo, com a baixa de alguns e a inclusão de outros, razão pela qual nenhum registro de um bem móvel, em particular, poderia dar conta da vida do condomínio multiproprietário, que poderá abranger, de início ou posteriormente, vários outros bens móveis. O condomínio poderá ser formado por um ou mais bens móveis, desde que da mesma espécie, devidamente descritos no instrumento de constituição, que poderá ser feito por documento público ou privado, regularmente registrado no cartório de RTD do domicílio do instituidor ou dos instituidores detentores da maior parcela do direito de propriedade sobre o bem.

Os dois projetos de lei apresentados têm o mérito de tratar da relevante temática que é objeto da presente dissertação, conferindo, assim, a merecida visibilidade e importância ao tema. O primeiro projeto apresentado, o PL nº 2.419/2019, de autoria do Deputado José Medeiros, é mais sintético e traz apenas disposições essenciais a respeito do novel instituto. Por seu turno, o segundo projeto apresentado, o PL nº 3.801/2020, de autoria do Deputado Eli Correa Filho, traz o

---

<sup>244</sup> MARINHO, Rainey; CORREA FILHO, Eli. Condomínio especial de multipropriedade mobiliária. **Migalhas**, [s. l.], 2 set. 2020. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/332742/condominio-especial-de-multipropriedade-mobiliaria>. Acesso em: 30 out. 2020.

regime da multipropriedade para bens móveis disciplinado de forma ampla e detalhada. Referem-se, como exemplo, disposições acerca dos direitos e das obrigações do multiproprietário, bem como em relação à transferência da multipropriedade e do seu regime de administração. Entre seus méritos, está o de em conceber a multipropriedade não só acerca de um bem, mas sobre um conjunto de bens<sup>245</sup>, trazendo, assim, uma nova modalidade de multipropriedade mobiliária. Ademais, aponta para o surgimento de novas atividades econômicas que poderão advir da constituição de condomínios em multipropriedade de bens móveis, qual seja, o seguimento de mercado destinado à administração de tais condomínios.

Nos dois projetos de lei, existe a valiosa preocupação com o registro do condomínio em multipropriedade, o qual deve ser feito junto ao Ofício de Registro de Títulos e Documentos do domicílio do proprietário do bem em relação à fração ideal a que fizer jus, para fins de assegurar os efeitos de publicidade, de segurança, de eficácia e de autenticidade do registro, sendo ele oponível contra terceiros. Igualmente, mostra-se importante destacar que, nos dois projetos de lei citados, os órgãos públicos a quem já incumbia o registro de determinados bens móveis tais, como por exemplo, a agência nacional de aviação civil e a capitania dos portos, manterão suas atribuições, reforçando-se, dessa forma, a segurança e a publicidade necessárias para impulsionar o promissor mercado de condomínio em multipropriedade de bens móveis.

De acordo com o que foi explanado, o fenômeno da economia compartilhada, juntamente com os demais eventos e revoluções que foram determinantes para a idealização do condomínio em multipropriedade de bens móveis, conferiu visibilidade e importância para um mercado que, até então, carecia de receber a devida atenção. Apesar da inexistência de disposição legal específica acerca dessa forma especial de condomínio de bens móveis corpóreos, conforme referido, inexistente impedimento legal para que seja instituído. Entre as possibilidades de bens que

---

<sup>245</sup> Art. 1330- B, § 1º, do Projeto de Lei nº 3801/2020. “Denomina-se multipropriedade mobiliária sobre conjunto de bens, a reunião de várias multipropriedades sobre bens móveis da mesma espécie, com mesmos multiproprietários, cada qual detendo a mesma fração de tempo sobre cada um dos bens, submetidas a igual regramento, e agrupadas de modo a constituir unidade com maior flexibilidade e capacidade para promover a utilidade desejada.” Inteiro teor do Projeto de Lei nº 3801/2020. (BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 3.801/2020, de 15 de julho de 2020**. Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens moveis e seu registro. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2020. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2198751>. Acesso em: 30 out. 2020).

podem ser objeto do citado regime condominial, citam-se o uso de veículos de transporte de forma compartilhada, seja para fins de lazer seja para fins de trabalho, e a utilização, também de forma compartilhada, de equipamentos médicos. Conforme o que foi argumentado, o grande diferencial da adoção do regime em multipropriedade é a redução dos custos de transação para a aquisição do bem e, por via de consequência, a possibilidade de usufruí-lo com um custo muito mais acessível.

Dada a lacuna legislativa acerca da existência do instituto e, ao mesmo tempo, a inexistência de vedação legal para que se efetivasse, procurou-se estabelecer qual era o melhor caminho para sanar a ausência de regramento específico para colmatar a ausência de disposição normativa a respeito. Delinearam-se três possibilidades de sanar a ausência de disposição legal: 1) a formulação de um contrato atípico, fulcro no artigo 425 do Código Civil; 2) a entabulação de escritura pública, com amparo nos artigos 215 do Código Civil e 6º, incisos I e II, e 7º, inciso I, da Lei nº 8.935/94; e 3) elaboração de legislação específica. Com relação à nova legislação para regradar a matéria, pontuou-se a existência de dois projetos de lei: a) Projeto de Lei nº 2419/19, de autoria do Deputado José Medeiros, do PODE/MT; e b) Projeto de Lei nº 3801/20, de autoria do Deputado Eli Correa Filho, do DEM/SP.

Considerando-se as ponderações lançadas em relação à ausência de legislação atinente à multipropriedade de bens móveis corpóreos, conclui-se que, no presente momento, o caminho que melhor atende aos anseios sociais, econômicos e empresariais está na elaboração de um contrato atípico de multipropriedade mobiliária corpórea. Não há dúvida de que a escritura pública também se mostra uma excelente opção para sanar a lacuna legislativa. Considera-se, inclusive, que se trata de mecanismo oferecem uma segurança jurídica muito maior e muito mais abrangente. Contudo, conforme as circunstâncias fáticas dos negócios que estão sendo entabulados, o contrato pode se mostrar uma medida mais célere para a celebração do negócio, dando vazão imediata ao princípio da autonomia da vontade, o que sinaliza uma maior prevalência por esse caminho jurídico.

Acredita-se que, diante da relevância do tema e do fato de terem sido apresentados dois projetos de lei para regradar a matéria, é uma questão de tempo para que o instituto seja adequadamente normatizado. Contudo, ainda que não

venha a ser, cabe lembrar que estamos na era contrária às codificações. Como bem assevera o jurista francês Jean Portalis<sup>246</sup>,

[...]as leis não poderiam substituir completamente o uso da razão natural nos negócios da vida, pois as necessidades da sociedade são tão variadas, a comunicação entre os homens é tão ativa, seus interesses tão distintos e suas relações tão extensas que seria impossível para o legislador prever tudo.

Por conseguinte, em todo e qualquer negócio, independentemente de seu “design” jurídico, as partes devem comportar-se de modo a primar pelo cumprimento dos princípios da probidade, da boa-fé, da socialidade e da eticidade. Dessa forma, reduzir-se-ão, ao mínimo, os conflitos e obter-se-á a tão necessária segurança para impulsionar o crescimento da economia.

Entende-se que a principal contribuição que se pode entregar para a sociedade com o presente trabalho é deixar assinalados quais são os elementos básicos que devem constar em um contrato de multipropriedade de bens móveis corpóreos. Passa-se, agora, a traçar as linhas gerais e basilares que precisam fazer parte da estrutura do instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade mobiliária no regime de multipropriedade (cota mobiliária). Na estrutura do citado contrato, deve-se fazer constar as seguintes cláusulas fundamentais: I) Das partes; II) Do objeto do contrato; III) Da regulamentação (Administração); IV) Do compromisso; V) Do preço e das condições de pagamento; VI) Do índice de reajuste; VII) Das parcelas, do local do pagamento, da antecipação do pagamento e dos encargos moratórios; VIII) Da inadimplência e da rescisão do contrato; IX) Das obrigações das partes contratantes; X) Do pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia; XI) Da posse precária; XII) Da representação e do prazo de decadência; XIII) Da cessão de direitos; XIV) Das estipulações finais e XV) Do foro.

No tocante às partes, sugere-se constar a qualificação completa do promitente vendedor e do promissário comprador. Significa dizer que se faz necessário que constem, na primeira cláusula do contrato, certas informações identificadoras das partes. Se for pessoa física, deve-se declinar o nome completo

---

<sup>246</sup> De acordo com o texto original, “[...] las leyes positivas no sabrian nunca substituir completamente ei uso dela razón natural em los negocios de la vida. lãs necesidades de la sociedad son tan variadas. la comunicaci3nloshombres es tanactiva, sus interes es tan múltiples y sus relaciones tan extensas que le resulta imposible al legislador proveer a todo. [...]” PORTALIS, Jean-Étienne-Marie. **Discurso Preliminar al Código Civil Francês**. Tradução de I. Crmadcs L. Gutierrcz-Masson. [S. l.: s. n.], [2004]. p. 35-36. (Tradução nossa).

da parte, sua nacionalidade, seu estado civil, sua profissão, seu número de cédula de identidade, sua inscrição junto ao cadastro de pessoa física junto ao Ministério da Fazenda, sua residência e seu domicílio. Se a parte for pessoa jurídica, deve constar seu nome ou razão social, bem como o fato de ser pessoa jurídica de direito privado. Da mesma forma, deve ser feita referência ao seu número de inscrição junto ao cadastro nacional de pessoas jurídicas do Ministério da Fazenda, ao endereço de sua sede, ao nome de seu representante legal e aos dados de seu contrato social, registrado junto à Junta Comercial.

Relativamente ao objeto do contrato, é preciso fazer consignar que o promitente vendedor vende ao promissário comprador uma quota mobiliária, isto é, uma fração ideal do bem móvel corpóreo perfeitamente descrito e caracterizado. Gize-se que importa referir que tal fração ideal é a que está descrita conforme os termos do seu memorial de instituição e de minuta de convenção de condomínio, registrada sob o número XXXX, do Livro YYYY do Cartório de Títulos e Documentos ZZZ. Da mesma forma, deve-se fazer constar que o promitente vendedor se compromete-se a fazer a venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da lei.

Quanto à administração, é preciso consignar que a administração do empreendimento responsabilizar-se-à pela sua gestão, pela sua manutenção, pela sua conservação e pela sua adequação. Igualmente caberá à administração do empreendimento operar a divisão equitativa das despesas entre os multiproprietários respectivos. Também constará dos poderes de administração a obrigação que cada multiproprietário tem em custodiar o bem enquanto estiver em sua posse e no seu tempo de uso. Da mesma forma, constará que o multiproprietário detém a obrigação de se submeter à vistoria e ao inventário em relação ao bem móvel do qual fez uso tanto no início quanto no fim de seu turno de uso.

No que concerne ao compromisso, as partes precisam pactuar que o promitente vendedor se propõe a vender o bem, objeto do regime de multipropriedade e que o promissário comprador se dispõe a comprar a quota ou unidade mobiliária individualizada e caracterizada no instrumento contratual, restando a ambos cumprir e confirmar suas obrigações e seus direitos. Restará assegurado ao promissário comprador o direito de uso e de gozo sobre a propriedade do bem móvel, enquanto estiver adimplente com suas obrigações, e nos limites do estabelecido na Convenção de Condomínio e no Regimento Interno que

regulam, respectivamente, o condomínio em regime de multipropriedade daquele determinado bem móvel corpóreo.

No tocante ao preço e às condições de pagamento, é preciso fazer constar o valor exato da transação e a sua forma de pagamento. Relativamente ao modo de pagamento, faz-se necessário enunciar o valor da entrada ou do sinal, a data de vencimento e a forma de pagamento. Outrossim, é preciso explicitar como será realizado o pagamento do saldo remanescente com as respectivas datas e valores das parcelas. Relativamente ao índice de reajuste, as partes farão constar do instrumento o índice de reajuste mensal com a finalidade de manter e assegurar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Quanto às parcelas, ao local de pagamento e à antecipação de pagamento, consignam-se algumas sugestões para a elaboração do contrato. Relativamente às parcelas, serão emitidos, em favor do promitente vendedor, boletos, cheques, notas promissórias ou outro instrumento cartular, em caráter pró-solvendo, a fim de assegurar o pagamento integral da quota transacionada. Autorizar-se-à que o bem móvel corpóreo seja dado em garantia fiduciária para a instituição financeira que se responsabilizar pela operação de desconto. No tocante ao local do pagamento, deve-se fazer constar o lugar onde se fará o pagamento, podendo, a critério do promitente vendedor, ser modificado, contanto que seja avisado ao promissário comprador com antecedência. Compete ao promissário comprador estar na posse da prova de que os pagamentos foram corretamente efetuados. Igualmente, deve-se fazer constar que a eficácia da promessa se sujeita ao pagamento integral do preço e que a mora ocorrerá, de pleno direito, caso ocorra atraso no pagamento de quaisquer das prestações, sem prejuízo do pagamento das obrigações vencidas e impagas, acrescentando-se a penalidade pactuada.

No que concerne à inadimplência e à rescisão do contrato, sugere-se que as partes convençam que o descumprimento de quaisquer das obrigações contratuais implica a rescisão do contrato, mediante prévia notificação. Cita-se, aqui, a obrigação de quitar as prestações devidas. Abrir-se-à o prazo de 15 dias para que o promissário comprador regularize a inadimplência informada. Caso não seja regularizada, o promitente vendedor fica autorizado a rescindir automaticamente os termos do contrato por meio de aviso de cancelamento.

