

**Pontifícia Universidade Católica de São Paulo  
PUC-SP**

**Felipe Sammarco Milena**

**A multipropriedade à luz do direito luso-brasileiro**

**Mestrado em Direito**

**São Paulo  
2023**

**Felipe Sammarco Milena**

**A multipropriedade à luz do direito luso-brasileiro**

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de Mestre em Direito Civil Comparado, sob a orientação da Professora Doutora Odete Novais Carneiro Queiroz.

**São Paulo**

**2023**

Autorizo, exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, a reprodução total ou parcial desta Dissertação de Mestrado por processos de fotocopiadoras ou eletrônicos.

Sistemas de Bibliotecas da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo -  
Ficha Catalográfica com dados fornecidos pelo autor

Milena, Felipe Sammarco  
A multipropriedade à luz do direito luso  
brasileiro / Felipe Sammarco Milena. -- São Paulo:  
[s.n.], 2023.  
148 p ; cm.

Orientador: Odete Novais Carneiro Queiroz.  
Dissertação (Mestrado)-- Pontifícia Universidade  
Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós  
Graduados em Direito.

1. Direito Civil. 2. Direitos Reais. 3. Condomínio  
em Multipropriedade. 4. Direito Real de Habitação  
Periódica. I. Queiroz, Odete Novais Carneiro. II.  
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo,  
Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito. III.  
Título.

CDD

Felipe Sammarco Milena

A multipropriedade à luz do direito luso-brasileiro

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de Mestre em Direito Civil Comparado, sob a orientação da Professora Doutora Odete Novais Carneiro Queiroz

Aprovado em: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

BANCA EXAMINADORA

Dr. \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

Dr. \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

Dr. \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

À minha família, especialmente aos meus pais,  
aos meus avós e ao meu irmão, meu grande  
companheiro desde a concepção.

## AGRADECIMENTOS

À minha orientadora, Professora Odete Novais Carneiro Queiroz, formadora de inúmeras gerações de alunos da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, nas quais me incluo, pelo voto de confiança, paciência e ensinamentos empenhados desde a minha primeira semana de aula no curso de Direito, que se fizeram indispensáveis para a elaboração desta dissertação.

À Banca de Qualificação de minha dissertação de mestrado, composta pelos eminentes Professores Adriano Ferriani (PUC-SP) e Erik Frederico Gramstrup (PUC-SP), pelo devotamento acadêmico e pelas sugestões de enriquecimento de meu trabalho.

À Banca Examinadora de minha dissertação, composta pelos eminentes Professores, além daqueles citados acima, Leonardo de Assis Estevam Zanini (USP) e Milton Flávio de Almeida Camargo Lautenschläger (PUC), pela disponibilidade e pelo tempo envidado na leitura deste estudo.

À Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, pelo ambiente acolhedor e de inúmeros aprendizados.

Aos meus pais, pela oportunidade da vida.

Ao meu irmão, pela amizade fraterna.

Aos meus avós, pelos ensinamentos morais.

## RESUMO

O objetivo desta pesquisa é ampliar o olhar crítico sobre o regime jurídico do compartilhamento de imóvel no tempo na jurisdição brasileira, por meio da comparação com instituto similar na jurisdição lusitana, denominado direito real de habitação periódica. Em ambas as dimensões comparadas, encontramos semelhanças e diferenças significativas. Uma dessas diferenças consiste na natureza jurídica dos institutos. No Brasil, a multipropriedade consiste em um regime condominial no qual cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, correspondente à faculdade de uso e gozo da totalidade do imóvel. A multipropriedade brasileira é, portanto, tratada como uma espécie de condomínio especial, sendo uma expressão atual do direito de propriedade. Em Portugal, o legislador optou por criar o direito real de habitação periódica, direito real autônomo e singular, ao lado do direito real de superfície, de usufruto, de uso e habitação, entre outros. Há, nessa seara, o convívio simultâneo do direito real de propriedade do empreendedor e o direito real do utente da habitação periódica. Em dois países em que o turismo é dominante, é oportuno explorar os institutos, de forma a possibilitar uma melhor compreensão das diferentes feições em que o compartilhamento do imóvel no tempo se constitui. Além disso, a grande proximidade entre Brasil e Portugal no que diz respeito à cultura e ao direito traz maior valor ao presente trabalho.

Palavras-chave: direito privado; direito civil; direitos reais; condomínio em multipropriedade; direito real de habitação periódica.

## ABSTRACT

The aim of this research is to broaden a critical view on the legal regime of time-sharing of real estate in the Brazilian jurisdiction, through the comparison with a similar institute in the Lusitanian jurisdiction, named as in rem right of periodic occupation. In both compared dimensions, it is possible to assess significant similarities and differences. One of these differences consists in the legal nature of the referred institutes. In Brazil, multi-ownership consists of a condominium regime in which each of the owners of the same property is entitled to a fraction of time, corresponding to the faculty of use and enjoyment of the entire property. Brazilian time-sharing is, therefore, treated as a type of special condominium, being a current expression of property right. In Portugal, the legislator chose to create the in rem right of periodic occupation, an autonomous and singular in rem right, besides the surface, the usufruct rights, among others. In this field, there is a simultaneous coexistence of the entrepreneur's property right and the user's in rem right of periodic occupation. In two countries where tourism is dominant, it is opportune to explore such institutes, in order to enable a better understanding of the different features in which the sharing of the property in time is constituted. Furthermore, the great proximity between Brazil and Portugal in terms of culture and law brings greater value to this work.

Keywords: private law; civil law; in rem rights; time-sharing; periodic occupation in rem right.

## LISTA DE TERMOS DEFINIDOS, SIGLAS E ABREVIACOES

Art.	Artigo
Código Civil Brasileiro	Lei Federal n 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alteraces subsequentes
Código Civil Português	Decreto-Lei n 47344, de 25 de novembro de 1966, e alteraces subsequentes
Código do Registro Predial Português	Decreto-Lei n 224, de 6 de julho de 1984
Constituição da República de Portugal	Constituição da República Portuguesa de 1976 e alteraces subsequentes
Constituição Federal do Brasil	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e alteraces subsequentes
Embratur	Agência Brasileira de Promoção Internacional do Turismo
Enatur	Empresa Nacional de Turismo S. A.
I.P.	Instituto Público
Lei da Multipropriedade	Lei Federal n 13.777, de 20 de dezembro de 2018
Lei de Registros Públicos	Lei Federal n 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e alteraces subsequentes
REsp	Recurso Especial
RJET	Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos
RNET	Registro Nacional dos Empreendimentos Turísticos
STJ	Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>12</b>
<b>2 OS DIREITOS REAIS NO SISTEMA LUSO-BRASILEIRO.....</b>	<b>16</b>
2.1 APONTAMENTOS ACERCA DOS DIREITOS REAIS .....	16
2.2 PRINCÍPIOS DOS DIREITOS REAIS NO DIREITO LUSO-BRASILEIRO .....	20
2.2.1 <i>Princípio da tipicidade e da taxatividade</i> .....	22
2.2.2 <i>Princípio da inerência</i> .....	26
2.2.3 <i>Princípio da especialidade</i> .....	30
2.2.4 <i>Princípio da absolutidade</i> .....	32
2.2.5 <i>Princípio da elasticidade e da consolidação</i> .....	34
2.2.6 <i>Princípio da publicidade</i> .....	37
2.3 DISTINÇÃO ENTRE DIREITOS REAIS E DIREITOS PESSOAIS.....	39
<b>3 DO DIREITO REAL DE PROPRIEDADE.....</b>	<b>43</b>
3.1 ANOTAÇÕES HISTÓRICAS SOBRE A PROPRIEDADE.....	43
3.2 A PROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO .....	49
3.3 A PROPRIEDADE NO DIREITO PORTUGUÊS .....	55
3.4 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE LUSO-BRASILEIRA .....	59
<b>4 DAS GENERALIDADES DA MULTIPROPRIEDADE.....</b>	<b>66</b>
4.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE MULTIPROPRIEDADE .....	66
4.2 ESPÉCIES .....	69
4.2.1 <i>Multipropriedade societária</i> .....	70
4.2.2 <i>Direito real limitado</i> .....	72
4.2.3 <i>Multipropriedade imobiliária</i> .....	73
4.2.4 <i>Multipropriedade hoteleira</i> .....	74
4.3 FUNÇÃO SOCIAL DA MULTIPROPRIEDADE .....	75
4.4 DEFESA DO CONSUMIDOR NA MULTIPROPRIEDADE.....	78
<b>5 A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO.....</b>	<b>88</b>
5.1 NOTAS INTRODUTÓRIAS .....	88
5.2 CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL .....	91
5.3 OBJETO DA MULTIPROPRIEDADE .....	93

5.4 NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE .....	94
5.5 ASPECTO TEMPORAL .....	99
5.6 CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE.....	100
5.7 DA TRANSFERÊNCIA DA MULTIPROPRIEDADE .....	101
5.8 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE .....	102
5.9 A EXCLUSÃO DO MULTIPROPRIETÁRIO ANTISSOCIAL.....	103
<b>6 O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERÍODICA NO DIREITO LUSITANO ....</b>	<b>108</b>
6.1 NOTAS INTRODUTÓRIAS .....	108
6.2 CONCEITO DE DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERÍODICA .....	112
6.3 OBJETO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERÍODICA .....	113
6.3.1 <i>Notas sobre o direito do turismo</i> .....	114
6.3.2 <i>Modalidades de empreendimentos turísticos</i> .....	116
6.4 NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO DE HABITAÇÃO PERÍODICA .....	119
6.4.1 <i>Direito real de uso e habitação</i> .....	121
6.4.2 <i>Direito real de habitação duradoura</i> .....	123
6.5 ASPECTO TEMPORAL .....	124
6.6 CONSTITUIÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERÍODICA.....	125
6.7 TRANSFERÊNCIA DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERÍODICA .....	128
6.8 ADMINISTRAÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERÍODICA.....	132
<b>7 CONCLUSÃO.....</b>	<b>134</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>138</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho pretende colaborar para a construção do conhecimento sobre a controvertida figura do *time-sharing* por meio do enfoque do direito civil comparado. Será estabelecido um paralelo entre os regimes jurídicos da multipropriedade no Brasil e em Portugal, ambos sistemas de tradição romano-germânica, a fim de verificar como ambos os países protegem os titulares das frações temporais e se há diferenças significativas entre as formas de proteção. Propõe-se não somente facilitar aos detentores desse direito o entendimento dos institutos jurídicos no Brasil e em Portugal para que possam melhor resguardar-se como também ampliar o olhar crítico sobre a multipropriedade na jurisdição civil brasileira, por meio da comparação com o direito real de habitação periódica, forma pela qual o compartilhamento de imóvel no tempo foi tratado na jurisdição civil portuguesa.

Ainda, objetiva-se comprovar, por meio do contraste entre os elementos comparativos determinantes dos sistemas jurídicos lusitano e brasileiro, que o modelo de sistema jurídico vigente no Brasil é mais avançado se comparado ao português. Para demonstrar tal proposta, far-se-á o estudo comparativo dos principais elementos determinantes de cada instituto.

A pesquisa desenvolvida ao longo desta dissertação tem caráter qualitativo e será realizada por meio do método dedutivo, uma vez que parte do estudo geral da multipropriedade e o aplica no âmbito específico de cada país, bem como por meio do método comparativo, na medida em que os sistemas jurídicos brasileiro e lusitano são estruturalmente comparados.

O método de procedimento utilizado será o monográfico, como via de regra se concentram os temas jurídicos, com foco nas questões legislativas coincidentes e discrepantes.

A dissertação parte de duas hipóteses básicas, quais sejam: a de que o atual modelo do sistema jurídico brasileiro, por se apresentar eficiente, atrai investimentos nacionais e estrangeiros na economia e a expansão da atividade econômica no país e, por consequência, colabora para o aumento das receitas, tornando-se uma das causas relevantes do melhoramento do desenvolvimento social; e a de que a análise comparativa dos modelos jurídicos lusitano e brasileiro, reconhecido como mais eficiente do que o lusitano, poderá contribuir para o esclarecimento sobre os institutos.

O direito real de habitação periódica foi escolhido como contraponto pelo fato de ser paradigmático, servindo de modelo para o mundo. Além disso, a literatura nacional e estrangeira sobre o assunto é extensa, permitindo o acesso a pesquisas abordando o instituto sob os mais diversos ângulos. Assim, a profundidade do debate português e a maturidade

alcançada pelo direito de habitação periódica em Portugal permitem olhar para o condomínio em multipropriedade brasileiro de forma diferenciada.

A pesquisa se fixa na teoria jurídica atual, levando em consideração a diferença temporal entre os institutos, pois, se se considerar apenas o tempo de regramento formal, o direito real de habitação periódica tem mais de setenta anos, enquanto a multipropriedade brasileira foi expressamente disciplinada pela legislação civil há menos de cinco anos.

A relevância desta pesquisa reside no fato de que a multipropriedade é um dos temas centrais do debate imobiliário acadêmico atual, ganhando destaque em recentes projetos imobiliários, o que contribui para uma perspectiva reflexiva e crítica sobre o assunto.

Tecidas essas considerações iniciais, passa-se à introdução ao tema objeto desta dissertação.

A definição do direito de propriedade é constantemente revisitada pelos doutrinadores do direito, a fim de ajustá-la conforme os anseios e necessidades da sociedade contemporânea. É cediço que a propriedade deixou de ter caráter absoluto. Deve, pois, ser compatibilizada e funcionalizada, com fundamento nos preceitos constitucionais do direito civil.

Nessa seara, surge uma nova concepção do direito de propriedade, fundada no princípio corolário da função social, trazendo à tona discussões que reverberam na utilidade e abrangência atual desse direito e dos demais direitos limitados.

Sob esse prisma, uma nova faceta do direito de propriedade, atendendo às suas finalidades sociais, nasce vocacionada ao aproveitamento mais eficiente dos espaços destinados ao convívio social, sempre atento ao cumprimento dos direitos fundamentais. Assim, não há mais espaço para imóveis ociosos, para aqueles bens deixados à mercê do tempo, afetando as relações de pertencimento e as formas de utilização das coisas.

Buscam-se, pois, cada vez mais, mecanismos para compartilhar o uso e a fruição de imóveis. As formas pelas quais esse compartilhamento é realizado são diversas. Compreendem tanto aparatos inseridos no campo dos direitos pessoais, por exemplo, a locação urbana de bens imóveis e a locação por temporada, quanto instrumentos inseridos no campo dos direitos reais.

É nesse contexto que as figuras do condomínio em multipropriedade, no direito brasileiro, e do direito real de habitação periódica, sob a ótica do direito português, ganham relevância, sobretudo no mercado turístico, seu *habitat* natural desde o princípio.

Importante esclarecer que o condomínio em multipropriedade e o direito real de habitação periódica são conhecidos pela expressão inglesa *time-sharing*, que representa uma forma de utilização do bem com imposição de limite temporal, o que amplia seu potencial de uso.

De um lado, há o interesse econômico do empreendedor, e, de outro, o interesse dos cidadãos que buscam garantir o acesso a maior leque de direitos fundamentais, que, anteriormente, mostravam-se inalcançáveis diante de questões econômicas e de insegurança jurídica.

No direito brasileiro, a multipropriedade foi inserida recentemente pelo legislador, com o acréscimo de vinte artigos ao Código Civil Brasileiro (Art. 1358-B ao Art. 1.358-U). O assunto é tratado como uma espécie de condomínio especial.

No direito português, a figura da multipropriedade apareceu pela primeira vez no Decreto-Lei n° 355, editado em 1981. Em princípio o instituto foi trazido como um direito com eficácia real, sendo tratado propriamente como um direito real menor apenas sob a égide do Decreto-Lei n° 275/93.

Sobreleva destacar os diferentes caminhos que a multipropriedade percorreu em ambos os sistemas jurídicos. Por um lado, estabeleceu-se como uma espécie de exercício da propriedade, enquanto, por outro, constituiu-se como um direito real menor, porém autônomo.

Ressalta-se que a multipropriedade, como figura de divisão do domínio em frações temporais, nasceu por meio do acordo de vontade das partes, fundada no princípio da autonomia privada. Isso porque, no campo da liberdade contratual, é conferido às partes o poder de criar figuras atípicas, a fim de adequar os interesses conflitantes e complementares na utilização da propriedade.

Essa figura jurídica surgiu, em verdade, da discrepância entre a velocidade que a autonomia privada imprime às relações negociais e a limitação que o conteúdo jurídico dos direitos reais imprime à vida prática.

Será objeto de estudo, portanto, o conteúdo dos direitos reais, tanto no Brasil quanto em Portugal, desenvolvendo-os, bem como diferenciando-os dos direitos pessoais, também conhecido, no sistema jurídico luso-brasileiro, como direito de crédito, ante a evidente relação que mantém com a multipropriedade e o direito real de habitação periódica.

A dissertação está estruturada em sete capítulos, sendo o primeiro restrito à introdução ao tema dessa dissertação.

O segundo capítulo detém-se sobre a teoria geral dos Direitos das Coisas, em ambos os sistemas jurídicos, expondo seus conceitos, princípios, natureza e conteúdo jurídico, bem como as semelhanças e diferenças entre os direitos pessoais e os reais. Mostra-se necessária essa abordagem, uma vez que o seu conhecimento colabora para o entendimento das consequências jurídicas do *time-sharing* sob a perspectiva dos direitos português e brasileiro, cada um com suas especificidades.

O terceiro capítulo tem por objeto o direito real de propriedade, compreendido em sua dimensão histórica, conceitual e finalística. Além de ser o mais relevante e abrangente direito real que conhecemos, a propriedade mantém íntima ligação com a multipropriedade em ambos os países. No Brasil, por ser a multipropriedade uma espécie de exercício do direito real de propriedade. Em Portugal, por sua vez, pelo fato de ser um direito real menor, isto é, que deriva do direito real de propriedade.

O quarto capítulo, como desenvolvimento da natureza do conceito de propriedade a partir de sua função social, estabelece os contornos gerais da multipropriedade, com seu aspecto histórico, para que se possa, posteriormente, adentrar nas formas de tratamento dessa ideia em cada uma das legislações escolhidas para a comparação.

O quinto e o sexto capítulo, por fim, versam sobre a multipropriedade sob a ótica específica das jurisdições brasileira e portuguesa, respectivamente, estabelecendo os contornos de cada instituto, com considerações sobre o conceito, natureza jurídica, objeto, forma de instituição, registro de imóvel ou registro predial, obrigações dos multiproprietários ou detentores do direito real de habitação periódica, entre outros.

Na conclusão, expõe-se a finalidade deste trabalho, de forma pormenorizada, resumindo os pontos e esclarecendo o que se deve considerar da comparação entre a doutrina brasileira e a portuguesa no que tange à divisão da utilização de um bem imóvel em frações temporais.

## 2 OS DIREITOS REAIS NO SISTEMA LUSO-BRASILEIRO

### 2.1 Apontamentos acerca dos direitos reais

É cediço que a origem da categoria dos direitos reais remonta ao instituto das *actiones* do direito romano. Muito embora os jurisconsultos romanos não tenham formulado uma noção de direito real<sup>1</sup>, vislumbra-se, na contraposição das espécies da *actio in rem* e da *actio in personam*, uma distinção entre o que é chamado, atualmente, de direitos pessoais e o que é chamado de direitos reais.

Moreira Alves<sup>2</sup> expõe que a distinção atual entre o conceito de direito real e o de direito pessoal era realizada, no direito romano, no plano processual, com a dicotomia *actio in rem* e *actio in personam*, que significa ação real e ação pessoal, respectivamente.

A classificação dos direitos reais e pessoais, portanto, não exsurge no direito romano de forma expressa, mas somente implícita, por meio das *actiones*<sup>3</sup>.

A *actio*, do ponto de vista material, consistia em um instrumento jurídico do qual uma pessoa se utilizava para obter a tutela de um direito reconhecido pelo ordenamento jurídico vigente à época, também conhecida como *actio civilis* ou a tutela de um edito, denominada *actio praetoria*<sup>4</sup>.

Para referência, *edictum* significava:

... a proclamação oral de uma espécie de programa do magistrado (o daqueles com função judiciária é um verdadeiro inventário de todos os meios de que o particular pode valer-se para obter a tutela de seu direito), no início do ano em que desempenharia a magistratura. Posteriormente, de oral, passou ele a ser escrito numa tábua pintada de branco, e, por isso, denominada *album*. Com o tempo, essa designação (*album*) foi dada ao próprio edito<sup>5</sup>.

Para o referido jurista, a *actio in rem* é “uma ação *erga omnes* (contra todos), em que o autor afirma o seu direito sobre a coisa, e em que o réu surge como a pessoa que se colocou entre o autor e a coisa”<sup>6</sup>, sendo aquele (réu) identificado somente no momento da violação do

<sup>1</sup> JUSTO, A. Santos. *Direito privado romano III (direitos reais)*. Coimbra: Coimbra Editora, 1997 (Coleção Studia Jurídica do BFDUC, n. 26). p. 9.

<sup>2</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*, posição 282.

<sup>3</sup> GATTI, Edmundo; ALTERINI, Jorge H. *El derecho real: elementos para una teoría general*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1980. p. 23.

<sup>4</sup> JUSTO, A. Santos. *Direito privado romano I (Parte Geral)*. Coimbra: Coimbra Editora, 1997 (Coleção Studia Jurídica do BFDUC, n. 26). p. 237.

<sup>5</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*, cit., p. 45.

<sup>6</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*, cit., p. 282.

direito e considerando a existência do dever de atenção para todos. Por sua vez, a *actio in personam* é “uma ação contra determinada pessoa (o devedor), em que o autor reclama o cumprimento da obrigação que o réu deixou de adimplir”<sup>7</sup>. Neste último caso, a posição de réu da *actiones* somente pode ser ocupada pelo devedor da obrigação, que é previamente determinado desde a formação desta.

Em outras palavras, na *actio in personam* era formulada uma pretensão contra uma pessoa, individualmente determinada, ao passo que na *actio in rem* a pretensão era dirigida a uma coisa, com a finalidade de garantir a defesa desta contra qualquer pessoa que perturbasse a sua fruição pelo titular<sup>8</sup>.

Baseando-se na premissa de que toda ação tem por pressuposto um direito, foram formuladas, na Idade Média, categorias de direitos subjetivos denominados *ius in rem* e *ius in personam*, que consistiam, respectivamente, no direito que recai diretamente sobre uma coisa e no direito de receber de pessoa determinada uma prestação<sup>9</sup>.

Como resultado da pandectística alemã, a partir da classificação do direito civil germânico, instituída por Gustav Hugo, Friedrich Karl e Von Savigny<sup>10</sup>, os direitos reais passaram a ser interpretados como um ramo do direito objetivo, e não mais como uma categoria de direitos subjetivos.

A referida classificação é observada tanto no Código Civil Brasileiro quanto no Código Civil Português.

No primeiro, os direitos reais são regulados, em sua totalidade, no Livro III, Título II, entre os arts. 1.225 e 1.510-E, exceto pela alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, que é regulada por lei extravagante.

Já o Código Civil Português, muito embora grande parte do direito das coisas esteja regulada também pelo Livro III, entre os artigos 1251º e 1575º, os direitos reais de garantia e de aquisição estão dispersos em outros livros. O direito real de habitação periódica e o direito real de habitação duradoura são exemplos de direitos reais constituídos fora do diploma civil daquele país.

No que tange à questão terminológica, as expressões “direitos das coisas” e “direitos reais”, para muitos doutrinadores, são entendidas como sinônimas. É o caso de Serpa Lopes, para o qual, “de qualquer modo, tanto a expressão Direitos Reais como a de Direito das Coisas

---

<sup>7</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*, cit., p. 282.

<sup>8</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2012. p. 13-14.

<sup>9</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil: reais*. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000. p. 15-16.

<sup>10</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*, cit., p. 13-14.

possuem ambas um conceito idêntico, como idênticos são os seus objetivos e a matéria jurídica que a compõe”<sup>11</sup>.

No entanto, há posições contrárias. Nesse sentido, Menezes Cordeiro<sup>12</sup> defende que os direitos reais podem ser entendidos como uma espécie do direito das coisas. Seria um ramo objetivo do “direito das coisas” *stricto sensu*.

No entendimento de José de Oliveira Ascensão<sup>13</sup>, a expressão “direito das coisas” seria mais adequada para designar um conjunto de regras que traçam o estatuto jurídico das coisas, integrando-se à Teoria Geral do Direito. Assim, para esse autor<sup>14</sup>, o direito das coisas somente deveria ser utilizado para designar um dos ramos do direito civil, que engloba uma categoria de direitos subjetivos.

Para José Alberto Vieira, a autonomização científica de um ramo do direito admite-se quando:

... este constitui um subsistema dentro do sistema global da ordem jurídica. Isto quer dizer que um ramo de Direito partilha das características de um sistema, isto é, organiza-se debaixo de pontos de vista unitários, que são próprios, distintos dos pontos de vista agregadores de outros ramos do Direito compreendidos na ordem jurídica e com especificidade defronte dos pontos de vista unitários do sistema normativo global<sup>15</sup>.

Em sua essência, o direito das coisas estuda a relação de senhoria, de poder, de titularidade, do direito subjetivo que relaciona uma pessoa a uma coisa<sup>16</sup>. Presta-se para regular as relações jurídicas relativas às coisas apropriáveis por determinado sujeito de direito.

Como ensina Lafayette<sup>17</sup>, o direito das coisas se resume a definir o poder do homem, no aspecto jurídico, sobre a natureza física nas suas variadas manifestações, e a regular a aquisição, o exercício, a conservação, a reivindicação e a perda daquele poder, à luz dos princípios consagrados nas leis positivas. Acrescenta o autor que o direito real é aquele “que afeta a coisa

---

<sup>11</sup> Miguel Maria de Serpa Lopes *apud* MELO, Marco Aurélio Bezerra de; OLIVEIRA, J. M. Leoni Lopes de (coord.). *Direito civil: coisas*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 1.

<sup>12</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*. Coimbra: Almedina, 1953. v. XIII: direitos reais (1ª parte), p. 26.

<sup>13</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 17.

<sup>14</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 17.

<sup>15</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2020. p. 12.

<sup>16</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo; AZEVEDO, Álvaro Villaça (coord.). *Código Civil comentado*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2003. v. XII: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade – artigos 1.196 a 1.368. p. 153.

<sup>17</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. Vol. I. Ed. fac-símilar. Prefácio de Sálvio de Figueiredo. Brasília: Senado Federal; Superior Tribunal de Justiça, 2004. p. 10.

direta e imediatamente, sob todos ou sob certos respeitos e a segue em poder de quem quer que a detenha”<sup>18</sup>.

No mesmo sentido, Clóvis Beviláqua<sup>19</sup> ensina que essa categoria de direitos consiste no “complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem”.

Na visão de Sílvio de Salvo Venosa, como o direito das coisas está intimamente ligado com a noção de propriedade – o mais amplo direito real conhecido –, é o que mais recebe reflexos históricos e políticos com o passar do tempo, sofrendo alterações contínuas<sup>20</sup>.

Embora a diferença entre tais terminologias, para o presente estudo, não tenha relevância, é indispensável o entendimento do objetivo de ambos, que é a disciplina da relação de apoderamento de uma coisa, seja móvel ou imóvel, por um sujeito, garantindo-lhe sua fruição e impondo-lhe, simultaneamente, limitações.

Ainda, como parte introdutória dos direitos reais, é mister definir o seu objeto. Somente compreende o objeto desse direito o que é suscetível de apropriação. Coisa é tudo aquilo que existe objetivamente, podendo ser corpóreo ou incorpóreo. Excetua essa definição o homem.

Os bens, por outro lado, são as coisas suscetíveis de apropriação, que têm valor econômico por serem raras e úteis. Dessa forma, considerando que as coisas apropriáveis são finitas, cabe ao Estado, de forma pormenorizada, disciplinar sua apropriação e utilização.

O Código Civil Brasileiro não traz a definição de coisa ou de bem. Apenas estabelece, no Livro II da Parte Geral, a classificação dos bens, dividindo-os em três espécies: bens considerados em si mesmos (arts. 79 a 81), bens reciprocamente considerados (arts. 92 a 97) e bens públicos (arts. 93 a 103).

O Código Civil Português, por outro lado, conceitua expressamente, em seu artigo 202º, coisa como sendo “tudo aquilo que pode ser objeto de relações jurídicas”.

Além disso, as demais disposições do Livro I, Título II, Subtítulo II, tratam da classificação das coisas, que majoritariamente coincide com aquela estabelecida no direito brasileiro.

A título exemplificativo, o Código Civil Português traz a definição de coisa futura (artigo 211º) como sendo aquela que não está em poder do disponente, ou a que este não tem direito ao tempo da declaração, enquanto o Código Civil Brasileiro não o faz. Outro exemplo é

---

<sup>18</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. Vol. I. Ed. fac-símilar. Prefácio de Sálvio de Figueiredo. Brasília: Senado Federal; Superior Tribunal de Justiça, 2004. p. 21.

<sup>19</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. v. I. p. 10.

<sup>20</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo; AZEVEDO, Álvaro Villaça (coord.). *Código Civil comentado*, cit., p. 153.

a conceituação de bem público. De acordo com o Código Civil Brasileiro, “são públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem”. O Código Civil Português, por outro lado, não se ateve à referida conceituação.

A legislação brasileira, como não trouxe a definição de coisa e de bem, possibilita a menção imprópria dos termos “bens” e “coisas”, inclinando-se o legislador pelo uso indiferente de ambas as noções. Por vezes, “coisa” é tratada como gênero e “bem” como espécie, e vice-versa, como ocorre, por exemplo, nos casos elencados a seguir no Código Civil Brasileiro:

Art. 1.400. O usufrutuário, antes de assumir o usufruto, inventariará, à sua custa, os **bens** que receber, determinando o estado em que se acham, e dará caução, fidejussória ou real, se lha exigir o dono, de velar-lhes pela conservação, e entregá-los findo o usufruto.

Parágrafo único. Não é obrigado à caução o doador que se reservar o usufruto da **coisa** doada.

[...]

Art. 1.680. As **coisas** móveis, em face de terceiros, presumem-se do domínio do cônjuge devedor, salvo se o bem for de uso pessoal do outro.

[...]

Art. 1.681. Os **bens** imóveis são de propriedade do cônjuge cujo nome constar no registro (grifo nosso).

Os regimes do condomínio em multipropriedade, no direito brasileiro, e do direito real de habitação periódica, no direito lusitano, como será exposto neste estudo, por conseguinte, foram formulados sobre coisas apropriáveis e com valor econômico, mais especificamente sobre bens. Porém, não sobre qualquer tipo de bens, mas somente os bens imóveis (artigo 204º do Código Civil Português e art. 79 do Código Civil Brasileiro).

Com relação ao direito lusitano, os bens imóveis devem ter características específicas para possibilitar a constituição do direito real de habitação periódica, como será em breve considerado.

## 2.2 Princípios dos direitos reais no direito luso-brasileiro

Observa-se uma grande semelhança principiológica entre os direitos reais no direito português e no direito brasileiro. Por esse motivo, este capítulo objetiva traçar as principais considerações sobre os princípios que norteiam esse ramo do direito.

Os alemães, a partir de meados do século XX, foram os pioneiros no estudo e na sistematização dos princípios estruturantes dos direitos reais. Em Portugal, essa tendência foi

internalizada por Henrique Mesquita, professor da Universidade de Coimbra, ao tecer breves comentários acerca dos princípios da tipicidade, da consensualidade e da publicidade<sup>21</sup>.

Sublinha-se a relevância dessa mudança de paradigma doutrinário. José Alberto Vieira traz os impactos positivos dessa nova orientação nos direitos reais:

Um ensino estruturado em princípios materiais previne a tentação de obter o Direito com recurso exclusivo a esquemas lógico-formais. Na medida em que revela as coordenadas valorativas do sistema interno, combate positivismos de teor normativista. Por outro lado, escusado será dizer que o conhecimento dos princípios aumenta as potencialidades da denominada interpretação sistemática, pela conjugação de dispositivos dispersos a que obriga, e melhora, deste modo, as possibilidades de realização dos fins do sistema normativo que se revelam nesses princípios. Serve, por isso, igualmente, uma interpretação teleológica e a prossecução dos fins da Justiça, permitindo solucionar casos iguais da mesma maneira e casos diferentes de maneira diferente, na medida dessa diferença<sup>22</sup>.

Acrescenta-se, ainda, que, para que um ramo do direito possa ser considerado autônomo, é indispensável que haja princípios jurídicos próprios, a fim de possibilitar a constituição de um subsistema independente inserido no sistema geral da ordem jurídica.

Para Menezes Leitão,

Os princípios dos Direitos Reais correspondem às ideias gerais que subjazem às normas deste ramo de Direito e que, embora não permitam a subsunção direta para a resolução de casos concretos, como sucede com as normas, podem, enquanto critérios lógicos e sistemáticos, servir como auxiliar de interpretação dessas mesmas normas<sup>23</sup>.

É notável, na doutrina lusitana, a discrepância no tocante aos princípios que devem ser considerados típicos e estruturantes do ramo dos direitos reais. Serão expostos a seguir, de forma sumariada, os pensamentos dos mais proeminentes doutrinadores portugueses em matéria principiológica.

António dos Santos Justo, por exemplo, enumera, em sua doutrina, os princípios da coisificação, da especialidade (ou individualização), da totalidade da coisa, da compatibilidade (ou da exclusão), da elasticidade (ou da consolidação), da transmissibilidade, da consensualidade, da tipicidade e da publicidade<sup>24</sup>. António Menezes Cordeiro, por sua vez,

---

<sup>21</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 198.

<sup>22</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 199.

<sup>23</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*, cit., p. 21.

<sup>24</sup> JUSTO, António dos Santos. *Direitos reais*. 5. ed. Coimbra: Almedina, 2017. p. 140.

preconiza os princípios da inerência (imedição jurídica), *numerus clausus* (tipicidade) e da publicidade<sup>25</sup>. José Alberto Vieira refere-se aos princípios da tipicidade, da inerência, da especialidade, da absolutidade, da consensualidade, da causalidade e da unidade, da boa-fé, da territorialidade e da publicidade<sup>26</sup>. Armando Triunfante, a seu turno, traz os princípios da tipicidade, da coisificação, da atualidade (ou imedição), da especialidade (ou individualização), da compatibilidade (ou exclusão), da elasticidade (ou consolidação), da consensualidade, da boa-fé e da publicidade<sup>27</sup>. José Luís Bonifácio Ramos versa, em sua obra, sobre os princípios da tipicidade, da elasticidade, da publicidade e da boa-fé<sup>28</sup>.

Serão abordados a seguir, sem intenção exaustiva, os mais relevantes princípios norteadores dos direitos reais no sistema luso-brasileiro.

### **2.2.1 Princípio da tipicidade e da taxatividade**

Em primeiro lugar, vale observar a existência de uma confusão conceitual entre os princípios da tipicidade e da taxatividade (*numerus clausus*) no campo dos direitos reais. Muito embora ambos os princípios caminhem juntos, é forçosa a discussão sobre o conceito de cada um. Nesse sentido, o jurista português José de Oliveira Ascensão, na obra denominada *A tipicidade dos direitos reais*<sup>29</sup>, trouxe importantes ensinamentos sobre o assunto.

O *numerus clausus*, em regra, guarda relação com a restrição ou limitação de uma dada situação mencionada pela norma. Trata-se de uma enumeração taxativa, ou seja, que não admite interpretação ampliativa diante das hipóteses especificadas. Não pode haver um direito real, como situação jurídica concreta, se não existir norma em que ele esteja previsto<sup>30</sup>.

A tipicidade, por sua vez, relaciona-se com o método de construção normativa. É uma forma de concreção dentro da própria norma, na medida em que, ao prever elementos determinados que constituem direito real, por exemplo, exerce um tipo de materialização que não ocorre nas normas mais abstratas<sup>31</sup>.

Há, pois, duas espécies distintas de tipologias: as taxativas e as exemplificativas. Na tipologia taxativa, os tipos disponíveis para o amoldamento dos conceitos ou figuras são

<sup>25</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*, cit., p. 264-337.

<sup>26</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 202.

<sup>27</sup> TRIUNFANTE, Armando. *Lições de direitos reais*. Coimbra: Almedina, 2019. p. 29-42.

<sup>28</sup> RAMOS, José Luís Bonifácio. *Manual de direitos reais*. 2. ed. Lisboa: AAFDL Editora, 2020. p. 117-128.

<sup>29</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Minerva, 1968.

<sup>30</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*, cit., p. 68.

<sup>31</sup> DANTAS, Bruno. Tipicidade dos direitos reais. *Revista Jurídica da Presidência*, Brasília, v. 20, n. 121, p. 439-463, jun./set. 2018. p. 447.

exclusivamente estabelecidos pela lei, ao passo que, nas tipologias exemplificativas, os tipos em abstrato previstos não excluem a criação pelas partes de novas figuras igualmente integradas no conceito, e de que representam uma especificação<sup>32</sup>.

De outro modo, é necessário atentar ao fato que os direitos reais podem contemplar tipos abertos ou fechados. O tipo aberto representa um quadro ou descrição fundamental que não traz todos os elementos relevantes para a sua definição, o que abre espaço à autonomia privada para eventual complementação<sup>33</sup>. O tipo fechado, no entanto, possui todos os elementos necessários para que seu conteúdo não possa ser preenchido, nem alterado, por vontade das partes.

Assim, a taxatividade diz respeito à fonte do direito real, enquanto a tipicidade refere-se à modalidade do seu exercício<sup>34</sup>. A primeira está ligada à reserva legal para a criação dos direitos reais. A segunda tem um conteúdo típico determinado pelo legislador. São estáticos os elementos que definem a estrutura essencial de cada direito real<sup>35</sup>.

O direito civil de Portugal contempla, de forma expressa, ambos os princípios, conforme se depreende do artigo 1306º do Código Civil Português, *in verbis*:

Artigo 1306º – 1. Não é permitida a constituição, com carácter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito senão nos casos previstos na lei; toda a restrição resultante de negócio jurídico, que não esteja nestas condições, tem natureza obrigacional.

O referido artigo foi objeto de críticas doutrinárias. José Alberto Vieira<sup>36</sup>, a título de exemplo, observa que a fórmula usada para exprimir o princípio da tipicidade encontra-se desatualizada. Isso porque o legislador, ao utilizar a expressão “figuras parcelares”, baseou-se na doutrina do desmembramento, a qual defende que cada direito real menor constitui uma parte do domínio.

De acordo com essa doutrina, cada direito real menor nasceu do desmembramento dos poderes do proprietário. Na realidade, a expressão “figuras parcelares” deveria ser substituída por “direitos reais menores”, na medida em que esses direitos devem ser considerados independentes, ou seja, direitos reais *a se*<sup>37</sup>.

---

<sup>32</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*, cit., p. 52.

<sup>33</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*, cit., p. 304.

<sup>34</sup> ROCHA, Rafael da Silva. Autonomia privada e tipicidade dos direitos reais. *Revista Jus Navigandi*, Teresina, ano 16, n. 3020, 8 out. 2011. ISSN 1518-4862. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/20158>. Acesso em: 23 jan. 2023.

<sup>35</sup> ROCHA, Rafael da Silva. Autonomia privada e tipicidade dos direitos reais, cit.

<sup>36</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 201.

<sup>37</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 202.

Outra crítica levantada pelo mesmo autor está na redação do artigo, ao estabelecer a vedação apenas à constituição de restrições a um direito real. Isso porque há igualmente violação desse princípio quando se está diante de um aumento do aproveitamento permitido pelo tipo de direito real considerado<sup>38</sup>. Ou seja, não ocorre violação ao princípio da tipicidade apenas quando se restringe um direito real, mas também quando se amplia o seu conteúdo.

Reforça-se, portanto, que só existe direito real se previsto em lei. Há uma clara limitação na autonomia privada, que deve se enquadrar nas figuras reais existentes e admitidas pelo sistema jurídico. Ao não admitir a constituição de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares, senão conforme previsto em lei, esse princípio traduz a finalidade de assegurar ao legislador uma gerência na criação de outros direitos reais<sup>39</sup>.

Na opinião de Rui Pinto:

A tipicidade (enquanto *numerus clausus*) é mesmo coessencial aos direitos reais. Se estes se caracterizam por consistirem em certas formas de aproveitamentos dos bens – para gozo ou garantia – opináveis a todos, parece difícil conceber que o legislador possa deixar a criação de novos tipos de direitos reais na disponibilidade dos sujeitos privados. O legislador pode delinear os direitos reais como tipos mais abertos ou mais fechados, mas não pode atribuir aos sujeitos privados o poder de criação de tipos de direitos reais não previstos na lei. Se tal acontecesse... os direitos assim criados não seriam reais, pois não seriam oponíveis *erga omnes*<sup>40</sup>.

A tipicidade significa, também, uma limitação do número de realidades que podem ser qualificadas como direitos reais. Somente a lei – nunca os costumes ou a autonomia privada – pode criar os direitos inseridos nessa categoria<sup>41</sup>. O legislador, portanto, restringe a criação de direitos reais, não abrangendo os negócios reais. Ou seja, nada impede as partes de criar direitos reais reconhecidos pela lei por meio de contratos atípicos<sup>42</sup>.

O referido princípio tem duas vertentes<sup>43</sup>. A primeira se revela na restrição para a constituição de novo direito real, que não foi taxativamente disciplinado por lei. A segunda, por sua vez, prende-se ao conteúdo do direito real. Isso quer dizer que a tipicidade, no âmbito dos direitos reais, implica, forçosamente, que os particulares não possam compor o conteúdo do

---

<sup>38</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 202.

<sup>39</sup> RAMOS, José Luís Bonifácio. *Manual de direitos reais*, cit., p. 118.

<sup>40</sup> PINTO, Rui. *Curso de direitos reais*. 4. ed. Coimbra: Principia Editora, 2020. p. 44.

<sup>41</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*, cit., p. 23.

<sup>42</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*, cit., p. 23.

<sup>43</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 203.

direito real a seu critério<sup>44</sup>, muito embora haja, na legislação portuguesa, um amplo campo de atuação da autonomia privada, como, *exempli gratia*, na hipótese das servidões e do usufruto.

Nas servidões, o legislador estabelece que podem ser objeto desse direito real quaisquer utilidades suscetíveis de serem gozadas por intermédio do prédio dominante<sup>45</sup>. No usufruto, o mesmo legislador disciplinou que os direitos e obrigações do usufrutuário são regulados pelo título constitutivo<sup>46</sup>.

Tecidas as considerações relativas ao princípio da tipicidade, Orlando de Carvalho<sup>47</sup> (citado por José Alberto Vieira) afirma que a tipicidade traz, em suma, estabilidade e segurança para a prática do sistema normativo dos direitos reais. Estabilidade, uma vez que os operadores ficam habituados a trabalhar com uma série de figuras bem delimitadas. Segurança, na medida em que um número finito de figuras facilita o reconhecimento dos direitos reais e a sua publicidade.

No Brasil, o atual Código Civil Brasileiro descreve o rol de todos os direitos reais no art. 1.225, nomeadamente:

Art. 1.225. São direitos reais:

I – a propriedade;

II – a superfície;

III – as servidões;

IV – o usufruto;

V – o uso;

VI – a habitação;

VII – o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII – o penhor;

IX – a hipoteca;

X – a anticrese.

XI – a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

XII – a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

XIII – a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Embora não tenha trazido disciplina expressa, como é o caso do Código Civil Português, diante da análise desse dispositivo, deduz-se que o sistema brasileiro impõe uma limitação

<sup>44</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 203.

<sup>45</sup> Código Civil Português: “Artigo 1543º (Noção). Servidão predial é o encargo imposto num prédio em proveito exclusivo de outro prédio pertencente a dono diferente; diz-se serviente o prédio sujeito à servidão e dominante o que dela beneficia. Podem ser objecto da servidão quaisquer utilidades, ainda que futuras ou eventuais, susceptíveis de ser gozadas por intermédio do prédio dominante, mesmo que não aumentem o seu valor”.

<sup>46</sup> Código Civil Português: “Artigo 1445º (Direitos e obrigações do usufrutuário). Os direitos e obrigações do usufrutuário são regulados pelo título constitutivo do usufruto; na falta ou insuficiência deste, observar-se-ão as disposições seguintes”.

<sup>47</sup> Cf. Orlando de Carvalho *apud* VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 204.

legal à criação dos direitos reais à propriedade, e àqueles descritos no próprio artigo. No entanto, essa posição não é unânime da doutrina.

Washington de Barros Monteiro, *exempli gratia*, entende que o rol do artigo mencionado acima seria exemplificativo, sendo possível a criação de outros direitos reais, desde que observadas a utilidade e a função pública<sup>48</sup>.

Em sentido oposto, Orlando Gomes defende que esse rol seria *numerus clausus*, não podendo o proprietário de uma coisa constituir direitos reais não especificados em lei<sup>49</sup>.

Estes princípios são relevantes para a compreensão das discussões relativas à natureza jurídica do compartilhamento de um imóvel no tempo em ambos os países, mesmo antes de sua positivação nas respectivas legislações.

### 2.2.2 Princípio da inerência

Segundo o princípio da inerência, o direito real se manifesta como uma ligação íntima entre o direito e a coisa. A doutrina clássica portuguesa distinguia-o em duas facetas: uma faceta interna, que destaca a ideia de inseparabilidade do direito e da coisa, e outra faceta externa, a denominada sequela<sup>50</sup>.

A sequela, nessa seara, é interpretada como consequência dinâmica da inerência<sup>51</sup>. No jargão popular, é a sequela que garante ao seu titular o direito de buscar a coisa onde e com quem quer que esteja. É o *ius perseguendi*.

Em oposição, José Alberto Vieira defende que a sequela se relaciona ao princípio da absolutidade, isto é, sendo decorrente da oponibilidade *erga omnes*, segundo a qual o titular do direito pode fazê-lo valer contra quem tem a coisa de forma ilícita<sup>52</sup>.

A inerência significa também que, na hipótese de uma coisa ser objeto de um direito real, ela não pode ser separada dele. Em outras palavras, se um direito real se constitui sobre uma coisa, ele só pode ter por objeto essa coisa e não uma coisa diversa<sup>53</sup>. Justamente porque o direito real é inerente a uma coisa determinada, se esta perecer, o direito real extingue-se.

---

<sup>48</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. 33. ed. São Paulo: Saraiva. 1997. v. 3: direito das coisas. p. 11.

<sup>49</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*, cit., p. 21.

<sup>50</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 204.

<sup>51</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 204.

<sup>52</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 205.

<sup>53</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 206.

Nas palavras de Carvalho Fernandes, a inerência pode ser encarada como “uma ideia de íntima ligação do direito à coisa. Por ser inerente a ela, o direito real muda, em geral, se passar a recair sobre coisa diversa; em contrapartida, acompanha a coisa nas suas vicissitudes”.<sup>54</sup>

No entanto, este princípio é posto em discussão.

Para o direito português, na hipótese de perecimento da coisa, é assegurada ao titular do direito real outra coisa em substituição. Há, nesse caso, o que a doutrina denomina sub-rogação real especial. No caso da hipoteca, por exemplo, se a coisa perecer e o titular do referido direito real tiver direito a ser indenizado, o credor hipotecário conservará sobre a indenização a prioridade que tinha em relação à coisa hipotecada. Nesse sentido dispõe o artigo 692º do Código Civil Português, *in verbis*:

Artigo 692º

(Indemnizações devidas)

1. Se a coisa ou direito hipotecado se perder, deteriorar ou diminuir de valor, e o dono tiver direito a ser indemnizado, os titulares da garantia conservam, sobre o crédito respectivo ou as quantias pagas a título de indemnização, as preferências que lhes competiam em relação à coisa onerada.

A mesma regra pode ser encontrada no direito brasileiro. O § 1º do art. 1.425 do Código Civil Brasileiro estabelece que, “nos casos de perecimento da coisa dada em garantia, esta se sub-rogará na indenização do seguro, ou no ressarcimento do dano, em benefício do credor, a quem assistirá sobre ela preferência até seu completo reembolso”.

A sub-rogação real, porém, não significa necessariamente que o direito real que incidia sobre a coisa original permanece inalterado. No caso da hipoteca, entende-se que o direito se extingue e se constitui um novo, mesmo porque não há hipoteca sobre crédito ou coisa móvel<sup>55</sup>.

Por fim, pelo princípio da inerência, somente poderá existir direito real sobre coisas presentes que existam já em poder do titular e não sobre coisas futuras<sup>56</sup>.

De acordo com o artigo 211º do Código Civil Português, as coisas futuras são aquelas “que não estão em poder do disponente, ou a que este não tem direito, ao tempo da declaração negocial”.

Armando Triunfante<sup>57</sup>, ao abordar o tema, expõe que o diploma civil trouxe duas noções de coisa futura. A primeira, também conhecida como noção absoluta, verifica-se quando a coisa

<sup>54</sup> FERNANDES, Luís A. Carvalho. *Lições de direitos reais*. 6. ed. Lisboa: Quid Juris Editora, 2010. p. 63.

<sup>55</sup> FERNANDES, Luís A. Carvalho. *Lições de direitos reais*, cit., p. 67.

<sup>56</sup> Cf. Orlando de Carvalho *apud* TRIUNFANTE, Armando. *Lições de direitos reais*, cit., p. 34.

<sup>57</sup> TRIUNFANTE, Armando. *Lições de direitos reais*, cit., p. 34.

ainda não existe. A segunda consiste na noção relativa, e ocorre quando a coisa, apesar de já existir no mundo concreto, não está em poder do disponente, ou este não tem direito a ela ao tempo da declaração negocial.

Nesse mesmo sentido, Menezes Cordeiro explica que:

O artigo 211º pressupõe, de coisa futura, uma noção dual, que pode originar dúvidas: a coisa naturalística ou fisicamente futura, que não existe *in rerum natura*, e a coisa juridicamente futura, a qual pode existir, mas sem estar em poder do disponente ou a que este não tenha direito, no momento da declaração. Esta última será objeto de direitos reais, lá onde se encontra. Mas se ainda faltar o mundo físico, poderá haver pretensões obrigacionais, mas não situações de tipo real<sup>58</sup>.

Para a segunda noção de coisa futura, o legislador preocupou-se em disciplinar, no Título II (Dos Contratos em Especial), Capítulo I (Compra e Venda), Secção IV (Venda de Bens Alheios), o regime jurídico referente à venda de bens alheios.

O artigo 892º do Código Civil Português estabelece a pena de nulidade aos contratos de compra e venda de coisa alheia como própria, sempre que o vendedor careça de legitimidade para realizá-la, dispondo que o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador de boa-fé, como não pode opô-la ao vendedor de boa-fé o comprador doloso.

Na hipótese de ambos os contraentes terem conhecimento de que a coisa vendida é de titularidade de terceiros, a transação estará sujeita às regras do regime de venda de bens futuros, conforme o artigo 880º do Código Civil Português.

Mister enfatizar, portanto, que essa nulidade da compra e venda de coisa alheia é passível de convalidação caso o vendedor adquira, por algum modo, a propriedade da coisa. Nesse sentido, o artigo 895º preceitua:

Artigo 895º

(*Convalidação do contrato*)

Logo que o vendedor adquira por algum modo a propriedade da coisa ou o direito vendido, o contrato torna-se válido e a dita propriedade ou direito transfere-se para o comprador.

Nesse caso, a propriedade transfere-se para o comprador por simples efeito de convalidação do contrato, que ocorre em momento cronologicamente simultâneo, mas logicamente anterior, à transferência<sup>59</sup>.

<sup>58</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*, cit., p. 277.

<sup>59</sup> JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registo predial*. Coimbra: Editora Gestlegal, 2018. p. 103.

Para Mónica Jardim, nesse mérito, o legislador, ao estabelecer a possibilidade de convalidar o negócio jurídico e de sanar a nulidade da venda, criou um regime atípico de nulidade<sup>60</sup>.

Há doutrinadores, por outro lado, que, não obstante norma expressa sobre nulidade, defendem que essa compra e venda de coisa alheia é válida, na medida em que produz um efeito, qual seja, a obrigação de o vendedor adquirir o direito ou de diligenciar no sentido da aquisição da propriedade por parte do comprador<sup>61</sup>.

Dispositivo similar consiste no art. 1.268 do Código Civil Brasileiro, que estabelece o quanto segue:

Art. 1.268. Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigure dono.

§ 1º Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição.

§ 2º Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.

Depreende-se, portanto, que, em regra, perante a legislação pátria, assim como na legislação portuguesa, a venda de coisa alheia é nula. No entanto, no Brasil, caso o adquirente esteja de boa-fé e se a tradição ocorrer em decorrência de seu oferecimento ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, a transferência será considerada realizada desde o momento em que ocorreu a tradição. Trata-se de uma hipótese na qual o direito condecorou o princípio da boa-fé.

O legislador brasileiro, nesse contexto, não disciplinou, por exemplo, a venda de bem alheio com o consentimento de ambas as partes. No entanto, para essa situação, aplicar-se-ia a regra geral de nulidade contida no art. 155, III, do Código Civil Brasileiro, que dispõe ser nulo o negócio jurídico quando o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito. A ilicitude residiria no fato de que uma pessoa não pode transferir mais direitos do que possui.

---

<sup>60</sup> JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registro predial*, cit., p. 101.

<sup>61</sup> JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registro predial*, cit., p. 103.

### 2.2.3 Princípio da especialidade

Pelo princípio da especialidade, cada direito real incide, de modo concreto, sobre uma coisa específica e corpórea. Nesse sentido, nas palavras de Armando Triunfante,

... de acordo com o princípio da especialidade apenas haverá direito real sobre coisas específicas e não sobre coisas genéricas ou indeterminadas. Também este princípio pode ser inferido da característica da inerência e encontra-se refletido em vários aspectos da disciplina legal dos direitos reais<sup>62</sup>.

Para Menezes Cordeiro, “este princípio afigura-se uma repetição da inerência, agora enunciado pelo prisma da coisa: se o direito real está intimamente ligado a uma coisa, esta deverá estar determinada”<sup>63</sup>. Assim, pela ausência de autonomia, o autor não o insere no rol de princípios estruturantes do direito das coisas.

No entendimento de António dos Santos Justo,

Em consequência, o direito real que incide sobre uma coisa não é o mesmo que tem por objeto outra, porventura igual: e se a transferência do direito real respeitar a coisa futura ou indeterminada, o direito só se transfere quando for adquirida pelo alienante ou determinada com conhecimento das partes.

[...]

Esse princípio permite compreender também a obrigação passiva universal que corresponde aos direitos reais; e só assim se podem explicar também a sequela e a prevalência que os caracterizam<sup>64</sup>.

Em suma, o princípio da especialidade demonstra que só é permitida a constituição de direito real sobre coisas determinadas, existentes e autônomas. Diante desse conceito, o referido princípio pode ser segmentado em três subprincípios: (a) subprincípio da determinação; (b) subprincípio da atualidade e (c) subprincípio da totalidade<sup>65</sup>. Menezes Cordeiro acrescenta mais um subprincípio, qual seja, o da concretização<sup>66</sup>.

O subprincípio da determinação exige que a coisa sobre a qual será constituído o direito real seja determinada. Por esse motivo, não há direitos reais autônomos sobre uma universalidade de bens. Nesse caso, o direito real incide individualmente sobre cada bem que a compõe<sup>67</sup>.

<sup>62</sup> TRIUNFANTE, Armando. *Lições de direitos reais*, cit., p. 34.

<sup>63</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*, cit., p. 275.

<sup>64</sup> JUSTO, António dos Santos. *Direitos reais*, cit., p. 140.

<sup>65</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*, cit., p. 25.

<sup>66</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*, cit., p. 276.

<sup>67</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*, cit., p. 25.

O subprincípio da atualidade, por sua vez, requer que a coisa tenha existência presente para poder ser objeto de direitos reais. Relaciona-se com o princípio da inerência, conforme abordado anteriormente. O direito, portanto, não pode ser constituído sobre coisas futuras ou passadas. No caso mencionado algures relativo à compra e venda de coisa futura, sublinha-se que o direito originariamente tem carácter obrigacional e não real. Será convertido em direito real a partir do momento em que a coisa for adquirida pelo alienante<sup>68</sup>.

Por fim, o Código Civil Português, em seu artigo 408º, nº 2, viabiliza a transferência de direitos reais sobre coisa indeterminada:

Artigo 408º [...] 2. Se a transferência respeitar a coisa futura ou indeterminada, **o direito transfere-se quando a coisa for adquirida pelo alienante ou determinada com conhecimento de ambas as partes**, sem prejuízo do disposto em matéria de obrigações genéricas e do contrato de empreitada; se, porém, respeitar a frutos naturais ou a partes componentes ou integrantes, a transferência só se verifica no momento da colheita ou separação (grifo nosso).

Depreende-se da análise do referido dispositivo que a transferência é válida quando é determinada com o conhecimento de ambas as partes.

O subprincípio da totalidade prescreve que não existe direito real sobre parte de uma coisa. É indispensável para a sua existência a incidência sobre coisas autônomas. Dessa forma, não se pode instituir um direito real sobre coisas ligadas materialmente a outras, exigindo-se a sua prévia separação. Esse princípio, no entanto, é relativizado nas servidões, na medida em que é possível estabelecer a parte do prédio sobre a qual podem ser exercidas<sup>69</sup>.

Por fim, o subprincípio da concretização, como defendido por Menezes Cordeiro<sup>70</sup>, assegura que o direito real deve reportar-se a uma coisa delimitada.

O principal objetivo não é alcançar o direito real sobre uma unidade física, situação em que esse princípio perderia sua utilidade. A questão maior se apresenta quando se está diante de uma coisa composta ou de uma universalidade de fato, por exemplo, um rebanho. Nesse caso, cada animal representa uma unidade autônoma. Na realidade, só é admitido um tratamento unitário para fins negociais. O que existe, de fato, são direitos de propriedade para cada animal, com a possibilidade, inclusive, de venda unitária<sup>71</sup>.

---

<sup>68</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*, cit., p. 25.

<sup>69</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*, cit., p. 25.

<sup>70</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*, cit., p. 276.

<sup>71</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*, cit., p. 276-277.

No caso do direito imobiliário, tanto brasileiro quanto português, esse princípio exige que toda inscrição recaia sobre um objeto precisamente individualizado. No Registro de Imóveis brasileiro ou no Registro Predial português, desdobra o seu significado para abranger a individualização obrigatória de todo o imóvel objeto de direito real, seja na matrícula do imóvel, seja nas suas fichas imobiliárias.

No caso português, em cumprimento a esse princípio, a lei exige que as unidades de alojamento, objeto do direito real de habitação periódica, sejam independentes, distintas e isoladas entre si, contendo para cada direito um certificado predial. Do ponto de vista imobiliário, tanto o prédio como os direitos que recaiam sobre ele devem ser definidos no registro por forma clara e específica. O artigo 82º do Código do Registro Predial Português traz os elementos indispensáveis para a descrição de cada imóvel, por exemplo, o número de ordem privativo dentro de cada freguesia, a natureza rústica, urbana ou mista do prédio, sua denominação, rua, número e confrontações.

No Brasil, a multipropriedade recairá sempre sobre um imóvel, individualizado, com matrícula própria perante o Registro de Imóveis. Essa especialização deverá ser tal que atenda aos dados geográficos que se exigem para individualizar um imóvel, assim como na legislação lusitana.

De acordo com o art. 176 da Lei de Registros Públicos, cada imóvel terá matrícula própria. São requisitos da matrícula, entre outros, o número de ordem, a data de abertura, a identificação do imóvel, se urbano, de suas características e confrontações, localização, área logradouro, número e sua designação cadastral, proprietário, e, caso seja um imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de outras matrículas.

#### ***2.2.4 Princípio da absolutidade***

Segundo o princípio da absolutidade, as situações jurídicas reais são absolutas, ou seja, existem por si, sem qualquer dependência de outra situação. Em contraposição, os direitos de crédito são essencialmente relativos.

Tendo em vista a extensa discussão atinente à definição de absolutidade, para José de Oliveira Ascensão, os direitos absolutos são os direitos não relativos<sup>72</sup>. O foco da definição é, pois, transferido aos direitos relativos.

---

<sup>72</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 45.

A contraposição entre direitos absolutos e relativos pode ser interpretada sob três critérios distintos, quais sejam: o da responsabilidade civil, o da estrutura da situação jurídica considerada e o da oponibilidade<sup>73</sup>. Para Menezes Cordeiro, para uma análise correta da questão da absolutidade, é demandado o entendimento de três acepções: a absolutidade-responsabilidade, a absolutidade estrutural e a absolutidade-eficácia<sup>74</sup>.

Pela primeira, os direitos absolutos garantem indenizações a qualquer agente que cause prejuízo, enquanto os direitos relativos (de crédito) apenas dão chance para a responsabilidade do devedor<sup>75</sup>. Pela segunda acepção, os direitos absolutos (reais) delegam uma posição isolada aos seus titulares, uma vez que estes estão habilitados a agir perante o bem, ao passo que os direitos de crédito são estruturalmente relativos, ou seja, consistem em uma relação jurídica, estando o seu titular capaz de agir apenas em face de terceiros. Pela terceira acepção, os direitos reais facultariam pretensões contra quaisquer terceiros, enquanto os créditos se limitariam a pretensões contra o devedor<sup>76</sup>.

A assertiva de que o direito real representa um direito absoluto aproxima-se da oponibilidade *erga omnes*. Ou seja, os seus titulares podem impor contra quem quer que seja a obediência ao direito que lhe é garantido por lei.

É nesse sentido que a doutrina portuguesa interpreta o princípio da absolutidade. Esta advém da oponibilidade contra qualquer pessoa que o viole ou esteja em condições concretas de o fazer<sup>77</sup>.

No direito brasileiro, a absolutidade não é tratada como um princípio propriamente dito. Os doutrinadores civilistas brasileiros consideram-no uma característica dos direitos reais. Isso importa afirmar que o direito real é um direito absoluto, uma vez que possui efeito não somente em relação a determinadas pessoas, mas que vale contra todos, sendo oponível *erga omnes*.<sup>78</sup> No entendimento de Leonardo Zanini, em decorrência dessa característica, há de falar em direito de seqüela e direito de preferência nos direitos reais.<sup>79</sup>

---

<sup>73</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 217.

<sup>74</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*, cit., p. 320.

<sup>75</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*, cit., p. 321.

<sup>76</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*, cit., p. 320.

<sup>77</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 220.

<sup>78</sup> ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. *Direito civil*, cit., p. 14.

<sup>79</sup> ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. *Direito civil*, cit., p. 15.

### 2.2.5 Princípio da elasticidade e da consolidação

O princípio da elasticidade prescreve que uma coisa corpórea pode ser objeto de vários direitos reais, desde que tenham conteúdos distintos. Nesse sentido é que a doutrina portuguesa define o direito real maior – a propriedade – e os direitos reais menores, que compreendem todos os outros direitos reais estabelecidos por lei, por exemplo, o direito real de habitação periódica.

Os direitos reais menores, para os defensores da teoria da oneração, que atualmente é a mais difundida em Portugal, têm conteúdo específico e próprio. Esses direitos, no momento em que incidem sobre a coisa, restringem o aproveitamento do proprietário, já que tanto a propriedade quanto o direito real menor, qualquer que seja, concorrem sobre a referida coisa. Sob uma perspectiva mais ultrapassada, de acordo com a teoria do desmembramento, conforme já exposto alhures, os direitos reais menores nascem do fracionamento dos poderes do proprietário, isto é, são figuras parcelares da propriedade.

O equivalente aos direitos reais menores de Portugal, na doutrina brasileira, são os direitos reais limitados, isto é, os direitos reais de utilização (superfície, usufruto, servidões, uso, habitação, concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso e laje), os direitos reais de aquisição (direito do promitente comprador e o direito do devedor fiduciante) e os direitos reais de realização de valor (penhor, hipoteca e anticrese). Paulo Lôbo<sup>80</sup>, nesse contexto, estabelece que são os direitos reais limitados que dão sentido ao princípio da elasticidade da propriedade.

Na ocasião da constituição de direitos reais limitados, os poderes inerentes do proprietário são subtraídos em favor de terceiro. O domínio é exercido pelo seu titular em grau jurídico distinto. Nas palavras de Sílvio Venosa, “em consequência disso, por mais que os direitos reais limitados subtraiam poderes do domínio de um titular em favor de outro, como ocorre na situação mais ampla que é a da enfiteuse, o domínio não desaparece e permanece único”<sup>81</sup>.

Na multipropriedade brasileira, por exemplo, por ser uma espécie condominial, nos dizeres de Sílvio Venosa, “o exercício do domínio é horizontal, isto é, coloca-se no mesmo

---

<sup>80</sup> LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Direito civil*. 7. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. v. IV: coisas. *E-book*, posição 286.

<sup>81</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direitos reais sobre coisas alheias: superfície. In: IX SIMPÓSIO NACIONAL DE DIREITO CONSTITUCIONAL, 2010. *Anais* [...]. Curitiba: Academia Brasileira de Direito Constitucional, 2010. v. 1. Disponível em: <https://www.abdconst.com.br/anais-do-ix-simpósio>. Acesso em: 6 jan. 2023.

grau. Os condôminos exercem concomitantemente todos os poderes de proprietário”<sup>82</sup>, porém em determinados períodos preestabelecidos.

A coexistência de diferentes direitos reais sobre a mesma coisa permite a conclusão de que os direitos reais apresentam estrutura elástica<sup>83</sup>.

No momento em que há propriedade plena, o direito encontra-se em grau máximo de elasticidade<sup>84</sup>. No entanto, a partir do momento em que são constituídos direitos reais de gozo ou direitos reais de garantia (menores ou limitados), o grau de elasticidade é reduzido.

Importa dizer que a característica da elasticidade não se restringe ao direito real de propriedade. Olavo de Carvalho, na mesma posição, discorre que, muito embora a elasticidade tenha sido inicialmente concebida no âmbito da propriedade, foi ampliada posteriormente para todos os direitos reais<sup>85</sup>. É possível, portanto, verificar esse princípio em outros direitos reais que permitem o gravame de outro direito mais restrito, por exemplo, o direito real de habitação periódica quando onerado ou mesmo o direito de acrescer do usufrutuário em ambas as legislações.

De forma lógica, no momento que um direito real limitado ou menor se extingue, os outros se expandem, assumindo as virtualidades reservadas aos direitos extintos. Paulo Nader<sup>86</sup>, nesse contexto, traz à tona o princípio da consolidação, que é uma consequência do princípio da elasticidade. Isso importa dizer que a elasticidade e a consolidação atuam como forças opostas, sendo uma centrífuga e outra centrípeta<sup>87</sup>.

No entanto, se depois for constituído outro direito real, os direitos preexistentes se restringirão novamente, mostrando uma variabilidade, em sentidos diversos, a justificar a denominação elasticidade, de modo a caracterizar esse princípio da realidade<sup>88</sup>.

No mesmo sentido, Menezes Cordeiro:

Caso, sobre uma coisa em propriedade, incida um outro direito real, ocorre uma oneração que restringe a posição do dono. Desaparecendo esse direito real – por exemplo, um usufruto, pela morte do usufrutuário – a propriedade expande-se, recuperando as suas fronteiras naturais. Também em face de

---

<sup>82</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022. v. IV: direitos reais. *E-book*, posição 391.

<sup>83</sup> TRIUNFANTE, Armando. *Lições de direitos reais*, cit., p. 36.

<sup>84</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito civil*. 13. ed. Rio de Janeiro: GEN Forense, 2021. v. IV: direito das coisas. *E-book*, posição 177.

<sup>85</sup> CARVALHO, Olavo de. *Direitos das coisas*. Coimbra: Coimbra Editora, 2012. p. 175.

<sup>86</sup> NADER, Paulo. *Curso de direito civil*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. IV: direito das coisas. *E-book*, posição 17.

<sup>87</sup> NADER, Paulo. *Curso de direito civil*, cit., p. 17.

<sup>88</sup> RAMOS, José Luís Bonifácio. *Manual de direitos reais*, cit., p. 123.

limitações legais: cessando estas por alteração da lei, a propriedade alarga-se, preenchendo o vazio<sup>89</sup>.

Para fins didáticos, José Bonifácio Ramos traz o seguinte exemplo:

A propósito, indicamos o seguinte exemplo: A é proprietário de um terreno, B o usufrutuário e C, titular de uma servidão de passagem. No momento em que o usufruto se extingue, os poderes de A expandem-se, concomitantemente, até ao seu máximo limite. Respeitando, assim, a servidão de passagem. Todavia, se, a seguir, A constituir um Direito de Superfície a favor de D, os respectivos poderes voltam a restringir-se, embora por uma causa, diferente da anterior<sup>90</sup>.

Orlando Gomes<sup>91</sup> revela que a elasticidade é uma característica própria do direito real de propriedade e também verificada na constituição dos direitos reais sobre coisas alheias e de garantia. Há, de acordo com o autor, uma verdadeira distensão ou contração no exercício do direito, conforme se lhe agreguem ou retirem faculdades destacáveis<sup>92</sup>.

Os direitos reais limitados ou menores, a depender do caso, podem retirar o uso, como ocorre no direito real de uso, a fruição, como se verifica no direito real de usufruto, a superfície da propriedade nua, como se vislumbra no direito real de superfície. Além disso, também podem restringir a disposição, como nos direitos reais de garantia<sup>93</sup>.

Fica clara, dessa forma, a existência de diferentes graus de utilização de um bem, o que torna possível a compatibilização de poderes sobre ele. Porém, em caso de extinção de um deles, veríamos o mecanismo atuar em sentido inverso. Seria um verdadeiro mecanismo de automaticidade dirigido à consolidação<sup>94</sup>.

É oportuno trazer o assunto ao nível do objeto deste estudo.

No que se refere ao direito real de habitação periódica, no direito lusitano, vislumbra-se que sua constituição, seja por escritura pública ou por instrumento particular autenticado, sobre uma determinada coisa imóvel, onera a propriedade do dono do empreendimento. Há uma verdadeira redução da amplitude dessa propriedade, já que um direito autônomo e com conteúdo específico foi constituído e concorre sobre o mesmo imóvel. Vislumbra-se, neste caso, a incidência do princípio da elasticidade, uma vez que há a constituição de um direito real menor sobre a propriedade.

---

<sup>89</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*, cit., p. 340.

<sup>90</sup> RAMOS, José Luís Bonifácio. *Manual de direitos reais*, cit., p. 124.

<sup>91</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*, cit., p. 105.

<sup>92</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*, cit., p. 105.

<sup>93</sup> LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Direito civil*, cit., p. 286.

<sup>94</sup> RAMOS, José Luís Bonifácio. *Manual de direitos reais*, cit., p. 123.

No entanto, no Brasil, sendo a multipropriedade uma espécie de condomínio especial, não há, dessa forma, direito real limitado. Existe, na verdade, a constituição da propriedade plena, fragmentada em frações temporais. Cada multiproprietário, portanto, é proprietário pleno de sua fração ideal de tempo, podendo onerá-la ou constituir qualquer outro direito real sobre a sua propriedade.

### **2.2.6 Princípio da publicidade**

Tendo em vista a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais, o seu reconhecimento por qualquer pessoa deve ser, na melhor medida possível, objetivado. Além disso, são direitos de livre disposição e oneração. Nesse sentido, faz-se necessário ao adquirente ou mesmo ao credor conhecer a atual situação do imóvel, incluindo, especialmente, quem é o titular para figurar no instrumento de aquisição ou oneração.

Nas locuções de António Justo:

A segurança e a certeza, que o tráfico jurídico exige para ser fluente, determinam que a situação jurídica das coisas, objeto de negócios jurídicos que envolvem os direitos reais, seja suscetível de conhecimento geral. Portanto, é necessário dar-lhe publicidade, que se pode realizar de vários modos, a exemplo do formalismo negocial, a posse, bem como o registro predial<sup>95</sup>.

Considerando que o direito real incide sobre uma coisa corpórea, faz-se mister anunciar os direitos sobre ela, tendo em vista a eficácia absoluta e a proteção perante terceiros. Daí a importância de dar a conhecer a situação jurídica da coisa, no sentido de promover a segurança do comércio jurídico<sup>96</sup>.

Não é possível afirmar que a publicidade é exclusiva do direito real, uma vez que também pode ser encontrada nos direitos das obrigações, por exemplo. No entanto, é inegável defender que é neste ramo de direito que ocupa um papel de maior relevância.

Considerando que o regime de registro predial, em Portugal, só se concretizou no século XIX, ao procurar dar notícia da inscrição de fatos relativos aos bens imóveis, compreende-se o porquê de a publicidade não se restringir tão somente às Conservatórias do Registro Predial, incluindo outras espécies<sup>97</sup>.

---

<sup>95</sup> JUSTO, António dos Santos. *Direitos reais*, cit., p. 49.

<sup>96</sup> RAMOS, José Luís Bonifácio. *Manual de direitos reais*, cit., p. 124.

<sup>97</sup> RAMOS, José Luís Bonifácio. *Manual de direitos reais*, cit., p. 124.

Há, portanto, duas espécies de publicidade: a publicidade espontânea ou a publicidade provocada, também denominada publicidade organizada.

Nesse sentido, a publicidade provocada é realizada por meio de atuação intencional com a finalidade de conferir conhecimento a terceiros de uma situação jurídica. Dá-se por meio da inscrição dos fatos no Registro Predial. A publicidade espontânea, por sua vez, funda-se na posse.

De acordo com o artigo 1º do Código do Registro Predial português, a função do Registro Predial é a de dar publicidade à situação jurídica dos prédios, a fim de conferir segurança ao comércio jurídico imobiliário.

São três os atos registrares, quais sejam: a descrição predial, a inscrição e o averbamento.

A primeira possui como finalidade a identificação física, econômica e fiscal dos prédios, conforme previsto no artigo 79º do Código do Registro Predial. Visa-se estabelecer a localização do prédio, sua área, a natureza, ou seja, se urbano, rústico ou misto, a sua situação matricial, bem como seu valor patrimonial constante da matriz. Essa regra é a que se depreende do artigo 82º, nº 1, do Código do Registro Predial.

Em paralelo, de acordo com o § 1º do art. 176 da Lei de Registros Públicos Brasileira, são requisitos da matrícula do imóvel a identificação do imóvel, que será feita com indicação de ser rural ou urbano, de suas características e confrontações, área exata, e de seu cadastro, seja na prefeitura competente (se urbano), seja no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (se rural).

A inscrição, por seu turno, objetiva definir a situação jurídica dos prédios, mediante extrato dos fatos a ela referentes. É o mesmo que se entende como registro de acordo com a Lei de Registros Públicos Brasileira.

A inscrição refere-se aos fatos sujeitos a registro de acordo com os artigos 2º e 3º do Código do Registro Predial. A enumeração dos atos sujeitos a registro e averbação encontra-se no art. 167 da Lei de Registros Públicos.

Situação interessante que difere da legislação brasileira nesse aspecto é a existência de inscrição definitiva e inscrição provisória em Portugal. Há inscrições que são sempre realizadas a título provisório, por exemplo, em conformidade com o artigo 92º do Código do Registro Predial, e outras que são provisórias em decorrência de dúvida do conservador no que tange à possibilidade registral.

Em ambas as legislações, a legitimidade para levar os fatos ou atos a registro é das partes interessadas, ou seja, as que integram a relação jurídica consubstanciada no instrumento contratual.

### 2.3 Distinção entre direitos reais e direitos pessoais

Em primeiro plano, ressalta-se que os direitos reais e os pessoais constituem as duas categorias fundamentais do direito subjetivo<sup>98</sup>. Por essa razão, devem ser estudadas, na introdução deste estudo, para que possam ser expostas as implicações das respectivas classificações no âmbito da matéria do compartilhamento de imóvel no tempo.

Tanto a multipropriedade brasileira quanto o direito real de habitação periódica tiveram origem no direito obrigacional, sendo transferidos ao campo do direito real, com a positivação. Esses diferentes tratamentos guardam diferenças significativas entre si, que serão abordadas neste capítulo.

Há duas principais escolas que buscaram explicar a diferença entre os direitos das coisas e os direitos obrigacionais: a escola realista, também conhecida como clássica ou tradicional, e a personalista ou monista.

Os discípulos da primeira defendem que os conceitos de direito pessoal e real são completamente distintos<sup>99</sup>. Enquanto o direito real manifesta-se no poder de um indivíduo sobre determinada coisa, sendo uma relação que se configura de forma direta e sem intermediários, o direito pessoal é um direito que um sujeito possui em face de uma ou mais pessoas determinadas, subordinado a determinado comportamento. Esse comportamento, por sua vez, deve ser uma obrigação de dar, fazer ou não fazer.

Verifica-se, pois, que, no direito real, há apenas sujeito ativo, não havendo sujeito passivo, ao passo que, no direito de crédito, deve haver sempre a interposição de um sujeito passivo, ou seja, devedor de uma prestação, e do sujeito ativo, credor dessa mesma prestação<sup>100</sup>.

Portanto, a relação pessoal, como o nome já expõe, fundamenta-se no vínculo pessoal, ao passo que o direito real se firma entre uma pessoa e uma coisa, possuindo oponibilidade *erga omnes*<sup>101</sup>. Por ser o direito de crédito uma relação entre pessoas (*ius ad rem*), sua eficácia restringe-se às partes da relação, podendo, em casos específicos, ter um caráter real, como, por exemplo, o contrato de locação registrado perante a respectiva matrícula imobiliária, como se observa no direito brasileiro.

---

<sup>98</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*, cit., p. 9.

<sup>99</sup> ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. *Direito civil*, cit., p. 4.

<sup>100</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. IV: direitos reais. *E-book*, posição 2.

<sup>101</sup> ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. *Direito civil*, cit., p. 4.

Darcy Bessone aponta os diferentes papéis da pessoa em ambos os direitos:

Acentua-se que o papel da pessoa, no direito pessoal, difere muito do que desempenha no direito real. No primeiro, o devedor, cumprindo a obrigação, presta colaboração, para a realização do direito, pois é através da prestação prometida que ele se efetiva. No direito real, a participação de outra pessoa, que não seja o titular do direito, terá o caráter de oposição, porque, sendo o direito real um poder jurídico direto e imediato sobre a coisa, somente interfere outra pessoa no quadro próprio dele para embarçar-lhe o exercício, como ocorre, por exemplo, na usurpação de coisa alheia<sup>102</sup>.

Em síntese, no direito pessoal, a pessoa que não é titular do direito aparece como colaboradora, ao passo que no direito real ela aparece como opositora.

Nas palavras de Orlando Gomes<sup>103</sup>, os adeptos da teoria realista caracterizam o direito real como o poder imediato da pessoa sobre a coisa, que se exerce *erga omnes*, enquanto o direito pessoal, ao contrário, opõe-se unicamente a uma pessoa, de quem se exige determinado comportamento<sup>104</sup>.

Por fim, com relação às pretensões que podem decorrer desses direitos<sup>105</sup>, é oportuno colocar que os direitos pessoais só podem ser violados pelas pessoas que se obrigaram, surgindo daí uma pretensão ao pagamento de perdas e danos, que não pode ser dirigida contra terceiros. No caso dos direitos reais, o direito pode ser violado por qualquer sujeito, e o remédio, nesse caso, encontra-se na ação reivindicatória.

No entanto, a teoria realista ergueu dois dilemas. O primeiro é o de que não poderia existir relação jurídica entre coisa e pessoa, mas somente entre pessoas. O segundo, o de que a oponibilidade não é característica apenas dos direitos reais, mas também dos direitos pessoais. Seria característica dos direitos absolutos<sup>106</sup>.

Em contradição à teoria realista, foi formulada a teoria personalista, também conhecida como monista, que parte do pressuposto de que os direitos reais devem ser interpretados e analisados com base no modelo dos direitos pessoais.

---

<sup>102</sup> BESSONE, Darcy. *Direitos reais*. São Paulo: Saraiva, 1988. p. 4-5.

<sup>103</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*, cit., p. 11.