No tocante às obrigações das partes contratantes, sugere-se elaborar um rol de obrigações para o promitente vendedor e para o promissário comprador. Quanto



ao promitente vendedor, atribui-se a ele a obrigação de entregar, no prazo contratual previsto, o bem móvel corpóreo, conforme as especificações constantes do memorial de instituição e da minuta de convenção de condomínio. Outrossim, compete ao vendedor reparar, dentro dos prazos e das condições legais, os vícios e os defeitos que, porventura, o bem apresente. Também compete ao promitente vendedor esclarecer e prestar as informações acerca do negócio ao promissário comprador tais como reajuste das prestações e demais encargos que possam incidir na transação. Da mesma forma, sugere-se que reste estipulado no instrumento que todas as despesas e os encargos fiscais inerentes ao bem móvel corpóreo corram por conta do promitente vendedor até o momento da imissão na posse por parte do promissário comprador.

Relativamente às obrigações do promissário comprador, deve-se fazer constar a de pagar pontualmente todas as parcelas e demais encargos oriundos da transação no local designado para tanto. Outrossim, compete ao comprador manter atualizado seus dados pessoais junto ao comprador como, por exemplo, telefone, endereço e e-mail, a fim de que seja possível manter contato entre ambos em caso de necessidade. Da mesma forma, deve o promissário comprador tomar conhecimento e anuir com todos os termos dos regulamentos de uso do bem, assim como de sua convenção de condomínio, aceitando, de forma discriminada, os termos de uso e de gozo do bem móvel corpóreo. Ainda, sugere-se constar que todas as despesas e os encargos fiscais relativos à cota mobiliária (fração) da unidade compromissada sejam devidos, a contar da data da imissão na posse por parte do promissário comprador.

Relativamente ao pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, fica facultado às partes optarem pelo sistema de financiamento do saldo devedor, mediante pactuação de alienação fiduciária em garantia da quota discriminada, com o propósito de garantir o pagamento da dívida que decorre do financiamento. Caso se opte pela alienação fiduciária em garantia, as garantias pactuadas abrangerão o bem móvel em sua integralidade, vigendo pelo lapso temporal necessário e até o completo adimplemento das obrigações contratadas.

Quanto à posse precária, poderá o promitente vendedor conceder, em caráter excepcional, ao promissário comprador a posse do bem móvel transacionado, contanto que as obrigações pactuadas estejam em dia. Caso isso ocorra, a posse será concedida excepcional e temporariamente, não se permitindo alterações ou

benfeitorias no bem a critério exclusivo do promissário comprador. A posse cessará caso ocorra rescisão contratual ou inadimplemento por parte do promissário comprador. Enquanto não pago integralmente o preço ajustado pelo negócio, o promitente vendedor conservará todos os direitos próprios da posse indireta do bem móvel.

No que concerne à representação e ao prazo de decadência, sugere-se fazer constar no instrumento que, mediante procuração, o titular da quota, ora promissário comprador, possa ser representado em assembleias de condomínio e perante a administração do próprio condomínio em multipropriedade. Outrossim, após a entrega do bem móvel corpóreo ao promissário comprador, momento em que se efetuará a vistoria pelo promissário comprador ou pelo seu representante, aos fins de verificar o cumprimento das obrigações pactuadas e as especificações técnicas dos equipamentos que guarnecem o bem móvel corpóreo, começará a contar os prazos legais e contratuais decadenciais para reclamar de eventuais imperfeições da unidade mobiliária.

No tocante à cessão de direitos, deve restar estipulado que o promissário comprador poderá ceder ou prometer ceder, a qualquer título, os direitos e obrigações constantes do compromisso, contanto que haja expressa anuência por parte do promitente vendedor. Será assegurado ao promitente vendedor o direito de preferência caso deseje readquirir a quota transacionada. Sugere-se que conste da avença uma comissão, a ser arbitrada pelas partes, sobre o valor do contrato no caso de renúncia ao direito de preferência ou de anuência com a cessão do compromisso a terceiro, salvo se a transferência for a herdeiros necessários ou sucessores legitimados do promissário comprador.

Relativamente às estipulações finais, vale ressaltar que deve constar do instrumento a possibilidade do promissário vendedor constituir um representante legal para receber pessoalmente o termo de entrega da quota mobiliária. Ademais, deve estar clausulado que compete ao promitente vendedor responsabilizar-se pela veracidade das informações prestadas no tocante ao bem móvel corpóreo, bem como em relação aos seus dados pessoais. Além disso, deve constar do instrumento cláusula em que o promitente vendedor compromete-se a entregar o bem móvel livre e desembaraçado de débitos fiscais, protestos cambiais ou qualquer outro tipo de ação que possa inviabilizar o negócio, afetando os direitos creditórios do promissário comprador. Qualquer comunicação entre as partes, que altere efeitos

e finalidades constantes do instrumento contratual, deve ser efetuada por meio escrito. Tais comunicações serão consideradas válidas quando entregues pessoalmente, mediante contra-recibo, ou, ainda, mediante correio, enviadas sob registro, ou, alternativamente, mediante notificação, enviada pelo Cartório de Títulos e Documentos.

Quanto ao foro, eleger-se-á o foro de preferência das partes, renunciando ambas a outros, por mais especial ou privilegiados que possam ser, de forma independente do domicílio ou residência atual ou futura das partes contratantes. Por fim, as partes assinarão o compromisso, ao final, e rubricarão todas as folhas, em duas vias de igual teor e forma, devendo cada qual ficar com uma delas. O promitente vendedor e o promissário comprador declararão que ambos têm pleno conhecimento das cláusulas estipuladas no contrato, não podendo alegar ignorância dos seus termos, firmando o contrato na presença de duas testemunhas identificadas, as quais também assinarão e rubricarão o instrumento, para fins de que o negócio jurídico em questão surta todos os efeitos legais e jurídicos a que se destina.

Dessa forma, consigna-se que a pesquisa deixa para a sociedade, como elementos positivos, a estrutura de um contrato de multipropriedade de bens móveis corpóreos e, ao mesmo tempo, traz visibilidade maior à temática. A citada estrutura tem por finalidade auxiliar a formalização das transações que envolvam a constituição de um condomínio em multipropriedade, trazendo a necessária segurança jurídica para o negócio. Outrossim, conseguiu-se lançar um olhar acerca do vasto mercado que compõe o universo dos bens móveis que está ainda parcialmente inexplorado, chamando-se, assim, atenção para as oportunidades de negócios que pode oferecer.

## 5 CONCLUSÃO

Iniciou-se a pesquisa partindo-se do estudo histórico da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro, desde a fase colonial até a republicana. Estudou-se como as Constituições brasileiras disciplinavam a propriedade, ao longo dos anos, e os reflexos das principais balizas históricas temporais em relação à significação conferida ao instituto jurídico da propriedade. Constatou-se que, passados 32 anos, desde a promulgação da Constituição de 1988, a chamada Constituição Cidadã, assim nominada por Ulysses Guimarães, manteve o compromisso de transformar a realidade. A Carta Maior, teve o condão de alcançar conquistas notáveis no campo do direito de propriedade. Vale referir, ilustrativamente, certos dispositivos como, por exemplo, o que definiu o meio ambiente como um bem público; o que reconhece o direito dos índios às suas terras; o que instituiu uma política agrícola e fundiária; o que estabeleceu diretrizes de política urbana e o que determinou que a propriedade estava investida de uma função social. Outrossim, concluiu-se que a Carta Republicana, de 1988, trouxe, encartado em seu texto, o direito de propriedade e a função social por ele desempenhada como um direito fundamental e, ao mesmo tempo, como um dos princípios da ordem econômica.

Na linha da pesquisa realizada, compreendeu-se que a funcionalização do Direito, surgida na transição do Estado Liberal para o Estado Social, conferiu à Constituição o papel de referência axiológica para todo o ordenamento jurídico. Como decorrência da funcionalização do Direito, vislumbrou-se, na fase contemporânea, o florescimento do fenômeno da funcionalização da propriedade privada. Dessa forma, identificaram-se três funções, de suma importância, exercidas pela propriedade. Tais funções são as de natureza social, ambiental e econômica. A função social foi compreendida como um comando, cujo conteúdo contempla diferentes proposições, conforme o tipo de propriedade, existindo, por exemplo, diferença entre a função social da propriedade urbana com relação à função social da propriedade rural. A função ambiental, por seu turno, foi entendida como aquela que encarna a obrigação de respeitar, de defender e de preservar o meio ambiente para a presente e para as futuras gerações.

Por outro lado, a função econômica da propriedade, foi absorvida como a gestão de incentivos para que os seus recursos sejam explorados de forma eficiente. Relativamente à função econômica da propriedade, entendeu-se que o

direito contratual e o direito de propriedade estão intimamente ligados, adotando, inclusive, regras de comportamento cooperativo, sendo, o primeiro, por intermédio de reciprocidade, e, o segundo, por meio de atribuição. Com base na análise dos Teoremas de Coase e de Hobbes, identificou-se que as transações envolvendo os direitos de propriedade estão sujeitas a sofrer o impacto causado por certas falhas de mercado, especialmente aquelas relacionadas aos custos de transação e às externalidades. Depreendeu-se que a melhor forma de afastar tais imperfeições é a criação de um sólido sistema jurídico, o que contribui não só para o crescimento da economia, mas também para a pacificação social. Da mesma forma, compreendeu-se, como fruto das diferentes funções desempenhadas pela propriedade privada, a manifestação de novos formatos jurídicos para tutelar determinados tipos específicos de propriedade como, por exemplo, o que diz respeito ao condomínio constituído pela multipropriedade.

Seguindo-se o raciocínio traçado, observou-se que, por decorrência dos influxos advindos da Quarta Revolução Industrial, surgiu a economia compartilhada como um sistema tendente a alterar as bases em que está sedimentada a sociedade do consumo. Compreendeu-se, assim, que se estava diante do nascimento de um novo sistema socioeconômico, assentado nos fundamentos de uma economia colaborativa. Entendeu-se que a economia compartilhada constitui-se como um valioso instrumento para racionalizar os padrões de produção e de consumo, bem como para combater o esgotamento dos recursos naturais. Portanto, percebeu-se uma profunda alteração na visão de mundo que, até então, era vigente. Vislumbrou-se que, por isso, foi desencadeada uma diminuição do consumo gerada pela adoção do compartilhamento de bens e de serviços. No tocante aos bens, constatou-se ser notório o fato de a chamada sociedade do consumo ainda reivindicar o seu amplo acesso a eles. Lembrou-se que o produto do consumo é um signo distintivo no seio da sociedade, constituindo um verdadeiro meio para se obter o reconhecimento e o respeito por parte dos demais membros do grupo social.

Compreendeu-se que, como decorrência da necessidade de adquirir ou, pelo menos, de vivenciar a experiência de ter acesso momentâneo a certos bens, surgiram novos modelos de negócios. O grande diferencial dos citados negócios esteve em baratear os custos de aquisição do bem, valendo-se, precipuamente, da redução dos custos de transação. Notou-se que os aludidos modelos de negócios exigiam, também, uma conformação jurídica própria para atender às suas

necessidades. Compreendeu-se que, em razão disso, muitas vezes, é preciso também criar novos modelos jurídicos, especialmente delineados e destinados, para conferir uma conformação legal ao fim que se propõem alcançar.

Vislumbrou-se, como exemplo emblemático da situação descrita, o condomínio em multipropriedade. Constatou-se que a concepção do instituto está atrelada à redução de custos para a aquisição de determinados bens com valor agregado mais expressivo. Em tais casos, percebeu-se que, se não fosse a repartição de custos, boa parte das pessoas não teria condições de ter acesso ao bem. Citou-se, ilustrativamente, o condomínio em multipropriedade, em locais turísticos, que se destina a ser uma segunda opção de moradia para aqueles que desejam tirar férias. Identificou-se, como período aproximado do nascedouro do instituto, a década de 1960. Compreendeu-se que o seu berço é atribuído à França, local onde se registram os primeiros empreendimentos imobiliários, constituídos sob o manto do condomínio em multipropriedade.

Constatou-se que, no Brasil, embora já se reconheçam empreendimentos imobiliários estruturados, sob a forma de condomínios em multipropriedade, desde a década de 1980, inexistia regramento jurídico próprio, tutelando tais negócios. Percebeu-se que, no país, a exemplo do que aconteceu na França e se espalhou por alguns países da Europa e pelos Estados Unidos, os imóveis adquiridos tinham a finalidade de servirem como moradias temporárias para passar férias. Observou-se que, somente no ano de 2018, o instituto foi normatizado, com a edição da Lei nº 13.777/2.018, que trouxe como vantagens, além da visibilidade que foi conferida a essa modalidade condominial, maior segurança jurídica e maior confiabilidade para as transações firmadas sob este regime. Contudo, concluiu-se que, em que pese o avanço obtido com a citada lei, permaneceu uma lacuna legislativa em relação aos bens móveis corpóreos.

Desenvolveu-se a presente pesquisa justamente para encontrar uma maneira de colmatar a omissão legislativa. Buscou-se indicar a melhor e a mais adequada roupagem jurídica para que se pudesse instrumentalizar os negócios jurídicos firmados sob a égide do condomínio em multipropriedade mobiliária. Indicou-se que - embora, muitas vezes, os bens móveis corpóreos fiquem relegados a um segundo plano de importância, em razão de não consubstanciarem valores tão expressivos como os simbolizados pelos bens imóveis - sua representatividade está crescendo e merece ser valorizada. Apontou-se que - apesar de não se dispor de um

levantamento de dados, contendo o valor movimentado pelos bens móveis corpóreos anualmente, dada a diversidade e a multiplicidade da categoria a qual pertencem - entende-se que deve ser um montante de cifras milionárias. Portanto, acredita-se que, existem razões para que se lance um olhar mais cuidadoso para o instituto e para que se atente ao mercado promissor que ele representa.

Identificaram-se três possibilidades distintas ao analisar as hipóteses viáveis para sanar a omissão legislativa em relação ao condomínio de multipropriedade de bens móveis corpóreos, A primeira foi a entabulação de um contrato atípico entre as partes. Por sua vez, a segunda hipótese foi a lavratura de uma escritura pública. Por seu turno, a terceira possibilidade foi a elaboração de legislação específica para regulamentar a matéria. Destacou-se que, em todos os casos, seria preciso que existisse previsão de registro do ato no Ofício do Registro de Títulos e Documentos competente, a fim de que se assegurasse a sua publicidade e a oponibilidade do direito em relação a terceiros.

Do exame realizado em relação às hipóteses aventadas, concluiu-se que a solução jurídica mais adequada - e mais célere para suprir a lacuna legal deixada pelo legislador - estava na formulação de um contrato atípico, cuja previsão encontra respaldo no artigo 425 do Código Civil. Conforme foi explanado, demonstrou-se tratar do caminho que se mostra mais apto a suportar os anseios sociais, econômicos e empresariais que conduzem o processo de escolha da conformação jurídica atribuída ao instituto. Destacou-se, ainda, que a lavratura de escritura pública, fucro no artigo 215 do Código Civil e no artigo 3º da Lei 8.935/1994, também constituiria uma ótima opção para as partes interessadas em firmar o negócio, pois conferiria ao ato as garantias inerentes à atividade notarial como a fé pública.

Identificaram-se dois projetos de lei em tramitação quanto à terceira hipótese levantada, qual seja, a elaboração de uma legislação específica para disciplinar a matéria. O primeiro projeto, cujo número é 2.419/19, é de autoria do deputado José Medeiros (PODE-MT) e foi apresentado em 17 de abril de 2019. O segundo projeto, por sua vez, tramita sob o nº 3.801/2020, e teve sua apresentação registrada no dia 15 de julho de 2020. Os autores dos aludidos projetos de lei sinalizaram a crescente importância do instituto e, ao mesmo tempo, alertaram para as oportunidades de negócios que podem decorrer de um marco legal.

Por derradeiro, apostou-se que o instituto virá a ser normatizado com brevidade, considerada a tramitação dos dois projetos referidos. Destacou-se que,

de qualquer forma, ainda que não se obtenha uma roupagem jurídica especialmente desenhada para o instituto, todas as relações negociais necessitam observar os comandos encartados nos princípios contratuais sociais do contrato, notadamente, os da probidade, da boa-fé, da socialidade e da eticidade. Frisou-se, nesse sentido, que a segurança jurídica constitui uma força propulsora para o crescimento da economia. Por fim, deixou-se como contribuição do trabalho de pesquisa realizado, uma estrutura fundamental do que deve constar em um contrato de multipropriedade de bens móveis corpóreos.



## REFERÊNCIAS

- A ERA Vargas: dos anos 20 a 1945. Diretrizes do Estado Novo (1937 - 1945). O Brasil na guerra. *In*: CENTRO de Pesquisa e Documentação de História Contemporânea do Brasil. Rio de Janeiro, c2020. Disponível em: <https://cpdoc.fgv.br/producao/dossies/AEraVargas1/anos37-45/OBrasilNaGuerra>. Acesso em: 14 ago. 2020.
- AFONSO, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 34. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2011.
- ALMEIDA, Luiz Carlos de. **Introdução ao Direito Econômico**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. *E-book*.
- AMADEI, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. **Primeiras Impressões sobre a Lei nº 13.465/2017**. São Paulo: Associação dos Registradores imobiliários de São Paulo, [2017]. Disponível em: [http://www.arisp.com.br/lei\\_n13465\\_2017.pdf](http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf), Acesso em: 3 out. 2020.
- AMADO, Frederico Augusto Di Trindade. **Direito ambiental esquematizado**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.
- AMATO, Lucas Fucci. Função, Estrutura e Instituição na Análise Jurídica. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, v. 112, p. 387-408, jan./dez. 2017. Disponível em: [http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/Rev-Fac-Dir-USP\\_112.14.pdf](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-Fac-Dir-USP_112.14.pdf). Acesso em: 20 set. 2020.
- ARAÚJO, Kleber Jorge de. A função promocional do direito na busca pela concretização das ordens e dos direitos sociais, à luz da teoria funcionalista de Bobbio. **Revista de Direito**, Viçosa, v. 9, n. 1, p. 125-154, 11 out. 2017.
- ARAÚJO, Thiago Cardoso. **Análise Econômica do Direito no Brasil: Uma leitura à luz da Teoria dos Sistemas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.
- ARISTÓTELES. **A Política**. Tradução de Nestor Silveira Chaves. 15. ed. Rio de Janeiro: Edipro Publicações, 1988.
- AVELLAR, Hélio de Alcântara. **História Administrativa e Econômica do Brasil**. Rio de Janeiro: Fename, 1970.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**. São Paulo: Atlas, 2002.
- BALEEIRO, Aliomar. **Constituições Brasileiras: 1891**. 3. ed. Brasília, DF: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 2).
- BALEEIRO, Aliomar; LIMA SOBRINHO, Barbosa. **Constituições Brasileiras: 1946**. 3. ed. Brasília: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 5).

BARBOSA, Leonardo Augusto de Andrade. **História Constitucional Brasileira: mudança constitucional, autoritarismo e democracia no Brasil pós-1964**. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2018.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 9. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

BARZEL, Yoram. **Economic analysis of property rights**. 2. ed. New York: Cambridge University Press, 1997.

BASTOS, Celso Ribeiro. **Curso de Direito Constitucional**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

BAUMAN, Zigmunt. **Vida para o consumo: a transformação das pessoas em mercadoria**. Tradução de Carlos Alberto Medeiros. Rio de Janeiro: Zahar, 2008.

BECKENKAMP, Cristine Reina; FRIEDRICH, Ricardo Werner. A efetivação do princípio da solidariedade como objetivo fundamental da Constituição da República do Brasil. *In: SEMINÁRIO NACIONAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA*, 14., 2018, Santa Cruz do Sul. **Anais [...]**. Santa Cruz do Sul: UNISC, 2018. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/snpp/article/download/17980/1192611949>. Acesso em: 12 out. 2020.

BLAUG, Mark. **Metodologia e Economia ou como os economistas explicam**. São Paulo: Edusp, 1999.

BOBBIO, Norberto. **Da estrutura à função: novos estudos de teoria do direito**. Barueri: Manole, 2007.

BONAVIDES, Paulo; ANDRADE, Paes de. **História Constitucional do Brasil**. Brasília, DF: OAB, 2004.

BONDER, Nilton. **A cabala do dinheiro**. Rio de Janeiro: Rocco, 2010.

BONI, Luis Alberto de. **Estudos sobre Tomás de Aquino**. Pelotas: NEPFIL Online, 2018. (Série Dissertatio Filosofia). p. 26-27. Disponível em: <https://wp.ufpel.edu.br/nepfil/files/2018/09/EstTA-VFinal.pdf>. Acesso em: 25 maio 2020.

BRANDELLI, Leonardo. A publicidade registral imobiliária diante da Lei nº 13.097/2015. *In: ASSOCIAÇÃO dos Notários e Registradores do Brasil*. Brasília, DF, c2020. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2017/02/17/artigo-a-publicidade-registral-imobiliaria-diante-da-lei-n-13-097-2015-por-leonardo-brandelli>. Acesso em: 2 dez. 2020.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. [Constituição (1824)]. **Constituição Política do Imperio do Brazil (de 25 de março de 1824)**. Rio de Janeiro: Secretaria de Estado dos Negocios do Imperio do Brazil, 1824. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao24.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm). Acesso em: 8 ago. 2020.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 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: 7 set. 2020.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **30 Anos da Constituição**. Brasília, DF, [2018]. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/internet/agencia/infograficos-html5/constituente/index.html>. Acesso em: 25 ago. 2020.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Os presidentes da ditadura militar**. Brasília, DF, 28 dez. 2006. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/93692-os-presidentes-da-ditadura-militar>. Acesso em: 21 ago. 2020.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 2.419/2019**. Altera a Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens móveis e seu registro. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2019. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1735016&filename=Tramitacao-PL+2419/2019](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1735016&filename=Tramitacao-PL+2419/2019). Acesso em: 30 out. 2020.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 3.801/2020, de 15 de julho de 2020**. Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens moveis e seu registro. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2020. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2198751>. Acesso em: 30 out. 2020.

BRASIL. **Decreto nº 10.358, de 31 de agosto de 1942**. Declara o estado de guerra em todo o território nacional. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1942. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/d10358.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d10358.htm). Acesso em: 10 ago. 2020.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento de prestações. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1937. Disponível em: [planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm#:~:text=Dispõe%20sobre%20o%20loteamento%20e,terrenos%20para%20pagamento%20em%20prestações](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm#:~:text=Dispõe%20sobre%20o%20loteamento%20e,terrenos%20para%20pagamento%20em%20prestações). Acesso em: 10 ago. 2020.

BRASIL. **Diário Assembleia Nacional Constituinte**. Brasília, DF, ano 2, n. 282, 28 jul. 1988. Disponível em: <http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/282anc28jul1988.pdf#page=106>. Acesso em: 24 ago. 2020.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 10, de 9 de novembro de 1964**. Altera os artigos 5º, 15, 29, 141, 147 e 156 da Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Emendas/Emc\\_antecedente1988/emc10-64.htm#art4](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc_antecedente1988/emc10-64.htm#art4). Acesso em: 16 ago. 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 8 set. 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 16 set. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. 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: 5 out. 2020.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1917. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm). Acesso em: 8 ago. 2020.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm). Acesso em: 16 ago. 2020.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá Outras Providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm), Acesso em: 21 ago. 2020.

BRASIL. **Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1993. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8629.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm). Acesso em: 12 set. 2020.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 15 out. 2020.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro: Secretaria de Estados dos Negócios do Império, 1850. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm). Acesso em: 29 nov. 2020.

BRASIL. Ministério Público. Procuradoria Federal dos Direitos do Cidadão. **A reforma agrária e o sistema de justiça**. Brasília: MPF, 2019. Disponível em: <http://www.mpf.mp.br/pfdc/midiateca/nossaspublicacoes/a-reforma-agraria-e-o-sistema-de-justica-2019>. Acesso em: 3 ago. 2020.

BRASIL. Portal da Legislação. **Atos Institucionais**. Brasília, DF, [2021]. Disponível em: <http://www4.planalto.gov.br/legislacao/portal-legis/legislacao-historica/atos-institucionais>. Acesso em: 20 ago. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **REsp 1546165/SP**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 26 abr. 2016. Brasília, DF: STJ, 2016. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201403082061&dt\\_publicacao=06/09/2016](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016). Acesso em: 10 de outubro de 2020.

BRITTO, Carlos Ayres. O problema da vigência dos atos complementares posteriores à edição do AI-5. **Revista de Direito Processual Geral**, Rio de Janeiro, v. 32, p. 1-18, 1977. Disponível em: <https://pge.rj.gov.br/comum/code/MostrarArquivo.php?C=NTk0OQ%2C%2C>. Acesso em: 20 ago. 2020.

CABRAL, Bernardo. Breve histórico da Assembleia Nacional Constituinte e a atual Constituição Federal de 1988. **Revista Justiça e Cidadania**, Rio de Janeiro, n. 53, 5 dez. 2004. Disponível em: <https://www.editorajc.com.br/breve-historico-da-assembleia-nacional-constituente-e-a-atual-constituicao-federal88>. Acesso em: 24 ago. 2020.

CASELLI, Giovanni. **La multiproprietà: problemi giuridici**. 2. ed. Milano: Giuffrè, 1984.

CASTRO, Celso. **O golpe de 1964 e a instauração do regime militar**. In: CENTRO de Pesquisa e Documentação de História Contemporânea do Brasil. Rio de Janeiro, c2020. Disponível em: <https://cpdoc.fgv.br/producao/dossies/FatosImagens/Golpe1964>. Acesso em: 15 ago. 2020.

CASTRO, Flávia Lages de. **História do Direito Geral e Brasil**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2007.

CASTRO, Flávia Lages de. **História do Direito Geral e Brasil**. 8. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2010.

CAVALCANTI, Themístocles Brandão; BRITTO, Luiz Navarro de; BALEEIRO, Aliomar. **Constituições Brasileiras**: 1967. 3. ed. Brasília: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 6).

CHALHUB, Melhim. Multipropriedade: uma abordagem à luz do Recurso Especial 1.546.165-SP. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 40, n. 82, p. 71-86, jan./jun. 2017.

CIDADANIA é... *In*: CIDADANIA.com:assessoria e informação. São Leopoldo: Unisinos, [2021]. Disponível em: <http://unisinos.br/cidadania/cidadania-e>. Acesso em: 24 ago. 2020.

COASE, Ronald Henry. **Essays on Economics and Economists**. Chicago: University Chicago Press, 1984.

COASE, Ronald Henry. Essays on Economics and Economists. The problem of social cost. **Journal of Law and Economics**, [s. l.], v. 3, n. 1, 1960.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: parte geral I**, volume 1. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. *E-book*.

COMTE, Augusto. **Discurso sobre o espírito positivo**. São Paulo: Abril Cultural, 1978.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DA INDÚSTRIA. **Economia circular: oportunidades e desafios para a indústria brasileira**. Brasília, DF: CNI, 2018. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4914982/mod\\_resource/content/1/Economia%20Circular\\_CNI\\_2018.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4914982/mod_resource/content/1/Economia%20Circular_CNI_2018.pdf). Acesso em: 3 out. 2020.

COULON, Fabiano Koff. **A função dissuasória da responsabilidade civil sob as lentes da análise econômica do direito: exame dos seus limites e possibilidades de aplicação na responsabilidade da empresa**. 2013. 155 f. Tese (Doutorado em Direito) – Programa de Pós Graduação em Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013.