<sup>104</sup> No mesmo sentido, Darcy Bessone ensina que: “No Direito real, há um poder sobre a coisa – ‘jus in re’. No pessoal, também a obrigação pode referir-se à coisa, mas para exprimir uma tendência para ela – ‘jus ad rem’. Na obrigação de dar, o direito só a atinge por intermédio da pessoa do devedor, ao passo que, no direito real, o direito tem por objeto, imediata e diretamente, a própria coisa. Quem tem direito real, o tem independentemente da participação de outra pessoa” (BESSONE, Darcy. *Direitos reais*, cit., p. 4).

<sup>105</sup> ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. *Direito civil*, cit., p. 6.

<sup>106</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*, cit., p. 12.

Seus defensores consideram inconcebível a existência de uma relação jurídica diretamente entre uma pessoa e uma coisa, na medida em que todo direito deve ser constituído apenas entre pessoas<sup>107</sup>. Assim, o sujeito ativo dessa relação é o titular do direito real, enquanto o sujeito passivo é a generalidade anônima dos indivíduos.

Em outras palavras, enquanto no direito pessoal o sujeito passivo é pessoa certa e determinada, no direito real o sujeito passivo é indeterminado, havendo uma obrigação passiva universal. O direito real seria uma obrigação passivamente universal<sup>108</sup>.

Trazidos os pensamentos de ambas as teorias, recorre-se aos ensinamentos de Orlando Gomes<sup>109</sup> para expor as principais distinções entre a relação jurídica de direitos reais e a relação jurídica de direitos pessoais.

A primeira diferença consiste no objeto. No direito real, o objeto é uma coisa, certa, determinada e atual. No direito pessoal, o objeto pode ser uma coisa indeterminada, como, por exemplo, ocorre nas obrigações genéricas, pecuniárias e facultativas, ou mesmo futuras.

Adotando-se a teoria realista, os direitos reais têm como conteúdo relações entre pessoas e coisas. Essas relações podem ser diretas, ou seja, sem qualquer interferência de outra pessoa, o que ocorre nas formas de aquisição originária da propriedade, ou indiretas, com a intermediação de pessoa, como se dá na compra e venda.

Nos direitos pessoais, o conteúdo das relações é determinado entre duas ou mais pessoas, tendo como objeto imediato uma prestação<sup>110</sup>.

Acrescenta-se ainda, que, no direito das obrigações, o objeto das relações jurídicas é sempre um dar, fazer ou não fazer, ou seja, prestações positivas ou negativas, podendo ocorrer variações dessas três modalidades de obrigações. Por outro lado, no direito das coisas, o objeto é sempre uma coisa, não havendo obrigações para com terceiros<sup>111</sup>.

A segunda diferença consiste na violação do direito. No campo dos direitos reais, essa violação sempre se dá por um comportamento positivo, o que não ocorre, necessariamente, nos direitos obrigacionais. Nessa seara, a violação de uma obrigação ocorre também por meio de abstenções, ou seja, de comportamentos comissivos.

A terceira diferença reside na questão temporal. Enquanto no direito real é adquirida a faculdade de gozo permanentemente, uma vez que tende à perpetuidade, o titular do direito

---

<sup>107</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, cit., p. 2.

<sup>108</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*, cit., p. 12.

<sup>109</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*, cit., p. 9-12.

<sup>110</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito civil*, cit., p. 35.

<sup>111</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 36. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. v. IV: direito das coisas. *E-book*, posição 13.

pessoal o adquire de forma temporária, até sua satisfação. A obrigação tem caráter transitório, ou seja, constitui-se, existe e extingue-se, com o seu cumprimento.

Em quarto lugar está a eficácia. O direito obrigacional tem eficácia entre as partes, sendo conseqüentemente desprovido do poder de seqüela e da característica da preferência, salvo exceções. O direito real, por sua vez, tem eficácia *erga omnes*, ou seja, é dotado do poder de seqüela ou de persecução, e, em regra, beneficia-se da preferência.

Por fim, somente os direitos reais se afirmam em face de um sujeito passivo indeterminado, segundo a teoria personalista. No momento da violação do direito, a pessoa ou o grupo de pessoas passa a ser determinado.

### 3 DO DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

#### 3.1 Anotações históricas sobre a propriedade

De forma introdutória, é preciso apresentar o contexto histórico do direito real da propriedade, bem como sua evolução, a fim de compreender, de modo mais eficiente, o contexto no qual a multipropriedade brasileira foi inserida na legislação nacional, e também a maneira como o direito de habitação periódica foi criado em Portugal como um direito real menor ou parcelar.

Assim, é cediço que a propriedade é conhecida desde os primórdios do *Homo sapiens*, quando da transição do homem selvagem para o homem sedentário, com a revolução neolítica. Além de um fenômeno jurídico, vislumbra-se que a evolução da propriedade privada consiste em um fenômeno social, que acompanha o progresso da sociedade.

Os tártaros admitiam, entre eles, os direitos de propriedade sobre semoventes, ou seja, de rebanho, não havendo compreensão sobre a propriedade privada sobre o solo. Entre os germanos, a terra não pertencia a ninguém. Eles possuíam a propriedade apenas da colheita, sendo o imóvel um instrumento para essa finalidade. As terras eram conferidas, a cada ano, aos membros das tribos para cultivo<sup>112</sup>.

Sílvio Venosa faz breve comentário sobre a propriedade primitiva:

Antes da época romana, nas sociedades primitivas, somente existia propriedade para as coisas móveis, exclusivamente para objetos de uso pessoal, tais como peças de vestuário, utensílios de caça e pesca. O solo pertencia a toda a coletividade, todos os membros da tribo, da família, não havendo o sentido de senhoria, de poder de determinada pessoa. A propriedade coletiva primitiva é, por certo, a primeira manifestação de sua função social<sup>113</sup>.

Os romanistas discorrem sobre a dificuldade de precisar o momento em que a propriedade privada imobiliária surgiu na comunidade romana. Muito embora o direito romano não tenha elaborado o conceito específico de propriedade, é nele que o direito civil brasileiro busca a sua genuína concepção.

---

<sup>112</sup> COULANGES, Fustel de. *A cidade antiga*. Tradução Fernando de Aguiar. São Paulo: Martins Fontes, 2004. p. 59.

<sup>113</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022. v. IV: direitos reais. *E-book*, posição 139.

A Lei das XII Tábuas projetou a ideia de propriedade, limitando-a na noção jurídica apenas ao direito de usar, fruir e dispor da coisa (*ius utendi, fruendi et abutendi*)<sup>114</sup>. O proprietário, portanto, era aquele regente e árbitro de sua coisa (*suae rei moderator et arbiter*), possuindo, em relação ao solo, um direito absoluto e exclusivo.

José Carlos Moreira Alves, utilizando-se das lições de Volterra, expõe que a definição de propriedade trazida por Bonfante, como sendo a “a senhoria mais geral sobre a coisa, seja em ato, seja pelo menos em potência”<sup>115</sup>, é ultrapassada, uma vez que refletia a propriedade romana primitiva, isto é, a propriedade do *pater familias*. e não a propriedade romana clássica e pós-clássica.

O mesmo autor baseia-se na premissa trazida por Carlo Longo para distinguir o direito de propriedade dos demais direitos reais, na qual a propriedade é o direito real com conteúdo mais amplo, sendo o único autônomo<sup>116</sup>.

O direito de propriedade privada greco-romana surgiu, em seu princípio, estritamente vinculado à religião doméstica e à família. Nas palavras de Fustel de Coulanges:

Há três coisas que, desde os tempos mais antigos, se encontram fundadas e estabelecidas solidamente pelas sociedades gregas e itálicas: a religião doméstica, a família e o direito de propriedade; três coisas mostrando originariamente manifesta relação entre si e que parece terem mesmo andado inseparáveis.

A ideia de propriedade privada estava na própria religião. Cada família tinha o seu lar e os seus antepassados. Esses deuses só podiam ser adorados pela família, só à família protegiam; eram propriedade sua<sup>117</sup>.

Com a constituição do lar sobre determinada propriedade, o deus da família instalava-se de forma permanente, até que o último membro da família existisse. De acordo com a crença greco-romana, o deus deveria possuir morada fixa. Uma vez delimitado o espaço do lar, a família estaria vinculada ao solo, e seu deus estaria lá abrigado. Observa-se, assim, que, em um primeiro momento, a religião, cultuando diversos deuses, propiciou a permanência da família no solo.

O sinal irrecusável do direito de propriedade à época consistia na existência de vedações em torno do lar, seja por paliçada ou por muro de pedra<sup>118</sup>. Eram limites que separavam o domínio de um lar do de outro. Isso porque cada lar possuía seu próprio deus. Nem mesmo o

<sup>114</sup> STANLEY, Adriano. *Direitos reais*. 8. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2021. p. 19.

<sup>115</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*, posição 305.

<sup>116</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*, cit., p. 305.

<sup>117</sup> COULANGES, Fustel de. *A cidade antiga*, cit., p. 58.

<sup>118</sup> COULANGES, Fustel de. *A cidade antiga*, cit., p. 59.

casamento entre duas pessoas era suficiente para juntar os lares de ambas as famílias envolvidas. O lar deveria ser visivelmente isolado, de modo a proibir a confluência de coisas e pessoas alheias àquela família.

Quanto ao túmulo, os gregos e romanos acreditavam, também, que os mortos não encontravam o céu, mas permaneciam, após o falecimento, ligados ao lar. Outra razão para a delimitação e a perpetuidade da família no lar e, conseqüentemente, da propriedade que lhes servia.

Além disso, José de Alencar afirma que a vida política romana sofria influência direta da propriedade. A propriedade representava soberania e poder<sup>119</sup>. Isso porque o senado romano era composto apenas pelos patrícios, isto é, a classe dos cidadãos romanos constituída pelas famílias mais ricas de Roma.

Os romanos conheceram quatro espécies de propriedade: propriedade quirítária; propriedade bonitária, também conhecida como propriedade pretoriana; propriedade provincial; e propriedade peregrina<sup>120</sup>.

A propriedade quirítária – *ex iure Quiritium* – somente era adquirida por cidadão romano ou por aquele que detinha o *ius commercii*. Ela recaía tanto sobre coisa (*res*) móvel quanto sobre coisa imóvel. Neste último caso, o bem imóvel deveria estar no território itálico ou nas províncias onde o *ius Italicum* se estendia. A aquisição dessa espécie de propriedade era realizada por meio da *mancipatio* e da *in iure cessio*, conforme estabelecido no *ius civile*<sup>121</sup>. Nesse cenário, os cidadãos romanos detinham o mais absoluto poder sobre o solo.

A propriedade bonitária era aquela adquirida por meio da *traditio*. Não cumpria, portanto, as formalidades exigidas pelo *ius civile*, isto é, a *mancipatio* ou a *in iure cessio*.

A sociedade romana evoluiu rapidamente, e a lentidão das suas fontes impediu o *ius civile* de disciplinar novas situações surgidas, que reclamavam proteção jurídica<sup>122</sup>. Foi o caso da transmissão, *ex iusta causa*, de uma *res Mancipi* por meio de uma simples *traditio*.

O adquirente da propriedade bonitária merecia, no entanto, a proteção jurídica necessária contra terceiros, inclusive contra o proprietário quirítário. O pretor passou a protegê-lo por meio da *exceptio rei venditae et traditae* (exceção de coisa vendida e entregue), que consistia em expediente que assegurava ao possuidor a defesa eficaz na ação instaurada pelo

<sup>119</sup> ALENCAR, José de. *A propriedade*. 2. ed. Brasília: Editora Senado Federal, Conselho Editorial, Superior Tribunal de Justiça, 2004. p. 16-17.

<sup>120</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*, cit., p. 305.

<sup>121</sup> MEIRA, Sílvio. *Instituições de direito romano*. 4. ed. São Paulo: Editora IASP, 2017. p. 245.

<sup>122</sup> JUSTO, A. Santos. *Direito privado romano III (direitos reais)*. Coimbra: Coimbra Editora, 1997 (Coleção Studia Jurídica do BFDUC. n. 26). p. 26.

vendedor da coisa<sup>123</sup>, e por meio da *actio publiciana*, que consistia em uma ação fictícia para a recuperação da posse da coisa. Esse remédio, porém, não o tornava proprietário quirritário da coisa, o que só ocorreria por meio da usucapião. Enquanto não ocorria a usucapião, havia a concorrência de duas propriedades sobre o bem, ou seja, tanto a propriedade quirritária quanto a propriedade bonitária.

Na propriedade provincial, a titularidade do solo mantinha-se nas mãos do Estado, podendo ser do príncipe (província imperial) ou do povo romano (província senatorial)<sup>124</sup>. O Estado facultava somente o uso e o gozo do bem ao particular, mediante o pagamento de uma espécie de imposto. A referida contraprestação tributária, a depender do tipo de província, tinha sua denominação alterada. Era denominada *stipedium*, caso o bem estivesse inserido em uma província setorial, ou *tributum*, caso estivesse localizado em província imperial<sup>125</sup>.

Posteriormente, o imposto imobiliário foi estendido para todas as outras espécies de propriedade, incluindo a propriedade quirritária. Deixou, destarte, de ser uma peculiaridade das propriedades localizadas nas províncias<sup>126</sup>.

A propriedade peregrina consistia em uma propriedade de fato, na medida em que os peregrinos – aqueles que não detinham o *ius commercii* – eram impedidos de serem titulares da propriedade quirritária dos bens, mantendo somente a posse.

Eduardo Novoa Monreal (citado por Arnaldo Rizzardo) resume a propriedade privada no direito romano:

Em Roma, a propriedade surgiu no primeiro período como uma instituição religiosa; no segundo, assumiu um caráter aristocrático e, no último, tornou-se propriedade privada individual, reduzida à área do direito de família, de certa extensão (pomares) no caso de bens imóveis ou limitada a coisas móveis, como gado ou escravos. Na lei das XII Tábuas, surgiu dentro de Roma uma propriedade mais ampla de terras, que conferiu a seu proprietário, desde que ele fosse cidadão romano, uma gama mais ampla de faculdades sobre ela<sup>127-128</sup>.

<sup>123</sup> JUSTO, A. Santos. *Direito privado romano III (direitos reais)*, cit., p. 26.

<sup>124</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*, cit., p. 307.

<sup>125</sup> MEIRA, Sílvio. *Instituições de direito romano*, cit., p. 248.

<sup>126</sup> MEIRA, Sílvio. *Instituições de direito romano*, cit., p. 248.

<sup>127</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*, posição 165.

<sup>128</sup> Tradução: “En Roma, la propiedad aparece en la primera época como una institución religiosa; en la segunda asume un carácter aristocrático y, en una última, llega a transformarse en propiedad individual privada, reducida al área del derecho familiar, de certa extensión (huertos) cuando se trata de inmuebles o circunscrita a cosas muebles, como ganado o esclavos. En la ley de las XII Tablas emerge ya una propiedad más amplia sobre la tierra, dentro de Roma, que confiere a su titular, con tal que sea ciudadano romano, ampliar facultades sobre ella”.

Por fim, no período de Justiniano, em decorrência do desaparecimento da propriedade peregrina, a partir da extensão da cidadania romana para quase a totalidade dos habitantes, bem como da propriedade provincial, quando da extensão do imposto imobiliário para todas as propriedades do Império Romano, conforme abordado alhures, houve a fusão das espécies de propriedade em apenas uma. Essa propriedade única era transferida pela *traditio*, e sobre ela pesava uma série de limitações impostas por necessidade da administração pública<sup>129</sup>.

O conceito jurídico de propriedade foi alterado no período medieval, com o surgimento do feudalismo. A propriedade já não era mais encarada sob a ótica da exclusividade e da unicidade.

O feudalismo, em realidade, originou-se com fundamento na defesa das terras contra as invasões que se tornaram triviais na Idade Média, em razão da concentração de riquezas. Com as invasões bárbaras, que geraram instabilidade e insegurança, as terras foram transferidas para aqueles que detinham o poder e que garantiam o uso pacífico dos imóveis pelos trabalhadores<sup>130</sup>.

Em princípio, os feudos foram benefícios dados em usufruto aos senhores feudais, sob a condição de serem prestados serviços especialmente militares<sup>131</sup>. Havia, assim, o desmembramento da propriedade. Os feudatários recebiam o direito de usar os imóveis, ou seja, o domínio útil, enquanto o soberano conservava para si o domínio eminente<sup>132</sup>.

Posteriormente, foi conferida aos senhores a propriedade em caráter perpétuo e indivisível. Nessa perspectiva, Maria Helena Diniz afirma que:

Inicialmente, os feudos foram dados como usufruto condicional a certos beneficiários que se comprometiam a prestar serviços, inclusive, militares. Com o tempo a propriedade sobre tais feudos passou a ser perpétua e transmissível apenas pela linha masculina. Havia distinção entre os feudos nobres e os do povo, que, por sua vez, deveria contribuir onerosamente em favor daqueles, sendo que os mais humildes eram despojados de suas terras<sup>133</sup>.

---

<sup>129</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*, cit., p. 307.

<sup>130</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. IV: direitos reais. *E-book*, posição 67.

<sup>131</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. v. I. p. 122.

<sup>132</sup> BESSONE, Darcy. *Direitos reais*. São Paulo: Saraiva, 1988. p. 21-22.

<sup>133</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 36. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. v. IV: direito das coisas. *E-book*, posição 146.

O território, por conseguinte, passou a ser sinônimo de poder, estando intimamente relacionado à soberania nacional<sup>134</sup>. Assim, os vassallos utilizavam a propriedade como um instrumento de trabalho, servindo ao senhor feudal.

Orlando Gomes, no mesmo sentido, esclarece que:

A propriedade medieval caracteriza-se pela quebra desse conceito unitário. Sobre o mesmo bem, há concorrência de proprietários. A dissociação revela-se através do binômio domínio eminente + domínio útil. O titular do primeiro concede o direito de utilização econômica do bem e recebe, em troca, serviços ou rendas. Quem tem o domínio útil perpetuamente, embora suporte encargos, possui, em verdade, uma propriedade paralela<sup>135</sup>.

Na Idade Moderna, caracterizada pela formação e pelo desenvolvimento das monarquias nacionais, a concentração da propriedade foi motivo essencial para o sucesso desse regime. Tanto é verdade que esse período foi marcado pelas grandes navegações, que tinham por objetivo crucial a conquista de novos territórios. O poder, nessa época, era, também, determinado pela extensão da propriedade imobiliária.

A Revolução Francesa trouxe à tona a concepção de propriedade romana, que consiste naquele direito absoluto, sem limitações ao seu titular. Como prevê o artigo 544 do Código de Napoleão: “a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas do modo mais absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos”<sup>136</sup>. É cediço, ainda, que o referido diploma teve papel fundamental na elaboração do Código Civil Brasileiro de 1916.

O direito de propriedade, no final, embora seja considerado um direito fundamental, assumiu nova dimensão diante da evolução social e política. Fez-se indispensável que o Estado não mais se omitisse na defesa dos direitos fundamentais, promovendo-os por meio de políticas e serviços públicos.

Do absolutismo romano para o comunitarismo germânico e medieval, a propriedade privada alcançou novos traços individualistas com o liberalismo francês e se funcionalizou em meados do século XX<sup>137</sup>.

Nos dias atuais, a sociedade contemporânea exige que a propriedade seja entendida sob a ótica social e comunicacional, o que afeta seu condão de direito subjetivo, uma vez que

---

<sup>134</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*, cit., p. 139.

<sup>135</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 111.

<sup>136</sup> Tradução: “the property is the right of enjoying and disposing of things in the most absolute manner, provided they are not used in a way prohibited by the law or statutes” (CÓDIGO DE NAPOLEÃO DE 1804. Disponível em: [https://files.libertyfund.org/files/2353/CivilCode\\_1566\\_Bk.pdf](https://files.libertyfund.org/files/2353/CivilCode_1566_Bk.pdf). Acesso em: 15 dez. 2022).

<sup>137</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. *Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento*. 6. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. *E-book*, posição 3956.

restringe sua concepção de exclusividade. Não é suficiente obedecer aos padrões exigíveis pelo art. 1.228 do Código Civil Brasileiro, devendo-se, além disso, observar simultaneamente normas constitucionais, em respeito ao princípio da função social da propriedade, sobretudo ao princípio da dignidade da pessoa humana<sup>138</sup>.

Assim, a propriedade ultrapassa a concepção de domínio, não sendo possível classificá-la como tal. Na concepção romana isso era uma verdade, no entanto mostra-se incompatível com a modernidade<sup>139</sup>. A propriedade atual, além dos direitos, é também fruto de deveres. O proprietário sofre limitações quanto aos seus poderes, tendo em vista a interpretação constitucional dada ao instituto.

### 3.2 A propriedade no direito brasileiro

No Brasil pré-colonial, antes mesmo da fixação portuguesa nas terras americanas em busca de tesouros, a concepção de propriedade entre os índios restringia-se apenas a determinados bens móveis, como, por exemplo, as suas armas e utensílios. O senso de comunidade dominava o sistema daquela época.

Não havia, portanto, a noção da propriedade privada em relação às terras. Isso porque o solo era considerado pelos integrantes das tribos um bem comum e temporário. Comum, na medida em que todos se utilizavam da terra de forma isonômica e simultânea. Temporária, uma vez que as tribos não tinham o costume de se fixar em locais para o exercício de suas atividades e vida em conjunto<sup>140</sup>.

Com o início da colonização portuguesa, o sistema da propriedade foi revisitado pelo sistema de capitanias hereditárias e pelo sistema das sesmarias. Ambos tinham por objetivo primordial estimular a ocupação, a produção agrícola e a redução do despovoamento rural.

As capitanias hereditárias consistiram na primeira divisão do território do Brasil. Dom João III dissecou o território em quinze extensões de faixas, que formavam catorze capitanias. As referidas extensões tinham limite no litoral, ao leste, e na linha de Tordesilhas, ao oeste.

Acometida pela escassez de recursos, a Coroa delegava a aventureiros a missão de habitar terras que nunca foram ocupadas. O Estado de Portugal, portanto, por meio das cartas de doação, concediam aos capitães-donatários a posse das referidas terras, assinalando todos os direitos e deveres decorrentes dela.

---

<sup>138</sup> BIAZI, Danielle Portugal de. *Propriedade*, cit., p. 3980.

<sup>139</sup> STANLEY, Adriano. *Direitos reais*, cit., p. 19.

<sup>140</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*, cit., p. 116.

Os capitães-donatários faziam parte de um grupo diversificado composto por pessoas provenientes da pequena nobreza, burocratas ou comerciantes. Todos, porém, guardavam uma semelhança: mantinham alguma espécie de relacionamento estreito com a Coroa.

Como o próprio nome indica, as extensões de terras eram hereditárias. Isso significa que eram transmitidas de pai para filho. A transferência dessas porções de terra aos particulares era vedada, cabendo ao rei, inclusive, o direito de modificá-las ou mesmo extingui-las.

Conclui-se, assim, que a Coroa concedia apenas o uso aos capitães, resguardando-se com a propriedade de todas as terras.

Vale ressaltar que Portugal, na época da colonização, era um Estado absolutista. Em regra, em razão desse adjetivo, não havia distinção entre a esfera pública, como campo de atividade do Estado, e a esfera privada, como campo de ação dos indivíduos com direitos maiores ou menores. Nele, tudo era público, uma vez que não havia limites preestabelecidos ao poder real.

Além disso, os forais disciplinavam a prerrogativa de doar sesmarias a colonos, em propriedades que deveriam ser ocupadas e exploradas num período máximo de cinco anos, sob risco de serem perdidas. A distribuição das sesmarias, na maioria das vezes, passava pela legitimação da Igreja.

A atribuição de doar sesmarias foi de suma importância, pois deu origem à formação de vastos latifúndios. A sesmaria foi conceituada no Brasil como uma extensão de terra virgem cuja propriedade era doada a um sesmeiro, com a obrigação de explorá-la e mantê-la ocupada. Na sua origem, o sistema de sesmarias foi instituído pela Lei das Sesmarias, promulgada em Santarém, em 28 de maio de 1375, em um contexto de crise econômica europeia, agravada pela peste negra.

À época, enquanto a escassez de cereais, a carência de mão de obra e o aumento dos preços e dos salários reinavam, a referida legislação, em reposta, obrigava os sesmeiros a cultivar terras abandonadas portuguesas, a fim de viabilizar a produção agrícola, sob pena de expropriação.

Dessa forma, a propriedade privada era reconhecida tão somente se comprovada a transição da propriedade real ou pública ao particular. O sentimento de propriedade individual só ganhou maior importância na medida em que os povos se fixaram para o cultivo das terras. O trabalho, visando à extração das utilidades do solo, acabou por estabilizá-los em determinadas localidades<sup>141</sup>.

---

<sup>141</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*, cit., p. 116.

Após a independência do Brasil, em resposta à necessidade de rompimento de laços com a Coroa Portuguesa, em 25 de março de 1824, a Constituição Política do Império do Brasil foi promulgada. A Carta Magna de 1824 vigorou por um período de 65 anos, sendo considerada, pois, o texto mais longevo da história do Brasil. Em seu art. 1º<sup>142</sup>, consolidou a independência do Brasil, proclamada em 7 de setembro de 1822. O Brasil passou a ser uma “nação livre, e independente, que não admite com qualquer outra laço algum de união, ou federação, que se oponha à sua Independencia”.

Além disso, foi instituída a repartição dos Poderes em quatro, quais sejam: o Poder Legislativo, o Poder Moderador, o Poder Executivo e o Poder Judicial. O Poder Moderador erigia o imperador a chefe supremo da nação, acima de todos os outros. De acordo com os arts. 98 e seguintes da Constituição, a pessoa do imperador era inviolável, sagrada e não estava sujeita a qualquer responsabilidade. Possuía poderes ilimitados para nomear senadores, convocar ou prorrogar assembleia geral, dissolver a Câmara dos Deputados e suspender magistrados<sup>143</sup>.

Com relação ao direito de propriedade, este foi tratado como base dos direitos civis, como se depreende da análise do *caput* do art. 179 e seu inciso XXII, *in verbis*:

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.  
[...]

XII. 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 elle préviamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.

<sup>142</sup> Constituição Política do Império do Brazil, de 25 de março de 1824: “Art. 1. O IMPERIO do Brazil é a associação Política de todos os Cidadãos Brasileiros. Elles formam uma Nação livre, e independente, que não admite com qualquer outra laço algum de união, ou federação, que se opponha á sua Independencia”.

<sup>143</sup> Constituição Política do Império do Brazil, de 25 de março de 1824: “Art. 98. O Poder Moderador é a chave de toda a organização Política, e é delegado privativamente ao Imperador, como Chefe Supremo da Nação, e seu Primeiro Representante, para que incessantemente vele sobre a manutenção da Independencia, equilibrio, e harmonia dos mais Poderes Politicos. Art. 99. A Pessoa do Imperador é inviolavel, e Sagrada: Elle não está sujeito a responsabilidade alguma. Art. 100. Os seus Titulos são ‘Imperador Constitucional, e Defensor Perpetuo do Brazil’ e tem o Tratamento de Magestade Imperial. Art. 101. O Imperador exerce o Poder Moderador: I. Nomeando os Senadores, na fôrma do Art. 43. II. Convocando a Assembléa Geral extraordinariamente nos intervallos das Sessões, quando assim o pede o bem do Imperio. III. Sancionando os Decretos, e Resoluções da Assembléa Geral, para que tenham força de Lei: Art. 62. IV. Approvando, e suspendendo interinamente as Resoluções dos Conselhos Provinciaes: Arts. 86, e 87. (*Vide* Lei de 12.10.1832) V. Prorogando, ou adiando a Assembléa Geral, e dissolvendo a Camara dos Deputados, nos casos, em que o exigir a salvação do Estado; convocando immediatamente outra, que a substitua. VI. Nomeando, e demittindo livremente os Ministros de Estado. VII. Suspendendo os Magistrados nos casos do Art. 154. VIII. Perdoando, e moderando as penas impostas e os Réos condemnados por Sentença. IX. Concedendo Amnistia em caso urgente, e que assim aconselhem a humanidade, e bem do Estado”.

Sob a égide dessa Constituição, foram promulgadas leis infraconstitucionais, por exemplo, a Lei de Terras, assinada em 18 de setembro de 1850, por meio da qual o país oficializou a opção pela divisão da zona rural em latifúndios, em vez de pequenas propriedades.

A Constituição da República promulgada em 1891 tratou do tema da propriedade de forma bastante similar se comparada com a Constituição do Império. Ambas asseguravam o direito de propriedade a todos os brasileiros em sua plenitude.

Sublinha-se que a positivação da propriedade, como direito absoluto, tem fundamento nos movimentos liberais que culminaram na elaboração da Constituição Francesa de 1789 e da Constituição Norte-Americana, promulgada em 1787.

Em 1º de janeiro de 1916, foi promulgada a Lei nº 3.071, que instituiu o Código Civil de 1916, também conhecido como Código Civil Beviláqua. Esse diploma legislativo está revestido do aspecto oitocentista, embora tenha sido elaborado e promulgado no século XX. Por consequência, observam-se premissas basilares do Código Civil de 1916 que apresentavam concepções patrimonialistas.

O direito de propriedade foi disciplinado no art. 524 do Código Civil de 1916:

Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reaver-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

[...]

Art. 525. É plena a propriedade, quando todos os seus direitos elementares se acham reunidos no do proprietário; limitada, quando tem ônus real, ou é resolúvel.

Estes dispositivos tratavam o direito de propriedade como um direito absoluto de seu titular, tendo em vista que o Código Civil de 1916 e a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 24 de fevereiro de 1891 eram os diplomas vigentes à época.

Ante o aspecto de caráter individualista do direito de propriedade, à época não se concebia a necessidade de dispor a propriedade dentro de um contexto coletivo ou social. De acordo com José de Oliveira Ascensão, “nem teria sentido invocar a função social da propriedade; ou, então, se quiséssemos, a propriedade atingiria tanto mais certamente a sua função social quanto menos entraves se lhe opusessem”<sup>144</sup>.

Outras cartas magnas estiveram vigentes após a edição do Código Civil de 1916 que disciplinaram o direito de propriedade propriamente dito.

---

<sup>144</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*: reais. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000. p. 143.

A Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 16 de julho de 1934, no Capítulo II, trouxe os direitos e garantias individuais. O art. 113 estabeleceu, *in verbis*:

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.

Em momento posterior, no contexto de crise universal por estado de potencial guerra, foi promulgada a Constituição dos Estados Unidos do Brasil, em 10 de novembro de 1937. Nela, foi garantido o direito à propriedade, exercida nos limites definidos em lei, direito este limitado, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, conforme disposto no art. 122, item 14, do texto constitucional:

Art. 122. 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;

Posteriormente, o nº 14 do art. 122 foi alterado pela Lei Constitucional nº 5, de 1938.

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.

Somente com a Constituição da República de 1946 foi introduzida, no ordenamento jurídico brasileiro, a ideia de funcionalização da propriedade. O art. 147 previa que “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”.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1967, não obstante ter sido promulgada em pleno regime militar, manteve, em sua essência, a disposição sobre a garantia dos direitos individuais, entre eles o direito de propriedade:

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.

Além disso, a Emenda Constitucional nº 1, de 1969, manteve a função social da propriedade no art. 160<sup>145</sup>, ao dispor que a ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social, com base em diversos princípios, dentre eles o da função social da propriedade.

A Constituição Federal Brasileira de 1988 foi promulgada, consagrando a tese difundida na Itália e em Portugal sobre a pluralidade de propriedades. A propriedade não consiste, pois, em uma única instituição, mas em várias instituições diferenciadas, correlacionadas com os diversos tipos de bens e titulares<sup>146</sup>.

Na Constituição Federal Brasileira de 1988, o direito de propriedade está prescrito tanto como um direito individual quanto como um princípio da ordem econômica do país.

Por fim, o legislador civilista elencou a propriedade no primeiro inciso do art. 1.225 do Código Civil Brasileiro. Infere-se que sua posição demonstra sua amplitude e sua relevância diante dos outros direitos reais. O diploma brasileiro, como ocorre no português, no art. 1.228, não a define, porém, formula o conjunto de poderes de seu titular. Em outras palavras, esse diploma optou pela descrição dos poderes do proprietário (*ius utendi, fruendi, abutendi*) em vez de sua definição. O *caput* deste artigo, destarte, é uma reprodução do art. 544 do Código Civil de 1916.

O § 1º do referido dispositivo traz a função social da propriedade no direito civil, como será observado alhures, e o parágrafo seguinte, por sua vez, confere a noção de abuso de direito pelo proprietário quando do exercício de seus poderes: “São defesos os atos que não trazem ao

<sup>145</sup> Emenda Constitucional nº 1, de 1969: “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”.

<sup>146</sup> SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 33. ed. São Paulo: Malheiros, 2009. p. 274.

proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”.

Ainda, o Código Civil Brasileiro disciplina a propriedade resolúvel e a propriedade fiduciária, a partir do art. 1.359 e seguintes. Considera-se a primeira o gênero, do qual a segunda é sua espécie. A propriedade resolúvel pode ser observada quando se está diante da implementação de uma condição ou do advento de um termo. A propriedade fiduciária consiste na propriedade resolúvel quando observada no contexto de garantia.

### 3.3 A propriedade no direito português

O direito de propriedade, na perspectiva portuguesa, é abordado neste estudo, uma vez que se trata do único direito real de gozo por excelência, garantindo ao seu titular um conjunto de faculdades mais completo e intenso<sup>147</sup>. Isso significa que, para todos os direitos reais de gozo menores, a propriedade pode ser utilizada como fundamento para sua existência. Daí a relevância do estudo do direito real de propriedade para a compreensão do direito real de habitação periódica.

Carvalho Fernandes considera o direito de propriedade o “direito real máximo, mediante o qual é assegurado a certa pessoa, com exclusividade, a generalidade dos poderes de aproveitamento global das utilidades de certa coisa”<sup>148</sup>.

No direito português, com relação à natureza do direito real de propriedade, há, tradicionalmente, duas teorias para explicá-la. José de Oliveira Ascensão, em vez de se utilizar do termo “natureza”, emprega a expressão “essência” para trazer as mesmas teorias<sup>149</sup>. A primeira consiste na teoria do domínio ou do senhorio. A segunda, por sua vez, corresponde à teoria da pertença.

A teoria do domínio leva em consideração as faculdades atribuídas sobre a coisa, conferindo à propriedade uma concepção quantitativa<sup>150</sup>. A propriedade, para seus defensores, apresenta-se como o direito real mais extenso imaginável ou como o direito que atribui, nos limites da lei, a mais ampla senhoria sobre uma coisa. No entanto, essa teoria desconhece a existência de limitações ao direito de propriedade<sup>151</sup>.

---

<sup>147</sup> TRIUNFANTE, Armando. *Lições de direitos reais*. Coimbra: Almedina, 2019. p. 203.

<sup>148</sup> Luís A. Carvalho Fernandes, *Lições de direitos reais, apud* JUSTO, António dos Santos. *Direitos reais*. Coimbra: Coimbra Editora, 2017. p. 230.

<sup>149</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 446.

<sup>150</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2012. p. 287.

<sup>151</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 447.

A teoria da pertença, em sentido diametralmente oposto, confere maior importância à relação existente entre a pessoa e a coisa. A propriedade seria uma realidade estritamente qualitativa, centrada na pertença<sup>152</sup>. Há, neste caso, uma concepção qualitativa da propriedade, expressando a relação de subordinação da coisa ao titular.

A Constituição do México de 1917 e a Constituição de Weimar, de 1919, trouxeram uma nova concepção do direito de propriedade, que deixou de ser tratado apenas como um direito, passando a ser concebida também como uma obrigação, no sentido de que a propriedade obriga seu detentor a mantê-la.

Nos textos constitucionais portugueses de 1822, 1826, 1838 e 1911, a propriedade foi inserida entre os direitos, liberdades e garantias de cada cidadão.

Na Constituição de 1933, a propriedade continuou sendo encarada como um direito individual, conforme disciplinado no artigo 8º, nº 15. No entanto, o constituinte inovou ao dispor, no artigo 35º, que, além de a propriedade desempenhar uma função social, em regime da cooperação económica e solidariedade a lei poderia determinar as condições do seu emprego e exploração para adequá-la às finalidades coletivas, nomeadamente:

Artigo 35º

A propriedade, o capital e o trabalho desempenham uma função social, em regime de cooperação económica e solidariedade, podendo a lei determinar as condições do seu emprego ou exploração conformes com a finalidade colectiva.

A Constituição Federal Portuguesa, aprovada pela Assembleia Constituinte em 2 de abril de 1976 e vigente desde 25 de abril desse mesmo ano, disciplinou o direito de propriedade no rol dos direitos e deveres económicos. Como expõe o artigo 62º do referido diploma:

Título III

*Direitos e deveres económicos, sociais e culturais*

Capítulo I

*Direitos e deveres económicos*

[...]

Artigo 62º

*(Direito de propriedade privada)*

1. A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.
2. A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante pagamento de justa indemnização.

---

<sup>152</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*, cit., p. 287.

Por tanto, o direito de propriedade foi deslocado do elenco dos direitos, liberdades e garantias para o dos direitos económicos, sociais e culturais, razão pela qual houve repercussões sistemáticas<sup>153</sup>. Por conseguinte, foi conferida à propriedade uma nova perspectiva. Passou a ser tratada como um instrumento de trabalho, voltado para a questão da justiça social distributiva<sup>154</sup>.

Conforme abordado algures, a Constituição Federal Brasileira, de forma distinta, trata a propriedade como um direito individual de cada cidadão brasileiro.

Com relação ao conteúdo do direito da propriedade, Ana Prata afirma que a Constituição Portuguesa

... não define no nº 1 do art. 62º o alcance, em termos gerais, da garantia da propriedade, circunscrevendo esta à garantia da titularidade e remetendo, para outras indicações, para outros preceitos do texto constitucional, e não pode do nº 2 do mesmo artigo retirar-se qualquer conclusão quanto aos poderes do legislador, nomeadamente, de comprimir o conteúdo do direito, pois aquele nº 2 não se desliga do nº 1, constituindo uma garantia da titularidade, face aos poderes estaduais. Toda a tentativa de encontrar um conteúdo mínimo para o direito, em termos gerais, está condenada a dissolver-se numa posição metajurídica de conteúdo estritamente ideológico e insustentável face à Constituição<sup>155</sup>.

Ainda, a Carta Magna portuguesa, como também a Constituição Federal do Brasil, trouxeram positivadas formas de propriedade, a depender das suas finalidades, como, por exemplo, a propriedade da habitação (artigo 65º, nº 2, alínea “c”), a propriedade dos solos urbanos (artigo 65º, nº 4), a propriedade dos meios de produção (artigos 80º, 82º e 83º) e a propriedade agrícola (artigos 94º, 95º e 96º)<sup>156</sup>. Isso demonstra que o conceito unitário de propriedade tem, pouco a pouco, cedido lugar à ideia de que não existe uma propriedade única,

---

<sup>153</sup> MIRANDA, Jorge. *Manual de direito constitucional*. 3. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000. t. IV: direitos fundamentais. p. 524

<sup>154</sup> No mesmo sentido, Ana Prata estabelece o significado desse deslocamento: “O significado desta deslocação é claro no sentido da não adopção constitucional da concepção da propriedade como forma de materialização da liberdade humana, como direito absoluto e incindível do homem, nem sequer da ideia de que a propriedade é um direito fundamental da ordem constitucional em geral. A sua colocação entre os direitos económicos tem, só por si, o sentido de a afirmar como direito concedido pela ordem jurídica para a realização de fins económicos e sociais – em que se integram, mas que se não reduzem aos fins individuais do seu titular. Dito de outra forma, a propriedade, enquanto direito económico – e não direito individual –, insere-se numa forma de organização económica da sociedade e vê a sua fisionomia alterada adequadamente ao papel que aí é chamada a desempenhar” (PRATA, Ana. *A tutela constitucional da autonomia privada*. Coimbra: Almedina, 2016. p. 166).

<sup>155</sup> PRATA, Ana. *A tutela constitucional da autonomia privada*, cit., p. 181.

<sup>156</sup> MIRANDA, Jorge. *Manual de direito constitucional*, cit., p. 524.

mas múltiplas propriedades, ou seja, múltiplos regimes de propriedade em cada ordenamento jurídico<sup>157</sup>.

É certo que o atual Código Civil Português, como o Código Civil Brasileiro, também não se preocupou em trazer a definição da propriedade. Seguiu a máxima romana de que toda definição em direito civil é perigosa (*omnis definitio in iure civili periculosa est*). Sublinha-se que a falta de definição, além disso, traz consigo a oportunidade de criação doutrinária a respeito do tema.

O artigo 1305º do Código Civil Português traz o conteúdo jurídico do direito real de propriedade, compreendendo as faculdades de uso, fruição e disposição do direito, de modo pleno e exclusivo, *in verbis*:

Artigo 1305º

*Propriedade das coisas*

O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.

Faz-se relevante a comparação com o conteúdo do art. 1228 do Código Civil Brasileiro. Além das faculdades do proprietário de usar, gozar e dispor da coisa, como indicado, o legislador brasileiro estabeleceu o direito de reivindicação. Muito embora, em termos práticos, essa ausência não tenha consequências relevantes, pelos motivos expostos a seguir, percebe-se que o legislador português deixou de disciplinar, nesse dispositivo, o direito de sequela, abordado neste trabalho, que significa o poder do proprietário de buscar o bem nas mãos de quem quer que a detenha, característica singular do ramo dos direitos reais.

No entanto, o direito de reivindicação, no Código Civil Português, foi disciplinado no artigo 1311º, ao conferir ao proprietário o poder de exigir judicialmente, de qualquer possuidor ou detentor da coisa, o reconhecimento do seu direito de propriedade e a consequente restituição do que lhe pertence.

Desse modo, pode-se afirmar que, muito embora tenha havido uma imprecisão por parte do legislador português ao deixar de inserir a reivindicação como uma das faculdades do proprietário no artigo 1305º, não houve consequências práticas, uma vez que esse direito foi disciplinado expressamente no artigo 1311º desse diploma.

Como ocorre no direito brasileiro, nas coisas imóveis, as faculdades do proprietário englobam também o espaço aéreo correspondente à superfície do prédio, bem como o subsolo,

---

<sup>157</sup> PRATA, Ana. *A tutela constitucional da autonomia privada*, cit., p. 174.

conforme o artigo 1344º do Código Civil Português<sup>158</sup>, sendo certo que os proprietários só poderão proibir atos de terceiros se houver legítimo interesse de impedi-los.

### 3.4 A função social da propriedade luso-brasileira

Ao expor a linha do tempo do direito de propriedade no sistema luso-brasileiro, é perceptível que ele ganhou paulatinamente preocupação estatal e deixou de ser apenas uma obrigação que o Estado deveria ter para passar à condição de princípio gerador de deveres para toda a coletividade, adquirindo a condição de direito fundamental, seja na ordem econômica, seja na ordem individual.

O jurista Léon Duguit, desenvolvedor da tarefa de unir o direito de propriedade à função social, explicou o princípio da função social da propriedade por meio do argumento de que esta não tem caráter absoluto e intangível. Duguit acreditava que a propriedade devia se adequar à evolução da sociedade e evoluir no ritmo das necessidades econômicas<sup>159</sup>. É garantido ao proprietário, detentor de uma riqueza, qual seja, a coisa, mas também lhe é exigido o cumprimento de sua função social, sob pena de intervenção estatal. Os direitos de proprietário ficam, portanto, condicionados ao cumprimento da função social<sup>160</sup>.

Com base nesse entendimento, os direitos de propriedade perdem seu caráter individualista, segundo o qual o proprietário poderia usufruir da propriedade livremente, sem qualquer tipo de interferência. Os direitos do proprietário continuam protegidos, mas à luz do cumprimento de valores sociais intrínsecos à propriedade, tanto de cunho econômico quanto social.

Nas palavras de Pietro Perlingieri, “a ausência de atuação da função social, portanto, faz com que falte a razão da garantia e do reconhecimento do direito de propriedade”<sup>161</sup>, excluindo o imóvel da proteção garantida pelo ordenamento jurídico.

---

<sup>158</sup> Código Civil Português: “Artigo 1344º (Limites materiais): 1. A propriedade dos imóveis abrange o espaço aéreo correspondente à superfície, bem como o subsolo, com tudo o que neles se contém e não esteja desintegrado do domínio por lei ou negócio jurídico. 2. O proprietário não pode, todavia, proibir os actos de terceiro que, pela altura ou profundidade a que têm lugar, não haja interesse em impedir”.

<sup>159</sup> MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Usucapião imobiliária urbana independente de metragem mínima: uma concretização da função social da propriedade. *Instituto Brasileiro de Direito Civil*, v. II, p. 13-14, out./dez. 2014.

<sup>160</sup> JELINEK, Rochelle. *O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do Código Civil*. Porto Alegre: [s. l.], 2006. Disponível em: <https://www.mprs.mp.br/media/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2022.

<sup>161</sup> PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional*. Tradução Maria Cristina De Cicco. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 229.

A função social é entendida, na maioria das vezes, como limite imposto pelo Estado ao particular, titular do direito de propriedade. É reduzido o âmbito no qual o titular desse direito é capaz de dispor dos poderes inerentes à sua condição, quais sejam, o uso, o gozo, a disposição e a reivindicação.

Essa visão, no entanto, pode ser criticada, uma vez que parte do pressuposto de que o direito de propriedade privada é absoluto, devendo ser exercido de forma ilimitada, da forma mais intensa possível, contra violações, no sentido de que seria a materialização da liberdade e da personalidade humana. A função é o poder de dar ao direito de propriedade determinado destino, de vinculá-la a um objetivo, enquanto o qualificativo social indica que esse objetivo corresponde ao interesse coletivo, e não ao interesse individual do titular do direito de propriedade<sup>162</sup>.

A função social objetiva direcionar o exercício do direito de propriedade para garantir, além do interesse de cada indivíduo, o interesse da sociedade. Então, a função social é revestida de dois aspectos, um negativo e o outro positivo. O primeiro está ligado à restrição da liberdade de seu titular, enquanto o segundo garante ao proprietário o exercício de seus direitos, de acordo com as normas constitucionais

Nos ensinamentos de Anderson Schreiber,

... funcionalizar a propriedade ao atendimento de interesses sociais não significa, de modo algum, propor o aniquilamento dos direitos individuais ou pregar a negação da propriedade privada. Muito pelo contrário. A função social, impondo ao proprietário a observância de determinados valores sociais, legitima a propriedade capitalista e a compatibiliza com a democracia social que caracteriza os sistemas políticos contemporâneos<sup>163</sup>.

A função social da propriedade encontra ampla previsão na Constituição Federal do Brasil, como norma de referência principal<sup>164</sup>. Nunca, em toda a história das Constituições brasileiras, o princípio da função social foi tratado de forma tão relevante. Isso porque não foi tratada apenas como direito e garantia individual e como princípio da ordem econômica, como também recebeu conteúdo mínimo e expresso<sup>165</sup>.

---

<sup>162</sup> BERCOVICI, Gilberto. Propriedade que descumpra função social não tem proteção constitucional. *Conjur*, 6 dez. 2015. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-dez-06/estado-economia-propriedade-nao-cumpra-funcao-social-nao-protacao-constitucional>. Acesso em: 15 dez. 2022.

<sup>163</sup> SCHREIBER, Anderson. *Direito civil e Constituição*. São Paulo: Atlas, 2013. *E-book*, posição 247.

<sup>164</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 226.

<sup>165</sup> TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. A garantia da propriedade no direito brasileiro. *Revista da Faculdade de Direito de Campos*, ano VI, n. 6, p. 101-119, jun. 2005. p. 105.

O primeiro dispositivo que dispõe sobre o assunto é o art. 5º, XXIII, que estabelece a função social como limitadora do direito real de propriedade (“a propriedade atenderá a sua função social”). Surge como um dos termos em que se reconhecem direitos e garantias individuais fundamentais. Contudo, o direito de propriedade não é absoluto. Observa-se que a Constituição Federal cria uma obrigação, um direito e um dever individual ao estabelecer que o imóvel deverá cumprir sua função social.

No contexto da ordem econômica e financeira da República brasileira, a função social da propriedade surge como um de seus princípios basilares (art. 170, II e III). Malgrado esteja disciplinada no rol dos direitos individuais, a propriedade não poderá ser encarada como puro direito individual. Seu conceito e significado foram relativizados, especialmente porque os princípios da ordem econômica são preordenados à vista da realização de seu fim, qual seja, o de assegurar a existência digna, conforme os ditames da justiça social<sup>166</sup>.

No art. 182, § 2º, remete-se o critério de apuração do cumprimento da função social da propriedade urbana à observância do plano diretor das cidades, inferindo-se, de imediato, que o cumprimento da função social da propriedade urbana depende de critérios de apuração estabelecidos na legislação infraconstitucional, igual assertiva valendo para o seu sancionamento, previsto no capítulo da política urbana.

O art. 186, por sua vez, consagra que a função social de uma propriedade é realizada mediante o cumprimento cumulativo dos 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.

Houve, pois, uma parametrização da função social no âmbito da propriedade rural<sup>167</sup>.

A partir do momento em que um imóvel rural não esteja cumprindo sua função social, foi conferido à União o poder de desapropriá-lo para fins de reforma agrária, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária (art. 184 da Constituição Federal Brasileira).

Nos ensinamentos de José Afonso da Silva<sup>168</sup>, o conjunto de normas constitucionais sobre a propriedade denota que ela não pode mais ser considerada como um direito individual,

---

<sup>166</sup> SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*, cit., p. 270-271.

<sup>167</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*, cit., p. 237.

<sup>168</sup> SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*, cit., p. 270.

nem como instituição do direito privado. Por isso, deveria ser prevista apenas como instituição da ordem econômica, como instituição de relações econômicas, a exemplo das Constituições da Itália e de Portugal, conforme será abordado.

No Código Civil Brasileiro, a função social permeia todos os direitos reais elencados no art. 1.225. Isto posto, sendo a multipropriedade uma espécie de propriedade, também deve observar esse princípio.

O § 1º do art. 1.228, ao estabelecer que “o direito de 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”, trouxe, de forma clara e taxativa, a previsão da função social, tanto dos imóveis urbanos quanto rurais. O proprietário, nesse sentido, possui o dever de exercer o direito conforme uma finalidade socioeconômica. seu fim econômico e social.

Passemos ao estudo da função social da propriedade em Portugal. Inicialmente, percebe-se que a Constituição da República de Portugal vigente não disciplinou, de forma expressa, o princípio da função social da propriedade. No entanto, por meio de uma interpretação sistemática dos dispositivos desse diploma, é possível verificar a sua existência, mesmo que de forma implícita.

Ana Prata estabelece:

Ou se concebe a função social como uma espécie de cláusula geral do direito privado, destinada a funcionar como instrumento de aferição e adequação judicial dos comportamentos proprietários, ou se entende que a lei a utiliza directamente para realizar a justiça social, isto é, que ela se resolve, primariamente, em obrigações postas a cargo dos proprietários como forma directa da satisfação de interesses não proprietários, ou, finalmente, se assume uma posição eclética, entendendo que é, primariamente, à lei que cabe dar conteúdo à noção de função social – que não deixa nunca de ter um certo grau de indeterminação –, mas que, do mesmo passo, é possível, a partir das disposições legais, ter uma noção de função social que serve como instrumento judicial de apreciação das condutas dos proprietários em concreto<sup>169</sup>.

Ainda, a mesma autora estabelece que, para caracterizar a função social da propriedade na Constituição da República de Portugal, é necessário se ater a duas ideias fundamentais:

---

<sup>169</sup> PRATA, Ana. *A tutela constitucional da autonomia privada*, cit., p. 163.

... de uma forma genérica, a protecção da propriedade – de bens de produção – resolve-se, tendencialmente, na protecção da utilidade produtiva dos bens, isto é, a função social analisa-se em obrigações de utilizar o bem de acordo com a sua função produtiva, de forma a contribuir para o incremento da produção nacional, e sem lesão dos interesses dos consumidores e utentes dos bens e serviços produzidos; de uma forma mais específica, a propriedade constitui um instrumento de instauração de novas relações de produção e de novas relações sociais<sup>170</sup>.

Como já exposto, a propriedade privada foi trazida como sendo um dos direitos dos trabalhadores. Reconhece-se, conforme o artigo 62º, nº 2 da Constituição da República de Portugal, na utilidade pública, uma das possíveis restrições ao direito de propriedade, que se enquadra como uma das mais drásticas, ao passo que o extingue<sup>171</sup>.

Historicamente, o Código Civil de Seabra (1867) regrou a função pessoal da propriedade, e não sua função social. De acordo com o artigo 2167º<sup>172</sup>, o direito de propriedade consistia na faculdade do homem de aplicar à conservação da sua existência, e ao melhoramento da sua condição, tudo quanto para esse fim legitimamente adquiriu, e de que, portanto, pode dispor livremente.

Diante da análise desse dispositivo, fica claro que o direito real de propriedade se atribuía para a realização pessoal, em vez de social. Ao proprietário não era permitido fazer o que bem entendesse. Devia, portanto, utilizar o seu direito para o aplicar à conservação da sua existência e ao melhoramento da sua condição<sup>173</sup>.

Como já citado, foi apenas na Constituição Política Portuguesa promulgada em 1933 que o princípio da função social foi expressamente previsto, nomeadamente no artigo 35º desse diploma. Além disso, o § 1º do artigo 8º do mesmo diploma elucidou que “os cidadãos deverão fazer uso deles sem ofensa dos direitos de terceiros, sem lesão dos interesses da sociedade, ou dos princípios da moral”.

O Código Civil Português, da mesma forma, não estipulou a função social, diferentemente do que ocorreu, de forma assertiva, no Código Civil Brasileiro, No entanto, Luis A. Carvalho Fernandes<sup>174</sup> entende que a clara referência aos limites da lei e a observância das

<sup>170</sup> PRATA, Ana. *A tutela constitucional da autonomia privada*, cit., p. 173.

<sup>171</sup> GOMES, Carla Amado. Reflexões (a quente) sobre o princípio da função social da propriedade. *Revista Eletrónica de Direito Público*, v. IV, n. 3, 2017.

<sup>172</sup> Código Civil Português de 1867: “Artigo 2167º. Diz-se direito de propriedade a faculdade, que o homem tem, de aplicar à conservação da sua existência, e ao melhoramento da sua condição, tudo quanto para esse fim legitimamente adquiriu, e de que, portanto, póde dispor livremente”.

<sup>173</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*. Coimbra: Almedina, 1953. v. XIII: direitos reais (1ª parte). p. 443-444.

<sup>174</sup> Luís A. Carvalho Fernandes, *Lições de direitos reais*, apud JUSTO, António dos Santos. *Direitos reais*, cit., p. 205.

restrições por ela impostas, assim disposto no artigo 1305º, legitimaria o entendimento da manutenção do condicionamento da função social da propriedade. Vale lembrar que o Código Civil Português foi promulgado enquanto a Constituição Política ainda estava vigente, ou seja, aquele diploma constitucional no qual houve expressa menção à função social da propriedade.

Não obstante, diante da ausência de norma expressa relativa à função social no Código Civil Português, bem como na Constituição de 1976, afirma que o diploma civil compatibilizou o princípio da função social com o consagrado princípio do abuso do direito, disposto no artigo 334º<sup>175</sup>, *in verbis*:

Artigo 334º

(*Abuso do direito*)

É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

Este é o mesmo entendimento de Moreira Alves<sup>176</sup> ao afirmar que nem por isso se afastou o Código Português dessa imposição decorrente das condições da vida moderna, inclusive da propriedade. De acordo com o autor, o Código Civil Português apenas não precisou repetir, no atinente à propriedade, o princípio a que dera alcance geral e que se encontra no referido artigo 334º, que veda o abuso do direito<sup>177</sup>.

Esse artigo passou a constituir o prolongamento, na lei ordinária, da função social subjacente ao sistema constitucional e a contribuir para o seu enquadramento no sistema jurídico português.

José Oliveira Ascensão, nesse desiderato, estabelece que o referido dispositivo, ainda, ampliou a incidência do princípio da função social:

Para além da inscrição do princípio da legislação ordinária o art. 334º oferece outra vantagem, pois alarga a extensão da incidência do princípio da função social.

Nos termos constitucionais, o princípio abrangia apenas os direitos relativos a bens de produção. O art. 334º é muito mais vasto, pois é uma das poucas disposições que o novo Código dedica a todo e qualquer direito subjectivo. Ultrapassa-se pois, e muito, o campo da função da propriedade, ou dos direitos reais. Abrange, portanto, também os direitos reais sobre bens de consumo<sup>178</sup>.

<sup>175</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 200.

<sup>176</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. O direito das coisas no novo Código Civil português. *Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo*, v. 65, 215-257, 1970. p. 232. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66610>. Acesso em: 15 dez. 20220, p. 232.

<sup>177</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. O direito das coisas no novo Código Civil português, cit., p. 232.

<sup>178</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 200.

Menezes Cordeiro<sup>179</sup> também tenta compatibilizar o abuso de direito e a função social, esclarecendo que os direitos reais, ao serem limitados pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim econômico e social, indicam que tais limitações podem ser reconduzidas à função social.

Ainda, o princípio da função social da propriedade, de acordo com José de Oliveira Ascensão<sup>180</sup>, pode ser encontrado nas estatuições positivas, que consistem nas limitações da propriedade, por exemplo, a expropriação, a requisição, a servidão administrativa e as meras limitações.

Pietro Perlingieri<sup>181</sup> afirma que a função social não diz respeito tão somente aos seus limites. De acordo com o artigo 42 da Constituição Italiana, contempla, da mesma forma, os modos de aquisição, de gozo e os limites com o objetivo de assegurar a função social da propriedade e de torná-la acessível a todos.

A função social, construída como o conjunto dos limites, representaria uma noção somente de tipo negativo voltada a comprimir os poderes proprietários, os quais, sem os limites, ficariam íntegros e livres<sup>182</sup>.

Segundo o mesmo autor, a função social não deve ser interpretada como uma intervenção “em ódio” à propriedade privada, mas torna-se a própria razão pela qual o direito de propriedade foi atribuído a um determinado sujeito, um critério de ação para o legislador<sup>183</sup>.

---

<sup>179</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*, cit., p. 210.

<sup>180</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 202.

<sup>181</sup> PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*, cit., p. 226.

<sup>182</sup> PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*, cit., p. 226.

<sup>183</sup> PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*, cit., p. 226.

## 4 DAS GENERALIDADES DA MULTIPROPRIEDADE

### 4.1 Considerações iniciais sobre multipropriedade

Em primeiro lugar, é preciso adentrar ao contexto histórico referente à formação da ideia do compartilhamento do imóvel no tempo, mesmo tendo sofrido alterações em sua natureza e conceito ao longo dos anos.

É sabido que a origem da multipropriedade consiste em tema divergente entre os doutrinadores. Gustavo Tepedino, um dos pioneiros na abordagem da matéria no Brasil, defende que a referida figura jurídica se originou no território francês, no final de 1960<sup>184</sup>, sendo originariamente denominada *multipropriété*. Bruno Saraiva, compartilhando do mesmo entendimento, especifica seu surgimento na estação de esqui de *Superdevoluy*<sup>185</sup>.

Em meio a diversas crises econômicas e sociais no continente europeu, marcadas pelo término da Segunda Guerra Mundial (1939-1945), o conceito de multipropriedade nasceu, em princípio, com fundamento na autonomia privada, como uma tentativa de restabelecer e estimular a economia dos países europeus. Possibilitava, assim, o uso e o gozo de imóveis de veraneio, por determinado período, a classes econômicas menos favorecidas, sem que fosse necessário, para tanto, o desembolso de vultosos recursos.

Para Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, o direito real de habitação periódica, assim denominado o compartilhamento de um bem imóvel no tempo em Portugal, “foi instituída em ordem a potenciar um aproveitamento mais intensivo dos empreendimentos com fins turísticos”<sup>186</sup>.

A criação da multipropriedade possibilitou a democratização ao acesso à segunda casa<sup>187</sup>, como expõe Sílvio Venosa:

Os empresários optaram por um sistema que facilitasse o acesso a essa segunda propriedade a grupo social ao qual não convém ou não pode manter vários imóveis concomitantemente. Busca-se com o *time-sharing* a democratização do imóvel de férias. A possibilidade se estende tanto a

<sup>184</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 1.

<sup>185</sup> SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: DINCE Edições Técnicas, 2017. p. 24-25.

<sup>186</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2012. p. 401.

<sup>187</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (coord.). *Direito imobiliário: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. São Paulo: Atlas, 2015. p. 512-522. Disponível em: [http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos\\_Atuais\\_Multipropriedade\\_imobiliaria\\_fl\\_512-522.pdf](http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fl_512-522.pdf). Acesso em: 15 dez. 2022, p. 512.

unidades em apartamentos, como em imóveis como construções térreas, casas em vilas, fazendas ou assemelhados<sup>188</sup>.

Isto posto, com a finalidade de fomentar a atividade do turismo nas capitais europeias, os empreendedores ligados ao ramo de hotelaria promoveram, cada vez mais, a comunhão da propriedade de seus imóveis no exercício fracionado, por terceiros, das faculdades de uso e gozo, com base no aspecto temporal. Destarte, não se objetivou conceder a cada indivíduo o exercício concomitante dos poderes de proprietário em um único imóvel, mas sim o exercício integral das faculdades de proprietários sobre um imóvel em diferentes espaços de tempo.

Portanto, é certo considerar que a disseminação da multipropriedade encontrou seu pináculo em 1970, como “expressão de criatividade da autonomia privada, em meio à crise em que se encontrava mergulhado o setor imobiliário europeu”<sup>189</sup>.

O modelo, por conseguinte, após pouco tempo, chegou aos Estados Unidos, onde encontrou terreno fértil para seu desenvolvimento e contorno definitivo, obtendo sucesso e popularidade na sociedade americana.

No entendimento de Caio Calfat, fundador e atual presidente da Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (Adit Brasil) e Vice-Presidente de Assuntos Turísticos Imobiliários do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), a estrutura do *time-sharing* nos Estados Unidos foi aprimorada a fim de encurtar o tempo de ocupação, antes em meses, para semanas, o que facilitou o comércio desse tipo de negócio<sup>190</sup>. A partir de 1976 surgiu a empresa Interval International, que dinamizou o *time-sharing* nesse país.

Para Mônica Paula Margarida (citada por Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas e Rodolfo Pamplona Filho)<sup>191</sup>, a criação da multipropriedade teve, desde o início, duas vertentes, quais sejam: *time-sharing* e *fractional*, conceitos que merecem ser abordados para melhor compreensão da natureza jurídica do instituto no direito brasileiro e no direito lusitano.

O *time-sharing* manifesta-se como um direito pessoal. O usuário adquire unidades de tempo que garantem o direito de uso do bem por tempo prefixado, tratando-se, na maioria das

---

<sup>188</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022. v. IV: direitos reais. *E-book*, posição 359.

<sup>189</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*, cit., p. 4.

<sup>190</sup> Caio Calfat, O desenvolvimento do *time sharing* no Brasil *apud* SCHMITT Cristiano Heineck; PERES, Fabiana Pietros. Contrato de *time-sharing*: nuances acerca da proteção do consumidor no direito comunitário e no direito brasileiro. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 76, p. 176-207, out./dez. 2010.

<sup>191</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 da UFMG*, Belo Horizonte, n. 75, p. 99-118, jul./dez. 2019.

vezes, de uma relação de consumo, na medida em que o contratante não detém, deveras, uma fração ideal do bem, mas somente o direito de hospedagem em determinada janela temporal<sup>192</sup>.

Em sentido diametralmente oposto, no *fractional*, o comprador (usuário) torna-se proprietário da fração temporal do imóvel, sendo-lhe garantido exercer todos os direitos decorrentes de sua posição. Nessa hipótese, há transferência de um direito real. Presume-se, assim, que a multipropriedade brasileira e o direito de habitação periódica português, como será exposto neste estudo, possuem raízes firmes nessa vertente, uma vez que há, em ambos os direitos, transferência de um direito real, seja o de propriedade, seja o de habitação periódica.

Caio Calfat sublinha a importância de não confundir, no entanto, *time-sharing* com multipropriedade:

Isso é importante porque existe confusão conceitual no mercado, no Judiciário e até mesmo, pelo que se pode observar após a promulgação da Lei Federal 13.777/2018, na doutrina jurídica.

Apesar de a multipropriedade e o *timeshare* serem parecidos no que tange ao aspecto comercial, fato é que jurídica e estruturalmente são institutos bastante distintos entre si. Deste modo, sua implementação exige estruturas, operações e estratégias igualmente diferenciadas.

Não há que se falar se um instituto é melhor ou pior que o outro. São simplesmente diferentes entre si, e a prática demonstra que, em alguns empreendimentos, eles operam de forma sinérgica e bastante lucrativa.

*Timeshare* é um modelo de negócio que se baseia, via de regra, na compra antecipada de hospedagem, por meio de pontos ou número de diárias, a um preço mais baixo em comparação com as tarifas praticadas pelo mercado. Está regulamentado pela Lei Geral do Turismo – Lei Federal 11.771, de 17 de setembro de 2008, artigo 23 § 2º –, reconhecido como prestação de serviço de hospedagem.

O hóspede adquire o direito de hospedar-se em um empreendimento por um certo período de tempo acordado, mediante pagamento adiantado das diárias ao operador<sup>193</sup>.

Sobreleva acrescentar, por oportuno, que a figura jurídica objeto desta dissertação, desde sua gênese, foi tratada de diversas formas, com denominações diversas, a depender do local no qual era utilizada. Isso demonstra a dificuldade e os diferentes entendimentos do compartilhamento temporal de um imóvel nas legislações estrangeiras. Nos países de língua inglesa, assentados no direito anglo-saxão (*common law*), como os Estados Unidos e a Inglaterra, a multipropriedade é conhecida como *time-sharing (tempo compartilhado)*; na Argentina, utiliza-se a denominação *propiedad en tiempo compartido*; na França, onde,

<sup>192</sup> VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018, cit., p. 102.

<sup>193</sup> CALFAT, Caio; CAMOZZI, Cláudio; CANTERAS, Diogo (org.). *Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas*. São Paulo: Secovi-SP, 2019. p. 40-41.

pioneiramente, sua denominação inicial era *multipropriété*, e posteriormente *pluripropriété*, *propriété spatio-temporelle*, *copropriété sisonnière e droit de jouissance à temps partagé*; na Itália, foi introduzida como *multipropretà e proprietà spazio-temporale*; na Espanha, denominou-se *multipropiedad*, sendo atualmente designada como *aprovechamiento por turno*; em Portugal é chamada de direito real de habitação periódica<sup>194</sup>.

Independentemente das diversas denominações e entendimentos da multipropriedade, diante de uma análise superficial dos ordenamentos estrangeiros, depreende-se um sentido comum entre as definições. Todas condicionam o proveito econômico do bem a uma variável temporal, caracterizando-se pela exclusividade e perpetuidade.

No mesmo sentido, Frederico Viegas de Lima explica:

É na periodicidade que reside o elemento essencial da multipropriedade, conferindo o direito de gozo de uma maneira particular por ser temporal. Além de ser temporal, é um direito que surge todos os anos, de uma forma cíclica e que tende a ser perpétuo<sup>195</sup>.

Ainda, há quem defenda que esse sentido comum seria a multiplicidade de domínios sobre um mesmo bem, seja móvel ou imóvel – a depender da ocasião, sendo exercidos de forma exclusiva em períodos certos, determinados e reiterados<sup>196</sup>. No entanto, observa-se que, no direito português, por exemplo, não há domínio por parte do utente, mas somente a titularidade de um direito de uso e fruição sobre o bem, sob a égide de um direito real.

## 4.2 Espécies

Considerando que a autonomia da vontade, princípio basilar do direito privado, fundamentou a multipropriedade, antecipando-se a qualquer manifestação legislativa, diversos modelos foram formulados para regulamentá-la.

Gustavo Tepedino<sup>197</sup> e Maria Helena Diniz<sup>198</sup> consagram quatro modalidades de multipropriedade, quais sejam: (i) multipropriedade societária ou acionária; (ii) direito real

<sup>194</sup> SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A figura do *time-sharing* em perspectiva de direito comparado: Portugal e Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 76, p. 79-116, jan./jun. 2014, p. 80.

<sup>195</sup> LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 28-42, 1990. p. 29.

<sup>196</sup> XAVIER, Camila Costa. *Taxatividade, tipicidade e autonomia privada: o direito real de multipropriedade*. Belo Horizonte: Dialética, 2021. p. 62.

<sup>197</sup> TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária, cit., p. 513-514.

<sup>198</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, cit., posição 102.

sobre coisa alheia ou direito real limitado; (iii) multipropriedade imobiliária e, por fim, (iv) multipropriedade hoteleira.

#### **4.2.1 Multipropriedade societária**

Na multipropriedade societária, como o próprio nome diz, o empreendimento objeto do compartilhamento é de titularidade de uma empresa, “da qual os adquirentes se tornam sócios, conferindo-lhes o direito de utilização periódica de certa unidade”<sup>199</sup>. Há, destarte, uma relação jurídica obrigacional, entre um bem, seja móvel ou imóvel, e os sócios da pessoa jurídica titular da propriedade do referido bem, que lhes garante o direito de uso por um espaço fixo de tempo.

Nas palavras de Marcos Alcino de Azevedo Torres:

Através da multipropriedade societária (ideia bem desenvolvida), constitui-se uma sociedade, que adquire os bens, móveis ou imóveis, de interesse dos sócios, sendo estes destinados, através de contrato próprio, ao uso exclusivo de seus sócios, por uma temporada fixa, que se renova anualmente, por prazo indeterminado, que na experiência francesa é, de ordinário, noventa e nove anos. Estabelece-se em favor do titular um direito de natureza pessoal e mobiliária, através da participação acionária ou por quotas sociais, conforme o tipo societário escolhido, variando a fração de tempo, de uma semana a um mês. Por certo que, conforme a participação societária, a fração de tempo pode variar, salvo estipulação em contrário no momento da constituição da empresa<sup>200</sup>.

Nessa modalidade, como ensina Maria Helena Diniz,

... uma sociedade, proprietária de imóvel de lazer, emite ações ordinárias, que, por representarem a propriedade do referido imóvel, ficam em poder dos seus efetivos proprietários, garantindo-lhes a gestão social, e ações privilegiadas ou preferenciais, que serão vendidas a sócios-usuários para que tenham direito de uso em turnos predefinidos daquele bem social por um prazo<sup>201</sup>.

Além das ações ordinárias, que garantiam aos sócios a participação na gestão social, também eram emitidas ações preferenciais pela sociedade proprietária do empreendimento multiproprietário. Esses títulos, por sua vez, conferiam aos seus adquirentes o direito de utilização em turnos de certo bem social<sup>202</sup>.

---

<sup>199</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária* cit., p. 1.

<sup>200</sup> Marcos Alcino de Azevedo Torres *apud* RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 8. ed. Rio de Janeiro: GEN Forense, 2016. *E-book*, posição 250.

<sup>201</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, cit., posição 102.

<sup>202</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*, cit., p. 9.

Portanto, o compartilhamento da utilização do bem efetiva-se “por meio de subscrição de ações específicas representativas da fração de tempo que o detentor poderá desfrutar do imóvel”<sup>203</sup>. Ou seja, o direito de uso do bem por fração temporal é um direito decorrente da titularidade da ação. Não há falar em transferência da propriedade a terceiros, na medida em que permanece com a sociedade.

Nesse diapasão, Gustavo Tepedino expõe que se trata de verdadeira

... aquisição de propriedade mobiliária, já que ao multiproprietário pertence uma ou mais ações, não se revestindo, nessa hipótese, da qualidade de comproprietário do bem que utiliza. É simplesmente um acionista, detentor de direito obrigacional em face da sociedade, visando ao aproveitamento cíclico do bem social, por certo período fixo do ano<sup>204</sup>.

Isto posto, a aludida espécie tem “natureza jurídica de direito pessoal e societário, no qual o acionista dispõe do direito de usar o imóvel de propriedade da sociedade, durante o tempo determinado por suas ações representativas, a cada ano, de forma cíclica”<sup>205</sup>. Por não estar compreendida no campo dos direitos das coisas, não é conferido ao multiproprietário oponibilidade contra terceiro, por exemplo, na hipótese de execução de garantias decorrentes de dívidas sociais. Isto é, o título aquisitivo das ações não possui eficácia *erga omnes*, mas somente *inter partes*.

Adicionalmente, Bruno Saraiva sublinha: “pelo conceito jurídico (e não econômico) de multiproprietário por nós tomado, não se trata de verdadeira multipropriedade”<sup>206</sup>. Isso se explica pelo seguinte motivo:

Os (pseudo)multiproprietários, na verdade, são meros indivíduos que estão autorizados pelo real proprietário a utilizar da coisa, durante lapso temporal prefixado, em virtude de suas ações preferenciais. A eles, na verdade, não se pode outorgar a qualidade de proprietários: falta-lhes a *rei vindicato* e o poder de disposição. Quanto a este último, sua falta se dá justamente porque não se pode alienar o imóvel. O acionista só pode dispor de suas ações, mas nunca da coisa, alienando o título dominial<sup>207</sup>.

---

<sup>203</sup> VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018, cit., p. 102.

<sup>204</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*, cit., p. 9.

<sup>205</sup> VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018, cit., p. 102.

<sup>206</sup> SARAIVA, Bruno de Sousa. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. *Revista da Escola Superior da Magistratura do Estado do Ceará*, v. 9, 2011. p. 105.

<sup>207</sup> SARAIVA, Bruno de Sousa. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária, cit., p. 105.

Outro fator que traz maior insegurança jurídica à multipropriedade acionária, além da inexistência de direito real, é o fato de que sua natureza jurídica resulta na dependência do multiproprietário à condução da sociedade e a seu estatuto. O multiproprietário, portanto, fica à mercê do curso da própria empresa e das tomadas de decisão de quem a administra.

Nessa conjuntura,

O multiproprietário acionista sujeita-se, fundamentalmente, aos destinos da sociedade. O seu direito, em última análise, torna-se vulnerável à eventual alteração da destinação do complexo imobiliário ou das regras originárias, por força de decisão administrativa, contra a qual só restaria aos acionistas multiproprietários o direito de recesso. Observou-se, ainda, em doutrina, a possibilidade de dissolução social, a qualquer momento, por decisão da assembleia, ou anteriormente ao período previsto originariamente para o funcionamento da sociedade, quando o contrato estipula prazo determinado. [...]

Aduz-se a tais objeções o perigo de falência da sociedade, com o colapso do investimento efetuado. Procura-se, de fato, minimizar o risco, deferindo a exploração dos serviços de apoio e de recreação a outra sociedade. De qualquer modo, a administração do próprio patrimônio – o complexo imobiliário – até a venda de todas as ações preferenciais (e respectivas frações de tempo) traduz, só por si, atividade de considerável pujança, cuja má condução pode acarretar a insolvência da empresa promotora e, de conseqüente, a má sorte do acionista<sup>208</sup>.

Na Itália, a título de exemplo, a multipropriedade societária não logrou êxito, especialmente após a falência, em 1979, da sociedade anônima *Multiresidence da Genova Spa*<sup>209</sup>. Tornou-se, a partir de então, mais evidente o risco do modelo condicionado ao sucesso do investimento e à boa gestão societária por terceiros.

#### **4.2.2 Direito real limitado**

Como será abordado alhures, o direito real de habitação periódica é modalidade de multipropriedade instituída no sistema jurídico lusitano em meados dos anos 1980 e que permanece vigente na atualidade.

Desde a sua criação, com o Decreto Legislativo nº 355/81, o instituto passou por diversas alterações até sua consolidação.

De forma sucinta, o multiproprietário pode usar de um imóvel, com características turísticas, por um prazo determinado correspondente a uma semana por ano, e, para sua fácil

---

<sup>208</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*, cit., p. 12.

<sup>209</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*, cit., p. 13.

transferência, é emitido um certificado predial, semelhante a uma certidão de matrícula, no sistema registral brasileiro, devidamente assentado no registro público<sup>210</sup>.

O titular desse direito possui a obrigação de cuidar do imóvel como se fosse seu, não lhe sendo conferido o poder de desviar sua finalidade, sob pena de arcar civilmente com eventuais prejuízos decorrentes do uso<sup>211</sup>.

#### 4.2.3 *Multipropriedade imobiliária*

A multipropriedade imobiliária, também conhecida como multipropriedade de complexo de lazer, consiste no aproveitamento de bens por frações de tempo, sob o regime de condomínio, seja ordinário ou especial. Garante a cada coproprietário o direito de uso e gozo exclusivo e perpétuo, durante um determinado período. Trata-se de autêntica modalidade de multipropriedade<sup>212</sup>.

Para Bruno de Sousa Saraiva, no âmbito desse direito, cada multiproprietário é titular de uma fração ideal do solo, mas só poderá fazer uso do bem quando inserto no lapso temporal predeterminado<sup>213</sup>.

Nas palavras de Maria Helena Diniz, é pela multipropriedade imobiliária que:

... cada multiproprietário obtém uma quota ideal alusiva ao solo; à edificação, ao complexo de lazer comum, aos serviços de apoio (lavanderia, lanchonete, restaurante etc.) e aos móveis existentes, mas só tem direito de usá-lo por um certo período do ano, devendo, ainda, submeter-se às normas de condomínio; ...<sup>214</sup>

Na Itália, por exemplo, essa modalidade apresentava-se por meio de dois mecanismos. O primeiro consiste na aquisição de fração ideal do complexo imobiliário, sendo a utilização da coisa comum, as regras pertinentes ao condomínio e aos turnos referentes a cada multiproprietário estabelecidas em documento apartado, também conhecido, no mundo do mercado imobiliário, como convenção de condomínio *pro indiviso*.

O segundo esquema, por sua vez, mostrava-se presente quando se constituía um condomínio especial, no qual os condôminos dividiam em compropriedade ordinária cada unidade habitacional, sendo, pois, delimitadas as frações de tempo destinadas a cada um<sup>215</sup>.

<sup>210</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, cit., posição 102.

<sup>211</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, cit., posição 102.

<sup>212</sup> SARAIVA, Bruno de Sousa. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária, cit., p. 106.

<sup>213</sup> SARAIVA, Bruno de Sousa. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária, cit., p. 106.

<sup>214</sup> DINIZ, Maria Helena Diniz. *Curso de direito civil brasileiro*, cit., posição 102.

<sup>215</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*, cit., p. 15.

O elemento da multipropriedade imobiliária consiste na vinculação dos adquirentes a um regulamento interno que confira a cada um os direitos compatíveis com a divisão do imóvel ou apartamento em turnos.

Em resumo, é necessária a celebração de dois documentos concomitantemente com o ato da lavratura da escritura de compra e venda da unidade periódica. De um lado, a convenção condominial, que regerà a relação entre os condôminos com relação às partes comuns do imóvel. De outro lado, um regulamento atinente à utilização interna dos apartamentos. Mister enfatizar que os referidos documentos são complementares, e não excludentes.

Trata-se de uma espécie fundamentada na possibilidade de outorga de direito real ao titular ou coproprietário, condicionando-o à utilização em fração de tempo<sup>216</sup>. Por essa razão, observa-se que encontra maior amparo na segurança jurídica e na instabilidade de seus investidores, na medida em que é um direito perpétuo, com eficácia erga omnes e transmissível por via sucessória.

#### ***4.2.4 Multipropriedade hoteleira***

Por fim, a última modalidade multipropriedade hoteleira não se trata propriamente de nova espécie desse instituto. Na verdade, é consagrada como a associação de uma modalidade de multipropriedade com a gestão de serviços e produtos da cadeira hoteleira. Ou seja, trata-se da conjugação do sistema multiproprietário, concebido ora mediante a modalidade imobiliária, ora por meio da fórmula societária, com os serviços de hotelaria<sup>217</sup>.

Na grande maioria das vezes, vincula-se à multipropriedade imobiliária, com agregação de transferência da gestão dos serviços à empresa hoteleira.

Nas palavras de Tepedino:

a entrega da gestão multiproprietária a redes de hotelaria, em geral empresas multinacionais, estimula a prática de intercâmbio entre multiproprietários, visando à permuta anual das respectivas frações de que são titulares, em lugares e países diversos, formando-se um chamado “banco de trocas”, altamente diversificado e interessante para os que gostam de viajar. Dessa forma, um multiproprietário titular de uma quinzena anual em Cannes, por exemplo, troca a utilização do seu apartamento, em certo ano, com titular de direito em imóvel situado em Búzios ou nas distantes Ilhas Mauricius<sup>218</sup>.