DANA, Samy. A teoria dos mercados com informação assimétrica: uma ruptura no pensamento da microeconomia. **G1**, São Paulo, São Paulo, 12 set. 2017. Economia. Disponível em: <http://g1.globo.com/economia/blog/samy-dana/post/teoria-dos-mercados-com-informacao-assimetrica-uma-ruptura-no-pensamento-da-microeconomia.html>. Acesso em: 25 set. 2020.

DELLA GIUSTINA, Bianca Sant' Anna. Mecanismos para desoneração de passivos ambientais em imóveis rurais e seus reflexos no registro de imóveis. **Revista de Direito Ambiental**, São Paulo, v. 14, n. 54, p. 88-90, abr./jun. 2009.

DIAS, Manuel Nunes. Fomento Ultramarino e Mercantilismo: a companhia geral do Grão-Pará e Maranhão (1755-1778). **Revista de História da USP**, São Paulo, v. 32, n. 66, p. 359-428, 1966. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/issn.2316-9141.rh.1966.124426>. Acesso em: 1 ago. 2020.

DINIZ, Mônica. Sesmarias e Posse de Terras: Política Fundiária para Assegurar a Colonização Brasileira. **Histórica**, São Paulo, n. 2, jun. 2005. Disponível em: <http://www.historica.arquivoestado.sp.gov.br/materias/anteriores/edicao02/materia03/Sesmarias.pdf>. Acesso em: 2 ago. 2020.

DORNELLAS, Helena Siqueira. **Economias colaborativas**: Como Perceber e Otimizar Recursos Tangíveis e Intangíveis para a Geração de Abundância. [S. l.]: Rede SolSocial, 2019. *E-book*.

DUGUIT, Leon. **Las transformaciones Del Derecho Publico y Privado**. Buenos Aires: Editorial Heliasta S.R.L., 1975.

ENGELMANN, Wilson. Os Avanços Nanotecnológicos e o Meio Ambiente: os Direitos Humanos e os Desafios da Regulamentação Jurídica. **Revista Faz Ciência**, Francisco Beltrão, v. 10, n. 12, p. 213-240, jul./dez. 2008. Disponível em: <http://e-revista.unioeste.br/index.php/fazciencia/article/view/7741/5690>. Acesso em: 21 set. 2020.

FACCHINETTO, Eugênio. *Code civil francês: Gênese e difusão de um modelo*. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, DF, v. 50, n. 198, p. 68-73, abr./jun. 2013. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496956/000983388.pdf?sequence=1>. Acesso em: 6 set. 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 13. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017.

FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. São Paulo: Edusp, 1996.

FAVERO, Gustavo Henrichs. O Código Beviláqua como instrumento do paradigma individualista. **Revista da ESMESC**, Florianópolis, v. 24, n. 30, p. 288-289, 2017. Disponível em: [http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/Rev-ESMESC\\_30.13.pdf](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-ESMESC_30.13.pdf). Acesso em: 9 ago. 2020.

FERREIRA, Pinto. **Curso de Direito Constitucional**. 8. ed. ampl. e atual. de acordo com as Emendas Constitucionais e a Revisão Constitucional. São Paulo: Saraiva, 1996.

FIANI, Ronaldo. **Cooperação e conflito**: instituições e desenvolvimento econômico. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

FIANI, Ronaldo. **Teoria dos Jogos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2015.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, volume 1**: parte geral. 21. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 389-397.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil 1 - esquematizado**: parte geral, obrigações e contratos. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 1**: parte geral. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

HADDOCK LOBO, R. **História do Brasil**. 2. ed. São Paulo: Companhia Nacional, 1965.

HARDIN, Garret. The tragedy of the commons. **Science**, [London], v. 162, n. 3859, p. 1243-1248, Dec. 1968. Disponível em: <http://science.sciencemag.org/content/162/3859/1243.full.pdf+html>. Acesso em: 22 set. 2020.

HERKENHOFF, Henrique Geaquinto. A função social da posse e a usucapião anômala. *In*: DELGADO, Mário Luiz; ALVES, Jones Figueiredo (Coord.). **Questões controvertidas: no novo Código Civil**. São Paulo: Método, 2008. (Série Grandes Temas do Direito Privado, 7).

HILBRECHT, Ronald O. Uma Introdução à Teoria dos Jogos. *In*: TIMM, Luciano (Org.). **Direito e Economia no Brasil**. São Paulo: Atlas, 2014.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. Contrato: Estrutura milenar de fundação do direito privado. *In*: SEMINÁRIO DE ESTUDOS SOBRE O NOVO CÓDIGO CIVIL, 5., 2002, Uberlândia. **Anais [...]**. Uberlândia: TJMG, 2002. Disponível em: [http://www.flaviotartuce.adv.br/assets/uploads/artigosc/Giselda\\_Contrato.doc](http://www.flaviotartuce.adv.br/assets/uploads/artigosc/Giselda_Contrato.doc). Acesso em: 30 out. 2020.

HUPFFER, Haidê Maria; MALLMANN, Fernanda; WEYERMÜLLER, André Rafael. Pensamento Complexo e Meio Ambiente: Um Diálogo Alicerçado nas Contribuições de Edgar Morin e Niklas Luhmann. **Revista da Faculdade de Direito da UFG**, Goiânia, v. 44, p. 1-37, 2020. Disponível em: <https://www.revistas.ufg.br/revfd/article/view/56789/35153>. Acesso em: 15 set. 2020.

IRTI, Natalino. A ordem jurídica do mercado. **Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais**, São Paulo, v. 11, n. 39, p. 94-100, jan./mar. 2008.

IVANOV, Caio. Multipropriedade imobiliária: inovação no registro de imóveis *In*: INSTITUTO de Registro Imobiliário Brasileiro. São Paulo, 19 mar. 2019. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-undefined-multipropriedade-imobiliaria-inovacao-no-registro-de-imoveis-undefined-por-caio-ivanov>. Acesso em: 5 out. 2020.

JOHNSON Allan G. **Dicionário de Sociologia: guia prático da linguagem sociológica**. Rio de Janeiro: Zahar, 1997.

KÜMPEL, Vitor Frederico *et al.* **Tratado Notarial e Registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5.

LACERDA, Emanuela Cristina Andrade. **A sustentabilidade e suas dimensões como critério de condicionamento e equilíbrio da propriedade privada**. 2015. 264 f. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Programa de Pós-Graduação em Ciência Jurídica, Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2015.



LEQUE, Alexandre. Sequelas da ditadura militar no Brasil. **Revista Liberdades**, São Paulo, n. 12, jan./abr. 2013. Disponível em: [https://www.ibccrim.org.br/media/posts/arquivos/15/IBCC\\_RevistaLiberdades\\_n12\\_historia.pdf](https://www.ibccrim.org.br/media/posts/arquivos/15/IBCC_RevistaLiberdades_n12_historia.pdf). Acesso em: 22 ago. 2020.

LIMA, Ruy Cirne. **Pequena história territorial do Brasil**: sesmarias e terras devolutas. Porto Alegre: Livraria Sulista, 1954.

LÔBO, Paulo. **Direito civil - volume 1**: parte geral. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 277-278.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 8. ed. rev. atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2017.

MACHADO, Luiz Alberto. A Quarta Revolução Industrial em pleno século XXI. **Espaço Democrático**, [s. l.], out. 2018. Disponível em: <https://espacodemocratico.org.br/artigos/a-q.uarta-revolucao-industrial-em-pleno-seculo-xxi>. Acesso em: 1 out. 2020.

MACHADO, Ralph. Proposta estabelece multipropriedade de bens móveis, como jatos e lanchas. *In*: CÂMARA dos Deputados. Brasília, DF, 24 jun. 2019. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/560631-proposta-estabelece-multipropriedade-de-bens-moveis-como-jatos-e-lanchas/>. Acesso em: 30 out. 2020.

MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução de Rachel Stajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

MACPHERSON, Crawford Brough. **Ascensão e Queda da Justiça Econômica e Outros Ensaios**: o papel do Estado, das classes e da propriedade na democracia do século XX. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1991.

MANKIW, N. Gregory. **Introdução à Economia**. São Paulo: Thomson Learning, 2006.

MANKIW, N. Gregory. **Princípios de Microeconomia**. 6. ed. São Paulo: Cengage, 2014. *E-book*.

MARINGONI, Gilberto. A grande crise da Independência. **Revista Desafios do Desenvolvimento**, Brasília, DF, v. 9, n. 75, 28 dez. 2012. Disponível em: [https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2864:catid=28&Itemid=23](https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=2864:catid=28&Itemid=23). Acesso em: 4 ago. 2020.

MARINHO, Rainey; CORREA FILHO, Eli. Condomínio especial de multipropriedade mobiliária. **Migalhas**, [s. l.], 2 set. 2020. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registras/332742/condominio-especial-de-multipropriedade-mobiliaria>. Acesso em: 30 out. 2020.

MARX, Karl. **O Capital**. Tradução de Ronaldo Alves Schmidt. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1969.

MATTIETTO, Leonardo. Propriedade, diversidade e função social. DELGADO, Mário Luiz; ALVES, Jones Figueiredo (Coord.). **Questões controversas: no novo Código Civil**. São Paulo: Método, 2008. (Série Grandes Temas do Direito Privado, 7).

MELLO, Maria Tereza Leopardi. Direito e Economia em Weber. **Revista de Direito FGV**, Rio de Janeiro, v. 2, n. 2, p. 45–66, jul./dez. 2006. Disponível em: [https://direitosp.fgv.br/sites/direitogv.fgv.br/files/rdgv\\_04\\_pp045-066.pdf](https://direitosp.fgv.br/sites/direitogv.fgv.br/files/rdgv_04_pp045-066.pdf). Acesso em: 23 set. 2020.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de direito Imobiliário**, São Paulo, v. 70, p. 19-20, jan./jun. 2011.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

MENDES, Gilmar Ferreira; GONET, Paulo Gustavo. **Curso de direito constitucional**. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. (Série IDP).

MONTEIRO, Nuno Gonçalo. O "Ethos" Nobiliárquico no final do Antigo Regime: poder simbólico, império e imaginário social. **Almanack Braziliense**, São Paulo, n. 2, p.10-11, nov. 2005.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 3.

MORAES, Alexandre de *et al.* **Constituição Federal Comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

MORAES, José Diniz de. **A função social da propriedade e a Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros, 1999.

MORGAN, Lewis Henry. **A sociedade antiga** – ou investigações sobre as linhas do progresso humano desde a seivageria, através da barbárie, até a civilização. [S. l.: s. n.], 1877. Disponível em: <https://revistasofosunirio.files.wordpress.com/2012/04/a-sociedade-antiga.pdf>. Acesso em: 20 de novembro de 2020.

MUELLER, Bernardo. Direitos de propriedade na nova economia das instituições e em direito & economia. *In*: ZYLBERSZTAJN, Decio; SZTAJN Raquel. **Direito & economia**. Rio de Janeiro: Campus, 2005.

NOGUEIRA, Octaciano. **Constituições Brasileiras: 1824**. 3. ed. Brasília, DF: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 1).

NORONHA, Mariana Azevedo. **Economia compartilhada e desafios de regulação: uma tipologia para regulações de plataformas de tecnologia de transporte individual**. 2017. 93 f. Dissertação (Mestrado em Gestão e Políticas Públicas) - Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2017.

NORTH, Douglass C. Institutions. **The Journal of Economic Perspectives**, [s. l.], v. 5, n. 1, p. 97-112, 1991. Disponível em: <https://www.heinonline.org>. Acesso em: 30 out. 2020.

NOVO, Benigno Núñez. **As Consituições brasileiras**. [S. l.: s. n.], [20?]. *E-book*.

NUNES JÚNIOR, Flávio Martins Alves. **Curso de direito constitucional**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei nº 13.777/2018, 26 de dezembro de 2018). *In*: INSTITUTO de Registro Imobiliário Brasileiro. São Paulo, 26 dez. 2018. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade-ou-da-time-sharing-lei-no-13-777-2008-por-carlos-eduardo-elias-de-oliveira>. Acesso em: 4 out. 2020.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Transformando nosso mundo: a Agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável**. [S. l.]: ONU, 2015. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/wp-content/uploads/2015/10/agenda2030-pt-br.pdf>. Acesso em: 3 out. 2020.

OZELAME, Rafael Henrique; ZANELATTO FILHO, Paulo José. A análise econômica do direito: o direito como instrumento para desenvolvimento econômico e socioambiental. **Revista Direito Ambiental e Sociedade**, Caxias do Sul, v. 5, n. 2, p. 151-172, 2015. Disponível em: <http://www.uces.br/etc/revistas/index.php/direitoambiental/article/viewFile/3024/2378>. Acesso em: 24 set. 2020.

PADILHA, Rodrigo. **Direito Constitucional**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

PAPAÑO, Ricardo José *et al.* **Derechos Reales**. Buenos Aires: Depalma, 1990. t. II.

PASSARELI, Luciano Lopes. Função promocional do direito registral imobiliário: buscando as luzes de Norberto Bobbio. *In*: INSTITUTO de Registro Imobiliário Brasileiro. São Paulo, 5 set. 2010. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/funcao-promocional-do-direito-registral-imobiliario-buscando-as-luzes-de-norberto-bobbio>. Acesso em: 5 set. 2020.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis de Direito Civil: introdução ao Direito Civil Constitucional**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

PIMENTA, Eduardo Goulart. **Recuperação de empresas: um estudo sistematizado da nova lei de falências**. São Paulo: IOB Thompson, 2006.

PIMENTA, Eduardo Goulart; BOGLIONE, Stefano. O princípio da preservação da empresa em crise econômico-financeira em Direito & Economia. **Revista Faculdade Mineira de Direito**, Belo Horizonte, v. 11, p. 97-120, 2008.