<sup>216</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*, ano 34, v. 70, p. 19-81, jan/jun. 2011.

<sup>217</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*, cit., p. 18-19.

<sup>218</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*, cit., p. 19.

### 4.3 Função social da multipropriedade

Após tecidas as considerações sobre a função social da propriedade, adentrar-se-á a análise da função social da multipropriedade, que muito está relacionada com o conceito e o entendimento da propriedade no direito brasileiro.

No Brasil, inicialmente, dessume-se, na exposição de motivos do Projeto Lei nº 54, que deu origem à Lei de Multipropriedade, que a disciplina da figura jurídica objeto deste estudo reflete a dinamização do direito de propriedade, uma vez que permite que um número maior de sujeitos seja titular de um mesmo bem imóvel, com limite estabelecido pelo fator tempo, diferenciando-se, portanto, da relação do condomínio comum, já disciplinado em nosso diploma civil.

Como explica Eduardo Tomasevicius Filho, a multipropriedade consiste em uma alternativa à tradicional aquisição de imóveis de veraneio, que permaneciam desocupados na maioria dos meses do ano, gerando despesas fiscais aos proprietários ou mesmo para quem deseja se hospedar em imóveis alugados, *resorts* e colônias de férias<sup>219</sup>.

É, portanto, tratada como uma nova perspectiva do direito de propriedade. Ou seja, é a propriedade vista sob uma ótica mais moderna, com relevância para a dinamização da economia, uma vez que oferece acesso a bens que podem ser compartilhados com uma gama maior de pessoas, o que garante incremento na oferta e na procura, sem que o direito em trato seja desqualificado como direito real.

Impende frisar que a multipropriedade, no território brasileiro, como verdadeira expressão e forma de aproveitamento da propriedade, transcende a finalidade do turismo, permitindo, assim, sua aplicação para moradias temporárias, comércios sazonais, entre outras destinações que visam cumprir o caráter social e econômico do instituto.

Nesse sentido, é possível qualificar a multipropriedade imobiliária como uma evolução do instituto clássico da propriedade, refletindo seu dinamismo, modernidade e eficiência, na medida em que garante a utilização de um mesmo bem por diversos indivíduos. Cumpre-se, em maior medida, com a função social e econômica da propriedade, princípio assegurado pela Carta Magna.

Em vez de estimular a concepção individualista da propriedade, conforme sua concepção formulada no direito romano, e também positivada no Código Civil de 1916, a

---

<sup>219</sup> TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. Multipropriedade imobiliária no Brasil: antes nunca do que tarde? *Conjur*, 28 jan. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-28/direito-civil-atual-multipropriedade-imobiliaria-brasil-antes-nunca-tarde> Acesso em: 21 ago. 2021.

multipropriedade corrobora a visão coletiva e social do direito à propriedade trazida pela Constituição Federal de 1988 e pelo Código Civil de 2002.

É certo que o conceito de propriedade é dinâmico, ou seja, encontra-se em constante transformação. A forma pela qual a propriedade é exercida e utilizada deve ser compreendida em consonância com o cenário econômico e social atual de cada localidade.

Até o Código Civil Brasileiro de 2002, a noção de função social da propriedade era estranha ao direito civil, pois a civilística prática se preocupava somente com a estrutura do direito de propriedade e com os limites ao exercício desse direito subjetivo, o que não se confunde com sua função social<sup>220</sup>.

Frisa-se que a Constituição Federal de 1988 estabelece, em seu art. 5º, XXII, que será garantido a todos os indivíduos, como direito fundamental, o direito de propriedade. Além disso, o inciso subsequente (XXIII) dispõe que esse direito deverá, obrigatoriamente, cumprir sua função social.

Dessa forma, a própria propriedade deixou de ser um poder absoluto de seu titular, mas ainda será absoluto e exclusivo na sua estrutura, uma vez que exclui toda e qualquer pessoa desse domínio. O que mudou foi a qualificação desse direito. A função social da propriedade não exclui os poderes do proprietário, mas é instrumento que, visando à sociedade como um todo, excluirá aquele que, tendo recebido o privilégio de ser proprietário, não atendeu à finalidade social desse instituto.

Ainda, o art. 170, III, prescreve que a ordem econômica tem por objetivo garantir a todos uma existência digna, observados os princípios da propriedade privada e da função social da propriedade. Tal dispositivo é de suma importância, na medida em que, embora previsto entre os direitos individuais, o direito à propriedade não poderá ser considerado puro direito individual, relativizando-se seu conceito e significado, especialmente porque os princípios da ordem econômica são preordenados à vista da realização de seu fim, qual seja, assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social<sup>221</sup>.

Por sua vez, o Código Civil de 2002 dispõe, no art. 1.228, *caput* e § 1º, que o direito de propriedade deverá ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais. Não surpreende que a concepção individualista da propriedade regida pelo direito romano esteja em transformação e tenha dado lugar a um conceito bastante plural do direito de propriedade, cada vez mais em linha com os atuais interesses sociais de convivência compartilhada.

---

<sup>220</sup> BONAVIDES, Paulo; MIRANDA, Jorge; AGRA, Jorge de Moura. *Comentários à Constituição Federal de 1988*. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 147.

<sup>221</sup> SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 33. ed. São Paulo: Malheiros, 2009. p. 271.

A Lei da Multipropriedade trouxe à tona a observância do princípio da função social da propriedade, qual seja, o de aproveitamento de imóveis que se encontravam ociosos. Com a constituição do condomínio em multipropriedade, esses imóveis tornam-se otimizados e vocacionados especialmente ao lazer. Não somente a propriedade é utilizada em seu maior grau, mas a multipropriedade acaba por desempenhar papel relevante na economia, uma vez que contribui para a geração de empregos e a movimentação de riqueza.

A positivação da multipropriedade no Brasil, bem como em Portugal, trouxe o crescimento nos investimentos em aquisição de imóveis ou de direitos reais de habitação periódica. Há a utilização com mais frequência de imóveis ou de unidades de alojamento.

Por fim, os serviços acessórios correlatos, como, por exemplo, a corretagem imobiliária, serviços de limpeza, recepção e turismo, são igualmente alavancados.

Diante disso, é possível enumerar os elementos que caracterizam o pleno cumprimento da função social da propriedade no instituto da multipropriedade:

- (a) Fomento do desenvolvimento econômico e impulsionamento da aquisição compartilhada de imóveis;
- (b) Aquisição de uma segunda moradia, de comércio e de imóvel destinado ao lazer, por um valor reduzido e mais acessível, em razão da divisão realizada em unidade periódica de tempo;
- (c) Redirecionamento de recursos e de riqueza de forma mais precisa, sempre em busca da diminuição das desigualdades sociais e econômicas;
- (d) Favorecimento da preservação de um meio ambiente ecologicamente equilibrado, ante o compartilhamento entre vários indivíduos de um mesmo imóvel;
- (e) Propiciação da frequência e fluência do lazer, bem como o crescimento da economia, geração de empregos, prestação de serviços e turismo perene. É uma alternativa de solução ao problema da sazonalidade, ligada à indústria turística-hoteleira, preservando a atividade econômica de modo contínuo.
- (f) Promoção de um maior equilíbrio no comércio e serviços em locais com vocação turística, fortalecendo a estabilidade das relações trabalhistas e a sustentabilidade, com a redução da proliferação indiscriminada de construções subutilizadas ou descuidadas;
- (g) Incrementação das opções de uso do bem imóvel e do mercado imobiliário, concretizando direitos fundamentais e de ordem econômica, em razão de fomentar o desenvolvimento regional e ampliar o acesso à propriedade;
- (h) Constituição de mais uma opção de investimento imobiliário;
- (i) Impulsionamento da comercialização de unidades periódicas entre operadores nacionais e internacionais de “time sharing”, que permite ao multiproprietário a troca da utilização anual de sua unidade periódica por outra situada em diferente localidade, dentre empreendimentos conveniados<sup>222</sup>.

---

<sup>222</sup> FERRARI, Carlos Eduardo Peres. Aspectos relacionados à função social da multipropriedade. *Migalhas*, 1º ago. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/307811/aspectos-relacionados-a-funcao-social-da-multipropriedade>. Acesso em: 6 nov. 2021.

A adoção da multipropriedade, portanto, acaba por configurar, assim, um notável exemplo de conciliação entre o desenvolvimento econômico e a finalidade social da propriedade.

Em Portugal, o direito real de habitação periódica foi introduzido para potencializar um aproveitamento mais intensivo dos empreendimentos com fins turísticos.

Nos ensinamentos de Lúcio Vidal:

Trata-se de uma situação que interessa não apenas a mobilização de pequenas poupanças como, muito particularmente, à dinamização do turismo interno – pela garantia de alojamento acessível – e à captação de investimentos em divisas, seja da parte de emigrantes, seja da parte de turistas estrangeiros, visto que as suas necessidades de habitação têm claramente natureza sazonal. De facto, o investimento em habitação própria de férias não está ao alcance generalizado da população portuguesa, pois exige uma disponibilidade de capital ou crédito apreciáveis. Por outro lado, tem o inconveniente de não proporcionar qualquer rendimento ao investidor, o qual não arrenda a propriedade para não se submeter aos condicionalismos do regime de arrendamento urbano. Por outro lado, a maior parte das edificações, propriedade de emigrantes, fica sem utilização durante quase todo o ano, apenas garantindo aos respectivos titulares a mais valia resultante da valorização dos imóveis, representando também uma imobilização excessiva do investimento, sem utilidade social significativo<sup>223</sup>.

Em suma, o direito real de habitação periódica foi uma alternativa criada pelo legislador para potencializar a utilização de um bem imóvel ligado à finalidade turística que permanecia desocupado durante grande parte do ano. Foi uma tentativa de garantir aos investidores a utilização de seus imóveis, sem a necessidade de optar pelos regimes de arrendamento urbano e propriedade horizontal ou copropriedade.

#### **4.4 Defesa do consumidor na multipropriedade**

Com o crescimento das modalidades de *time-sharing* no continente europeu, a preocupação maior da Comissão Europeia foi transferida à perspectiva do consumidor. Por meio da promulgação da Diretiva nº 94/97/CE, de 26 de outubro, revogada, em sua totalidade, pela Diretiva nº 2008/122/CE, de 14 de janeiro de 2009, diploma vigente na União Europeia, a proteção aos consumidores foi positivada no contexto dos contratos de utilização periódicas de bens.

---

<sup>223</sup> VIDAL, A. Lúcio. *O direito real de habitação periódica*. Coimbra: Almedina, 1984. p. 12-13.

A legislação atual do direito real de habitação periódica foi basicamente alterada para refletir assuntos trazidos por essas diretivas. A primeira modificação do Decreto-Lei nº 275/93, pois, realizada pelo Decreto-Lei nº 180/99, ocorreu para adequação à Diretiva nº 94/47/CE, promulgada pela Comissão Europeia. A referida diretiva trouxe consigo uma visão protetiva aos adquirentes, ao disciplinar aspectos dos contratos de aquisição do direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis<sup>224</sup>.

No entanto, não satisfeita, a Comissão Europeia considerou não ter sido internalizada a totalidade do conteúdo da diretiva comunitária no Decreto-Lei nº 180/99, razão pela qual o Decreto-Lei nº 22/2002, de 31 de janeiro, foi editado com o propósito de complementação. Nesse sentido, o preâmbulo desse diploma estabeleceu que “a Comissão Europeia considera não ter sido transposta na íntegra aquela diretiva comunitária para a legislação nacional”.

Com a promulgação da nova Diretiva nº 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho da União Europeia, de 14 de janeiro de 2009, nova alteração foi imposta com o Decreto-Lei nº 37/2011, de 10 de março<sup>225</sup>.

Destarte, a finalidade precípua da Diretiva nº 2008/122/CE foi aproximar as disposições legais e administrativas dos Estados-Membros da União Europeia relativas à comercialização, venda e revenda de produtos definidos pela utilização periódica de bens e de produtos de férias de longa duração, bem como a contratos de troca, a fim de aprimorar o funcionamento do mercado interno e a proteção consumerista desse ramo.

Os Estados-Membros não estavam mais habilitados a conservar e inserir, em sua respectiva legislação nacional, disposições discrepantes das da diretiva. Caso não houvesse disposições compatibilizadas, os Estados-Membros deveriam aprovar legislação nacional em conformidade ao direito comunitário.

Tendo em vista os diversos modelos de compartilhamento de imóveis em frações temporais existentes na Europa, a referida diretiva não trouxe institutos específicos. Optou-se por adotar conceitos amplos, a fim de atuar em todos os países-membros.

Nesse desiderato, para efeitos da diretiva, o direito real de habitação periódica português, objeto deste estudo, adéqua-se à seguinte definição trazida pelo artigo 2º desse diploma, a saber:

---

<sup>224</sup> QUINTAS, Paula. *Legislação turística anotada*. 9. ed. Coimbra: Almedina, 2020. p. 419.

<sup>225</sup> QUINTAS, Paula. *Legislação turística anotada*, cit., p. 419.

“Contrato de utilização periódica de bens”, um **contrato de duração superior a um ano** por força do qual o consumidor adquire, **a título oneroso**, o direito de utilizar um ou mais alojamentos de pernoita por mais do que um período de ocupação; (grifo nosso)

O enquadramento se dá em razão de ser o direito real de habitação periódica, (i) em regra, perpétuo, não podendo ser-lhe fixado um limite de duração não inferior a um ano a contar da data de sua constituição ou da data da respectiva abertura ao público, quando o empreendimento estiver ainda em construção; (ii) oneroso, uma vez que o seu titular é obrigado a pagar anualmente ao empreendedor prestação pecuniária indicada no título de constituição; e (iii) limitado a um período de tempo determinado ou determinável em cada ano.

O primeiro aspecto trazido pela Directiva nº 2008/122/CE do Parlamento Europeu traduz-se na publicidade das informações relevantes atinentes às transações. Deve-se garantir a menção, em todos os meios publicitários, à possibilidade de obter informações suficientes, bem como ao local onde elas serão fornecidas.

### Artigo 3º

#### *Publicidade*

1. Os Estados-Membros asseguram que todos os meios publicitários mencionem a possibilidade de obter as informações referidas no nº 1 do artigo 4º e indiquem onde se podem encontrar tais informações.
2. Caso um contrato de utilização periódica de bens, de aquisição de um produto de férias de longa duração, de revenda ou de troca seja proposto pessoalmente a um consumidor numa promoção ou num evento de vendas, o profissional deve mencionar claramente no convite a finalidade comercial e a natureza do evento.

O segundo assunto consiste nas informações pré-contratuais que devem ser fornecidas ao consumidor antes de celebrar o contrato de utilização periódica de bens. Essas informações variam de acordo com o instrumento a ser executado. No caso do direito real de habitação periódica, o artigo 9º do Decreto-Lei nº 275/93 enumera todas essas informações, exatamente como o Anexo I – Formulário Normalizado de Informações sobre Contratos de Utilização Periódica de Bens da diretiva, notadamente:

### Artigo 9º

#### *Formulário normalizado de informação pré-contratual*

- 1 – Antes de o consumidor ficar vinculado pelo contrato ou por contrato-promessa, o proprietário ou o vendedor de direitos reais de habitação periódica deve entregar de forma gratuita, em papel ou através de suporte duradouro facilmente acessível ao consumidor, informações exactas que, de uma forma clara, precisa e compreensível, descrevam o empreendimento turístico, bem como os direitos e as obrigações decorrentes do contrato.

2 – As informações mencionadas no número anterior constam de formulário normalizado de informação pré-contratual e incluem designada e obrigatoriamente os seguintes elementos:

- a) A identidade, o domicílio e a indicação exacta da qualidade jurídica do vendedor no momento da celebração do contrato, bem como a identidade e o domicílio do proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direito real de habitação periódica;
- b) A identificação do empreendimento turístico, com menção do número da descrição do prédio ou prédios no registo predial e indicação da sua localização, com referência ao tipo e à classificação do mesmo e código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- c) A natureza exacta e especificação do conteúdo do direito objecto do contrato;
- d) A indicação exacta do período durante o qual o direito pode ser exercido, incluindo a data a partir do qual pode ser exercido;
- e) Quando o bem imóvel se encontre em construção, a indicação do prazo limite para a conclusão do imóvel com indicação da data em que o mesmo está disponível para utilização, incluindo as instalações e equipamentos de uso comum;
- f) O preço a pagar pela aquisição do direito real de habitação periódica, incluindo descrição exacta dos custos adicionais obrigatórios decorrentes do contrato;
- g) A descrição dos encargos periódicos, contribuições especiais ou taxas eventualmente existentes, bem como os critérios de fixação e actualização dos mesmos;
- h) A descrição dos serviços colocados à disposição do titular de direitos reais de habitação periódica, com descrição dos fornecimentos incluídos no preço da unidade de alojamento e os fornecimentos não incluídos no preço que devem ser pagos pelo adquirente;
- i) A descrição das instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística dos empreendimentos a que o titular de direitos reais de habitação periódica tem direito, com clara especificação daqueles que não se encontram incluídos no preço, impondo pagamento acrescido;
- j) A indicação dos montantes a pagar por serviços colocados à disposição do consumidor não incluídos no preço da aquisição do direito;
- l) A informação relativa à existência de sistemas de troca com indicação dos respectivos custos;
- m) A existência de códigos de conduta aplicáveis com indicação do local onde os mesmos podem ser consultados;
- n) As informações sobre o modo e os prazos do exercício do direito de resolução do contrato, com a indicação da pessoa a quem deve ser comunicada essa resolução;
- o) A informação relativa à proibição de quaisquer pagamentos antecipados antes de decorrido o prazo de resolução;
- p) A informação de que o contrato pode, nos termos do direito internacional privado e em caso de litígio, ser regido por lei diferente da do Estado membro onde o consumidor reside ou tem o seu domicílio habitual.

3 – O formulário normalizado de informação pré-contratual deve conter ainda informação detalhada sobre:

- a) Os direitos adquiridos, com especificação das condições do seu exercício e clara indicação de eventuais restrições à possibilidade de ocupação do alojamento;
- b) Os bens, com descrição exacta e pormenorizada do imóvel ou imóveis, incluindo a sua localização e descrição dos móveis e utensílios que constituem a unidade de alojamento;

- c) O número da licença de construção e o nome e endereço completo das autoridades competentes e as garantias relativas à conclusão do imóvel e, quando isso não acontecer, as formas de reembolso dos pagamentos já efectuados, bem como as modalidades de pagamento dessas garantias caso se trate de imóvel em construção;
- d) A forma de resolução do contrato e respectivos efeitos na esfera do titular, incluindo especificação dos custos a repercutir no titular e consequências em caso de contratos acessórios, incluindo contratos de crédito associados;
- e) Os procedimentos relacionados com a manutenção e reparação no imóvel, incluindo a indicação da forma de exploração e ou administração do empreendimento turístico e os mecanismos existentes com vista à participação do adquirente na tomada de decisões no âmbito da administração do empreendimento;
- f) A possibilidade ou impossibilidade de revenda do direito ou direitos adquiridos;
- g) A indicação da língua ou línguas utilizadas entre o titular do direito e o proprietário ou administrador do empreendimento no âmbito do contrato, incluindo as questões relacionadas com a indicação dos custos, com o tratamento dos pedidos de informação ou apresentação de reclamações;
- h) A indicação da possibilidade ou impossibilidade de recurso a mecanismos extrajudiciais de resolução de conflitos.

Com relação aos dois primeiros tópicos, destarte, a diretiva estabelece que o proprietário ou o vendedor do direito real deverá, em tempo hábil e adequado, possibilitar ao comprador, neste caso o consumidor, de forma clara e compreensível, o conhecimento das informações exatas e suficientes do negócio, sob pena da aplicação de sanções específicas em cada legislação.

Em Portugal, a infração ao disposto no artigo 4º, nº 1, ou seja, não conferir as informações necessárias ao consumidor, constitui contraordenação econômica gravíssima, punível nos termos do Regime Jurídico das Contraordenações Econômicas, conforme o artigo 54º, nº 1, “b”, do Decreto-Lei nº 275/93.

A Diretiva nº 2008/122/CE, da mesma forma, regulou o direito de resolução por parte do consumidor sem qualquer motivo, ou seja, o direito de arrependimento. Em conformidade com o artigo 6º do referido diploma, os Estados-Membros devem garantir um prazo de catorze dias de calendário para a denúncia vazia do instrumento de utilização periódica de bens, de aquisição de um produto de férias de longa duração, de revenda ou de troca. Essa regra é replicada pelo artigo 16º, nº 1, do Decreto-Lei nº 275/93, *in verbis*:

#### Artigo 16º

##### *Direito de resolução*

1 – O adquirente do direito real de habitação periódica tem o direito de resolver o contrato de aquisição sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 14 dias seguidos a contar:

- a) Da data da celebração do contrato de transmissão do direito real de habitação periódica;
- b) Da data em que lhe é entregue o contrato de transmissão do direito real de habitação periódica ou da data da entrega do formulário de resolução consoante a que for posterior, e caso esta data seja também posterior à data prevista na alínea anterior.

Ainda, outra norma que confere maior segurança aos consumidores está prevista no artigo 15º, nº 1, “d”, do Decreto-Lei nº 275/93. Ela estabelece que os proprietários das unidades de alojamento sob regime do direito real de habitação periódica estão obrigados a prestar caução para garantir a devolução da totalidade das quantias entregues pelo adquirente até o final do prazo previsto para o exercício do direito de arrependimento do adquirente.

Além da própria legislação específica do direito real de habitação periódica, a Lei de Defesa do Consumidor de Portugal (Lei nº 24/96, de 31 de julho) regula, genericamente, os direitos dos consumidores. O artigo 3º do referido diploma estabelece que os consumidores possuem direito à qualidade dos bens e serviços, à proteção da saúde e da segurança física, à formação e à educação para o consumo, à informação para consumo e à proteção dos interesses econômicos.

Assim, um dos direitos básicos dos consumidores consiste no direito à informação. Esse dever geral foi disciplinado no artigo 7º da Lei nº 24/96, ao prever que incumbe ao Estado, às Regiões Autônomas e às autarquias locais desenvolverem ações e adotar medidas tendentes à informação geral do consumidor.

No que tange às informações específicas, o artigo 8º estabelece que os fornecedores, seja nas negociações, seja na celebração dos contratos, devem informar, de forma clara, objetiva e adequada, o consumidor sobre as características, composição e preço do bem ou serviço, período de vigência do contrato, garantias. Caso essas informações não sejam prestadas de forma correta, o consumidor poderá utilizar-se do direito de arrependimento em até sete dias úteis, conforme previsto no artigo 8º, nº 4<sup>226</sup>. Note-se, no entanto, que, diferentemente do quanto disposto no Decreto-Lei nº 275/93, o direito de arrependimento decorre de um inadimplemento por parte do fornecedor.

Deduz-se que a própria legislação referente ao direito real de habitação periódica disciplinou de forma mais exaustiva os direitos dos consumidores do que a própria Lei de

---

<sup>226</sup> Lei nº 24/96, de 31 de julho: “Artigo 8º, nº 4: Quando se verifique falta de informação, informação insuficiente, ilegível ou ambígua que comprometa a utilização adequada do bem ou do serviço, o consumidor goza do direito de retractação do contrato relativo à sua aquisição ou prestação, no prazo de sete dias úteis a contar de recepção do bem ou da data de celebração do contrato de prestação de serviços”.

Defesa do Consumidor de Portugal. Isso porque, além de disciplinar o acesso amplo à informação, estabeleceu, em seu texto legal, a possibilidade de arrependimento sem justa causa, por exemplo.

Faz-se, por oportuno, uma comparação com a legislação brasileira. Percebe-se, outrossim, que o legislador, de igual modo, manifestou sua preocupação com os consumidores que venham a adquirir propriedade de um imóvel sob o regime de multipropriedade.

Nos termos do art. 1.358-B do Código Civil Brasileiro, a multipropriedade será regida pelo disposto no capítulo em que está inserida e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições do Código Civil Brasileiro e pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conhecida pela Lei do Condomínio, bem como pela Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, denominada Código de Defesa do Consumidor.

Vale frisar que o Código de Defesa do Consumidor Brasileiro tem um campo de aplicação abrangente e difuso, permeando todas as áreas do direito onde ocorrerem relações de consumo. Foi nesse mesmo sentido que o Supremo Tribunal Federal reconheceu que as normas do Código de Defesa do Consumidor Brasileiro são aplicáveis a todos os contratos derivados de uma relação de consumo, não havendo imunidade de qualquer setor econômico<sup>227</sup>.

Para Sergio Cavalieri Filho, o direito consumerista vai além de ser apenas um microsistema. Consiste em uma “sobre-estrutura jurídica” multidisciplinar, na medida em que a relação de consumo pode ser observada em diversos campos do direito<sup>228</sup>. O Código de Defesa do Consumidor “fez um corte horizontal em que toda a extensão da ordem jurídica levantou o seu tampão e espargiu a sua disciplina por todas as áreas do Direito – público e privado, contratual e extracontratual, material e processual – onde ocorrem relações de consumo”<sup>229</sup>.

Logo, para que esse diploma seja aplicável, é necessário que, no caso concreto, seja verificada uma relação de consumo, relação esta constituída por elementos subjetivos e objetivos. Os elementos subjetivos consistem nos consumidores e fornecedores, enquanto os elementos objetivos consistem nos produtos e nos serviços.

O Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 2º, traz a definição padrão do consumidor como toda pessoa física ou jurídica que adquira ou utilize produto ou serviço como destinatário final.

---

<sup>227</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). *Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIn) nº 2.591*. Relator Designado: Min. Eros Grau, 7 de junho de 2006.

<sup>228</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de direito do consumidor*. São Paulo: Atlas, 2008. p. 13.

<sup>229</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de direito do consumidor*, cit., p. 13.

Para Odete Queiroz, nesse conceito *standard*,

... há o vínculo estabelecido com o elemento teleológico, isto é, o uso como destinatário final. Para que o adquirente de um produto ou utilizador de um serviço seja considerado como consumidor há a necessidade de que dê uma destinação privada a eles, sendo suas utilidades fruídas pelo consumidor<sup>230</sup>.

Diante de uma análise literal do dispositivo, para que a pessoa física ou jurídica possa ser caracterizada como consumidor, basta a realização de um ato de consumo. Essa é a posição da doutrina maximalista.

Por outro lado, há quem sustente que a destinação final tenha caráter econômico, ou seja, que a aquisição de um bem ou a utilização de um serviço satisfaça uma necessidade pessoal do adquirente ou utente<sup>231</sup>. Estes se filiam à corrente subjetivista.

Além do conceito *standard*, não se pode olvidar outros três conceitos complementares disciplinados, de forma implícita, no Código de Defesa do Consumidor. Há, no parágrafo único do art. 2º desse dispositivo, a definição de consumidor por equiparação a uma coletividade de pessoas que haja intervindo nas relações de consumo. O art. 17, por sua vez, trata dos consumidores como sendo as pessoas físicas ou jurídicas que tenham sido vítimas do evento, ou seja, dos acidentes de consumo. Por fim, o art. 29 objetivou alargar o espectro de abrangência do diploma, uma vez que tutela aqueles pseudoconsumidores. De acordo com esse dispositivo, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas, determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas, como, por exemplo, da oferta e da publicidade<sup>232</sup>.

Fornecedor, por sua vez, em conformidade com o art. 3º do Código de Defesa do Consumidor, é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

O produto, elemento indispensável à caracterização de relação consumerista, pode ser qualquer bem, seja móvel ou imóvel, material ou imaterial. Nota-se que o legislador optou por empregar uma definição genérica, a fim de abarcar todas as coisas que detêm valor econômico.

---

<sup>230</sup> QUEIROZ, Odete N. Carneiro. *Da responsabilidade por vício do produto e do serviço*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. p. 96.

<sup>231</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de direito do consumidor*, cit., p. 51.

<sup>232</sup> QUEIROZ, Odete N. Carneiro. *Da responsabilidade por vício do produto e do serviço*, cit., p. 96.

Por fim, o serviço é definido como “qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista”.

Tecidas as brevíssimas considerações alhures sobre o microsistema consumerista, verifica-se que, como ocorre na legislação portuguesa, o Código de Defesa do Consumidor Brasileiro também traz disposições referentes ao acesso à informação, como sendo direitos básicos do consumidor:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

I – a proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;

II – a educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contratações;

III – a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; (Redação dada pela Lei nº 12.741, de 2012)

Parágrafo único. A informação de que trata o inciso III do *caput* deste artigo deve ser acessível à pessoa com deficiência, observado o disposto em regulamento. (Incluído pela Lei nº 13.146, de 2015)

Além disso, a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conhecida como Lei do Distrato, que alterou certos dispositivos na Lei do Condomínio, a qual regula, de forma supletiva e subsidiária, os condomínios em multipropriedade, trouxe à tona a exigência da elaboração do Quadro-Resumo pelos fornecedores no contrato de compra e venda de casas e apartamentos.

O objetivo desse Quadro-Resumo é garantir maior transparência à negociação, bem como facilitar a compreensão das obrigações assumidas pelo adquirente. Não objetiva, portanto, restringir a autonomia das vontades, que se mantém.

É possível, nesse sentido, traçar semelhanças entre o Quadro-Resumo do contrato de compra e venda da multipropriedade brasileira com o formulário normalizado de informação pré-contratual do direito real de habitação periódica, uma vez que ambos têm a mesma finalidade, isto é, fornecer informações mais claras e exatas ao consumidor de cada um dos produtos, muito embora a fase em que cada uma se encontra seja distinta.

O Código de Defesa do Consumidor Brasileiro confere ao consumidor o direito do arrependimento contratual, porém em um prazo menor do que aquele estabelecido em Portugal:

Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 (sete) dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio.

Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados.

Tal dispositivo legal é aplicável na hipótese de aquisição da multipropriedade, podendo o adquirente desistir do negócio no prazo de sete dias da assinatura do contrato, se a venda for celebrada em estande de vendas e fora da sede do incorporador, como estabelece o § 10º do art. 67-A da Lei do Condomínio, com redação dada pela Lei do Distrato:

§ 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

§ 11. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o § 10 deste artigo.

Em suma, observa-se certa semelhança nos direitos garantidos ao adquirente da multipropriedade como destinatário final e o do direito real de habitação periódica, uma vez que ambas as legislações disciplinaram expressamente o acesso amplo à informação dos consumidores, bem como o seu direito de arrependimento.

## 5 A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO

### 5.1 Notas introdutórias

No Brasil, assemelhando-se aos demais casos, a multipropriedade surgiu mesmo sem a edição de legislação específica, em meados dos anos 1980.

Desde sua internalização, muito em razão da ausência de regulamentação<sup>233</sup>, o fenômeno não teve boa aceitação e repercussão perante a sociedade brasileira, motivo pelo qual seu crescimento foi bastante tímido.

Para Melhim Chalhub<sup>234</sup>, a falta de regulamentação trazia insegurança jurídica ao mercado imobiliário, na medida em que havia grande grau de complexidade no exercício desse direito, tanto em relação ao administrador como aos condôminos da mesma unidade imobiliária.

De forma incipiente, o Ministério do Turismo do Brasil tratou o referido instituto, pela primeira vez, por meio da Deliberação Normativa Embratur nº 378, de 1997. Nas expressões de seu art. 1º, ficou reconhecido o interesse turístico do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, por meio da cessão pelo prazo mínimo de cinco anos e a qualquer título, do direito de ocupação de suas unidades habitacionais.

Percebe-se que, neste momento, a positivação do compartilhamento de um imóvel no tempo seguiu os mesmos caminhos da legislação portuguesa, ao estabelecer que determinado regime seria enquadrado somente para fins turísticos.

A referida norma concedeu ao instituto maior segurança jurídica para os consumidores que acabavam por celebrar contratos diversos para ocupar unidades habitacionais:

... acabou por “tropicalizar” alguns conceitos e princípios básicos desse instituto do tempo compartilhado, além de ter o mérito de ter abraçado e aplicado diversos princípios do Direito Consumerista a tal negócio jurídico, isso, na busca da necessária proteção ao consumidor.

Mais, teve a Deliberação Normativa 378 o imenso mérito de trazer estabilidade e segurança jurídica ao instituto do tempo compartilhado, até então despido de qualquer regulamentação normativa específica, eliminando, assim, aquela desconfiança e mesmo desconhecimento havido sobre tal instituto e permitindo a alavancagem de seu uso em grande escala pelos nossos operadores hoteleiros, que viram o elevado potencial de uso desse instituto como negócio complementar às suas operações hoteleiras típicas<sup>235</sup>.

<sup>233</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022. v. IV: direitos reais. *E-book*, posição 359.

<sup>234</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 4. ed. São Paulo: Forense, 2017. *E-book*, posição 52.

<sup>235</sup> SOUZA JR., Alfredo de. Formatação jurídica de empreendimentos nas modalidades de tempo compartilhado (*timeshare*) e propriedade fracionada (*fractional*). In: ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO

No entanto, não obstante os benefícios oriundos da positivação, o Ministério do Turismo do Brasil, na tentativa de disciplinar a multipropriedade, acabou criando confusões no que diz respeito aos institutos jurídicos utilizados para tanto, por exemplo, o simples direito de ocupação, que não configura direito real, mas somente um direito obrigacional e precário<sup>236</sup>.

Após aproximadamente trinta anos de seu aparecimento no Brasil, e dez anos da referida deliberação, o Decreto-lei nº 7.381/2010, que regulamentou a Lei nº 11.771/2008, também conhecida como a Lei Geral do Turismo, foi publicado. No referido diploma, os arts. 28 e 29<sup>237</sup> disciplinam a figura do *time-sharing*, restringindo-se, portanto, ao contrato de prestação de serviços de hospedagem por tempo compartilhado. A partir da análise do *caput* do art. 28, observa-se o tratamento do instituto como de direito pessoal, na medida em que disciplinava a cessão de uso do imóvel, por determinado intervalo de tempo regulada, por meio de instrumento particular celebrado entre o proprietário e o adquirente.

A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, com a publicação do Provimento nº 37/2013, trouxe, no item 229, a multipropriedade como espécie de condomínio *pro indiviso* especial<sup>238</sup>.

Na esteira da evolução do mercado imobiliário turístico, importante citar a Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018, que trata dos Condo Hotéis (nome popular para Contratos de Investimento Hoteleiro – CIC). A instrução regulamenta uma diversidade de empreendimentos imobiliários viabilizados por meio de mercado de investidores imobiliários pulverizados.

---

IMOBILIÁRIO E TURÍSTICO DO BRASIL (org.). *Férias compartilhadas: a experiência do timeshare e da multipropriedade no Brasil*. Maceió: Viva, 2016. p. 17.

<sup>236</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária, cit., p. 28.

<sup>237</sup> Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010: “Art. 28. Considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente. § 1º Para fins do cadastramento obrigatório no Ministério do Turismo, somente prestador de serviço de hotelaria que detenha domínio ou posse de pelo menos parte de empreendimento que contenha unidades habitacionais hoteleiras poderá celebrar o contrato de hospedagem por sistema de tempo compartilhado. § 2º Os períodos de ocupação das unidades habitacionais poderão ser utilizados pelo próprio cessionário ou por terceiro por ele indicado, conforme disposto contratualmente. § 3º Os períodos de ocupação das unidades habitacionais do sistema de tempo compartilhado poderão ser representados por unidades de tempo ou de pontos. § 4º O período de utilização das unidades habitacionais poderá ser: I – fixo, quando estipulada data específica para a sua utilização; e II – fluante, em que não se estipula previamente o período para utilização das unidades habitacionais dentro do intervalo de tempo ajustado contratualmente.

Art. 29. O prestador de serviço de hotelaria poderá utilizar unidades habitacionais hoteleiras de estabelecimentos definidos no art. 24, inciso II, da Lei nº 11.771, de 2008, pertencentes a terceiros, para fins de cessão dentro do sistema de tempo compartilhado. Parágrafo único. A autorização para o uso da unidade habitacional prevista no *caput* deverá ser formalizada em contrato com o proprietário, devendo seu prazo ser observado em eventual contrato a ser firmado entre o prestador de serviços de hotelaria e o usuário”.

<sup>238</sup> Provimento nº GG 37/2013: “Item 229. O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como condomínio de lotes, multipropriedade imobiliária, cemitérios e clubes de campo”.

... o empreendimento aprovado nos órgãos públicos como hotel é submetido ao regime de condomínio edilício. O proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre a unidade autônoma não poderá usar sua unidade autônoma para moradia, como também não poderá fazer cessão de seu uso a terceiros que não seja o gestor hoteleiro, sendo obrigatória a sua participação no *pool*<sup>239</sup>.

A multipropriedade, como forma de exercício do direito real de propriedade, foi, enfim, positivada apenas com a promulgação da Lei nº 13.777, em 20 de dezembro de 2018. Referido diploma foi responsável por acrescentar o Capítulo VII-A (“Do Condomínio em Multipropriedade”) ao Código Civil, fazendo remissão expressa à Lei nº 4.591/64, que trata dos condomínios edilícios e da incorporação imobiliária, bem como ao Código de Defesa do Consumidor, os quais devem ser aplicados de forma supletiva e subsidiária.

Ao organizarmos o setor, inclusive alinhando diferentes instituições de classe, avançamos concretamente em muitos aspectos. Assim foi com os condótilhos, que conseguimos regulamentar, conferindo segurança jurídica para hotéis de investidores imobiliários pulverizados [...]

Em 2014, anteendo o crescimento desse nicho de mercado, criamos o Grupo de Trabalho de Multipropriedades na vice-presidência de Assuntos Turísticos Imobiliários do Secovi-SP, com o desafio de criar condições para o seu desenvolvimento sustentável e equilibrado.

Era preciso estabelecer regras para uma atividade que crescia, apesar da crise iniciada em 2015. Em várias localidades havia demanda para o também chamado “fractional”. Mas faltava uma regulamentação confiável.

Assim, atuamos em várias frentes, na Câmara dos Deputados e no Senado Federal, e conseguimos produzir o texto da Lei 13.777/2018, que estabelece um arcabouço jurídico para sua produção, venda, operação e uso.

A legislação traz a segurança jurídica e o conforto para quem produz e adquire dentro dessa modalidade<sup>240</sup>.

Como nosso setor é dinâmico, surgiu a multipropriedade, que é um imóvel turístico comercializado entre vários coproprietários, de forma compartilhada.

Para Caio Calfat<sup>241</sup>, após a sanção da Lei de Multipropriedade e o lançamento do *Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas*, durante a Convenção Secovi

<sup>239</sup> CANTERAS, Diogo; JACOB, Caio (org.). *Manual de melhores práticas para hotéis e investidores imobiliários pulverizados*. São Paulo: Secovi-SP, 2012. p. 17.

<sup>240</sup> CALFAT, Caio; CAMOZZI, Cláudio; CANTERAS, Diogo (org.). *Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas*. São Paulo: Secovi-SP, 2019. p. 9.

<sup>241</sup> MULTIPROPRIEDADES CRESCEM 18% EM UM ANO E DEVEM ATINGIR VGV DE R\$ 24,1 BILHÕES. *Secovi-SP*, 25 jun. 2020. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/noticias/multipropriedades-crescem-18-em-um-ano-e-devem-atingir-vgv-de-r-24-1-bilhoes/14838>. Acesso em: 2 dez. 2021; CALFAT, Caio. Cenário do desenvolvimento de multipropriedade no Brasil. Ed. 2021. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/1uoiQX9Jlc48JrfzURh23ak7JryMrYu2W/view>. Acesso em: 2 dez. 2021.

2019, o mercado de multipropriedade apresentou sinais de amadurecimento, com expansão territorial abrangente e diversidade de projetos.

Além disso, para Márcio Ricardo Staffen<sup>242</sup>, a posituação da multipropriedade, ou seja, a transferência da multipropriedade imobiliária do plano pressuposto de direito para o direito posto, não representa somente uma alteração de categoria, mas também uma possibilidade de otimização do dever fundamental de conferir à propriedade uma função social.

## 5.2 Conceito de multipropriedade no Brasil

Com base na ideia do dinamismo do conceito de propriedade, a multipropriedade não é um novo tipo de propriedade, mas sim uma maneira recente e peculiar de exercer tal direito, sob a forma de uma nova espécie condominial<sup>243</sup>.

Nas palavras de Maria Helena Diniz, a multipropriedade

... é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel, repartido em unidades fixas de tempo, assegurando a cada titular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual<sup>244</sup>.

Gustavo Tepedino, um dos pioneiros a tratar o assunto no Brasil, define a multipropriedade, genericamente, em uma

... 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<sup>245</sup>.

Com relação ao conceito acima exposto, Bruno Saraiva entende que o autor não trouxe o verdadeiro sentido da multipropriedade, na medida em que focou estritamente o aspecto econômico (uso e gozo), deixando de lado as outras duas faculdades do proprietário, ou seja, a disposição e a reivindicação<sup>246</sup>. Em outras palavras, é necessário, além da possibilidade de

---

<sup>242</sup> STAFFEN, Márcio Ricardo. Multipropriedade imobiliária: entre o direito (real) posto e o pressuposto. *Revista de Direito Imobiliário*, ano 34, v. 71, jul./dez. 2011. p. 87.

<sup>243</sup> SARAIVA, Bruno de Sousa. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. *Revista da Escola Superior da Magistratura do Estado do Ceará*, v. 9, 2011. p. 96.

<sup>244</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 36. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. v. IV: direito das coisas. *E-book*, posição 102.

<sup>245</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 1.

<sup>246</sup> SARAIVA, Bruno de Souza. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária, cit., p. 96.

retirar um proveito de forma exclusiva e perpétua do bem, que o indivíduo seja garantido do poder de dispor e reivindicar o bem, prerrogativas fundamentais do proprietário.

Arnaldo Rizzardo explica que, na multipropriedade, há uma divisão temporal com turnos determinados para o uso exclusivo e perpétuo de cada compartilhário, ou titular do direito de propriedade compartilhada. A relação jurídica é a mesma existente na propriedade comum sobre uma base material, com uma diferença primordial: a divisão temporal com turnos certos para o uso de cada proprietário<sup>247</sup>. Resta, assim, para cada um dos compartilhários uma fração ideal do terreno, que indica a propriedade exclusiva e perpétua no percentual do espaço de tempo indicado, e a obrigação de se vincular a uma convenção multiproprietária ou dos proprietários compartilhados<sup>248</sup>.

Melhim Calhub expõe, de forma resumida, o conceito de multipropriedade no direito brasileiro: “A multipropriedade é, assim, a propriedade condominial de duas ou mais pessoas pela qual cada um dos multiproprietários é investido na faculdade de fruição alternada do bem objeto do condomínio, em unidades fixas de tempo em cada ano-calendário”<sup>249</sup>.

O pressuposto de todos os conceitos aqui expostos consiste no parcelamento temporal do imóvel, ou seja, na divisão de uma coisa ficta em várias unidades temporais autônomas, fruto de uma ficção jurídica.

Assim, infere-se que o escopo da multipropriedade não consiste em criar uma situação de comunhão, mas em permitir propriedades separadas, embora em prédios coletivos. Há, no ponto nuclear, uma propriedade, mas esta é especializada pelo fato de recair sobre uma fração temporal da coisa.

A Lei da Multipropriedade Imobiliária pode ser entendida como uma ruptura com a concepção tradicional de imóvel como algo físico. O conceito de imóvel não se confunde mais apenas com uma coisa física (solo, construções e unidades de condomínios edilícios), mas também abrange um período do ano sobre essa coisa (unidade periódica)<sup>250</sup>.

Vale-se, por oportuno, da definição legal do instituto trazida pelo art. 1.358-C do Código Civil, *in verbis*:

<sup>247</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 8. ed. Rio de Janeiro: GEN Forense, 2016. *E-book*, posição 251.

<sup>248</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*, cit., posição 251-252.

<sup>249</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*, cit., posição 52.

<sup>250</sup> DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. *Genjurídico*. 21 mar. 2019. Disponível em: [http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/#\\_ftnref7](http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/#_ftnref7). Acesso em: 9 jan. 2023.

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

Com relação à definição trazida pela nova legislação, Flávio Tartuce entende que o legislador, ao prever que cada multiproprietário é titular de uma fração de tempo, foi desprovido de técnica, uma vez que, na verdade, há a titularidade da propriedade em condomínio, que corresponde ao uso fracionado no tempo<sup>251</sup>.

De acordo com a exposição de motivos do Projeto de Lei nº 54, o multiproprietário poderá somente

... exercer seu pleno direito de proprietário em determinados períodos de tempo, limitados e recorrentes, dessa forma possibilitando o revezamento do exercício do direito de propriedade pleno com outros tantos proprietários desse mesmo bem. Em outros termos, é o compartilhamento de propriedade no tempo e não apenas no espaço.

### 5.3 Objeto da multipropriedade

A multipropriedade brasileira, conforme expressamente disciplinada no Código Civil, recai necessariamente sobre um bem imóvel (Art. 1.358-D). Assim como ocorre na legislação portuguesa, o legislador brasileiro não se utilizou da Lei da Multipropriedade para disciplinar este regime jurídico no contexto dos bens móveis. Para esta espécie de bens, o seu fracionamento temporal deve ser regulado por meio de acordo de vontade entre as partes, possuindo, como fundamento, o direito das obrigações.

A Lei da Multipropriedade foi omissa quanto à natureza do imóvel que o condomínio em multipropriedade poderá ser instituído. Isso implica afirmar que a multipropriedade imobiliária pode ser aplicada tanto em imóvel urbano quanto em imóvel rural.

A multipropriedade, muito embora amplamente difundida no setor de turismo, pode também ser encontrada em outras searas, por exemplo, em escritórios e estabelecimentos comerciais. Nesse sentido, Paulo Lôbo esclarece que a multipropriedade “tem sido utilizada tanto para habitações para temporada como para a vida profissional (consultórios médicos ou odontológicos, escritórios de advogados, corretores), bem como para produção industrial e outras atividades de serviços”<sup>252</sup>.

<sup>251</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito civil*. 13. ed. Rio de Janeiro: GEN Forense, 2021. v. 4: direito das coisas. E-book.

<sup>252</sup> LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Direito civil*. 7. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. v. IV: coisas. E-book, posição 280.

A Lei de Multipropriedade não tratou expressamente sobre qual deveria ser o propósito utilizado aos imóveis objetos de compartilhamento temporal, o que significa ser livre a sua escolha pelos condôminos.

Em Portugal, no entanto, como será observado, o legislador restringiu o seu objeto a determinados tipos de empreendimentos turísticos, mais especificamente a imóveis urbanos.

#### 5.4 Natureza jurídica da multipropriedade

A natureza jurídica da multipropriedade brasileira, até o advento da Lei da Multipropriedade, foi demasiadamente debatida na doutrina e na jurisprudência.

A questão principal estava em provar se o ordenamento jurídico brasileiro havia adotado um sistema *numerus clausus* de direitos reais ou um sistema *numerus apertus*.

Logo, parcela predominante da doutrina resistiu a considerar a multipropriedade entre os direitos reais, tendo em vista o princípio *numerus clausus*, princípio basilar desse ramo do direito. Assim, os condomínios em multipropriedade foram enquadrados, na prática, como condomínios civis.

Ocorre que os condomínios voluntários eram fontes de desavenças e discordâncias, conforme o antigo ditado romano segundo o qual “*communio est mater discordiarum*”, ou seja, “a comunhão de bens é a mãe da discórdia”. Nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira, o condomínio voluntário é constatado quando “a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito sobre o todo e cada uma de suas partes”<sup>253</sup>.

O condomínio tradicional, dessa forma, continha aspectos polêmicos se vistos sob a ótica da multipropriedade, a serem expostos.

O primeiro aspecto consistia na possibilidade de pleitear o seu desfazimento a qualquer momento. O segundo baseava-se na necessidade de oferecer o direito de preferência aos condôminos. Tais problemas foram igualmente verificados na legislação portuguesa.

No condomínio tradicional, o Código Civil Brasileiro, nos ditames do art. 1.320, garante a todos os condôminos, a qualquer tempo, o poder de exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão. Fundava-se essa regra no preceito de que os coproprietários não eram obrigados a permanecer com a coisa indivisa *ad eternum*.

---

<sup>253</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. IV: direitos reais. *E-book*, posição 154.

Além da possibilidade de extinção do condomínio a qualquer momento, há o caráter temporário da indivisão da coisa, ou seja, os condôminos podem acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não superior a cinco anos.

Os direitos acima expostos mostram-se incompatíveis com a natureza da multipropriedade. Enquanto o condomínio voluntário foi concebido para ser temporário e passível de desfazimento, o condomínio em multipropriedade possui caráter perpétuo, tendo, por essência, a comunhão da propriedade entre inúmeros titulares, de forma duradoura e estável.

Adicionalmente, há a questão da preferência, estabelecida no art. 504 do Código Civil Brasileiro. Qualquer condômino de coisa indivisível, na hipótese de venda de sua parte a terceiros, deve oferecer o direito de preferência aos demais, sob pena de adjudicação compulsória e perdas e danos.

Da mesma forma, o direito de preferência mostra-se inviável nessa espécie de condomínio, dada a quantidade de condôminos existentes. Imagine-se, por exemplo, o envio de notificações de preferência, bem como as respostas, por cada multiproprietário.

Por esse motivo, a Lei da Multipropriedade estabelece no Código Civil Brasileiro regras específicas que visam afastar a instabilidade relativa ao condomínio voluntário.

A primeira é a regra da indivisibilidade do bem objeto de multipropriedade, regulada pelo inciso I do art. 1.358-D:

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

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

[...]

A segunda consiste na inexistência de qualquer exigência de anuência, cientificação ou direito de preferência aos demais coproprietários, na hipótese de venda da fração imobiliária do imóvel, estabelecida pelo *caput* e § 1º do art. 1.358-L do Código Civil:

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, 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.

Ambos os artigos inseridos pela Lei da Multipropriedade corroboram o entendimento de que a natureza do condomínio em multipropriedade não é coincidente com a do regime do

condomínio civil. No primeiro deve ser garantida a estabilidade dos condôminos, diferentemente do que ocorre nas relações entre condôminos voluntários.

Além disso, outra diferença relevante está na formação. Enquanto o condomínio voluntário surge em decorrência de um negócio jurídico de transmissão, o condomínio em multipropriedade necessita de instrumento específico para a sua constituição.

Em 2016, por meio do julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165/SP, antes mesmo da edição da Lei da Multipropriedade, o STJ posicionou-se a respeito da natureza da multipropriedade no Brasil, conforme a ementa a seguir:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (*TIME-SHARING*). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. O sistema *time-sharing* ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.

2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*.

3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225.

4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo.

5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaçotemporal (*time-sharing*), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição.

6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária.

7. Recurso especial conhecido e provido (STJ, 3ª Turma, REsp nº 1.546.165/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Relator para Acórdão Ministro João Otávio de Noronha, *DJ* 26.04.2016).

Neste caso, a Terceira Turma decidiu, por maioria dos votos, que a multipropriedade já tinha natureza jurídica de direito real, e, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento, o coproprietário pode se valer de embargos de terceiros para proteger sua fração ideal.

No entanto, de acordo com o voto vencido do relator, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, o instituto apresenta características de direito real e obrigacional, sendo que

... o aspecto de direitos reais decorre dos poderes exercidos pelo multiproprietário sobre o imóvel [...]. Por outro lado, a natureza de direito obrigacional advém da convenção inserta no contrato de aquisição, imprescindível para que se realize (STJ, 3ª Turma, REsp nº 1.546.165/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 06.09.2016).

É mister enfatizar que a Constituição Federal de 1988 e o Código Civil Brasileiro definem a propriedade como um direito real, tendo o proprietário plenos poderes para usar, gozar, dispor e reaver a coisa, como dono e senhor.

Esse direito pode ser exercido de diferentes maneiras, de acordo com o tipo de propriedade e com o perfil do proprietário. Além da propriedade exclusiva, temos a copropriedade, a propriedade comum ou o condomínio, que pode ser o ordinário ou edilício.

Em todos os casos descritos existe uma forma específica de exercer a propriedade. A legislação acrescentou mais uma possibilidade de condomínio, a multipropriedade, uma opção para quem só pode usar ou gozar do bem por determinado tempo, e que não tem condições econômicas de arcar financeiramente com os custos desse bem na sua integralidade e de forma permanente.

Atualmente, no Brasil, a multipropriedade não pode ser considerada um direito real autônomo, mas sim espécie do gênero condomínio, ou seja, um modo de expressão da propriedade, classificado pela multiplicidade de titulares sobre o bem.

O Código Civil Brasileiro, ao tratar da matéria, parece alinhar-se ao entendimento acima. O fato de o legislador não ter arrolado a multipropriedade entre as espécies de direito real, previstas expressamente no art. 1.225 do Código Civil Brasileiro, e de ter denominado o instituto condomínio em multipropriedade, inserindo-o no título que trata do direito de propriedade, confirma o referido entendimento.

Ao optar pelo regime do condomínio especial, possibilitou a repartição da propriedade de um bem imóvel em unidades temporais autônomas para cada proprietário, sendo a periodicidade fator principal.

Enquanto no condomínio edilício as unidades autônomas de propriedade exclusiva constituem-se em um apartamento, no condomínio em multipropriedade a unidade autônoma refere-se ao imóvel no período de tempo em que o condômino possui a propriedade exclusiva sobre a coisa, por isso se pode dizer que, neste caso, o tempo constitui elemento de individualização da propriedade exclusiva.

O que se constitui, portanto, é um regime de condomínio especial, com suas regras singulares. No entanto, a propriedade em si permanece inalterada, exceto pela questão temporal.

A multipropriedade imobiliária consiste, portanto, em um condomínio formado por unidades autônomas periódicas vinculadas a uma fração ideal do imóvel-base.

A referida fração ideal é proporcional à sua fração de tempo no ano, ressalvados os casos expressamente estabelecidos no ato de instituição do condomínio em multipropriedade, que admitem peso maior a certos períodos do ano. A título de exemplo, a fração ideal de uma unidade periódica relativa aos meses de dezembro e janeiro, isto é, férias escolares no Brasil, pode revestir-se do dobro de uma fração ideal de uma unidade periódica atinente ao mês de maio.

Por este regime jurídico, o multiproprietário, isto é, o titular do direito real de propriedade sobre a unidade periódica, também é proprietário de uma fração ideal do imóvel-base, na medida da proporcionalidade do respectivo período de tempo do ano. Assemelha-se, portanto, ao condomínio edilício quando os proprietários das unidades autônomas vinculam-se às frações ideais do terreno e das áreas comum.

Por fim, expõem-se os pensamentos de Caio Mário da Silva Pereira sobre a natureza jurídica da propriedade horizontal para, de forma análoga, aplicá-la à multipropriedade:

A propriedade horizontal é, portanto, um direito, que se configura com as suas linhas estruturais definidas, próprias, características, peculiares, na aglutinação do domínio e do condomínio; da propriedade individual e da propriedade comum, formando um todo indissolúvel, inseparável e unitário. Os direitos do comunheiro sobre a sua unidade autônoma e sobre as partes comuns consideram-se então indivisíveis, não podendo ser cedidos separadamente [N.A.: Código Civil, art. 1.339, § 1.º].

Somente esta simbiose orgânica dos dois conceitos, na criação de um direito complexo, é que oferece justificativa precisa aos direitos e aos deveres dos condôminos. Não é apenas uma propriedade mista, em que o domínio exclusivo vive ao lado do condomínio. Não é uma justaposição de direitos e de conceitos. É uma fusão de direitos e uma criação de conceito distinto. Não

é, por outro lado, uma relação de dependência, em que um direito tem caráter principal e outro direito o tem acessório. [...] No nosso entendimento, há uma fusão de direitos, pela qual o mesmo sujeito é simultaneamente titular de uma propriedade e de uma copropriedade. Relação subjetiva una, relação objetiva dicotômica<sup>254</sup>.

Na multipropriedade, da mesma forma, há uma simbiose orgânica entre os direitos do comunitário sobre a sua unidade periódica autônoma e sobre as partes comuns do imóvel-base, não podendo ser cedidos separadamente. Portanto, trata-se de um direito complexo, e novo para o mundo jurídico civil. Há uma fusão entre a propriedade individual de cada unidade periódica e a propriedade comum, formando um todo indivisível.

### 5.5 Aspecto temporal

O ponto diferencial do condomínio em multipropriedade é a possibilidade de utilização e fruição do bem imóvel de modo exclusivo durante um período. Dito isso, o art. 1.358-E do Código Civil disciplina a questão, conferindo a característica da indivisibilidade da fração de tempo, o que significa que seu titular não possui o direito de parcelá-la.

É autorizado, portanto, ao adquirente da propriedade em regime do condomínio em multipropriedade adquirir mais de uma fração temporal, no entanto ele não pode dividi-la.

O período mínimo da fração temporal é de sete dias, que poderão ser usufruídos de modo seguido ou intercalado, por exemplo, com quatro dias no mês de julho e três em dezembro. Assim, na legislação brasileira, tem-se o máximo de 52 multiproprietários por imóvel, não sendo o caso na legislação portuguesa.

Atualmente, o Decreto-Lei nº 275/93, diferentemente da legislação brasileira, não estabelece prazo mínimo para o exercício do direito real de habitação periódica parcelar, podendo, inclusive, ser diário. No entanto, sabe-se que o Decreto-Lei nº 355/81, na sua versão original, disciplinou a fração anual periódica mensal, o que foi posteriormente alterado pelo Decreto-Lei nº 368/83 para uma semana<sup>255</sup>.

A fração temporal da multipropriedade poderá ser constituída de três formas, a depender da convenção ou do instrumento de instituição do condomínio: fixa, flutuante e mista:

---

<sup>254</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*, posição 85.

<sup>255</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro: *In*: SALOMÃO, Luis Felipe; TARTUCE, Flávio (org.). *Direito civil: diálogos entre a doutrina e a jurisprudência*. São Paulo: Atlas, 2021. v. II. p. 618.

Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

I – **fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;** (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

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 (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

III – **misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.** (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (grifo nosso).

Como já ressaltado alhures, o § 2º desse artigo determinou que todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, possibilitando a aquisição de frações maiores que a mínima.

A lei, ao não estabelecer um período máximo de frações temporais que pode ser adquirida por terceiros, garante a aquisição inclusive de todas as frações existentes<sup>256</sup>, não se olvidando que, mesmo se todas as frações forem adquiridas, o condomínio em multipropriedade não se extinguirá.

## 5.6 Constituição do condomínio em multipropriedade

Com relação à constituição do condomínio multiproprietário, é necessário somente ato entre vivos ou um testamento, desde que esteja registrado no Registro de Imóveis e atribua os períodos a cada fração de tempo, como prescreve o art. 1.358-F do Código Civil Brasileiro:

Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

Com relação à exigência do registro, a Lei de Registros Públicos determina, no art. 167, I, item 23, que são passíveis de registro os atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou

---

<sup>256</sup> TAPAI, Marcelo; SOUZA, Renee do Ó (coord.). *Direito imobiliário*. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022. *E-book*, posição 263.

os demarcarem, inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores. Não obstante o dispositivo ter vinculado a incorporação imobiliária, por uma interpretação análoga, utiliza-se o mesmo raciocínio à constituição do condomínio em multipropriedade de instituição de condomínio.

Observa-se que o condomínio em multipropriedade seguiu os mesmos parâmetros do condomínio edilício ao possibilitar a convenção de condomínio e a instituição de condomínio por instrumentos particulares.

O Código Civil, pois, não optou pela obrigatoriedade da instituição no âmbito de um condomínio edilício ou mesmo pela obrigatoriedade de derivar de uma incorporação imobiliária. Do mesmo modo, a legislação portuguesa disciplina que o direito real de habitação periódica pode ser constituído sobre imóvel em regime de propriedade horizontal.

### **5.7 Da transferência da multipropriedade**

No ordenamento jurídico brasileiro, assim como na legislação portuguesa, como será apontado alhures, é cediço que a validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial, conforme previsto no art. 107 do Código Civil Brasileiro. No entanto, esse Código excetua a regra nos arts. 166, IV, e 108, exigindo não só a forma escrita como também a lavratura de escritura pública por Cartório de Notas.

A questão deve, pois, ser analisada a partir do art. 108 do Código Civil Brasileiro, que disciplina:

Art. 108. Não disposto a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Dessa forma, para viabilizar a transferência do direito real de propriedade em condomínio multiproprietário, a escritura pública é necessária para a validade do instrumento de transferência da fração temporal autônoma.

É necessário ressaltar que, no direito civil brasileiro, regra geral, a transferência da propriedade se dá por meio da tradição. A tradição de um bem imóvel, por sua vez, deve ser solene, ou seja, deve incluir o registro do respectivo título de transferência no Registro de Imóveis competente. Diferentemente de Portugal, como será visto, o sistema registral brasileiro

adotou tanto a forma quanto o modo para a transferência da propriedade, conferindo aos Registros de Imóveis um papel fundamental nas transações imobiliárias.

Outra questão que o legislador acertou consiste na ausência de direito de preferência na alienação das frações de tempo, exceto se disposto expressamente no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade, como se depreende da leitura do art. 1.358-L:

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e **não dependerão da anuência ou ciência dos demais multiproprietários.**

§ 1º **Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo**, 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 (grifo nosso).

As frações são independentes entre si e representam unidades autônomas perante autoridades governamentais brasileiras. Perante o Registro de Imóveis, possuem matrícula própria e, perante a prefeitura, possuem número de contribuinte singular, para fins de pagamento de imposto predial urbano.

Em decorrência dessa característica de independência, mesmo que todas as frações temporais venham a ser atribuídas a um mesmo titular, a multipropriedade não será extinta, conforme estabelece o parágrafo único do art. 1.358-C do Código Civil Brasileiro: “A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário”.

## **5.8 Administração do condomínio em multipropriedade**

A administração do condomínio em multipropriedade é estabelecida no art. 1.358-M do Código Civil Brasileiro. De acordo com esse dispositivo, a pessoa indicada no instrumento de instituição ou na própria convenção de condomínio será a responsável para essa finalidade. Caso não haja qualquer indicação em ambos os documentos, a escolha será realizada por assembleia geral dos condôminos.

Esse administrador terá a atribuição de coordenar a utilização do imóvel, levando em conta o direito temporal de cada multiproprietário, além de outras estabelecidas no ato de instituição do condomínio ou na convenção de condomínio. Ainda, estará obrigado a adotar

todas as medidas cabíveis para manter a conservação e a limpeza do imóvel objeto do condomínio em multipropriedade.

Percebe-se a importância do administrador para o sucesso desse tipo de condomínio.

Nos dizeres de Sílvio de Salvo Venosa,

... cuida-se aqui do *trustee*, que mencionamos quando tratamos do direito comparado. O administrador, na verdade uma empresa especializada, é pessoa fundamental para o sucesso do empreendimento, pois cuidará do dia a dia do prédio, das despesas, manutenção, contatos com proprietário e terceiros etc. Importante lembrar que o instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à manutenção do imóvel e suas instalações (art. 1.358-N), como já apontamos<sup>257</sup>.

Aqui, da mesma forma como no direito real de habitação periódica, há uma espécie de *trustee* do empreendimento, ou seja, um administrador que detém todos os direitos para essa finalidade. No direito brasileiro, o legislador privilegia uma empresa especializada nesse ramo de negócio para ocupar a posição de administrador do empreendimento multiproprietário.

De modo diferente ocorre na legislação portuguesa com relação à administração do condomínio em multipropriedade, pois pessoa idônea e competente será eleita pelos condôminos. A responsabilidade de administrar o imóvel objeto do direito real de habitação periódica é do titular do direito de propriedade, sendo possível, no entanto, a transferência dessa obrigação à pessoa jurídica especializada.

Em Portugal, a administração dos empreendimentos turísticos pode ser realizada pelo proprietário das unidades de alojamento ou por empresa escolhida por ele.

## 5.9 A exclusão do multiproprietário antissocial

A vida condominial, desde sua origem, sempre foi fonte de inúmeras controvérsias. Isso porque a noção tradicional de propriedade relaciona-se à ideia de domínio exclusivo, sem a participação de qualquer outro sujeito. O direito romano, por exemplo, não admitia a pluralidade de titulares de direito sobre a mesma coisa<sup>258</sup>.

No entanto, a partir do século XIX, a propriedade deixou paulatinamente de ser um direito considerado perpétuo, absoluto e exclusivo, passando a ser interpretada “sob a ótica de

---

<sup>257</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Multipropriedade (*time sharing*). *Migalhas*, 11 fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade-time-sharing>. Acesso em: 6 out. 2022.

<sup>258</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*, cit., posição 299.

uma relação jurídica complexa, com proeminência da função social em seu núcleo, propiciando efetividade diante de exercícios abusivos de direitos”<sup>259</sup>. O direito de propriedade foi compatibilizado com a função social, que está inserida no núcleo do exercício desse direito. Como preceitua Gustav Radbruch, há um dever ético de uso social da propriedade<sup>260</sup>.

Como expõe com percuciência Marco Fábio Morsello<sup>261</sup>, a atualidade vive a era dos direitos, também denominada o crepúsculo do dever e a ética indolor. Nessa fase, observa-se um individualismo exagerado e a incompatibilidade de valores éticos. Portanto, a vida em sociedade impõe, de forma mais rígida, o cumprimento de diversos deveres, a fim de se observar a função social da propriedade.

Muito embora haja a ideia de unidade autônoma compreendida nos condomínios edilícios, mais do que direitos que são outorgados a cada proprietário, há deveres que devem ser cumpridos e limitações que devem ser respeitadas. No condomínio em multipropriedade, além daqueles deveres e limitações que devem ser respeitados com relação às áreas comuns do empreendimento, existem também as obrigações a serem cumpridas por cada multiproprietário relacionadas à sua própria unidade periódica. Há, ainda, os deveres dos multiproprietários que são titulares da mesma fração de tempo, porém de unidades diferentes. Neste último caso, trata-se de verdadeira relação condominial, na medida em que os multiproprietários de unidades diferentes convivem entre si.

Nessa espécie de condomínio, verifica-se um leque maior de deveres do multiproprietário. Deve este, portanto, estar ciente dos poderes e deveres compatíveis com o direito de que é titular. Em outras palavras, o imóvel objeto da multipropriedade é utilizado por diversos sujeitos durante o ano, motivo pelo qual devem ser respeitadas severamente todas as regras impostas para a sua conservação.

Em suma, além das áreas comuns do empreendimento, o próprio imóvel objeto da fração temporal é compartilhado com outros condôminos e há a convivência simultânea de multiproprietários titulares da mesma fração de tempo, porém de diversas unidades do empreendimento. A vida condominial, nesse sentido, deve ser disciplinada de forma pormenorizada, a fim de evitar discussões e de estabelecer, de maneira digna, a convivência social e pacífica entre todos.

---

<sup>259</sup> MORSELLO, Marco Fábio. O condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, v. 109, p. 171-186, 2014, p. 172.

<sup>260</sup> Gustav Radbruch *apud* MORSELLO, Marco Fábio. O condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional, cit., p. 174.

<sup>261</sup> MORSELLO, Marco Fábio. O condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional, cit., p. 171.

Sobreleva acrescentar, por oportuno, como abordado alhures, que a finalidade da maioria dos condomínios em multipropriedade resume-se ao lazer. Portanto, o direito ao sossego e ao silêncio deve ser respeitado na maior medida possível e com um acompanhamento eficaz dos administradores.

Nesse contexto, o legislador, adequadamente, não trouxe a definição de condômino antissocial, muito menos o fez quando introduziu o condomínio especial em multipropriedade. No entanto, estabeleceu, no art. 1.337, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro, uma sanção pecuniária ao condômino com comportamento antissocial.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. **O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído** à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia (grifo nosso).

Nota-se que a referida sanção atinge não só o condômino como também qualquer possuidor da unidade, independentemente do título que possua.

Nesse contexto, frisa-se que, para ser o condômino ou multiproprietário considerado antissocial, não basta tratar-se de um sujeito que age de forma grosseira com seus semelhantes, ou que se isola da vida em sociedade. Mais do que isso, é necessário que a pessoa não aceite ou não respeite normas absolutamente indispensáveis para a manutenção de uma vida em comunidade. O multiproprietário antissocial é aquele que não mostra qualquer senso de comunidade, aquele que descumpre, desobedece, infringe as normas essenciais e básicas do condomínio. Ou seja, é preciso haver visível discordância das regras impostas na convenção e o cometimento de infrações graves e reiteradas.

Além disso, esse indivíduo, de certa forma, prejudica a vida na sociedade condominial, tirando dos demais vizinhos o sossego, a saúde e a segurança que se busca nos condomínios edilícios.

Portanto, em matéria condominial, questiona-se se a referida sanção é suficiente para desestimular o reiterado comportamento antissocial.

Há duas teorias que buscaram estudar a exclusão do condômino antissocial do condomínio. A primeira teoria, de cunho legalista, defende a impossibilidade de exclusão por

não estar disciplinada expressamente no Código Civil. Vislumbra-se que essa teoria cria frestas para eventuais oportunismos exagerados por parte daquele condômino que não observa as regras condominiais.

A segunda teoria, ao invés, adota a possibilidade da exclusão do condômino antissocial, muito embora não esteja expressamente prevista em lei. O autor utiliza-se também da interpretação conforme a Constituição Federal, que disciplina, de forma rigorosa, o cumprimento da função social da propriedade:

Destarte, a melhor conclusão é no sentido de que a permanência abusiva ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão assemblear, assegurada a ampla defesa. Entender-se diferentemente na contemporaneidade é fechar os olhos à realidade e desatender o sentido social da propriedade acolhido pela Constituição Federal. A situação no caso concreto, contudo, exigirá diligente cuidado do julgador porque estarão em discussão dois interesses de elevado valor axiológico: o direito individual do proprietário e o direito do corpo coletivo condominial. Sopesando-se devidamente esses valores, atingir-se-á a solução jurídica e justa. Nossos tribunais têm se conduzido com correta sensibilidade nessas situações<sup>262</sup>.

Para melhor análise da questão, deve-se colocar em pauta o conceito de propriedade nos dias atuais. A propriedade consiste, pois, em uma relação jurídica complexa, uma vez que há um feixe de direitos e deveres em seu conteúdo.

Por isso a Constituição Federal dispõe sobre a função social da propriedade. É necessário, conforme abordado alhures, compatibilizar a propriedade com a força constitucional, devendo-se interpretar esse direito à luz da Carta Magna.

Essa teoria está consubstanciada também na vedação ao abuso de direito do condômino.

De acordo com o enunciado nº 508 da Jornada de Direito Civil:

Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

---

<sup>262</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Condômino antissocial. *Migalhas*, 4 mar. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/297428/condomino-antissocial>. Acesso em: 15 dez. 2022.

Não obstante, para que haja a exclusão do multiproprietário antissocial, deve-se comprovar, com direito ao contraditório, gravidade evidente no desrespeito das normas condominiais. Utilizam-se, portanto, os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade para a aferição da gravidade das atividades daquele condômino em mora.

Observa-se, outrossim, que, em matéria de exclusão do multiproprietário antissocial, a Lei da Multipropriedade deu um passo maior se comparada com o Código Civil Brasileiro de 2002. Isso porque, no art. 1.358-J, § 1º, II, o legislador trouxe expressamente, além da multa sem limite pecuniário, a sanção de perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à fração de tempo de titularidade daquele condômino que descumpre seus deveres de forma reiterada.

§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

I – multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

II – multa progressiva e **perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo**, no caso de descumprimento reiterado de deveres. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (grifo nosso)

No ordenamento lusitano, tendo em vista que o compartilhamento temporal do imóvel para fins turísticos manifesta-se por meio de um direito real menor de gozo, portanto, não mediante uma espécie de condomínio especial, não há falar em condômino antissocial.

O Decreto-Lei nº 275/93 apenas estabeleceu uma sanção similar ao titular do direito real que se encontra em mora com relação ao pagamento das prestações periódicas anuais, qual seja, a restrição à fruição do imóvel em sua parcela temporal. Isto é, é facultada ao proprietário das unidades de alojamento a oposição ao exercício atual do utente, caso este não tenha quitado a referida prestação em até dois meses antes do início do período de exercício do correspondente direito. No entanto, essa sanção não objetivou penalizar aquele titular de direito real de habitação parcelar que não cumpre seus deveres de socialidade, mas apenas o devedor da prestação periódica.

## 6 O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERÍODICA NO DIREITO LUSITANO

### 6.1 Notas introdutórias

No sistema jurídico português, o regime de aproveitamento econômico de bem imóvel para fins turísticos fracionado em unidades temporais, assim como no sistema jurídico brasileiro, até sua positivação, foi objeto de diversos arranjos jurídicos que, na prática, não obtiveram sucesso, na medida que não conferiam ao adquirente proteção jurídica suficiente para esse ramo de negócio.

Nesse sentido, Oliveira Ascensão explica que:

Algumas empresas, perante situações desta ordem, passaram a vender direitos a períodos determinados – o mês de Julho, por exemplo – nas habitações que lhes pertenciam. Ainda que o fizessem sem fraude, ao adquirente não poderia caber mais do que um direito de crédito, com fragilidade de que por natureza padecem estes direitos perante os direitos reais<sup>263</sup>.

Era recorrente a utilização dos denominados “títulos de férias”, modalidade negocial inserida no campo do direito de crédito. Esses títulos eram firmados entre o adquirente e uma empresa vendedora. Ao adquirente, por meio do pagamento de prestação pecuniária à empresa vendedora, era concedido o direito de utilização de determinada unidade habitacional, inserida em zona turística, por um período predefinido<sup>264</sup>.

No mesmo sentido, nas palavras de Mónica Jardim, por meio dos títulos de férias, “uma pessoa adquiria o direito de habitar um apartamento durante um certo período de tempo, mediante o pagamento de uma retribuição”<sup>265</sup>. Acrescenta a autora, ademais, que o direito proveniente desses títulos estava ao sabor do sucesso ou insucesso da empresa empreendedora<sup>266</sup>.

Na hipótese de alienação dos apartamentos, o adquirente das unidades temporais perdia o direito consubstanciado no título de férias, na medida em que não lhe era garantida a oponibilidade contra terceiros. O direito obrigacional, *per se*, tem eficácia somente *inter partes*, valendo a máxima de que o “contrato faz lei entre as partes”, oriundo do princípio *pacta sunt*

---

<sup>263</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil: reais*. 5. ed. Coimbra: Almedina, 2000. p. 513.

<sup>264</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 35.

<sup>265</sup> JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registro predial*. Coimbra: Editora Gestlegal, 2018. p. 159.

<sup>266</sup> JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registro predial*, cit., p. 159.

*servanda*, ou seja, o que está fora do acordo contratual entre elas não tem oponibilidade em favor de terceiros.

O esquema obrigacional bem como o esquema societário, deixaram de atrair o investidor a partir do momento em que as empresas privadas sofreram fortes perturbações no seu funcionamento, sobretudo em razão de acontecimentos políticos que o país viveu após a Revolução dos Cravos, golpe militar ocorrido em 25 de abril de 1974.

Vislumbra-se, portanto, que os arranjos contratuais referentes à utilização das unidades temporais não garantiam ao investidor a segurança jurídica suficiente que estavam buscando. Por esse motivo, os interessados optavam por adquirir a propriedade horizontal ou mesmo em regime de condomínio civil (copropriedade propriamente dita), mesmo sendo necessário, para tanto, desembolsar maiores valores.

Nessa perspectiva, Lúcio Vidal elucida que, no direito português vigente à época, “dois esquemas jurídicos possibilitavam a aquisição de um direito real sobre um apartamento: o esquema da propriedade horizontal e o esquema da compropriedade dos apartamentos”<sup>267</sup>.

No entanto, nenhuma das alternativas proporcionava solução adequada aos objetivos que os investidores pretendiam lograr com um investimento turístico. Em primeiro lugar, a propriedade horizontal não estava ao alcance da capacidade econômica dos investidores, tanto pelo preço elevado na aquisição quanto no custo referente à manutenção e gestão do imóvel. Por sua vez, a copropriedade, muito embora garantisse aos coproprietários a utilização com exclusividade da coisa, era temporalmente limitada ao prazo de cinco anos<sup>268</sup>. Além disso, era necessário garantir a todos o direito de preferência no caso de venda das respectivas frações ideais, o que, na maioria das vezes, mostrava-se inviável considerando a distância entre eles<sup>269</sup>. Pelo fato de serem imóveis utilizados para férias, era comum seus donos residirem no exterior.

No que tange à limitação temporal do condomínio *pro indiviso*, o artigo 1412º, nº 2, do Código Civil Português estabelece que “nenhum dos comproprietários é obrigado a permanecer na indivisão, salvo quando se houver convencionado que a coisa se conserva indivisa”. O prazo fixado para a referida indivisão não poderá exceder cinco anos, observado o direito dos proprietários na renovação por novo acordo.

Ainda, com relação ao direito de preferência aos condôminos, o artigo 1409º do mesmo diploma prescreve que o “comproprietário goza do direito de preferência e tem o primeiro lugar

---

<sup>267</sup> VIDAL, A. Lúcio. *O direito real de habitação periódica*. Coimbra: Almedina, 1984. p. 13.

<sup>268</sup> VIDAL, A. Lúcio. *O direito real de habitação periódica*, cit., p. 13.

<sup>269</sup> JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registo predial*, cit., p. 159-160.

entre os preferentes legais no caso de venda, ou dação em cumprimento, a estranhos da quota de qualquer dos seus consortes”.

Destarte, a melhor solução foi a criação de um direito real para a habitação periódica para fins turísticos. Lúcio Vidal afirma, nesse sentido, que

... o esquema jurídico que permite a regulamentação mais conforme ao investimento de poupanças em empreendimentos turísticos será aquele que permita constituir, a favor do investidor, um direito de habitação periódica dotado de natureza real e que, além disso, seja facilmente alienável pelo respectivo titular sem sujeição a sisa e suscetível de transmissão hereditária<sup>270</sup>.

Em decorrência da incoerência do condomínio civil, da propriedade horizontal e do princípio *numerus clausus* que rege os direitos reais, os industriais do setor associaram-se na tentativa de promover a alteração da legislação<sup>271</sup>.

Em 31 de dezembro de 1981, o direito real de habitação periódica foi instituído pelo Decreto Legislativo nº 355 e passou, pela primeira vez, a ser positivado na legislação portuguesa. Nele, depreende-se que o objetivo do legislador foi garantir o acesso seguro a uma habitação de férias, por meio da criação de um direito real, com todas as garantias que um direito dessa natureza confere ao seu titular, extinguindo uma lacuna existente no mercado turístico<sup>272</sup>.

Além disso, o problema prático que esse direito real buscou resolver foi a existência de habitações turísticas pouco utilizadas por seus titulares, com desperdício de equipamento social e insatisfação de outros possíveis beneficiários<sup>273</sup>.

É notório, portanto, que o direito de habitação periódica mantém íntima ligação com a atividade turística e a exploração de empreendimentos turísticos. Utiliza-se desse argumento para justificar, por exemplo, a sua disciplina em diploma avulso, ou seja, além do Código Civil Português.

Nesse diapasão, traz-se o preâmbulo do referido diploma para corroborar o objetivo exposto:

Trata-se de situação que interessa não apenas à mobilização de pequenas poupanças como, muito particularmente, à dinamização do turismo interno – pela garantia de alojamento acessível – e à captação de investimento em

---

<sup>270</sup> VIDAL, A. Lúcio. *O direito real de habitação periódica*, cit., p. 13.

<sup>271</sup> MOUTINHO, José Lobo; BERNARDES, Luis. *Estudo sobre o direito real de habitação periódica*. Separata de *De Direito e Justiça*, v. VII, 1993, v. VIII, 1994. p. 306.

<sup>272</sup> JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registo predial*, cit., p. 158.

<sup>273</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil: reais*. 5. ed. Coimbra: Almedina, 2000. p. 513.

divisas, seja da parte de emigrantes, seja da parte de turistas estrangeiros, visto que as suas necessidades de habitação têm claramente natureza sazonal.