PINHEIRO, Armando Castelar; SADDI, Jairo. **Direito, economia e mercados**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

PINHEIRO, Maria Cláudia Bucchianeri. **A Constituição de Weimar e os direitos fundamentais sociais**: A preponderância da Constituição da República Alemã de 1919 na inauguração do constitucionalismo social à luz da Constituição Mexicana de 1917. **Brasília**, Brasília, DF, v. 43, n. 169, jan./mar. 2006. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/92449/Pinheiro%20Maria.pdf?sequence=2>. Acesso em: 8 ago. 2020.

POLETTI, Ronaldo. **Constituições Brasileiras**: 1934. 3. ed. Brasília, DF: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 3).

POLINSKY, Michell. Economic Analysis as a Potentially Defective Product. **Harvard Law Review**, Cambridge, v. 87, n. 8, p. 1655-1681, Jun. 1974.

POMPEU, Ana. Cinquenta anos: AI-5, o ato que derrubou o Estado de Direito e suspendeu o sistema de Justiça. **Revista Consultor Jurídico**, São Paulo, 13 dez. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-dez-13/50-anos-ai-ato-derrubou-estado-direito>. Acesso em: 18 ago. 2020.

PORTALIS, Jean-Étienne-Marie. **Discurso Preliminar al Código Civil Francês**. Tradução de I. Crmadcs L. Gutiérrez-Masson. [S. l.: s. n.], [2004?].

PORTO, Walter Costa. **Constituições Brasileiras**: 1937. 3. ed. Brasília, DF: Senado Federal, 2015. (Coleção Constituições brasileiras, v. 4).

POSNER, Richard A. **El análisis económico Del derecho**. Tradução de Eduardo L. Suárez. 2. ed. México: FCE, 2007.

QUAL foi o real motivo do Brasil para ter entrado na guerra? **Revista SuperInteressante**, São Paulo, 18 abr 2011. Disponível em: <https://super.abril.com.br/mundo-estranho/qual-foi-o-real-motivo-de-o-brasil-ter-entrado-na-segunda-guerra>. Acesso em: 10 ago. 2020.

RAMOS, Elival da Silva. O Ato Institucional nº 5 e seu significado histórico Editorias. **Jornal da USP**, São Paulo, 12 dez. 2018. Disponível em: <https://jornal.usp.br/artigos/o-ato-institucional-no-5-e-seu-significado-historico>. Acesso em: 18 ago. 2020.

REALE, Miguel. Momentos decisivos do Constitucionalismo Brasileiro. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, DF, v. 20, n. 77, p. 57-68, jan./mar. 1983. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/181404>. Acesso em: 10 ago. 2020.

RETONDAR, Anderson Moebus. A (re)construção do indivíduo: a sociedade de consumo como “contexto social” de produção de subjetividades. **Sociedade e Estado**, Brasília, DF, v. 23, n. 1, p. 137-160, jan./abr. 2008.

- RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.
- ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 22, p. 57, out./dez. 2019.
- ROCHA, Sílvio L. Ferreira. **Função Social da Propriedade Pública**. São Paulo: Malheiros, 2005.
- RODOTÁ, Stefano. Proprietà (Diritto vigente). *In*: NOVÍSSIMO Digesto Italiano. Turim: UTET, 1967. p. 125-146.
- RODRIGUES, Alan. Economia colaborativa: a ordem é desapegar. **Isto É**, São Paulo, 3 jan. 2018. Disponível em: <https://istoe.com.br/economia-colaborativa-empreendedorismo/>. Acesso em: 4 out. 2020.
- ROMANO, Francesco. **Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale**. Napoli: [s. n.], 1967.
- ROPPO, Enzo. **O Contrato**. Coimbra: Almedina, 2009.
- ROSSEAU, Jean-Jacques. **Do Contrato Social**. Ensaio sobre a origem das Línguas; Discurso sobre as Ciências e as Artes; Discurso sobre a Origem e os Fundamentos da Desigualdade entre os Homens. São Paulo: Abril Cultural, 1973. (Os Pensadores).
- RUSSOMANO, Rosah. **Curso de Direito Constitucional**. 3. ed. rev. ampl. e ajustada às Emendas Constitucionais. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1978.
- SAMUELSON, Paul A.; NORDHAUS, William D. **Economia**. Tradução de Elsa Fontainha e Jorge Pires Gomes. 19. ed. Porto Alegre: AMGH, 2012.
- SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luis Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Curso de direito constitucional**. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- SCHILLING, Voltaire. A grande crise e a revolução de 1930. **Correio do Povo**, Porto Alegre, 3 out. 2020.
- SCHREIBER, Anderson *et al.* **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
- SCHUMPETER, Joseph A. **Capitalismo, Socialismo e Democracia**. Tradução de Ruy Jungmann. Rio de Janeiro: Fundo de Cultura, 1961.
- SCHWAB, Klaus **A quarta revolução industrial**. Tradução Daniel Moreira Miranda. São Paulo: Edipro, 2016.
- SECRETO, M. V. Legislação sobre terras no Brasil do oitocentos: Raízes. **Revista de Ciências Sociais e Econômicas**, Campina Grande, v. 26, n. 1/2, p. 10-20, 13 maio 2008.

SEIDENFELD, Mark. **Microeconomics Predictates to Law and Economics**. Ohio: Anderson Publishing, 1996.

SIERRALTA RÍOS, Aníbal. **Negociação e teoria dos jogos**. Tradução Ricardo Serrano Osório. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

SILVEIRA, Lisilene Mello da; PETRINI, Maira; SANTOS, Ana Clarissa Matte Zanardo dos. Economia compartilhada e consumo colaborativo: o que estamos pesquisando? **REGER** *Revista de Gestão*, [s. l.], v. 23, n. 4, p. 298-305, 2017. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rege/article/view/129033>. Acesso em: 2 out. 2020.

STEPHEN, Frank H. **Teoria econômica do direito**. Tradução de Neusa Vitale. São Paulo: Makron Books, 1993.

STINGHEN, João Rodrigo de Moraes. Aspectos gerais e principiologicos do Registro de Títulos e Documentos (RTD). **Migalhas**, [s. l.], 30 ago. 2017. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/depeso/264544/aspectos-gerais-e-principiologicos-do-registro-de-titulos-e-documentos--rtd>. Acesso em: 30 out. 2020.

SUNDARARAJAN, Arun. **The sharing economy: the end of employment and the rise of crowd-based capitalism**. Cambridge: The MIT Press, 2016.

SZTAJN, Rachel; ZYLBERSZTAJN, Decio; MUELLER, Bernardo. **Economia dos direitos de propriedade**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: lei de introdução e parte geral**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 1.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 3.

TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. **Revista Consultor Jurídico**, São Paulo, 30 nov. 2019. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-a-multipropriedade-e-a-retomada-do-mercado-imobiliario-undefined-por-gustavo-tepedino>. Acesso em: 7 out. 2020.

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

TERRA, Marcelo. Loteamento Fechado. **Boletim IRIB em Revista**, [s. l.], Edição 337, p. 82-86, set. 2009. Disponível em: [https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/3194/2009-0337-0082\\_0086-BDI.pdf](https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/3194/2009-0337-0082_0086-BDI.pdf). Acesso em: 4 out. 2020.

TIMM, Luciano Benetti; GUARISE, João Francisco Menegol. Análise econômica dos contratos. *In*: TIMM, Luciano Benetti (Org.). **Direito e economia no Brasil: estudos sobre a análise econômica do direito**. 3. ed. São Paulo: Foco, 2019. Cap. 6, p. 157-177.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. O legado do Código Civil de 1916. **Revista da Faculdade de Direito**, São Paulo, v. 111, p. 85-100, jan./dez. 2016. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/133495>. Acesso em: 8 ago. 2020.

TORRES, João Camilo de Oliveira. **A democracia coroada**: Teoria Política do Império no Brasil. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2017.

TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth. **Direito contratual como redutor das falhas de mercado**. 2013. 211 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/77180/000895668.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 25 set. 2020.

ULEN, Thomas; COOTER, Robert. **Direito & Economia**. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.

UNIÃO IBÉRICA. **Código Philippino, ou, Ordenações e leis do Reino de Portugal**: recopiladas por mandado d'El-Rey D. Philippe I. Madrid, 1595. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/242733>. Acesso em: 3 ago. 2020

VERA, Flávia Santinoni. Análise econômica da propriedade. *In*: TIMM, Luciano Benetti (Org.). **Direito e economia no Brasil**: estudos sobre a análise econômica do direito. 3. ed. São Paulo: Foco, 2019. Cap. 8, p. 199-221.

VEYNE, Paul (Org.). **História da vida privada, 1**: do Império Romano ao ano mil. Tradução de Hildegard Feist. São Paulo: Companhia das Letras, 2009.

VIDAL, Marly Camargo; MALCHER, Maria Ataíde. **Sesmarias**. Belém: ITERPA, 2009. Disponível em: <http://www.iterpa.pa.gov.br/sites/default/files/sesmarias.pdf>. Acesso em: 3 ago. 2020.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. **Revista da Faculdade de Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019.

WEETMAN, Catherine. **Economia circular**: conceitos e estratégias para fazer negócios de forma mais inteligente, sustentável e lucrativa. Tradução: Afonso Celso da Cunha Serra. São Paulo: Autêntica Business, 2019.

WEYERMÜLLER, André Rafael. **Comunicação, sistemas e precaução**: a questão do aquecimento global e o papel de direito. 2007. 200f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2007.

ZYLBERSZTAJN, Décio; SZTAJN, Rachel (Org.). **Direito e economia, análise econômica do direito das organizações**. Rio de Janeiro: Campus, 2005.

## ANEXO A – PROJETO DE LEI 2419/2019



Câmara dos Deputados  
Gabinete do Deputado Federal José Medeiros

### PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2019

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens móveis e seu registro.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A presente Lei altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre a multipropriedade de bens móveis e seu registro.

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 1.358-V:

#### **\*Seção VII**

##### **Do registro da multipropriedade sobre bens móveis**

Art. 1.358-V. O registro da multipropriedade que incida exclusivamente sobre bem móvel será efetuado no cartório de títulos e documentos do domicílio do proprietário, relativamente a fração que lhe couber, para surtir efeitos em relação a terceiros”.

Art. 1.358-X. Os órgãos públicos que tenham incumbência de registrar bens móveis por decorrência legal não podem se abster do registro da multipropriedade, surtindo os mesmos efeitos do artigo anterior.

Art. 2º O art. 129 da Lei nº da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte item 10:

\*Art. 129.....

.....



10) Os contratos de multipropriedade, quando incidirem exclusivamente sobre bem móvel (NR)".

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

Busca o presente projeto de lei alterar as Leis nºs 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre a multipropriedade de bens móveis e seu registro.

A multipropriedade foi instituída do ordenamento jurídico pátrio com a publicação da Lei nº 13.777, de 19 de dezembro de 2018, tratando mais especificamente sobre imóveis, na forma de condomínio, ou seja, de sobreposição de diversos direitos reais de propriedade periódica por força dos arts. 1.358-B a 1.358-U do Código Civil e da Lei de Registros Públicos (art. 176, § 1º, II, "6", e §§ 10 a 12 e art. 178, III).

Todavia, inexistente legislação cuidando da multipropriedade sobre bens móveis. Quando da tramitação no Senado Federal, do projeto do qual decorreu a Lei nº 13.777, de 2018, o Senador Ailton Sandoval chegou a oferecer emenda ao Projeto de Lei do Senado para incluir a regulamentação da multipropriedade mobiliária, que não logrou aprovação, mas tal proposição guarda o cerne do presente projeto.

A modificação sugerida objetiva dotar o procedimento de segurança jurídica e uniformidade sistemática, porque no ordenamento jurídico brasileiro, conforme a Lei 6.015, de 1973, o registro público afeto as questões mobiliárias é o Registro de Títulos e Documentos (art. 127 e seguintes).

Os negócios de multipropriedade envolvendo exclusivamente bens móveis são uma realidade já existente e que, a cada dia, ganham ainda mais volume, especialmente quanto a bens de alto valor econômico, os quais necessitam de uma forte proteção jurídica, evitando fraudes, desvios e demais situações que possam causar instabilidade ao ambiente de negócios. Por tal razão, a segurança proporcionada pelo registro público em Títulos e

Documentos traz uniformidade ao sistema, bem como certeza quanto a propriedade móvel fracionária, desfrutada em unidades fixas de tempo.

Desta sorte, a interveniência do Oficial de Títulos e Documentos, bem como dos eventuais órgãos públicos de registro administrativo (a exemplo dos Dentrans), dotará o procedimento da fé pública de que é investido e assegurará a preservação e identificação dos proprietários do bem exclusivamente móvel adquirido em regime de multipropriedade.

Assim, o referido regime conferirá segurança, evitará fraudes e facilitará a identificação e busca dos bens móveis adquiridos em regime de multipropriedade, seja por parte de órgãos do Governo, seja por parte dos eventuais interessados do mercado.

É nosso entendimento, então, que a proposição traz importante inovação em nosso ordenamento jurídico, motivo pelo qual contamos com o apoio de nossos ilustres Pares no Congresso Nacional para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em        de        de 2019.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

## ANEXO B – PROJETO DE LEI 3801/2020



Projeto de Lei nº \_\_\_\_\_, de 2020  
(Eli Corrêa Filho)

**Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens móveis e seu registro.**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º- A Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

CAPÍTULO VI-A

Do Condomínio Especial sobre Bens Móveis- Multipropriedade Mobiliária

Seção I

Disposições Gerais

Art. 1.330-A. A multipropriedade mobiliária, na forma de condomínio especial sobre bens móveis corpóreos, rege-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições da Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 1.330-B. Multipropriedade mobiliária é o regime de condomínio especial em que cada um dos coproprietários de um mesmo bem móvel é titular de uma fração de tempo, definida como direito real de propriedade sobre o bem, à qual corresponde a faculdade de uso, gozo e fruição de sua totalidade, com exclusividade, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada, em conformidade com o previsto no memorial de instituição e na convenção de condomínio.