Esse instituto foi objeto de grandes alterações com o passar do tempo. Menezes Cordeiro enumera, de forma sumarizada, as referidas modificações no regime jurídico:

- (1) Decreto-Lei nº 355/81, de 31 de dezembro: cria o DRHP e regula-o, em quinze artigos;
- (2) Decreto-Lei nº 368/83, de 4 de outubro: altera o Decreto-Lei nº 355/81, em três pontos: (a) reduz para uma semana o período temporal, de referência; (b) permite a sua duração perpétua; (c) faculta que a prestação periódica a pagar pelo seu titular seja substituída por uma quantia única, a liquidar com o preço de aquisição do título;
- (3) Decreto-Lei nº 130/89, de 18 de abril: estabelece um novo regime para o DRHP, substituindo o do Decreto-Lei nº 355/81, que revoga; o novo regime comporta, agora, 48 artigos, arrumados em quatro capítulos;
- (4) Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de agosto: aprova um terceiro regime para o DRHP, revogando o Decreto-Lei nº 130/89; temos, agora, 62 artigos, também em quatro capítulos;
- (5) Decreto-Lei nº 180/99, de 22 de maio: transpõe a Diretriz 94/47 e invoca determinadas conveniências; altera 41 artigos do Decreto-Lei nº 275/93; embora sem o assumir, ele adota, de facto, um quarto regime para esse diploma;
- (6) Decreto-Lei nº 22/2002, de 31 de janeiro: modifica 10 artigos do Decreto-Lei nº 275/93;
- (7) Decreto-Lei nº 76-A/2006, de 29 de março, que aprovou a reforma do Direito das sociedades; alterou o artigo 48º, do mesmo Decreto-Lei;
- (8) Decreto-Lei nº 116/2008, de 4 de julho, relativo a medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos no âmbito do registo predial e atos conexos; modifica seis artigos desse diploma;
- (9) Decreto-Lei nº 37/2011, de 10 de março: com vista a transpor a Diretriz 2008/122, altera 26 artigos do Decreto-Lei nº 275/93 e adita-lhe mais 7; republica-o em anexo;
- (10) Decreto-Lei nº 245/2015, de 20 de outubro: transpondo (ainda mais) a Diretriz 2008/122, de 14 de janeiro de 2009, altera 4 artigos do diploma; adita-lhe um novo artigo e revoga uma alínea;
- (11) Decreto-Lei nº 9/2021, de 29 de janeiro, que aprova o Regime Jurídico das Contraordenações Económicas: modifica 3 artigos do Decreto-Lei nº 275/93<sup>274</sup>.

Vislumbra-se, portanto, que a instabilidade legislativa configura marca do instituto no direito português, que se encontra já no terceiro regime jurídico, como será exposto a seguir.

José Alberto Vieira, diante das diversas alterações legislativas, traz à tona dúvida a respeito do sucesso da introdução desse novo direito real de gozo no ordenamento jurídico do

---

<sup>274</sup> MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*. Coimbra: Almedina, 1953. v. XIV: direitos reais (2ª parte), p. 680-682.

país, defendendo também a disciplina em legislação específica, fora do Código Civil Português<sup>275</sup>.

O direito real de habitação periódica atualmente está disciplinado sob a égide do Decreto Legislativo nº 275, promulgado em 5 de agosto de 1993, que foi sucessivamente alterado pelos seguintes diplomas: Decreto-Lei nº 180/99, Decreto-Lei nº 22/2002, Decreto-lei nº 76-A/2006, Decreto-Lei nº 116/2008, Decreto-Lei nº 37/2011, Decreto-Lei nº 245/2015 e, por fim, pelo Decreto-Lei nº 9/2021.

Cumprе ressaltar que o Decreto-Lei nº 275/93 disciplinou expressamente a revogação do Decreto-Lei nº 130/89, em seu artigo 62<sup>o276</sup>, estabelecendo um novo regime ao direito de habitação periódica e trazendo, inclusive, medidas protetivas adicionais ao adquirente.

## 6.2 Conceito de direito real de habitação periódica

Muito embora a legislação que disciplinou o direito real de habitação periódica não tenha trazido sua definição, Carvalho Fernandes caracteriza-o como sendo o

... direito de usar, por um ou mais períodos certos, em cada ano, para fins habitacionais, uma unidade de alojamento integrado num empreendimento turístico, mediante o pagamento de uma prestação periódica ao proprietário do empreendimento ou a quem o administre<sup>277</sup>.

Trata-se de um direito que confere ao seu titular, simultaneamente, o direito de usar e gozar de um imóvel de terceiros e a isenção do ônus de administração, conservação e gestão do imóvel.

O direito real de habitação periódica consiste em um direito real de gozo temporário e cíclico sobre um imóvel – destinado a fins turísticos – cujo conteúdo essencial é a faculdade de gozar desse imóvel, para fins habitacionais<sup>278</sup>. Não obstante, esse direito real mantém íntima ligação com a atividade turística e a exploração de empreendimentos turísticos, que serão

---

<sup>275</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2020. p. 815.

<sup>276</sup> Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de Agosto: “Sem prejuízo do disposto no artigo 60º, é revogado o Decreto-Lei nº 130/89, de 18 de Abril”.

<sup>277</sup> Luís A. Carvalho Fernandes, *Lições de direitos reais*, 6. ed., 2010, *apud* JUSTO, António dos Santos. *Direitos reais*. Coimbra: Coimbra Editora, 2017. p. 451.

<sup>278</sup> CARREIRA, Inês Feldmann Mota Pimentel. *Direitos reais*. 2018/2019. Disponível em: <https://ae.fd.unl.pt/wp-content/uploads/2019/12/Sebenta-In%C3%AAs-Carreiro-2.pdf>. Acesso em: 16 ago. 2022.

abordados no próximo tópico. O direito recai sobre edifício, ou sobre as respectivas frações, integradas em empreendimentos turísticos.

Um ponto que se distancia da multipropriedade brasileira consiste na prestação periódica. De acordo com o artigo 22º do Decreto-Lei nº 275/93, o titular do direito real de habitação periódica é obrigado a pagar anualmente ao proprietário das unidades de alojamento a prestação pecuniária indicada no título de constituição. Essa remuneração possui a finalidade de compensar o proprietário do empreendimento com relação às despesas com os serviços de utilização e exploração turística aplicáveis, contribuições, impostos, e os gastos de gestão desembolsados.

A referida prestação periódica assemelha-se, de certa forma, à taxa condominial devida pelos multiproprietários, que também absorverá os custos pela administração do imóvel, impostos e demais despesas ordinárias.

### **6.3 Objeto do direito real de habitação periódica**

O direito real de habitação periódica é marcado por uma característica singular se comparado com os demais direitos dessa natureza. Consiste em um direito real de gozo condicionado pelo objeto. Isso significa dizer que ele incide apenas sobre uma modalidade de coisa imóvel específica. Restringe-se, portanto, a unidades de alojamento integradas a três espécies de empreendimentos turísticos, na forma da legislação aplicável, quais sejam: hotéis-apartamentos (apart-hotéis), aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos – que serão expostos de forma pormenorizada.

Frisa-se que, como no Brasil, a legislação não trouxe o direito real de habitação periódica para bens móveis, cabendo às partes, nestes casos, optar por um regime obrigacional.

Outro aspecto interessante consiste no fato de que o direito real de habitação periódica não pode ser instituído em unidades de alojamento integradas aos conjuntos turísticos (*resorts*), locais onde a multipropriedade imobiliária brasileira é encontrada com mais facilidade.

Constata-se, assim, que a lei quis respeitar os empreendimentos de maior dimensão para preservar a exploração em regime turístico de, pelo menos, 30% das unidades de alojamento (artigo 4º, nº 1, “b”, do Decreto-lei nº 275/93). Esse limite de afetação visa assegurar a manutenção do empreendimento turístico, atenuando os efeitos de uma exploração sazonal<sup>279</sup>.

---

<sup>279</sup> QUINTAS, Paula. *Legislação turística anotada*. 9. ed. Coimbra: Almedina, 2020. p. 419.

Como já exposto, a limitação quanto ao objeto em que recai o direito não é verificada no direito brasileiro. O Código Civil Brasileiro, ao disciplinar o tema, estabeleceu que a multipropriedade consiste em regime de condomínio especial atinente a um bem imóvel somente. Muito embora tenha se restringido aos bens imóveis, não abarcando os móveis, portanto, não houve maiores limitações. Naquela legislação, o condomínio em multipropriedade, assim, pode ser identificado em qualquer imóvel, seja qual for sua destinação final.

Se comparada com o direito real de habitação periódica, a multipropriedade brasileira, nesse desiderato, é instituto de maior aplicação, uma vez que não depende de formalidades impostas pela legislação turística para sua existência. Esse fato confere ao instituto maior possibilidade de êxito, uma vez que, em tempos futuros, a sua adaptação aos anseios da sociedade se tornará mais espontânea.

É possível, portanto, encontrar o regime de multipropriedade no Brasil não somente em hotéis como também em consultórios, pequenos imóveis em localidades estratégicas para trabalhos nas grandes metrópoles, casas de veraneio, entre outros.

### ***6.3.1 Notas sobre o direito do turismo***

Tecidas as considerações relativas ao objeto do direito real de habitação periódica, é imperioso mencionar o diploma regente dos empreendimentos turísticos em Portugal. Eles estão disciplinados pelo Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei nº 228/2009, de 14 de setembro, pelo Decreto-Lei nº 15/2014, de 23 de janeiro, pelo Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto, pelo Decreto-Lei nº 186/2015, de 3 de setembro, pelo Decreto-Lei nº 80/2017, de 30 de junho, e, por fim, pelo Decreto-Lei nº 9/2021, de 29 de janeiro. Esse conjunto de normas é conhecido pelos juristas portugueses como Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJET).

Para melhor compreensão do objeto do direito real de habitação periódica, serão expostos os principais conceitos existentes no ramo do direito do turismo em Portugal.

De acordo com o RJET, as unidades de alojamento são espaços delimitados destinados ao uso, com exclusividade, do utente do empreendimento turístico, devendo ser claramente identificadas. Podem apresentar-se sob quatro formas: (1) quartos. (2) suítes; (3) apartamentos e (4) moradias, a depender do tipo de empreendimento turístico.

Essa definição encontra-se no artigo 7º do RJET:

Artigo 7º

Unidades de alojamento

1 – Unidade de alojamento é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico.

2 – As unidades de alojamento podem ser quartos, suítes, apartamentos ou moradias, consoante o tipo de empreendimento turístico.

3 – Todas as unidades de alojamento devem ser identificadas no exterior da respectiva porta de entrada em local bem visível.

4 – As portas de entrada das unidades de alojamento devem possuir um sistema de segurança que apenas permita o acesso ao utente e ao pessoal do estabelecimento.

5 – As unidades de alojamento devem ser insonorizadas e devem ter janelas ou portadas em comunicação directa com o exterior.

A unidade de alojamento pode ou não compreender um edifício sob regime de propriedade horizontal, referindo-se, por conseguinte, a uma fração autónoma dele. Há a possibilidade de isso não ocorrer quando a unidade de alojamento não se integrar a um edifício ou mesmo quando não se encontrar constituída em propriedade horizontal<sup>280</sup>. Dessa forma, não é obrigatório o regime de propriedade horizontal para nenhuma espécie de empreendimento turístico, incluindo as unidades de alojamento integradas em edifícios.

De acordo com o referido diploma, os empreendimentos turísticos são aqueles “estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares”.

Nas lições de Manuela Patrício, os elementos caracterizadores dos empreendimentos turísticos são quatro: (1) estabelecimento, (2) prestação de serviços de alojamento, (3) onerosidade e (4) existência de serviços e estruturas complementares<sup>281</sup>.

O estabelecimento, em conformidade com os ensinamentos da referida autora<sup>282</sup>, deve compor um conjunto de elementos organizados para que seja possível exercer a atividade turística.

A prestação de serviços de alojamento, em conformidade com o artigo 43º, nº 2, do RJET, ocorre na hipótese de um imóvel ou parte dele estar mobiliado e equipado, ao passo que oferece ao público, sem distinção, além de habitação, serviços de limpeza e recepção por períodos inferior a trinta dias.

---

<sup>280</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 818.

<sup>281</sup> PATRÍCIO, Manuela. *Direito do turismo e alojamento turístico*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2020. p. 60.

<sup>282</sup> PATRÍCIO, Manuela. *Direito do turismo e alojamento turístico*, cit., p. 60.

A onerosidade significa dizer que os serviços de alojamento são prestados mediante o pagamento de certa quantia.

Por último, há os serviços e estruturas complementares, que devem sempre objetivar o apoio aos turistas, e dependerão de cada caso específico.

É preciso identificar, portanto, as espécies de estabelecimentos que não podem ser classificados como turísticos para fins de sua aplicação. Nesse diapasão, a primeira hipótese consiste nas instalações ou nos estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento, são explorados sem cunho econômico, ou seja, sem fins lucrativos ou para fins exclusivamente de solidariedade social, ou caso a frequência seja restrita a grupos limitados. Essa exclusão baseou-se no fato de que a atividade turística é de natureza econômica<sup>283</sup>.

A segunda hipótese é destinada para as instalações ou os estabelecimentos que não reúnem os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos, embora sua destinação seja a de proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos.

Por fim, todos os empreendimentos turísticos, inclusive aqueles que possuem utentes do direito real de habitação periódica, devem estar inscritos no Registro Nacional dos Empreendimentos Turísticos (RNET), organizado pelo Turismo de Portugal I.P.<sup>284</sup>, a fim de se obter um controle mais profícuo dos estabelecimentos que se encontram abertos ao público<sup>285</sup>.

### **6.3.2 Modalidades de empreendimentos turísticos**

O RNET instituiu sete modalidades de empreendimentos turísticos, cada uma com suas particularidades. Essas modalidades são: (1) estabelecimentos hoteleiros, (2) aldeamentos turísticos, (3) apartamentos turísticos, (4) conjuntos turísticos (*resorts*), (5) empreendimentos de turismo de habitação, (6) empreendimentos de turismo no espaço rural e, por fim, (7) parques de campismo e de caravanismo.

Este capítulo tem como objeto o estudo tão somente das primeiras três espécies de empreendimentos enumerados acima, uma vez que o direito real de habitação periódica só pode ser constituído sobre elas.

---

<sup>283</sup> PATRÍCIO, Manuela. *Direito do turismo e alojamento turístico*, cit., p. 61.

<sup>284</sup> Trata-se de um instituto público tutelado pelo Ministério da Economia e do Mar. É a Autoridade Turística Nacional responsável pela promoção, valorização e sustentabilidade da atividade turística, agregando em uma única entidade todas as competências institucionais relativas à dinamização do turismo, desde a oferta à procura (TURISMO DE PORTUGAL. [202-]. Disponível em: [http://www.turismodeportugal.pt/pt/quem\\_somos/Organizacao/Organica/Paginas/default.aspx](http://www.turismodeportugal.pt/pt/quem_somos/Organizacao/Organica/Paginas/default.aspx). Acesso em: 15 dez. 2022).

<sup>285</sup> PINTO, Rui. *Curso de direitos reais*. 4. ed. Coimbra: Principia Editora, 2020. p. 325.

A legislação turística portuguesa estabelece quais os requisitos comuns que qualquer empreendimento turístico deve observar. O primeiro relaciona-se à instalação dos empreendimentos. De acordo com o artigo 5º da RJET, ela deve cumprir as normas constantes do regime jurídico da urbanização e edificação, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, por exemplo, normas relativas à segurança contra incêndio, ruído, higiene.

O segundo requisito diz respeito às condições de acessibilidade. Em regra, todos os empreendimentos turísticos devem introduzir pelo menos uma unidade de alojamento adequada para a utilização por utentes com mobilidade condicionada, além de observar normas técnicas previstas em legislação especial.

O terceiro, por sua vez, estabelece alguns parâmetros para as unidades de alojamento. A legislação prescreve que as unidades devem (i) estar sempre diferenciadas de forma clara, isto é, a identificação de cada unidade deve constar na respectiva porta de entrada em local bem visível; (ii) possuir sistema de segurança, de modo a permitir o acesso apenas ao utente da unidade e ao pessoal do estabelecimento, quando necessário e (iii) possuir acesso à via pública ou área comum do empreendimento, bem como isoladas sonoramente.

Em consonância com o artigo 11º, nº 1, do RJET, os estabelecimentos hoteleiros consistem em uma espécie de empreendimento turístico que deve proporcionar ao público alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, vocacionados a uma locação diária, independentemente do fornecimento de refeições aos utentes. Característica de suma importância dessa espécie de estabelecimento hoteleiro é a sua vocação para uma locação diária, ou seja, é imprescindível seu caráter temporário<sup>286</sup>.

Eles podem se apresentar na forma de hotéis, o que é definido pelo método de exclusão, de hotéis-apartamentos, quando a maioria das unidades de alojamento é constituída por apartamentos e/ou moradias ou de pousadas, quando exploradas pela Empresa Nacional de Turismo S. A. – Enatur, ou por terceiros, mediante contratos de franquia ou de cessão de exploração. A Enatur, de acordo com seu estatuto social, é uma sociedade anônima, com sede em Lisboa, cujo objeto consiste na concessão à iniciativa privada e na supervisão da exploração dos estabelecimentos hoteleiros da rede de Pousadas de Portugal. Além desse objetivo, a referida sociedade preza pela conservação e recuperação de imóveis com valor histórico-cultural com vistas ao seu aproveitamento turístico e a exploração direta de estabelecimentos

---

<sup>286</sup> PATRÍCIO, Manuela. *Direito do turismo e alojamento turístico*, cit., p. 62.

hoteleiros da rede de Pousadas<sup>287</sup>. Frisa-se, ainda, que é a única entidade que, sob a ótica legal, dispõe do uso da marca “Pousada” como estabelecimento hoteleiro.

Na última forma, o empreendimento deve estar localizado em imóveis classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal ou em edifícios que, pela sua antiguidade, valor arquitetônico e histórico, sejam representativos de uma determinada época<sup>288</sup>. A título de exemplo, há a Pousada do Castelo de Óbidos, considerada uma das sete maravilhas de Portugal, situada na vila de Óbidos. Esse estabelecimento revive traços medievais arquitetônicos do século IX. Outro exemplo consiste na Pousada Convento Évora, localizada na cidade-museu, considerada patrimônio mundial da Humanidade.

Ainda, essa espécie de empreendimento turístico deve dispor de no mínimo dez unidades de alojamento, podendo ocupar a totalidade ou parte independente de um ou mais edifícios. Caso seja ocupada em mais de um edifício, esses prédios devem compor um conjunto contínuo, de modo a existir uma área de utilização comum entre eles.

Os aldeamentos turísticos, consoante o artigo 13º, nº 1, do RJET, são

... empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitetônica coerente, com unidades de alojamento, situadas em espaços com continuidade territorial, com vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência, ainda que atravessadas por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas.

Assim como os estabelecimentos hoteleiros, os aldeamentos turísticos devem dispor de no mínimo dez unidades de alojamento. Os edifícios objeto dos aldeamentos não podem ultrapassar três pavimentos, incluindo o térreo, conhecido em Portugal como rés-do-chão.

Por fim, os apartamentos turísticos, como descrevem o artigo 14º, nº 1, do RJET, são os:

... empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto coerente de unidades de alojamento, do tipo apartamento, entendendo-se estas como parte de um edifício à qual se acede através de espaços comuns, nomeadamente átrio, corredor, galeria ou patamar de escada, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares de apoio a turistas.

---

<sup>287</sup> PORTUGAL. *Estatutos da Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.* Disponível em: [http://www.enatur.pt/conteudo.aspx?lang=pt&id\\_class=87&name=Estatutos](http://www.enatur.pt/conteudo.aspx?lang=pt&id_class=87&name=Estatutos). Acesso em: 15 dez. 2022.

<sup>288</sup> PATRÍCIO, Manuela. *Direito do turismo e alojamento turístico*, cit., p. 62-63.

Vale para essa espécie o mesmo que nos estabelecimentos hoteleiros quanto ao mínimo de unidades de alojamento existentes e quanto à existência de mais de um edifício que compreende os apartamentos turísticos.

#### 6.4 Natureza jurídica do direito de habitação periódica

Diferentemente da legislação brasileira, o Código Civil Português estabelece, de forma expressa, o princípio da tipicidade dos direitos reais, conforme exposto alhures. Assim, não é permitida a constituição, com caráter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito senão nos casos previstos na lei.

O Código Civil Português instituiu, a partir de seu artigo 1439º e seguintes, os direitos reais de gozo, quais sejam: o usufruto (artigo 1439º), o uso e a habitação (artigo 1484º), a superfície (artigo 1523º) e as servidões prediais (artigo 1543º).

Percebe-se que o direito real de habitação periódica não foi inserido pelo Código Civil Português, mas por diploma extravagante. A sua localização pode ser explicada pela relação que esse direito real mantém com a área do direito do turismo, como já abordado.

Não obstante sua geografia, não é possível retirar o caráter real do instituto, bem como sua autonomia como verdadeiro direito real de gozo. A partir do momento em que compreende poderes de uso e de fruição no conteúdo típico do direito, não há dúvida de sua natureza real<sup>289</sup>.

O direito de habitação periódica consiste em um direito real menor e em um direito real de gozo sobre coisa alheia. Não consiste em uma espécie de propriedade<sup>290</sup>, pois não se trata de um direito exclusivo e convive com o domínio do titular do empreendimento.

Por ser um direito real, é absoluto e eficaz com relação à generalidade das pessoas, possuindo, pois, efeito *erga omnes* vinculado à sua não perturbação<sup>291</sup>. Os direitos reais de gozo conferem ao respectivo titular o poder de utilização, total ou parcial, de um bem cuja titularidade não lhe pertence.

Nesse diapasão, Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas e Rodolfo Pamplona Filho destacam que o *time-sharing* no direito lusitano “é classificado em direito real sobre coisa

---

<sup>289</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 822.

<sup>290</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 514.

<sup>291</sup> QUINTAS, Paula. *Legislação turística anotada*, cit., p. 419.

alheia, pelo qual o multiproprietário é tido como detentor de direito real limitado, incidente sobre propriedade que se mantém no patrimônio jurídico do empreendedor”<sup>292</sup>.

Como expõe Rui Pinto:

Vale a pena sublinhar que os Direitos Reais de Habitação Periódica coexistem com um direito de propriedade. Isso determina que sejam um direito real menor, afastando-os claramente dos direitos dos condôminos na propriedade horizontal. A principal manifestação dessa menoridade dos Direitos Reais de Habitação periódica está em o seu exercício implicar a colaboração do proprietário<sup>293</sup>.

Sobre as partes comuns recai um direito do titular de habitação periódica; não se pode dizer que o proprietário procede em relação a elas como entender. Por isso, as inovações, mesmo em partes comuns, estão sujeitas à aprovação da maioria dos titulares do direito de habitação periódica.

No direito brasileiro, a multipropriedade não consiste em um novo direito real, muito menos em um direito real limitado ou menor. É, como já exposto, uma forma de expressão do direito real de propriedade, um condomínio especial. Não há dúvidas de que o multiproprietário brasileiro detém maiores poderes com relação à fração temporal de sua titularidade. Exerce todos os poderes do proprietário, quais sejam, o uso, a fruição, a disposição e a reivindicação sobre determinada fração.

Vale enfatizar que o Decreto-Lei nº 275/93, além de estabelecer novo regime jurídico ao direito real de habitação periódica, disciplinou também o direito de habitação turística, a partir do artigo 45º e seguintes. Trata-se de um direito inserido no campo obrigacional, que pode ser instituído por meio de dois instrumentos jurídicos: contrato de utilização periódica de bens e contrato de aquisição de produtos de férias de longa duração.

O primeiro confere ao contraente o direito de utilizar um ou mais alojamentos em empreendimentos turísticos já em funcionamento, incluindo os situados em espaço rural, por mais do que um período de ocupação e que não configurem um direito real de habitação periódica.

Já o segundo confere ao adquirente direito a benefícios de descontos ou outras vantagens em nível de alojamento, por si só ou em combinação com serviços de viagens ou outros,

---

<sup>292</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 da UFMG*, Belo Horizonte, n. 75, p. 99-118, jul./dez. 2019. p. 102.

<sup>293</sup> PINTO, Rui. *Curso de direitos reais*, cit., p. 326.

nomeadamente contratos referentes a cartões e clubes de férias, cartões turísticos ou outros de natureza semelhante. No entanto, o direito de habitação turística não é objeto deste trabalho, em razão de sua natureza obrigacional, e não real.

Por fim, muito embora existam semelhanças com o direito real de uso e habitação, o direito real de superfície e a propriedade horizontal, o direito real de habitação periódica deve ser encarado como um direito real autônomo, não sendo reconduzível a qualquer um desses direitos.

#### **6.4.1 Direito real de uso e habitação**

Primeiramente, no que tange à sua definição, o direito real de uso, em conformidade com o artigo 1484, nº 1, do Código Civil Português, é “a faculdade de se servir de certa coisa alheia e haver os respectivos frutos, na medida das necessidades, quer do titular, quer da sua família”. Quando esse direito recai sobre casas de morada, é chamado de habitação.

Para José de Oliveira Ascensão, o direito de uso é “o direito real de gozo de uma coisa, na medida das necessidades do titular e da sua família”<sup>294</sup>, enquanto o direito de habitação “é um direito real que para a lei não constituirá sequer um tipo diverso do direito de uso, pois haveria uma mera variação do objeto”<sup>295</sup>.

Para o referido autor, o legislador utilizou-se impropriamente da expressão “direito de uso”, na medida em que compreende, além do uso em sentido próprio, isto é, da utilização da coisa, o gozo para a satisfação das necessidades do usuário<sup>296</sup>.

O diploma civil português prescreve, outrossim, que essas necessidades são estabelecidas de acordo com as condições do usuário ou do morador usuário. No âmbito familiar, há a delimitação com relação ao cônjuge, não separado judicialmente de pessoas e bens, aos filhos solteiros, aos parentes a quem sejam devidos alimentos e às pessoas que, ao conviver com o respectivo titular, encontram-se a seu serviço ou a serviço de pessoas designadas.

Quanto às partes, é denominado usuário o titular do direito de uso, e morador usuário o titular do direito de habitação.

---

<sup>294</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 479.

<sup>295</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 479.

<sup>296</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 479.

Com relação à natureza jurídica, há discussões na doutrina se os direitos de uso e habitação são considerados modalidades especiais de usufruto, ou se constituem direitos reais autônomos.

Nesse desiderato, o Código Civil Português, ao disciplinar os direitos de uso e habitação no mesmo título do usufruto, parece-nos adotar a primeira tese. A referida tese também foi acolhida por Oliveira Ascensão, ao passo que considera o direito de uso e habitação um usufruto limitado, tendo em vista que a fruição é fixada com base nas necessidades pessoais<sup>297</sup>.

No entanto, conforme defendido por Menezes Leitão<sup>298</sup>, a autonomia dos direitos de uso e habitação em relação ao usufruto é confirmada pelo fato de eles não atribuírem um direito de gozo pleno sobre a coisa, atentando-se às limitações estabelecidas ao uso e fruição, sendo o uso funcionalizado às necessidades do titular e da sua família. Os poderes de disposição sobre a coisa são, por outro lado, absolutamente excluídos<sup>299</sup>. Portanto, trata-se de um direito real de gozo, não exclusivo, limitado e temporário, que tem por objeto coisa alheia.

Tecidas as breves considerações acima, é mister ressaltar as semelhanças e diferenças entre o direito real de uso e habitação e o direito real de habitação periódica.

Essencialmente, ambos os direitos consistem em direitos reais de gozo ao permitirem o uso e a fruição de um bem alheio. No caso da habitação, uma morada, e, no caso da habitação periódica, uma unidade de alojamento integrada a hotéis-apartamentos, aldeamento turístico ou apartamento turístico.

No que tange às características que distanciam ambos os institutos, o direito de habitação garante ao seu titular o gozo permanente e contínuo da coisa, ao passo que o direito de habitação periódica, muito embora seja, em regra, um direito tendencialmente permanente, proporciona ao seu titular a fruição do bem durante um período fixado do ano. Em outros termos, o exercício do referido direito é limitado ao tempo, e não à necessidade de seu titular.

Com relação à forma de extinção, o direito de habitação extingue-se pelo falecimento do usuário morador, na medida em que o direito real de habitação periódica é transmissível por via hereditária. Diz-se, outrossim, que o direito de habitação é *intuitu personae*, enquanto o direito real de habitação periódica não apresenta essa particularidade.

Quanto aos encargos com a conservação e a administração da coisa e ao pagamento das contribuições e impostos devidos e outros, que no regime do direito de habitação são suportados pelo usuário (artigos 1472º, 1474º e 1490º do Código Civil Português), no direito real de

---

<sup>297</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 480.

<sup>298</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2012. p. 349.

<sup>299</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*, cit., p. 349.

habitação periódica correm por conta do proprietário/explorador do empreendimento, mediante o pagamento por parte do titular do direito de um valor que se destina a cobrir esses encargos – a denominada prestação periódica (artigo 22º).

#### **6.4.2 Direito real de habitação duradoura**

O direito real de habitação duradoura é o direito real de gozo mais recente do sistema jurídico português. Foi concebido pelo Decreto-Lei nº 1/2020, de 9 de janeiro. Ensina José Alberto Vieira que o referido direito encontra fundamento no direito real de uso e de habitação disciplinado pelo artigo 1484º e seguintes do Código Civil Português<sup>300</sup>. Um legislador mais habilidoso poderia ter consagrado um subtipo do direito real de habitação e inserir a sua disciplina no Código Civil, no contexto do tipo legal que alicerça e serve de base a essa nova figura<sup>301</sup>.

O referido direito é uma consequência da política legislativa referente à habitação de famílias. Tem por objetivo assegurar uma solução estável e tendencialmente vitalícia ao uso de imóvel, fora do instituto da propriedade ou do arrendamento urbano. Mostra-se, pois, uma alternativa jurídica ao arrendamento urbano e à aquisição da propriedade do imóvel.

Combate o endividamento para compra de habitação própria. O regime jurídico denota o esgotamento do arrendamento urbano como esquema único apto a providenciar todas as soluções do problema habitacional das pessoas fora da aquisição da propriedade.

De acordo com o artigo 2º do Decreto-Lei nº 1/2020, o direito real de habitação duradoura “faculta a uma pessoa o gozo de uma habitação alheia como sua residência permanente por um período vitalício, mediante o pagamento ao respectivo proprietário de uma caução pecuniária e de contrapartidas periódicas”.

Nota-se, no entanto, que o direito real de habitação duradoura não confere a uma pessoa o gozo de uma habitação alheia, mas somente seu uso. Assim, não é permitido ao morador arrendar o imóvel no qual foi constituído esse direito, diferentemente de como ocorre no direito real de habitação periódica.

O titular do direito de habitação duradoura possui um poder de uso da coisa objeto do seu direito. O seu uso encontra-se intimamente ligado ao fim de habitação permanente. Ao

---

<sup>300</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 829.

<sup>301</sup> VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*, cit., p. 829.

invés, o direito real de habitação periódica está adstrito a um único fim de habitação periódica, porém para fins turísticos.

Além disso, o direito de habitação duradoura não pode, em regra, ser transmitido *inter vivos* a terceiro, como ocorre no direito real de uso e habitação. O direito real de habitação periódica, por sua vez, pode ser livremente transferido.

Não foi disciplinada a possibilidade de duração desse direito real por determinado período, devendo necessariamente acompanhar a vida do morador, sendo um direito vitalício. De outro modo, o direito real de habitação periódica é, em regra, permanente, ressalvada a possibilidade de ser estabelecido por um período não inferior a um ano.

### **6.5 Aspecto temporal**

Para a compreensão do tema referente ao aspecto temporal desse direito, é imprescindível a exposição da diferença entre o direito real de habitação periódica propriamente dito e o direito real de habitação periódica parcelar.

O primeiro consiste no esquema ou regime de exploração das unidades de alojamento de um empreendimento turístico, a que ficam subordinados certos edifícios que nele se integram. O segundo, ao invés, consiste na posição jurídica adquirida pelos utentes dessas unidades de alojamento.

Feitas as considerações acima, passa-se ao estudo da duração do direito real de habitação periódica propriamente dito. Esta foi disciplinada no artigo 3º, nº 1, do Decreto-Lei nº 275/93, ora alterado.

O direito real de habitação periódica é, de modo geral, perpétuo, mas o título pode limitá-lo a um prazo mínimo de um ano, contado de sua constituição ou da data de abertura ao público, se estiver em construção.

Coloca-se em destaque que esse período de duração foi sempre objeto de alterações legislativas. A disciplina pioneira desse instituto, o Decreto-Lei nº 355/81, não o previu, sendo posteriormente fixada, no Decreto-Lei nº 130/89, uma duração mínima de vinte anos. Esse prazo, no entanto, foi expandido para trinta anos no Decreto-Lei nº 275/93 e subsequentemente abreviado para quinze anos pelo Decreto-Lei nº 180/99. A drástica redução do prazo para um ano, porém, foi estabelecida pelo Decreto-Lei nº 37/2011, que conferiu ao Decreto-Lei nº 275/93 a atual redação.

No Brasil, de igual forma, a multipropriedade possui caráter de perpetuidade, não lhe sendo conferida a possibilidade de estabelecê-la sob prazo determinado. Tanto é verdade que a

Lei da Multipropriedade trouxe regras que evitam sua extinção, como já colocado nessa dissertação.

Com relação ao direito parcelar de habitação periódica, o texto vigente do Decreto-Lei nº 275/93, dado pelo Decreto-Lei nº 37/11, é omissivo quanto ao período mínimo e máximo de duração. No entanto, desde sua origem, foi estabelecido prazo mínimo de utilização de sete dias e o máximo de trinta dias corridos.

Reforçar-se, ainda, a orientação de que o direito parcelar é limitado a um período determinado ou determinável em cada ano. Em outras palavras, é um direito exercido anualmente pelos seus titulares.

Infere-se que a Lei da Multipropriedade, no Brasil, teve como fundamento o prazo mínimo de sete dias vigente anteriormente ao ano de 2011, não adotando, porém, o limite de trinta dias vigente à época em Portugal.

Por fim, independentemente da extensão do direito real de habitação periódica parcelar, todos eles devem possuir a mesma duração, também como pode ser observado na legislação brasileira.

## **6.6 Constituição do direito real de habitação periódica**

Para que se possa instituir o direito real de habitação periódica, é necessária prévia comunicação ao Turismo de Portugal, I.P. Então, o proprietário do empreendimento que almeja constituir em seu empreendimento turístico esse direito deve apresentar, eletronicamente, em princípio, ao referido órgão uma declaração de comunicação prévia com prazo, juntamente com os documentos arrolados no artigo 5º, nº 2, do Decreto-Lei nº 275/93.

Caso o Turismo de Portugal, I.P., se manifeste pela concordância da constituição do regime de habitação periódica, será emitida uma certidão, que fundamentará o título de constituição do direito. Porém, na hipótese de esse órgão não se manifestar dentro do prazo legal de trinta dias contados do envio da comunicação pelo proprietário, o seu silêncio importará em aceite tácito, e o empreendimento estará apto a subordinar as unidades de alojamento ao direito de habitação periódica.

Para Mónica Jardim, a comunicação prévia junto ao Instituto de Turismo de Portugal, I.P., foi uma forma de o legislador impor maior controle por parte da Administração Pública<sup>302</sup>.

---

<sup>302</sup> JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registro predial*, cit., p. 163.

Assim, a partir do momento em que o proprietário do empreendimento obtém a certidão do Turismo de Portugal, I.P., ou se, decorridos trinta dias do envio da comunicação, esse órgão se mantiver silente, o direito real de habitação periódica será constituído por negócio jurídico unilateral, outorgado pelo proprietário, seja mediante escritura pública ou documento particular autenticado.

É o que consta da redação do artigo 6º, nº 1, do Decreto-Lei nº 275/93:

Artigo 6º

*Constituição do direito real de habitação periódica*

1 – Salvo o disposto em lei especial, o direito real de habitação periódica é constituído por escritura pública ou por documento particular autenticado.

2 – O acto de constituição de direito real de habitação periódica é instruído com cópia da certidão referida no nº 3 do artigo anterior, devendo nele ser mencionado que o conteúdo daquela certidão faz parte integrante do título

Ressalta-se a importância da menção no título de constituição desse direito à certidão emitida pelo Turismo de Portugal.

No ordenamento jurídico português, assim como na legislação brasileira, é cediço que a validade do negócio jurídico não depende da observância de forma especial, exceto se for expressamente exigido por lei. O artigo 219º do Código Civil Português<sup>303</sup>, nesse sentido, disciplina que a validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial, salvo quando a lei a exigir.

Caso não seja observada a forma prescrita em lei, o artigo 220º do Código Civil Português traz a nulidade como consequência.

A mesma consequência jurídica, como já exposto, também pode ser encontrada no direito brasileiro: o Código Civil Brasileiro, em seu art. 166, IV, determina que é nulo o negócio jurídico quando não revestir a forma prescrita em lei.

Observa-se que o legislador português conferiu às partes liberdade quanto à forma para a constituição do direito real de habitação periódica, relativizando a exigência de escritura pública para a sua constituição.

A mesma liberdade é conferida ao proprietário do empreendimento no direito brasileiro. Para que o condomínio em multipropriedade possa ser constituído, é necessária apenas a manifestação da vontade, independentemente da forma pela qual foi formalizada, desde que seja levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

---

<sup>303</sup> Código Civil Português: “Artigo 219º (Liberdade de forma). A validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial, salvo quando a lei a exigir”.

No entanto, julga-se oportuno expor a diferença entre ambas as formas e as possíveis razões de serem escolhidas no âmbito da legislação lusitana.

Como no Brasil, a escritura de compra e venda é lavrada pelo Cartório Notarial, órgão da administração pública, mediante o pagamento de emolumentos com base na natureza do ato. Um de seus principais benefícios consiste na segurança jurídica conferida às partes, considerando que o Tabelião deve explicar o seu conteúdo aos signatários, e na prova plena garantida às partes, considerando que ao Tabelião é conferida fé pública.

Além da escritura, as partes podem recorrer também ao documento particular autenticado, muito embora seja pouco utilizado entre os portugueses. Esse documento somente será válido e apto a produzir seus efeitos se for autenticado por uma entidade competente, incluindo, nesse caso, os advogados ou solicitadores, e depositado eletronicamente em portal próprio do governo, juntamente com todos os documentos exigidos para a prática do ato. Em outras palavras, caso não seja efetuado o depósito eletrônico do documento particular, o negócio não é válido. Essa regra está disposta no artigo 24º, nº 2, do Decreto-Lei nº 116/2008, a saber: “A validade da autenticação dos documentos particulares, referidos no número anterior, está dependente de depósito electrónico desses documentos, bem como de todos os documentos que os instruem”.

Esse decreto-lei foi responsável pela consolidação de medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos no âmbito do registro predial, bem como pela introdução da obrigatoriedade de registro dos fatos elencados nos artigos 2º e 3º do Código do Registro Predial.

Outro dispositivo importante consiste no artigo 22º do mesmo diploma<sup>304</sup>, o qual disciplina que todos os demais atos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre imóveis para os quais a lei não preveja forma especial serão válidos somente se forem celebrados por escritura pública ou documento particular autenticado.

De acordo com a ordem cronológica, após a emissão da certidão pelo Instituto de Turismo de Portugal, I.P., e a celebração do negócio jurídico unilateral pelo proprietário do empreendimento, o instrumento de constituição do regime de direito real de habitação periódica

---

<sup>304</sup> Código do Registro Predial: “Art. 22. [...] g) Sem prejuízo do disposto em lei especial, só são válidos se forem celebrados por escritura pública ou documento particular autenticado os seguintes actos: [...] g) Todos os demais actos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre imóveis, para os quais a lei não preveja forma especial”.

será apresentado à Conservatória do Registro Predial competente para que possa ser inscrita, em concordância com o artigo 8, nº 1, do Decreto-Lei nº 275/93.

O referido dispositivo determina que o título de constituição do direito real de habitação periódica está sujeito à inscrição no registro predial. Coloca-se a salvo a importância desse registro. Consiste em fator determinante para a emissão de certificado predial, que, por sua vez, é indispensável para a transmissão ou oneração do direito parcelar.

Nesse caso, a inscrição possui somente efeito consolidativo em favor de terceiros, seja pelo direito real de habitação periódica como regime, seja pelo direito real de habitação periódica parcelar<sup>305</sup>.

Com relação a esse efeito consolidativo, o Código do Registro Predial estabelece, no artigo 5º, que os fatos sujeitos a registro só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registro. Passa-se, pois, de eficácia jurídica para eficácia *erga omnes* com o registro.

#### Artigo 5º

##### *(Oponibilidade a terceiros)*

1 – Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo.

2 – Exceptuam-se do disposto no número anterior:

a) A aquisição, fundada na usucapião, dos direitos referidos na alínea a) do nº 1 do artigo 2º;

b) As servidões aparentes;

c) Os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.

3 – A falta de registo não pode ser oposta aos interessados por quem esteja obrigado a promovê-lo, nem pelos herdeiros destes.

4 – Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.

5 – Não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado.

Por fim, após o registro definitivo do título constitutivo, a mesma Conservatória do Registro Predial encarrega-se da emissão de um certificado predial, que será objeto de estudo a seguir.

## **6.7 Transferência do direito real de habitação periódica**

Na legislação portuguesa, um dos princípios basilares do ramo dos direitos reais consiste no princípio da consensualidade. De acordo com esse princípio, os direitos reais constituem-se

---

<sup>305</sup> JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registro predial*, cit., p. 168.

ou transferem-se no momento da celebração do instrumento contratual, de forma automática, sem necessidade do registro do título na Conservatória do Registro Predial, bem como sem a necessidade do cumprimento de obrigações estabelecidas no contrato, por exemplo, a quitação do preço.

Diz-se, portanto, que a transmissão da propriedade ou mesmo de qualquer direito real menor se perfectibiliza mesmo sem a entrega da coisa, sem o registro do título e sem o pagamento do preço, possuindo o contrato caráter real e obrigacional, uma vez que produz ambos os efeitos.

O registro, nessa hipótese, diferentemente do disciplinado no diploma civil brasileiro, não tem caráter constitutivo, mas meramente consolidativo. Portanto, afirma-se que há direito real de habitação periódica, mesmo sem o registro de seu título perante a Conservatória competente.

No Brasil, por outro lado, há a transferência, bem como a constituição de qualquer direito real a partir do momento do registro do título instituidor ou de transferência perante a matrícula do imóvel ou da fração temporal, no caso da multipropriedade.

Nesse desiderato, ressalta-se que o sistema registral consagrado pela legislação portuguesa consiste no sistema do título, também vigente na legislação francesa e belga, enquanto a legislação brasileira optou pelo sistema do título e do modo, sendo este último para os bens imóveis, a tradição solene, ou seja, o registro do título no Ofício do Cartório de Registro de Imóveis competente.

O sistema vigente em Portugal preconiza que, em regra, para a constituição, transmissão, modificação ou extinção de um direito real, a celebração de um contrato é suficiente. O registro perante o Registro Predial, para a finalidade de constituição do direito real de habitação periódica, é prescindível<sup>306</sup>. O registro predial é, portanto, na maioria das vezes, um registro declarativo e consolidativo<sup>307</sup>.

No Brasil, por outro lado, o sistema do título e do modo exige para a constituição, transmissão, modificação ou extinção de um direito real, além da celebração de um título, o seu registro perante o Ofício do Registro de Imóveis competente. Dessa forma, sob essa perspectiva, o Registro de Imóveis tem caráter constitutivo.

Uma das exceções claras ao sistema do título existente na legislação lusitana para bens imóveis consiste na hipoteca. Não há constituição desse direito real sem o registro. Isso porque,

---

<sup>306</sup> JARDIM, Mónica *Estudos de direitos reais e registro predial*, cit., p. 224-225.

<sup>307</sup> LOPES, Joaquim de Seabra. *Direito dos registros e do notariado*. 11. ed. Coimbra: Almedina, 2020. p. 379.

sendo a preferência da hipoteca determinada pela data da respectiva inscrição registral e não pela data ou pela qualidade do título, não haverá como negar que o registro, nesse caso, desempenha um papel essencialmente constitutivo, já que dele depende a oponibilidade *erga omnes*, ou seja, a sua existência enquanto direito real.

Oliveira Ascensão<sup>308</sup>, por outro lado, defende que o registro, mesmo nesse caso, condiciona apenas a eficácia da hipoteca, sendo o ato constitutivo válido, mesmo se não levado a registro.

Apesar de o registro não ser encarado como um ato constitutivo, o Código do Registro Predial Português estabelece a sua obrigatoriedade, conforme o artigo 8º-A. Salvo disposição legal em contrário, o registro deve ser solicitado no prazo de dois meses a contar da data em que os fatos tiverem sido titulados, sob pena de aplicação de multa equivalente ao valor a ser pago a título de emolumentos, independentemente da gratuidade, isenção ou redução de que o ato beneficie.

Diante do exposto, passemos à análise da transferência especificamente do direito real de habitação periódica, que possui suas particularidades.

A transmissão ou oneração do direito real de habitação periódica parcelar, de acordo com o artigo 12º do Decreto-Lei nº 275/83, faz-se por meio de declaração das partes no certificado predial, juntamente com o reconhecimento notarial presencial da assinatura do adquirente, estando sujeita a registro. Caso a transmissão seja onerosa, o valor da transação deve ser igualmente indicado no referido certificado.

Em primeiro lugar, vislumbra-se o objetivo do legislador em auxiliar a transferência e a liquidez desse direito ao estabelecer a obrigação da Conservatória do Registro Predial competente na emissão de um certificado predial. Esse certificado predial consiste em uma espécie de título que contém os elementos principais do direito<sup>309</sup>.

De acordo com o artigo 11 do Decreto-Lei nº 275/93, esse certificado deverá indicar, em termos gerais, a data em que foi realizado o ato de constituição do direito real de habitação periódica como regime de exploração de um empreendimento turístico, a identificação do titular do direito, a identificação da unidade de alojamento e as características do empreendimento turístico, a capacidade de pessoas que podem utilizar a unidade de alojamento objeto do direito real, a indicação do período no qual o utente pode utilizar o imóvel e a existência de ônus ou encargos existentes.

---

<sup>308</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*, cit., p. 357-358.

<sup>309</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária* cit., p. 37.

A legislação atual somente estabeleceu regras para a celebração dos contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica.

Ao invés, Rui Pinto defende que os instrumentos não têm o condão de conferir direito real, mas somente obrigacional:

Parece, pois, claro que os contratos que visam a alienação de DHP não operam a sua transmissão (por outras palavras, tais contratos são meramente obrigacionais). Ao perspectivar os contratos que se referem à alienação de DRHP como sendo, necessariamente, contratos promessa (arts. 17 a 20), o legislador parece laborar sobre um equívoco, pois normalmente não haverá um contrato-promessa de compra e venda e um contrato compra e venda, mas sim, apenas, uma compra e venda sem efeito real, acompanhada ou seguida do ato de transmissão consistente na declaração feita no certificado<sup>310</sup>.

Na legislação brasileira, como já exposto, é indispensável para a constituição e a transferência de qualquer direito real sobre bem imóvel o seu registro perante a matrícula no Registro de Imóveis. Dessa forma, a propriedade sob regime de multipropriedade só será transferida a terceiros mediante o registro do título de aquisição no Registro de Imóveis.

A legislação portuguesa preconiza, ainda, que a transmissão ou oneração do direito real de habitação periódica por seu titular só será legítima se estiver com o certificado predial pela Conservatória do registro predial competente relativo a seu direito.

A transmissão ou a oneração do direito de habitação periódica, enquanto direito de gozo menor, não implica qualquer anuência ou autorização por parte do proprietário do empreendimento onde se situa a unidade de alojamento.

Esse certificado só será emitido a favor do proprietário das unidades de alojamento caso o título de constituição do direito real de habitação periódica venha a ser registrado de forma definitiva, ou seja, quando o proprietário tiver cumprido todas as exigências impostas pela Conservatória para o registro do referido título.

É em razão desse fato que o registro, muito embora não transfira o direito real de habitação periódica, é indispensável para a sua transferência. Isso porque, em primeiro lugar, sem o registro do ato de instituição do regime de exploração do direito real de habitação periódica não há falar em emissão do certificado predial de cada direito parcelar, e, sem o referido certificado, não há a transferência do direito real de habitação periódica.

---

<sup>310</sup> PINTO, Rui. *Curso de direitos reais*, cit., p. 329.

## 6.8 Administração do direito real de habitação periódica

A administração do empreendimento sob regime de direito real de habitação periódica será realizada, de forma exclusiva, em regra, pelo proprietário, não cabendo aos titulares dos direitos parcelares de habitação periódica essa obrigação.

No entanto, de acordo com o artigo 25º do Decreto-Lei nº 275/93, o proprietário poderá ceder a exploração do empreendimento para terceiros, sem prejuízo da manutenção de sua responsabilidade perante os titulares dos direitos reais de habitação periódica parcelares. A referida cessão deverá ser informada ao Turismo de Portugal, I.P., bem como aos titulares dos direitos reais de habitação periódica, sob pena de ineficácia.

Para Gustavo Tepedino, o que se quis realmente evitar foi o conflito de gestão, que costumava ser frequente nas hipóteses de administração conjunta, especialmente quando se tratava de numerosos utentes<sup>311</sup>. A centralização da administração ao proprietário ou cessionário serve de contrapeso à norma imperativa que assegura aos adquirentes a imutabilidade dos fins do empreendimento<sup>312</sup>.

As áreas são de uso comum e não de propriedade comum, ponto que se distancia do condomínio em multipropriedade. É oportuno lembrar que o Decreto-Lei nº 275/93 criou um regime monista, isto é, uma relação jurídica com um único proprietário e múltiplos titulares de direitos parcelares.

Assim, as áreas de uso comum são, na verdade, áreas gravadas pela utilização aos fins a que se destinam pelos titulares dos direitos de habitação.

A administradora é responsável, em decorrência lógica, pela conservação ordinária e extraordinária dos imóveis sob regime de direito real de habitação periódica, tanto no que concerne às partes comuns quanto em relação às frações individuais, sendo-lhe autorizado proceder ao rateio das despesas mediante prestação periódica. Incumbe-lhe, portanto, (i) a conservação e limpeza das unidades de alojamento, (ii) as reparações indispensáveis ao exercício normal do direito que não possam ser efetuadas sem o sacrifício temporário do direito real de habitação, bem como as reparações decorrentes de deteriorações imputáveis ao titular do direito ou àquele a quem ele ceder o uso, (iii) a realização de obras que constituam inovações nas unidades de alojamento.

---

<sup>311</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*, cit., p. 38.

<sup>312</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*, cit., p. 38.

É vedada ainda a cobrança pelo administrador dos titulares dos direitos reais de habitação periódica de quaisquer contribuições, taxas, impostos e quaisquer outros encargos anuais que incidam sobre a propriedade.

O administrador é obrigado a reter uma percentagem do valor da prestação periódica paga pelos utentes para constituir um fundo de reserva destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das instalações e equipamentos de uso comum e das respectivas unidades de alojamento, seu mobiliário e equipamento. Ainda, deve prestar caução de boa administração e conservação do empreendimento a favor dos titulares dos direitos reais de habitação periódica.

Essa administração, no entanto, pode ser destituída pelos utentes por meio de assembleia, caso deixem de cumprir a obrigação de administrar, compreendida, de forma genérica, pelos deveres dispostos acima, ou se houver cumprimento negligente desta.

O procedimento de destituição do administrador está previsto no artigo 37º desse diploma e seus efeitos no artigo subsequente.

## 7 CONCLUSÃO

Esta dissertação, partindo de uma comparação entre os ordenamentos jurídicos brasileiro e lusitano, objetivou contribuir para uma análise pormenorizada do compartilhamento de um imóvel no tempo, a fim de garantir melhor compreensão de ambos os institutos nas respectivas legislações.

As evidências decorrentes do contraste em face da análise comparativa dos ordenamentos de Portugal e do Brasil comprovam que o modelo de compartilhamento no tempo de um imóvel adotado pelo ordenamento brasileiro garante maior eficiência e giro no mercado de investimento.

Em primeiro lugar, é imperioso comparar o contexto histórico no qual ambas as legislações foram editadas. O direito real de habitação periódica foi disciplinado, em sua origem, pelo Decreto-Lei nº 355/81, ou seja, há mais de quarenta anos. O legislador buscou acomodar os anseios da sociedade à época, garantindo o acesso seguro a uma habitação de férias. Além disso, objetivou preencher lacunas até então existentes, a fim de garantir maior segurança jurídica aos adquirentes das frações temporais, bem como aos empreendedores que desejassem adentrar esse ramo de negócio. No entanto, o regime jurídico do direito real de habitação periódica foi alterado inúmeras vezes, o que, de certa forma, trouxe instabilidade jurídica e desconfiança em relação a seu êxito por parte da comunidade.

A multipropriedade brasileira, por outro lado, muito embora já presente de forma incipiente desde 1980, foi disciplinada de modo expresso no ordenamento jurídico pátrio em 2018 com o advento da Lei nº 13.777/2018, responsável por inserir e alterar dispositivos do Código Civil Brasileiro e da Lei de Registros Públicos. Do ponto de vista jurídico, os debates mais oportunos desde o ano de edição da Lei da Multipropriedade giram em torno da função social da propriedade, discutindo-se mais especificamente de que maneira o maior número de pessoas pode ter acesso aos direitos fundamentais garantidos pela Constituição da República Federativa do Brasil.

No entanto, apesar do lapso temporal extenso entre a positivação dos institutos na legislação brasileira e na lusitana, ambos foram criados para regulamentar práticas que já eram adotadas pela sociedade, sem a observância de leis específicas.

Com relação à natureza jurídica dos institutos em ambas as legislações, faz-se um paralelo. No Brasil, a multipropriedade foi encarada como uma espécie de condomínio. Há, portanto, o titular do direito de propriedade sob o regime de condomínio especial, o que

significa que a propriedade plena está vinculada à fração autônoma temporal. Na verdade, os titulares desse direito são proprietários de uma fração autônoma de tempo sobre um imóvel.

Por outro lado, em Portugal, houve a positivação de um novo direito real, porém menor, ou limitado. Na realidade, o titular desse direito não possui a propriedade sobre o bem, uma vez que ela é detida pelo empreendedor, ou seja, o dono das unidades de alojamento. O direito real de habitação periódica, portanto, convive com o direito de propriedade do empreendedor. Há tempos se defendia que os direitos reais menores consistiam em direitos parcelares da propriedade, ou seja, conferiam poderes fragmentados advindos das faculdades do proprietário. No entanto, os doutrinadores portugueses, na modernidade, conferem autonomia e singularidade ao direito real de habitação periódica.

No âmbito da natureza jurídica, o direito real de habitação periódica, se comparado com a propriedade sob o regime de multipropriedade, por consistir em um direito real de gozo sobre uma coisa alheia, confere ao seu titular menor liberdade em seu exercício.

O objeto do direito real de habitação periódica deve ser necessariamente uma unidade de alojamento inserida nas tipologias de empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei nº 275/93, quais sejam, hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos. Isso, *a priori*, restringe a utilização desse direito a fins turísticos. A utilização da unidade de alojamento, portanto, não pode ser considerada livre pelo seu titular, se por isso se compreender que este pode usar a coisa como bem entender. Pelo contrário, o uso está relacionado ao fim de habitação, que consiste em um elemento do tipo desse direito real.

Por sua vez, a Lei da Multipropriedade, muito embora tenha sido criada com finalidade preponderantemente turística, pode ser aplicável a qualquer bem imóvel, independentemente de suas características. Assim, a multipropriedade imobiliária brasileira pode ser encontrada também em escritórios, consultórios médicos, apartamentos e casas de veraneio, entre outros.

O legislador brasileiro, ao não estabelecer um elemento do tipo, ampliou, de forma relevante, a aplicação da multipropriedade. Isso possibilita maior sucesso ao instituto, na medida em que ele não depende tão somente do setor turístico para existir.

O que ambas as legislações, tanto portuguesa quanto brasileira, deixaram de disciplinar foi o compartilhamento de bens móveis no tempo. Muito embora o compartilhamento no tempo já seja amplamente difundido em aviões, navios e helicópteros, por exemplo, os instrumentos jurídicos que o regulam permanecerão à mercê do campo do direito obrigacional. Vislumbra-se, nesse sentido, um espaço bastante rico para criação no ordenamento luso-brasileiro.

No que tange à constituição e transmissão de ambos os direitos, a controvérsia mais relevante está no princípio da consensualidade, adotado por Portugal, bem como nos sistemas dos Registros Imobiliários (Brasil) ou dos Registros Prediais (Portugal).

O sistema lusitano confere ao título caráter tanto obrigacional quanto real. Isso importa dizer que a constituição e a transferência de qualquer direito real, salvo raríssimas exceções, perfectibilizam-se por meio da celebração de instrumento contratual. Para esse sistema, o registro não tem caráter constitutivo, mas sim consolidativo do efeito *erga omnes* do direito real.

Observada sob a ótica do direito brasileiro, a propriedade e qualquer direito real limitado são constituídos por meio da tradição. Além do contrato, o título de transferência de um bem imóvel deve ser registrado perante o Registro de Imóveis competente. Em outras palavras, não há direito real sem o registro na respectiva matrícula imobiliária.

Por isso, afirma-se que o direito registral português está assentado no sistema do título, o qual confere ao instrumento poderes suficientes para a constituição e a transmissão de direitos reais, enquanto o direito registral brasileiro está fundado no sistema de título e modo, sendo este último a tradição solene, isto é, o registro.

O ordenamento jurídico brasileiro optou por conferir ao registro maior relevância, a fim de proporcionar aos adquirentes maior segurança jurídica.

Nesse desiderato, conclui-se que o direito real de habitação periódica é constituído e transferido por instrumento público ou particular autenticado, sendo o registro na respectiva Conservatória do Registro Predial uma obrigação para conferir ao referido direito eficácia perante terceiros. No entanto, quanto à transmissão do direito real de habitação periódica, há uma singularidade: de acordo com o Decreto-Lei nº 275/93, basta a declaração das partes no certificado predial para a conclusão da transferência.

No Brasil, ao invés, a constituição do condomínio em multipropriedade é realizada por meio de instrumento particular ou público registrado perante o Registro de Imóveis. A transferência da propriedade, portanto, deve ser formalizada por meio de escritura pública e também depende de seu registro.

O sistema de título do registro predial português garante maior agilidade e eficiência no que diz respeito à transmissão e constituição dos direitos reais, como pode ser observado, por exemplo, na transmissão dos direitos reais de habitação periódica parcelares. Por outro lado, peca na segurança jurídica, ao não depender de qualquer órgão público para sua verificação.

Por fim, a administração do empreendimento sujeito ao regime de habitação periódica é realizada pelo proprietário das unidades de alojamento ou por sociedade indicada por ele.

A Lei da Multipropriedade, por sua vez, estabeleceu que a administração do condomínio é desempenhada por sociedade especializada, portanto alheia aos proprietários das frações temporais autônomas. Verifica-se, assim, certa imparcialidade conferida pela legislação brasileira.

Conclui-se, portanto, que, muito embora os titulares de ambos os direitos recebam importante proteção dos ordenamentos jurídicos brasileiro e português, até mesmo no que diz respeito ao direito do consumidor, o legislador agiu de forma mais assertiva ao disciplinar a multipropriedade como espécie de condomínio especial, e não como direito real limitado, elencado no art. 1.225 do Código Civil Brasileiro. Isso em razão de vincular esse condomínio especial à propriedade.

A legislação portuguesa poderia ter disciplinado o compartilhamento de imóvel no tempo como espécie de propriedade, como se observa na propriedade horizontal estabelecida no Código Civil Português, o que conferiria direitos e obrigações ao condômino em multipropriedade.

## REFERÊNCIAS

- AGHIARIAN, Hercules. *Curso de direito imobiliário*. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. *E-book*.
- ALENCAR, José de. *A propriedade*. 2. ed. Brasília: Editora Senado Federal, Conselho Editorial, Superior Tribunal de Justiça, 2004.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e teoria dos registros*. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2022.
- ARRUDA ALVIM; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (coord.). *Lei de Registros Públicos comentada*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Minerva, 1968.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil: reais*. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000.
- ASSIS, Luiz Gustavo Bambini de. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, v. 103, jan./dez. 2008, p. 781-791.
- BARBOSA, Camilo de Lelis Colani; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Compreendendo os novos limites à propriedade: uma análise do art. 1.228 do Código Civil brasileiro. *Jus Navigandi*, Teresina, ano 9, n. 679, 15 maio 2005. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6725>. Acesso em: 15 dez. 2022.
- BERCOVICI, Gilberto. O direito de propriedade e a Constituição de 1988: algumas considerações críticas. *Cadernos de Direito*, Piracicaba, v. 3, n. 5, p. 67-88, jul./dez. 2003.
- BERCOVICI, Gilberto. Propriedade que descumpra função social não tem proteção constitucional. *Conjur*, 6 dez. 2015. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-dez-06/estado-economia-propriedade-nao-cumpra-funcao-social-nao-protecao-constitucional>. Acesso em: 15 dez. 2022.
- BESSONE, Darcy. *Direitos reais*. São Paulo: Saraiva, 1988.
- BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. v. I.
- BIAZI, Danielle Portugal de. *Propriedade: reconstruções na era do acesso e compartilhamento*. 6. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. *E-book*.
- BONAVIDES, Paulo; MIRANDA, Jorge; AGRA, Jorge de Moura. *Comentários à Constituição Federal de 1988*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.
- BRASIL. *Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao91.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm). Acesso em: 26 nov. 2020.

BRASIL. *Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937*. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao37.htm#:~:text=Art%201%C2%BA%20%2D%20O%20Brasil%20%C3%A9,independ%C3%Aancia%20e%20da%20sua%20prosperidade](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm#:~:text=Art%201%C2%BA%20%2D%20O%20Brasil%20%C3%A9,independ%C3%Aancia%20e%20da%20sua%20prosperidade). Acesso em: 26 nov. 2020.

BRASIL. *Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934*.

Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao34.htm#:~:text=Constitui%C3%A7%C3%A3o34&text=Art%201%C2%BA%20%2D%20A%20Na%C3%A7%C3%A3o%20brasileira,15%20de%20novembro%20de%201889](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm#:~:text=Constitui%C3%A7%C3%A3o34&text=Art%201%C2%BA%20%2D%20A%20Na%C3%A7%C3%A3o%20brasileira,15%20de%20novembro%20de%201889). Acesso em: 26 nov. 2020.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 15 dez. 2022.

BRASIL. *Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 18 de setembro de 1946*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao46.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm) Acesso em: 26 nov. 2020.

BRASIL. *Constituição Política do Império do Brasil, de 25 de março de 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: 26 nov. 2020.

BRASIL. *Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010*. Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm). Acesso em: 15 dez. 2022.

BRASIL. *Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969*. Edita o novo texto da Constituição Federal de 24 de janeiro de 1967. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc\\_anterior1988/emc01-69.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc_anterior1988/emc01-69.htm). Acesso em: 15 dez. 2022.

BRASIL. *Exposição de Motivos do Projeto de Lei nº 2.732/1965*. Disponível em:

[http://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=5BE17725E7793787C30C68B7BD9E26DD.proposicoesWebExterno2?codteor=1196652&filename=Dossie+-PL+2732/1965](http://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=5BE17725E7793787C30C68B7BD9E26DD.proposicoesWebExterno2?codteor=1196652&filename=Dossie+-PL+2732/1965). Acesso em: 15 dez. 2022.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. 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: 25 jul. 2022.

BRASIL. *Lei nº 3071, de 1º de janeiro de 1916*. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.

Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm). Acesso em: 26 nov. 2020.

BRASIL. *Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964*. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Estatuto%20da%20Terra%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAscias.&text=Art.,e%20promo%C3%A7%C3%A3o%20da%20Pol%C3%ADtica%20Agr%C3%ADcola](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Estatuto%20da%20Terra%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAscias.&text=Art.,e%20promo%C3%A7%C3%A3o%20da%20Pol%C3%ADtica%20Agr%C3%ADcola).

BRASIL. *Projeto de Lei nº 54, de 2017*. Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=5086159&disposition=inline>. Acesso em: 20 ago. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). Recurso Especial nº 1.546.165/SP. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Relator para Acórdão: Min. João Otávio de Noronha, *Diário da Justiça*, 26 abr. 2016.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). *Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIn) nº 2.591*. Relator Designado: Min. Eros Grau, 7 de junho de 2006.

CALFAT, Caio. *Cenário do desenvolvimento de multipropriedade no Brasil*. Ed. 2021. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/1uoiQX9Jlc48JrfzURh23ak7JryMrYu2W/view>. Acesso em: 2 dez. 2021.

CALFAT, Caio; CAMOZZI, Cláudio; CANTERAS, Diogo (org.). *Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas*. São Paulo: Secovi-SP, 2019.

CANTERAS, Diogo; JACOB, Caio (org.). *Manual de melhores práticas para hotéis e investidores imobiliários pulverizados*. São Paulo: Secovi-SP, 2012.

CARREIRA, Inês Feldmann Mota Pimentel. *Direitos reais*. 2018/2019. Disponível em: <https://ae.fd.unl.pt/wp-content/uploads/2019/12/Sebenta-In%C3%AAs-Carreiro-2.pdf>. Acesso em: 16 ago. 2022.

CARVALHO, Olavo de. *Direitos das coisas*. Coimbra: Coimbra Editora, 2012.

CAVALCANTI, Ana Elizabeth L. W.; PAESANI, Liliana Minardi; WALD, Arnold. *Direito civil*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de direito do consumidor*. São Paulo: Atlas, 2008.

CHALHUB, Melhim Namem. Função social da propriedade. *Revista da EMERJ*, v. 6, n. 24, 2003. Disponível em: [https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj\\_online/edicoes/revista24/revista24\\_305.pdf](https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista24/revista24_305.pdf). Acesso em: 24 ago. 2021.

CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book*.

CÓDIGO DE NAPOLEÃO DE 1804. Disponível em: [https://files.libertyfund.org/files/2353/CivilCode\\_1566\\_Bk.pdf](https://files.libertyfund.org/files/2353/CivilCode_1566_Bk.pdf). Acesso em: 15 dez. 2022.

COULANGES, Fustel de. *A cidade antiga*. Tradução Fernando de Aguiar. São Paulo: Martins Fontes, 2004.

DANTAS, Bruno. Tipicidade dos direitos reais. *Revista Jurídica da Presidência*, Brasília, v. 20, n. 121, p. 439-463, jun./set. 2018.

DANTAS, Marcus Eduardo de Carvalho. Da função social da propriedade à função social da posse exercida pelo proprietário. *Revista de Informação Legislativa*, ano 52, n. 205, p. 23-38, jan./mar. 2015. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/509941/001032607.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 15 dez. 2022.

DINIZ, Maria Helena (coord.). *Direito em debate*. São Paulo: Almedina, 2020. v. II.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 36. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. v. IV: direito das coisas. *E-book*.

FERNANDES, Luís A. Carvalho. *Lições de direitos reais*, 6. ed. Lisboa: Quid Juris Editora, 2010.

FERRARI, Carlos Eduardo Peres. Aspectos relacionados à função social da multipropriedade. *Migalhas*, 1º ago. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/307811/aspectos-relacionados-a-funcao-social-da-multipropriedade>. Acesso em: 6 nov. 2021.

GANBA, João Roberto Gorini. *Direito de propriedade: fundamentos históricos e filosóficos*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.

GATTI, Edmundo; ALTERINI, Jorge H. *El derecho real: elementos para una teoría general*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1980.

GOMES, Carla Amado. Reflexões (a quente) sobre o princípio da função social da propriedade. *Revista Eletrônica de Direito Público*, v. IV, n. 3, 2017.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 5: direito das coisas.

GONZALÉZ, José Alberto Rodríguez Lorenzo. *Direitos reais: relatório*. Lisboa: Lusíada-Direito, 2015.

JARDIM, Mónica. Direito real de habitação periódica. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 83, p. 357-397, jul./dez. 2017.

JARDIM, Mónica. Direitos reais *versus* direitos pessoais: a eficácia real de direitos pessoais. Actualidades civilísticas. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo: Ed. RT, ano 6, v. 19, p. 295-332, 2019.

JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registro predial*. Coimbra: Editora Gestlegal, 2018.

JELINEK, Rochelle. *O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do Código Civil*. Porto Alegre: [s. l.], 2006. Disponível em: <https://www.mprs.mp.br/media/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2022.

JUSTO, A. Santos. *Direito privado romano I (Parte Geral)*. Coimbra: Coimbra Editora, 1997 (Coleção Studia Jurídica do BFDUC, n. 26).

JUSTO, A. Santos. *Direito privado romano III (direitos reais)*. Coimbra: Coimbra Editora, 1997 (Coleção Studia Jurídica do BFDUC, n. 26).

JUSTO, António dos Santos. A influência do direito português na formação do direito brasileiro. *RevJurFA7*, Fortaleza, v. V, n. 1, p. 197-242, abr. 2008.

JUSTO, António dos Santos. *Direitos reais*. 5. ed. Coimbra: Almedina, 2017.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 25-42, 1990.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Direito civil*. 7. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. v. IV: coisas. *E-book*.

LOPES, Joaquim de Seabra. *Direito dos registros e do notariado*. 11. ed. Coimbra: Almedina, 2020.

MARQUES, Claudia Lima. Contratos de *time-sharing* e a proteção dos consumidores: crítica ao direito civil em tempos pós-modernos. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 22, p. 64-86, 1997.

MEIRA, Sílvio. *Instituições de direito romano*. 4. ed. São Paulo: Editora IASP, 2017.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 70, jan./jun. 2011.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro: *In: SALOMÃO, Luis Felipe; TARTUCE, Flávio (org.). Direito civil: diálogos entre a doutrina e a jurisprudência*. São Paulo: Atlas, 2021. v. II. p. 618-661.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de; OLIVEIRA, J. M. Leoni Lopes de (coord.). *Direito civil: coisas*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*. Coimbra: Almedina, 1953. v. XIII: direitos reais (1ª parte).

MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil*. Coimbra: Almedina, 1953. v. XIV: direitos reais (2ª parte).

- MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos reais*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2012.
- MIRANDA, Jorge. *Manual de direito constitucional*. 3. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000. t. IV: direitos fundamentais.
- MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Usucapião imobiliária urbana independente de metragem mínima: uma concretização da função social da propriedade. *Instituto Brasileiro de Direito Civil*, v. II, p. 13-14, out./dez. 2014.
- MONTEIRO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo; TEPEDINO, Gustavo. *Fundamentos do direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. V: direitos reais.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. 33. ed. São Paulo: Saraiva. 1997. v. 3: direito das coisas.
- MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*.
- MOREIRA ALVES, José Carlos. O direito das coisas no novo Código Civil português. *Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo*, v. 65, p. 215-257, 1970. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66610>. Acesso em: 15 dez. 2022.
- MORSELLO, Marco Fábio. O condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, v. 109, p. 171-186, 2014.
- MOUTINHO, José Lobo; BERNARDES, Luis. *Estudo sobre o direito real de habitação periódica*. Separata de *De Direito e Justiça*, v. VII, 1993, v. VIII, 1994.
- MULTIPROPRIEDADES crescem 18% em um ano e devem atingir VGV de R\$ 24,1 bilhões. *Secovi-SP*, 25 jun. 2020. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/noticias/multipropriedades-crescem-18-em-um-ano-e-devem-atingir-vgv-de-r-24-1-bilhoes/14838>. Acesso em: 2 dez. 2021.
- NADER, Paulo. *Curso de direito civil*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. IV: direito das coisas. *E-book*.
- PAIVA, Moisés Emidio de. Multipropriedade: conceito, dinâmica e funcionamento. *Jus.com.br*, 16 set. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/76557/multipropriedade-conceito-dinamica-e-funcionamento> Acesso em: 15 set. 2020.
- PATRÍCIO, Manuela. *Direito do turismo e alojamento turístico*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2020.
- PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. IV: direitos reais. *E-book*.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. Vol. I. Ed. fac-símilar. Prefácio de Sálvio de Figueiredo. Brasília: Senado Federal; Superior Tribunal de Justiça, 2004.

PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional*. Tradução Maria Cristina De Cicco. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

PILATI, José Isaac. Conceito e classificação da propriedade na pós-modernidade: a era das propriedades especiais. *Revista Sequência*, n. 59, p. 89-119, dez. 2009.

PINTO, Rui. *Curso de direitos reais*. 4. ed. Coimbra: Principia Editora, 2020.

PORTUGAL. *Código Civil Português de 1867*. Disponível em: <https://www.fd.unl.pt/Anexos/Investigacao/1664.pdf>. Acesso em: 15 set. 2022.

PORTUGAL. *Constituição da República Portuguesa de 1933*. Disponível em: <https://www.parlamento.pt/Parlamento/Documents/CRP-1933.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2022.

PORTUGAL. *Constituição da República Portuguesa de 1976*. Disponível em: <https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-aprovacao-constituicao/1976-34520775>. Acesso em: 15 dez. 2022.

PORTUGAL. *Decreto Legislativo n° 39/2008, de 7 de Março*. Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos. Disponível em: <https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-lei/2008-34454775>. Acesso em: 15 dez. 2022.

PORTUGAL. *Decreto-Lei n° 224/84, de 6 de Julho*. Código do Registo Predial. Disponível em: <https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-lei/1984-34544675>. Acesso em: 15 dez. 2022.

PORTUGAL. *Decreto-Lei n° 275, de 28 de Julho de 1993*. Aprova o regime jurídico da habitação periódica. Revoga o Decreto-Lei n° 130/89, de 18 de Abril. Disponível em: <https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/357148/details/normal?l=1>. Acesso em: 26 nov. 2020.

PORTUGAL. *Decreto-Lei n° 355/81, de 31 de Dezembro*. Regula o direito real de habitação periódico em imóvel ou conjunto imobiliário destinado a fins turísticos. Disponível em: <https://dre.tretas.org/dre/138/decreto-lei-355-81-de-31-de-dezembro>. Acesso em: 26 nov. 2020.

PORTUGAL. *Decreto-Lei n° 47344, de 25 de Novembro de 1966*. Aprova o Código Civil e regula a sua aplicação – Revoga, a partir da data da entrada em vigor do novo Código Civil, toda a legislação civil relativa às matérias que o mesmo abrange. Disponível em: [https://oig.cepal.org/sites/default/files/1966\\_codigocivil\\_prt.pdf](https://oig.cepal.org/sites/default/files/1966_codigocivil_prt.pdf). Acesso em: 25 jul. 2022.

PORTUGAL. *Estatutos da Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.* Disponível em: [http://www.enatur.pt/conteudo.aspx?lang=pt&id\\_class=87&name=Estatutos](http://www.enatur.pt/conteudo.aspx?lang=pt&id_class=87&name=Estatutos). Acesso em: 15 dez. 2022.

PORTUGAL. *Lei n.º 24/96, de 31 de Julho*. Lei de Defesa do Consumidor. Disponível em: [https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=726&tabela=leis](https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=726&tabela=leis). Acesso em: 15 dez. 2022.

PRATA, Ana. *A tutela constitucional da autonomia privada*. Coimbra: Almedina, 2016.

QUEIROZ, Odete N. Carneiro. *Da responsabilidade por vício do produto e do serviço*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.

QUINTAS, Paula. *Legislação turística anotada*. 9. ed. Coimbra: Almedina, 2020.

RAMOS, José Luís Bonifácio. *Manual de direitos reais*. 2. ed. Lisboa: AAFDL Editora, 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 8. ed. Rio de Janeiro: GEN Forense, 2016. *E-book*.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*.

ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019.

ROCHA, Rafael da Silva. Autonomia privada e tipicidade dos direitos reais. *Revista Jus Navigandi*, Teresina, ano 16, n. 3020, 8 out. 2011. ISSN 1518-4862. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/20158>. Acesso em: 23 jan. 2023.

SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A figura do *time-sharing* em perspectiva de direito comparado: Portugal e Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 76, p. 79-116, jan.-mar. 2014.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Provimento CG n.º 37/2013*. Modifica o Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Disponível em: <https://jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/wp-content/uploads/sites/15/2017/05/TJSP-Provimento-CG-n-37-2013.pdf>. Acesso em: 22 jul. 2022.

SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: DINCE Edições Técnicas, 2017.

SARAIVA, Bruno de Sousa. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. *Revista da Escola Superior da Magistratura do Estado do Ceará*, v. 9, p. 95-113, 2011.

SCHMITT Cristiano Heineck; PERES, Fabiana Pietros. Contrato de *time-sharing*: nuances acerca da proteção do consumidor no direito comunitário e no direito brasileiro. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 76, p. 176-207, out./dez. 2010.

SCHREIBER, Anderson. *Direito civil e Constituição*. São Paulo: Atlas, 2013. *E-book*.

SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil contemporâneo*. 5. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 33. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

SOUZA JR., Alfredo de. Formatação jurídica de empreendimentos nas modalidades de tempo compartilhado (*timeshare*) e propriedade fracionada (*fractional*). In: ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E TURÍSTICO DO BRASIL (org.). *Férias compartilhadas: a experiência do timeshare e da multipropriedade no Brasil*. Maceió: Viva, 2016.

STAFFEN, Márcio Ricardo. Multipropriedade imobiliária: entre o direito (real) posto e o pressuposto. *Revista de Direito Imobiliário*, ano 34, v. 71, jul./dez. 2011.

STANLEY, Adriano. *Direitos reais*. 8. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2021.

TAPAI, Marcelo; SOUZA, Renee do Ó (coord.). *Direito imobiliário*. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022. *E-book*.

TARTUCE, Flávio. *Direito civil*. 13. ed. Rio de Janeiro: GEN Forense, 2021. v. IV: direito das coisas. *E-book*.

TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. *JusBrasil*, jan. 2019. Disponível em: [https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/6691864\\_21/a-multipropriedade-e-a-retomada-do-mercado-imobiliario](https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/6691864_21/a-multipropriedade-e-a-retomada-do-mercado-imobiliario). Acesso em: 22 jun. 2019.

TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (coord.). *Direito imobiliário: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. São Paulo: Atlas, 2015. p. 512-522. Disponível em: [http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos\\_Atuais\\_Multipropriedade\\_imobiliaria\\_fls\\_512-522.pdf](http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf). Acesso em: 15 dez. 2022.

TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. A garantia da propriedade no direito brasileiro. *Revista da Faculdade de Direito de Campos*, ano VI, n. 6, p. 101-119, jun. 2005.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. Multipropriedade imobiliária no Brasil: antes nunca do que tarde? *Conjur*, 28 jan. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-28/direito-civil-atual-multipropriedade-imobiliaria-brasil-antes-nunca-tarde> Acesso em: 21 ago. 2021.

TORRE LANA, José Angel. *La multipropiedad*. Madrid: Iustel, 2007.

TRIUNFANTE, Armando. *Lições de direitos reais*. Coimbra: Almedina, 2019.

TURISMO DE PORTUGAL. [202-]. Disponível em: [http://www.turismodeportugal.pt/pt/quem\\_somos/Organizacao/Organica/Paginas/default.aspx](http://www.turismodeportugal.pt/pt/quem_somos/Organizacao/Organica/Paginas/default.aspx). Acesso em: 15 dez. 2022.

VANZELA, Rafael Domingos Faiardo. Numerus clausus *dos direitos reais e autonomia nos contratos de disposição*. Orientador: Alcides Tomasetti Júnior. 2009. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-10112011-164402/publico/Rafael\\_Vanzella\\_Tese.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-10112011-164402/publico/Rafael_Vanzella_Tese.pdf). Acesso em: 15 dez. 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Condômino antissocial. *Migalhas*, 4 mar. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/297428/condomino-antissocial>. Acesso em: 6 out. 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022. v. IV: direitos reais. *E-book*.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direitos reais sobre coisas alheias: superfície. In: IX SIMPÓSIO NACIONAL DE DIREITO CONSTITUCIONAL, 2010. *Anais [...]*. Curitiba: Academia Brasileira de Direito Constitucional, 2010. v. 1. Disponível em: <https://www.abdconst.com.br/anais-do-ix-simposio>. Acesso em: 6 jan. 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Multipropriedade (*time sharing*). *