§ 1º. Denomina-se multipropriedade mobiliária sobre conjunto de bens a reunião de várias multipropriedades sobre bens móveis de mesma espécie, com mesmos multiproprietários, cada qual detendo a mesma fração de tempo sobre cada um dos bens, submetidas a igual regimento, e agrupadas de modo a constituir unidade com maior flexibilidade e capacidade para prover à utilidade desejada.

§ 2º. Tratando-se de multipropriedade mobiliária sobre conjunto de bens, estes deverão estar descritos em seu instrumento de constituição, e poderão ser excluídos, incluídos novos ou substituídos por outros de mesma espécie, com objetivo de melhor eficiência na produção dos resultados objetivados, conforme normas estabelecidas no ato de instituição e detalhadas na convenção do condomínio.

Apresentação: 13/07/2020 14:12 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP), através do ponto SDE\_56345, na forma do art. 102, § 1º, do RIC/2015 e o art. 2º, do Ato de Edição da Mesa n. 80 de 2016.







§ 3º. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo de uso, gozo ou fruição do bem ou conjunto de bens forem do mesmo multiproprietário, nem se os bens objeto do condomínio vierem a perecer, podendo se reconstituir ou renovar pela aquisição de novos bens, autorizada pelos multiproprietários em conformidade com o disposto no instrumento de instituição do condomínio e na respectiva convenção.

§ 4º. As decisões sobre oneração, redução, reconstituição ou aumento de bens integrantes do condomínio dependerão de deliberação em assembleia geral extraordinária, as quais serão obtidas pelo voto de condôminos detentores da maioria absoluta das frações ideais sobre a totalidade do patrimônio condominial, salvo quórum mais elevado que seja exigido pela Convenção de Condomínio, ficando autorizado o síndico a, de posse da certidão de registro da respectiva ata, representar pessoalmente o condomínio, como ente de representação de todos os condôminos.

§ 5º. Deliberada a reconstituição, renovação ou ampliação do patrimônio condominial, poderá o condômino se eximir do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos, preferencialmente a outros multiproprietários, podendo ser solicitada avaliação judicial ou arbitral.

§ 6º. Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas frações ideais sobre o patrimônio condominial.

§ 7º. Toda restrição judicial ou administrativa que incida sobre bem móvel sujeito a regime de multipropriedade mobiliária deverá ser registrada no órgão competente para o registro, e comunicada, pela autoridade que a determinar, ao condomínio multiproprietário, para o fim de ser anotada, *ex officio*, na matrícula do condomínio e na ficha de controle relativa ao bem.

§ 8º. Havendo restrições judiciais ou administrativas, bem como direitos reais em favor de terceiros, incidentes sobre fração de tempo multiproprietária, o produto da venda de quaisquer bens componentes do patrimônio condominial só poderá ser aplicado na aquisição de patrimônio de igual ou superior valor ou na quitação de obrigações preexistentes, excluídas as ordinárias de manutenção do condomínio, sendo o administrador pessoalmente responsável pelo respeito à presente norma.

§ 9º. O condomínio especial em multipropriedade sobre bens móveis ostenta capacidade processual ativa e passiva, podendo figurar como titular de obrigações e direitos, inclusive de propriedade, sobre bens vinculados a seus objetivos, devendo ser representado, judicial ou extrajudicialmente, conforme previsto na legislação processual civil.

§ 10º. No condomínio especial multiproprietário sobre bens móveis, além dos bens objeto de direito real de propriedade temporal exclusiva, sobre os quais os condôminos detêm uma fração de tempo de uso, gozo ou fruição exclusiva, outros poderão

Aprovação: 15/07/2020 14:13 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP), através do ponto SDR\_56345.

A assinatura do art. 102, § 1º, do RDC/c/c o art. 2º, do Ato

do Mesa n. 80 de 2016.

eXEdit





Câmara dos Deputados  
Eli CORRÊA FILHO  
Deputado

existir, necessários ou úteis à consecução dos seus objetivos, de uso comum simultâneo ou compartilhado por todos os condôminos.

§ 11º. Todo condômino multiproprietário terá direito de ação autônomo e independente, em face de terceiros ou do condomínio, na defesa dos seus direitos como titular de uma fração de tempo multiproprietária exclusiva, sem necessidade de litisconsórcio ou anuência dos demais coproprietários, no entanto, nas causas que afetem direitos de todos os condôminos, somente estes, deliberando em assembleia, poderão decidir agir ou não, sempre através do seu representante comum, o síndico do condomínio.

Art. 1.330-C. O patrimônio objeto da multipropriedade, definido no instrumento de sua constituição:

- I – é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;
- II- inclui os bens destinados a aumentar sua utilidade ou melhorar seu uso, gozo e fruição.

Art. 1.330-D. Cada fração de tempo multiproprietária é indivisível e à mesma corresponde uma fração ideal na totalidade do patrimônio condominial, incluídos os bens objeto de propriedade temporal exclusiva e aqueles necessários ou úteis aos fins condominiais, de uso comum simultâneo ou compartilhado por todos os condôminos, a qual deverá ser expressa em forma decimal ou ordinária, no instrumento de instituição do condomínio.

§ 1º. Conforme a natureza do bem, a toda fração de tempo multiproprietária deverá ser atribuído o direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações temporais maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso contínuo por períodos também maiores, sendo permitido o uso intercalado, podendo o período ser:

- I – fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;
- II- flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou
- III- misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

Art. 1330-F. Os multiproprietários deverão exercer a faculdade vinculada a sua fração de tempo dentro do ciclo temporal de referência, anual ou de outro lapso temporal, com respeito às seguintes regras mínimas, que deverão estar previstas no memorial de instituição da multipropriedade e detalhadas na respectiva convenção:

Apresentação: 15/07/2020 14:31 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP), através do ponto SDR\_56345, na forma do art. 102, § 1º, do RDC nº 0 art. 2º, do Ato







Câmara dos Deputados  
Eli Corrêa Filho  
Deputado

I) usar, gozar e fruir do bem condominial único, com exclusividade, pelo lapso temporal que corresponda a seu direito, segundo os critérios e procedimentos previstos na Convenção do Condomínio em Multipropriedade;

II) tratando-se de conjunto de bens, o direito à fração de tempo de uso, gozo e fruição exclusivo deste não poderá ser exercido pela utilização simultânea de todos os bens pelo multiproprietário, devendo ser exercido, até o limite do seu direito, pelo uso exclusivo de um ou mais bens, por unidades dias-bem, ou horas-bem;

III) o número máximo de bens que poderá ser utilizado simultaneamente por um só multiproprietário deverá ser o previsto na convenção do condomínio multiproprietário;

IV) O direito de uso, gozo e fruição, exclusivos, sobre o conjunto de bens, correspondente a cada fração de tempo, deverá ser exercido segundo o seu equivalente por bem, em "unidades de tempo-bem", a ser obtido como resultado da multiplicação da referida "fração de tempo de uso exclusivo de todos os bens do conjunto" pelo "número de bens", conforme normas que deverão estar previstas no memorial de instituição do condomínio e detalhadas na respectiva convenção;

V) conforme a natureza dos bens, o direito correspondente à fração temporal multiproprietária, de exclusivo uso, gozo e fruição do conjunto de bens, deverá ser exercido pelo equivalente desfrute, exclusivo e continuado, de uma fração da capacidade ou potência máximas, relativas ao conjunto de bens, conforme cálculo de conversão e normas que deverão estar previstas no memorial de instituição do condomínio e detalhadas na respectiva convenção.

## Seção II

### Da Instituição da Multipropriedade Mobiliária

Art. 1.330-G. Constitui-se a multipropriedade mobiliária por ato entre vivos de memorial de instituição de condomínio especial multiproprietário sobre bens móveis, mediante instrumento particular ou público, do qual deverão constar sua denominação e os elementos definidores a que se referem os artigos anteriores, a ser registrado no cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio do instituidor ou dos instituidores detentores da maior parcela do direito de propriedade sobre o bem.

§ 1º. Na definição do domicílio e local de registro do condomínio multiproprietário, havendo duas ou mais comarcas concorrentes, onde domiciliados grupos de proprietários detentores de mesmo montante percentual do bem ou conjunto de bens, o domicílio do condomínio será naquela, dentre estas, escolhida por maioria simples das frações ideais, em voto proporcional dos multiproprietários.

§ 2º. Os órgãos públicos que, por decorrência legal, tenham a incumbência de registrar bens móveis em seus cadastros só poderão efetuar o registro do bem como propriedade de condomínio em multipropriedade, se comprovada a regularidade da sua constituição, pela apresentação da certidão de registro do memorial referido no caput.

Apresentação: 15/07/2020 14:31 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (PEM/SP), através do ponto SDR\_50345, na forma do art. 102, § 1º, do RDC/c/c o art. 2º, do Ato de Edição da Mesa n. 80 de 2016.





Art. 1.330-H. O instituidor da multipropriedade mobiliária deverá apresentar para registro:

I – Memorial de Instituição de Condomínio Especial de Multipropriedade Mobiliária, no qual deverá ser:

a) descrita a espécie e demais elementos definidores do bem a ser submetido a regime de multipropriedade, e seu quantitativo, quando se tratar de conjunto de bens;

b) informada a quantidade de frações de tempo de propriedade exclusiva em que subdividido o direito de propriedade sobre o bem ou conjunto de bens multiproprietários;

c) informada a expressão numérica de cada fração de tempo de propriedade exclusiva;

d) no caso de conjunto de bens, informada, além da expressão numérica de cada fração de tempo de uso, gozo ou fruição, exclusivos, sobre a totalidade de bens do conjunto, o seu equivalente por bem, em "unidades de tempo-bem", a ser obtido como resultado da multiplicação da referida "fração de tempo de uso exclusivo de todos os bens do conjunto" pelo "número de bens";

e) conforme a natureza dos bens, informada, além da expressão numérica de cada fração de tempo de uso, gozo e fruição, exclusivos, do bem ou conjunto de bens, a equivalente fração de desfrute, exclusivo e continuado, da capacidade ou potência máximas, relativas ao bem ou conjunto de bens;

f) a fração ideal sobre a totalidade do patrimônio condominial, a que vinculada cada fração de propriedade de tempo de uso exclusivo, conforme previsto no artigo 1330-D;

g) outros dados de interesse à definição do uso, gozo ou fruição dos bens.

II – Minuta da Convenção de Condomínio que estabelecerá as regras para sua administração, *quorum* para eleições de síndico, conselho fiscal, decisões administrativas e sobre disposição do patrimônio, bem como as normas, critérios e cálculos relativos ao uso, gozo e fruição dos bens multiproprietários, sua manutenção, seguro e outros, a qual obrigará a todos os multiproprietários até que outra seja aprovada, em sua substituição.

Parágrafo único. A convenção de condomínio deve ser subscrita por titulares de multipropriedades a que correspondam, no mínimo, dois terços das frações ideais no patrimônio condominial, e torna-se, desde logo, obrigatória para todos multiproprietários, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, devendo ser registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, para que seja oponível a terceiros.

Aprovação: 15/07/2020 14:11 - Mesa

PL n. 3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/PR), através do ponto SDR\_56345, na forma do art. 102, § 1º, do RCD e do art. 2º, do Ato CDS/Mesa n. 80 de 2016.





Art. 1.330-I. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção do condomínio especial mobiliário determinará:

I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações e acessórios, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial, definição do síndico administrador, condômino ou não, seus poderes e modo de eleição, aplicando-se, subsidiariamente, as normas legais existentes para o condomínio edilício, com as necessárias adaptações;

II - normas e restrições de uso do bem, como tempo máximo de uso contínuo sem desligamento, número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o bem, no período correspondente a cada fração de tempo de multipropriedade, e outras;

III - as regras de acesso e disponibilização do bem ao administrador condominial, para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

IV - a criação de fundo de reserva para reposição de peças, manutenção dos equipamentos e reposição ou aumento do patrimônio multiproprietário;

V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total de bem, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, na indenização ou na parte restante;

VI - as sanções aplicáveis ao multiproprietário, nas hipóteses de descumprimento de deveres;

VII - sua forma de administração;

VIII - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IX - a definição do que sejam bens de pequeno valor, para o fim de dispensa da sua anotação na matrícula do condomínio multiproprietário.

Parágrafo único. A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

Art. 1.330-J. O instrumento de instituição de condomínio especial em multipropriedade mobiliária ou a respectiva convenção poderão estabelecer o limite máximo de frações de tempo multiproprietárias que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.

Parágrafo único. Em caso de instituição do condomínio especial em multipropriedade para posterior venda a terceiros das frações de tempo multiproprietárias, o atendimento à limitação referida no *caput* será obrigatório somente após a venda das frações.

#### Seção III

#### Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário

Apresentação: 15/07/2020 14:32 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP), através do portal SOR\_56345, na forma do art. 102, § 1º, do RCD (Lei nº 21, de 11 de maio de 2016) e do art. 1º, do Ato da Mesa nº 80 de 2016.







Art. 1.330-K. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I – usar, gozar e fruir do seu direito;

II - ceder a sua fração de tempo multiproprietária em locação ou comodato;

III- alienar a sua fração de tempo multiproprietária, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, serem informadas ao administrador;

IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em assembleia geral do condomínio em regime de multipropriedade mobiliária, e o voto do multiproprietário corresponderá à fração ideal no patrimônio condominial, vinculada a sua fração de tempo multiproprietária.

Art. 1.330-L. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade, bem como os tributos incidentes sobre sua fração de tempo de propriedade exclusiva, seguros e outros, ainda que renuncie ao uso, gozo e fruição, total ou parcial, dos bens;

II- responder por danos causados aos bens e equipamentos acessórios, por si, por qualquer preposto ou por pessoas por ele autorizadas a deles se utilizar;

III- comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios de bem integrante do condomínio, dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV- não modificar, alterar ou substituir peças ou partes de bem;

V- manter os bens em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com sua natureza;

VI – usar, gozar e fruir dos bens conforme seu destino e natureza;

VII – usar, gozar e fruir dos bens condominiais exclusivamente até o limite do direito que esteja afeto à sua fração de tempo multiproprietária;

VIII – cessar o uso do bens condominiais e devolvê-los, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou se utilizar de sua capacidade ou potência até os limites previstos nos referidos documentos, sob pena de cobrança pelo adicional utilizado e, se o uso

Apresentação: 15/07/2020 14:12 – Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEPUTADO), através do ponto SDR\_56345, na forma do art. 102, § 1º, da Resolução nº 11, de 2011, do TSE.





Câmara dos Deputados  
Eli Corrêa Filho  
Deputado

não tiver sido previamente autorizado, multa, conforme convencionado no instrumento pertinente;

IX- permitir a realização de manutenção e reparos urgentes.

§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio, o multiproprietário estará sujeito a:

I- multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

II- multa progressiva e perda temporária do exercício do direito sobre os bens, no caso de descumprimento reiterado de deveres.

§ 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a manutenções e reparos nos bens, será:

I- de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do bem;

II- exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do bem.

§ 3º Cada condômino multiproprietário responderá apenas pelas obrigações civis, tributárias e administrativas, bem como por danos causados a terceiros, que sejam de responsabilidade da sua fração de tempo de multipropriedade.

Art. 1.330-M. Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de frações de tempo multiproprietárias;

#### Seção IV

##### Da Transferência da Multipropriedade

Art. 1.330-N. A transferência da fração de tempo de direito de multipropriedade dar-se-á mediante instrumento público ou particular, que só produzirá efeitos perante o condomínio e terceiros a partir do seu registro no cartório de Registro de Títulos e Documentos onde registrada a multipropriedade, e não dependerá da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de frações de tempo multiproprietárias, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade, em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

§ 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o inciso I, do art. 1.330-L deste Código, caso não obtenha a

Atualização: 15/07/2020 14:12 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (PEM/SP), através do perfil SDR\_50345, na forma do art. 102, § 1º, do RICD/c/c o art. 2º, do Ato de Informatização nº 80 de 2016.





Câmara dos Deputados  
Eli Corrêa Filho  
Deputado

declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo multiproprietária, no momento de sua aquisição.

§ 3º Ao adquirente de fração de tempo multiproprietária serão oponíveis todos os ônus ou restrições, de qualquer natureza, então incidentes, tanto sobre a fração multiproprietária adquirida, quanto sobre os bens do patrimônio multiproprietário, desde que os respectivos instrumentos tenham sido registrados nos órgãos competentes, junto aos respectivos registros.

#### Seção V Da Administração da Multipropriedade

Art. 1.330-O. A administração do bem ou conjunto de bens multiproprietários e de seus acessórios será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio, as seguintes atribuições:

I - coordenação da utilização dos bens pelos multiproprietários:

a) durante o período correspondente a suas referidas frações de tempo multiproprietárias;

b) até a fração do direito de cada condômino, relativamente à capacidade ou potência do bem ou conjunto de bens, no caso previsto no inciso V, do artigo 1.330-F.

II - determinação, quanto à alínea "a" do inciso anterior, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ciclo temporal;

III - manutenção, conservação e limpeza dos bens;

IV - consertos e substituições de peças e equipamentos, inclusive:

a) determinar a necessidade da troca ou substituição;

b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;

c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia.

V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

Aprovação: 15/07/2020 14:12 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP), através do ponto SGB\_56345, na forma do art. 102, § 1º, do RICD/c/c o art. 2º, do Ato







Câmara dos Deputados  
Eli CORRÊA FILHO  
Deputado

Apresentação: 15/07/2020 14:12 - Mesa

PL n.3801/2020

VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;

VII- pagamento de todas as despesas comuns.

§ 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá regrar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo.

Art. 1.330-P. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, nos bens e acessórios, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.

§ 1º A fração de tempo de que trata o *caput* deste artigo poderá ser atribuída:

I- ao instituidor da multipropriedade; ou

II- aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.

§ 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o *caput* deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

Art. 1.330-Q. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, de sua quota relativa a tributos ou obrigações de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio da fração de tempo multiproprietária correspondente.

Parágrafo único. Na hipótese de bens em regime de multipropriedade, em que haja sistema de locação de bens, no qual os titulares sejam obrigados a locar seus direitos sobre os bens exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações, independentemente da efetiva locação de cada direito de propriedade autônomo sobre o bem, poderá a convenção do condomínio regrar que, em caso de inadimplência:

I- o inadimplente fique proibido de utilizar o seu direito sobre os bens até a integral quitação da dívida;

II- a fração de tempo multiproprietária do inadimplente passe a integrar o *pool* da administradora;

III- a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos, a que es te tiver direito, para amortizar suas dívidas condominiais, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP), através do ponto 9208\_56345, na forma do art. 102, § 1º, do RICD c/c o art. 2º, do Ato de Edição da Mesa n. 80 de 2016.





Art. 2º- A Lei 6,015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do item 10, do artigo 129, e do artigo 129-A, com a seguinte redação:

“Art.129. (...)

(...)

10 – A multipropriedade, na forma de condomínio especial, quando incidir exclusivamente sobre bens móveis.”

Art. 129-A. Objetivando submeter bens móveis a regime de condomínio especial de multipropriedade mobiliária, os instituidores deverão promover o registro do respectivo memorial, acompanhado de minuta de convenção de condomínio, no cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, no qual os bens que integrarão o patrimônio multiproprietário deverão estar descritos quanto a espécie, quantidade e outros elementos definidores.

§ 2º Estando em ordem a documentação referida no parágrafo anterior, a matrícula do Condomínio Especial de Multipropriedade Mobiliária será aberta e o memorial respectivo registrado, ficando instituído o condomínio, sob condição suspensiva da aquisição e respectivos registros, em nome do condomínio, dos bens a serem submetidos a regime de multipropriedade, o que deverá ser devidamente comprovado, para fins de anotação, *ex officio*, pelo Registrador de Títulos e Documentos, junto à matrícula condominial.

§ 3º Registrado o condomínio multiproprietário, a respectiva certidão de registro será o documento hábil a instruir a compra, diretamente em nome do condomínio ou por transferência dos seus instituidores, dos bens que serão submetidos a regime de multipropriedade, bem como a realização dos respectivos registros nos órgãos competentes, funcionando o instituidor definido no memorial do condomínio como representante do condomínio em constituição.

§ 4º Uma vez registrados nos órgãos competentes, e anotados os respectivos comprovantes de registro na matrícula condominial, os bens estarão submetidos a regime de condomínio especial multiproprietário, na forma de frações de tempo de direito exclusivo de propriedade, devendo ser abertas as respectivas matrículas, em conformidade com os dados do memorial de instituição do condomínio.

§ 5º A serventia de Registro de Títulos e Documentos onde registrado o Condomínio Especial Multiproprietário é a competente para a abertura das matrículas, registro e elaboração de indicadores reais e pessoais dos bens móveis submetidos a regime de multipropriedade, exceto daqueles cujo registro, por decorrência legal, seja da competência de órgãos públicos de cadastro.

§ 6º Nenhuma transação envolvendo frações multiproprietárias poderá ser negociada ou registrada, até que todos os procedimentos de registro, referidos nos

Apresentação: 15/07/2020 14:17 - Mesa

PL n. 3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP), através do portal SDE\_35045, na forma do art. 102, § 1º, do RICD e/ou art. 2º, do Ato da Mesa n. 80 de 2016.





Câmara dos Deputados  
Eli CORRÊA FILHO  
Deputado

parágrafos anteriores, tenham sido concluídos perante os competentes órgãos, e anotados na matrícula condominial, mediante apresentação de documento comprobatório.

§ 7º Na matrícula dos condomínios especiais de multipropriedade mobiliária, deverão ser anotadas, *ex officio*, todas as especificações, constantes dos documentos de aquisição e de registro, de todos os bens submetidos a multipropriedade temporal, suas futuras alterações e eventos que os afetem ou às pessoas dos seus proprietários, o quantitativo, o número da matrícula e as especificações de cada fração de tempo multiproprietária; devendo ser anotados, ainda, também *ex officio*, os bens condominiais de uso comum simultâneo ou compartilhado, não submetidos a regime de propriedade temporal exclusiva, exceto os de consumo e os de pequeno valor, assim definidos na convenção do condomínio.

§ 8º Cada fração multiproprietária deverá ser objeto de matrícula própria, onde será indicado o condomínio e respectiva matrícula a que vinculada, seguindo-se sua denominação e especificação, com a descrição do direito temporal exclusivo a ela associado, bem como informada sua correspondente fração ideal na totalidade do patrimônio condominial, abaixo do que serão lançadas anotações, registros relativos às suas transmissões, onerações, penhora, arresto, sequestro e outras restrições, bem como averbadas locações, comodato e outras ocorrências que de algum modo afetem referido direito ou as pessoas dos seus titulares.

§ 9º A numeração da matrícula de bens móveis registrados em títulos e documentos será composta pelos dígitos relativos à data na forma aaaammdd, onde as letras significam os quatro dígitos do ano, seguidos dos dois dígitos do mês e daqueles relativos ao dia, vindo, em sequência, os dígitos relativos ao número CNS – Cadastro Nacional de Serventias, do cartório que a abrir, e os relativos ao seu número de ordem na serventia.

§ 10º Tratando-se de multipropriedade, a numeração da matrícula condominial e das frações de tempo em multipropriedade serão compostas conforme previsto no parágrafo anterior, mas com a numeração sendo precedida das letras “MP” e “FMP”, respectivamente.

§ 11º Será constituído, no âmbito da Central Nacional dos cartórios da especialidade de registro de títulos e documentos, o Cadastro Nacional de Bens Móveis, onde deverão ser publicizados todos os bens móveis registrados nos referidos cartórios, bem como, em seção própria, a multipropriedade constituída como condomínio especial.

§ 12º Uma vez aberta a matrícula de um bem móvel, de uma multipropriedade mobiliária ou de uma fração de tempo em multipropriedade, as matrículas, os futuros registros, averbações e anotações deverão ser informados, em até vinte e quatro (24) horas, à Central referida no parágrafo anterior.

§ 13º As normas relativas a matrícula, prenotação, prioridade ao registro decorrente da prenotação, procedimento de dúvida e retificação de matrícula e registro, contidas nesta lei, com as adaptações necessárias, aplicam-se ao Registro de Títulos e Documentos.

Abrejeiração: 15/07/2020 14:13 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP), através do portão SDE\_56345, na forma do art. 102, § 1º, do RCD e/ou art. 2º, do Ato







§ 14º Todos os cartórios que exerçam a especialidade de registro de títulos e documentos deverão filiar-se à centralizadora e coordenadora do Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas – SRTDPJ, a Central Nacional dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas – Central RTDPJBrasil, a que se refere o § 11º.

§ 15º – Deverão ser disponibilizadas consultas eletrônicas, sem emissão de certidão, ao cadastro referido no § 11º.

Art. 3º- Esta lei entrará em vigor em cento e vinte (120) dias da data de sua publicação.

### Justificativa

O presente Projeto de Lei objetiva inserir, no ordenamento jurídico pátrio, o instituto jurídico da multipropriedade sobre bens móveis, atendendo ao que é premente necessidade da sociedade brasileira, o que faz propondo inserir, na Lei nº 10.406/2002, Código Civil Brasileiro, e na Lei dos Registros Públicos, os necessários dispositivos para adequá-las a criar o instituto do Condomínio Especial de Multipropriedade Mobiliária, viabilizando, assim, a constituição e o registro da multipropriedade incidente sobre bens móveis. Multipropriedade esta que poderá incidir sobre diversas espécies de bens móveis, com potencial para operar uma revolução nos usos e costumes da sociedade brasileira, facilitando a aquisição e o desfrute, por muitos, de bens móveis a que, de outro modo, não teriam acesso.

E o novel instituto jurídico não apenas beneficiará às pessoas físicas, mas, também, às jurídicas, gerando um novo e pujante ramo de negócios, dinamizando e tornando mais eficientes muitos empreendimentos e, ao fim e ao cabo, a própria economia nacional, que receberá grande impulso para sua tão necessária dinamização, após o grande abalo causado pela pandemia do coronavírus.

Cabe esclarecer, inicialmente, que a multipropriedade incidente sobre bens móveis, ou “multipropriedade mobiliária”, nada mais é que um condomínio especial sobre bens móveis, em que, a cada fração de tempo de propriedade exclusiva, corresponde o direito de seu titular usar, gozar e fruir, com exclusividade, do bem ou conjunto de bens multiproprietários, por determinado período, a cada ciclo temporal anual ou de outra natureza, a ser definido no memorial de instituição e respectiva convenção de condomínio, estando vinculada, a cada uma das referidas frações de tempo de propriedade exclusiva, uma fração ideal na totalidade do patrimônio condominial, que abrangerá os bens acessórios úteis ou necessários ao desfrute dos bens principais, submetidos ao regime multiproprietário.

Assim sendo, estabelecido o condomínio especial em multipropriedade, como cada fração de tempo será objeto de direito de propriedade exclusivo, as mesmas

Aprovação: 15/07/2020 14:11 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP), através do ponto SDE\_56345, na forma do art. 102, § 1º, da Lei nº 13.105/2016 (Lei do e-CNPJ) e art. 2º, do Ato de 29 de maio de 2016.





Câmara dos Deputados  
Eli CORRÊA FILHO  
Deputado

poderão ser livremente alienadas ou gravadas de ônus reais por seus proprietários. Ou seja, em caso de venda ou dação em garantia, da fração de tempo de propriedade em condomínio multiproprietário, não haverá a necessidade da anuência dos demais condôminos ou de a estes ser ofertado direito de preferência, como obrigatoriamente deveria ocorrer, se o que existisse fosse o condomínio comum.

O PL, portanto, cria não só o necessário arcabouço do instituto jurídico do condomínio especial de multipropriedade mobiliária, que não existe, na atualidade, em nossa legislação, mas, também, um imprescindível sistema para documentar e controlar a vida condominial e os direitos de propriedade autônomos sobre o patrimônio condominial.

Outro ponto a se ressaltar é que a multipropriedade mobiliária não precisa se restringir ou se vincular a certo e determinado bem, ao contrário do que acontece com a multipropriedade sobre bens imóveis, que necessariamente é atrelada a certo e determinado imóvel.

Afigura-se de grande conveniência e adequação a possibilidade de que a multipropriedade mobiliária possa incidir não apenas sobre um único bem, mas também sobre um conjunto de bens de mesma espécie, quantitativamente configurado para prover de modo mais efetivo a utilidade buscada pelos condôminos.

E, na proposta de lei ora apresentada, referida possibilidade consistirá em, nada mais, nada menos, que a reunião de várias multipropriedades sobre bens móveis da mesma espécie, com mesmos multiproprietários, cada qual detendo as mesmas frações de tempo como objeto de direito exclusivo sobre cada um dos bens, e submetidas, tais multipropriedades, a igual regramento (mesmo memorial de instituição e mesma convenção de condomínio), passando a constituir, assim, uma unidade com maior flexibilidade e capacidade para prover a utilidade almejada pelos multiproprietários, denominando-se tal agrupamento como "multipropriedade mobiliária sobre conjunto de bens" (ver §§ 1º e 2º do art. 1330-B), para a qual se descortinam múltiplas possibilidades.

Assim, com o fito de possibilitar o exposto, o PL estabelece uma necessária diferença entre o registro do bem móvel, que seguirá sendo feito nos mesmos órgãos em que são feitos na atualidade, e o registro da constituição do condomínio multiproprietário e das respectivas frações ideais sobre o patrimônio condominial, que passarão a existir após a necessária instituição do condomínio especial multiproprietário sobre bens móveis.

Ou seja, não haverá mudança do órgão onde são feitos, na atualidade, o registro de bens móveis, nem haverá duplicidade de registro desses bens, nem oneração maior dos seus proprietários. Apenas haverá a necessária separação da vida e atos relativos ao bem móvel, da vida e atos relativos ao Condomínio Multiproprietário.

Os primeiros (os bens móveis) seguirão tendo seus registros feitos como sempre foram, apenas nos mesmos órgãos, ainda quando forem de propriedade de um condomínio multiproprietário, circunstância em que, no respectivo assento de registro figurará o condomínio como o titular do direito de propriedade.

Apresentação: 15/07/2020 14:11 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP) através do ponto 3248\_56345, na forma do art. 102, § 1º, do RICD/C e o art. 3º, do Ato de Edição da Mesa n. 80 de 2016.







Já o condomínio em multipropriedade, sua instituição, as transações envolvendo os direitos multiproprietários – compra, venda, locação, dação em garantia, etc, bem como dados relativos a seus proprietários, etc, serão registrados na matrícula do condomínio, no cartório de Registro de Títulos e Documentos onde este estiver registrado. E, devido à modernidade, isso poderá ser feito a partir de qualquer lugar do país e do mundo, onde se encontrem os interessados, através da Central Nacional dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.

É importante ressaltar que tal separação se faz necessária e imprescindível, já que o Instituto Jurídico da Multipropriedade Mobiliária, conforme ora proposto, incidirá não apenas sobre um único bem, mas, também e principalmente, sobre um “conjunto orgânico de bens”, constituído como unidade hábil a melhor prover determinada utilidade aos condôminos.

Então, reitera-se, se um bem for inserido como patrimônio de um condomínio em multipropriedade mobiliária, nada mudará quanto ao seu local de registro, continuando a ser registrado apenas no mesmo órgão de sempre, mas lá passará a estar registrado tendo como seu proprietário o “condomínio especial de multipropriedade mobiliária”. É que aos entes cadastrais e de registro de bens só interessa a titularidade da propriedade, assim como as garantias, restrições e ônus judiciais ou administrativos incidentes sobre esses bens, que seguirão sendo registrados apenas nos mesmos órgãos de sempre.

Adite-se que, apesar de a maioria dos registros relativos a bens móveis serem afetos aos cartórios de registro de títulos e documentos, que detêm a necessária expertise sobre a matéria, também há aqueles que são afetos a órgãos públicos de cadastro, como é o caso dos Detrans, das capitâneas dos portos e outros, os quais, por não ser matéria afeta a seu fim institucional, não detêm maior conhecimento técnico-jurídico para lidar com o sem número de peculiaridades e problemas inerentes aos condomínios especiais.

Então, conforme ora se propõe, o condomínio em multipropriedade mobiliária, dada sua peculiaridade e necessária flexibilidade, não poderá prescindir de registro e controle próprios, o que deverá ocorrer nas serventias de Registro de Títulos e Documentos, às quais já são afetos os registros de atos e fatos condominiais e da maioria dos bens móveis.

Exemplificando, os entes cadastrais, como a Capitania dos Portos, a Gerência Técnica do Registro Aeronáutico Brasileiro, da ANAC, ou os Detrans, seguirão registrando, respectivamente, embarcações, aeronaves e veículos automotores terrestres, bem como as garantias, penhoras e outras restrições sobre tais bens, com a única diferença de que, apenas quando estes bens estiverem submetidos a regime de multipropriedade, no registro deverá figurar como proprietário o nome e demais dados identificadores do respectivo condomínio especial sobre bens móveis (multipropriedade mobiliária). E quaisquer referências a tais registros, que sejam feitas nas matrículas dos condomínios, serão realizadas como anotações, *ex officio*, ou seja, sem cobrança de emolumentos, como está previsto no texto de lei ora proposto. Assim, não haverá dupla oneração dos usuários.

Apresentação: 13/07/2020 14:12 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP), através do ponto SDR\_56345, na forma do art. 102, § 1º, do RICD c/c o art. 2º, do Ato de Inicialização da Mesa n. 80 de 2016.





Câmara dos Deputados  
Eli CORRÊA FILHO  
Deputado

Um condomínio especial em multipropriedade mobiliária envolverá muitas situações, fatos e atos jurídicos específicos, que refogem ao interesse e fim dos entes a que afetos o cadastro e registro das diversas espécies de bens móveis, sendo não só conveniente, mas necessário, que o registro dos condomínios em multipropriedade mobiliária seja objeto de assentamento e controle próprios, onde toda a sua dinâmica "vida" social e legal seja documentada, em apartado da "vida" dos bens integrantes do seu patrimônio. Bens esses que poderão mudar, ao longo do tempo, com a baixa de alguns e a inclusão de outros, razão pela qual nenhum registro de um bem móvel, em particular, poderia dar conta da vida do condomínio multiproprietário, que poderá abranger, de início ou posteriormente, vários outros bens móveis.

O sistema que está sendo proposto no PL ora apresentado propiciará o surgimento de uma infinidade de novos negócios, na forma de condomínios multiproprietários sobre uma miríade de bens. Um cidadão ou uma empresa, sozinhos, podem não ter condições de comprar determinado bem de elevado custo de aquisição e/ou de manutenção, tais como aeronaves, embarcações, equipamentos hospitalares, máquinas de elevado custo, tratores, servidores para a constituição de *data centers*, caminhões, automóveis, *motorhomes*, satélites, equipamentos para construção civil e muito mais. Mas em regime de multipropriedade tudo isso passará a ser possível, porque o condomínio multiproprietário proverá, a cada um, o direito de uso e gozo de que realmente necessita, de um bem dessa natureza, sem o desperdício da ociosidade por boa parte do tempo, nem do custo de oportunidade do capital empregado para sua compra individualmente. Além do que, também os custos de manutenção serão diluídos por muitos, reduzindo consideravelmente a relação custo/benefício para obter e manter o desfrute da utilidade daquela espécie de bem, o que operará verdadeira revolução de práticas e hábitos na sociedade, o que resultará em maior eficiência da economia do país.

Outro ponto a ser ressaltado, é que a proposta ora apresentada segue a acertada opção do Código Civil Brasileiro, de não tentar equiparar a figura dos condomínios especiais a nenhuma espécie de pessoa jurídica, haja vista serem figura jurídica ímpar, já que nada mais são que o fato jurídico de um patrimônio compartilhado por coproprietários atuando de modo coletivo, constituindo, para isso, representantes para sua atuação unificada.

E esta opção vem de ser reiterada pelo legislador nacional recentemente, quando inseriu na legislação pátria o instituto da multipropriedade sobre bens imóveis, a seu turno reiterando o tratamento que, de longa data, tem sido dado aos condomínios especiais, desde que surgiram em nosso direito, com pleno sucesso, e sem nenhum prejuízo a seu pleno desenvolvimento e utilidade.

É que não se pode confundir o interesse em poder desfrutar de um bem de modo menos oneroso, com o interesse em participar de uma pessoa jurídica, um negócio, ou mesmo de uma associação ou sociedade civil, que são coisas com implicações próprias e bem diversas do que pretendem aqueles que procuram usufruir de bens de forma mais econômica, que se viabiliza pela forma mais simples e descomplicada do condomínio especial.

O fato é que não é o desejo de condôminos, em condomínios especiais, tornarem-se sócios dos demais, a quem geralmente sequer conhecem, o que deixa evidente a

Apresentação: 15/07/2020 14:12 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP), através do ponto SDES\_56345, na forma do art. 102, § 1º, do RCD c/c o art. 2º, do Ato de Edição da Mesa n. 80 de 2016.







Câmara dos Deputados  
Eli Corrêa Filho  
Deputado

inexistência da necessária *affectio societatis*, para que se possa pensar na existência de alguma espécie de pessoa jurídica.

Certamente, o desejo de potenciais condôminos consiste apenas em poder se utilizar de um bem que, de outro modo, não conseguiriam. E, é bom que se diga, se for necessário para isso a associação em uma pessoa jurídica, seja de que espécie for, o interesse desaparecerá ou, no mínimo, muito se reduzirá, porque uma miríade de problemas surgirão, que não serão compensados pelo uso do bem.

Por isso que a proposta ora apresentada configura referida possibilidade mediante a figura que propicia o que se objetiva da forma menos complicada: a do condomínio especial multiproprietário sobre bens móveis, dotando-o de capacidade processual e da possibilidade de ser titular de direitos de propriedade sobre bens afetos a seus fins, à semelhança do que já se admite, na doutrina, jurisprudência e legislação pátrias, relativamente aos condomínios especiais sobre bens imóveis.

A proposta ora apresentada lastreia-se no fato de que o instituto do condomínio especial é figura jurídica ímpar, de possibilidades únicas, por permitir a realização de coisas que, de outro modo, não seria possível ou desejável, razão pela qual nunca poderá ser substituído, a contento, por sua transformação em pessoa jurídica, seja de que espécie for. Assim sendo, sua taxonomia e ontologia jurídicas é que devem merecer maior aprofundamento da ciência do direito, e não sua substituição ou enquadramento como espécie de outras figuras jurídicas.

Conforme já referido, sendo o condomínio especial em multipropriedade sobre bens móveis nada mais que um fato jurídico inerente ao direito real de propriedade sobre bens móveis, consistente em coproprietários de bens atuando de modo coletivo, constituindo, para isso, representantes para sua atuação unificada, não se enquadrando nos parâmetros de nenhuma espécie de pessoa jurídica, haja vista mesmo que seu objetivo único é regulamentar o uso, gozo e fruição de bens móveis de modo compartilhado, mesmo que se lhes reconhecesse personalidade jurídica de alguma espécie, ainda seria o registro de títulos e documentos o de atribuição exclusiva e privativa para constitui-lo e publicizá-lo, nada havendo a reparar na proposta de lei ora apresentada, que é coerente com a recente opção feita pelo legislador, quanto ao local de registro, nos cartórios de registro de imóveis, dos condomínios especiais de multipropriedade sobre bens imóveis.

Na esteira do advento da multipropriedade mobiliária, uma outra atividade surgirá, gerando muitos empregos e muito dinamismo para a economia do país, qual seja, a de administração de condomínios especiais sobre bens móveis – multipropriedade mobiliária, à semelhança do que ocorre com os condomínios edilícios.

Certamente muitas administradoras de condomínios edilícios criarão departamentos dedicados a esse novo e promissor ramo de negócios, ampliando atividades para um setor extremamente promissor, com um vasto campo para expansão, porque surgirá imensa procura pela multipropriedade de bens móveis.

Apresentação: 15/07/2020 14:12 - Mesa

PL n.3801/2020

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/SP), através do perfil SDR\_56345, na forma do art. 102, § 1º, do RDC nº 11, de 2015 e do art. 2º, do RDC nº 11, de 2015.





Finalmente, o local de inserção dos dispositivos legais criadores do instituto da Multipropriedade Mobiliária, no Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2002), está sendo proposta pela criação do Capítulo VI-A, do Título I.

Aprovado: 15/07/2020 14:11 - Mesa

PL n.3801/2020

Sala das Sessões, em

**Eli Corrêa Filho**  
**Deputado Federal**

Documento eletrônico assinado por Eli Corrêa Filho (DEM/PP), através do perfil SOR\_50345,  
na forma do art. 102, § 1º, do RICD c/c art. 2º, do Ato

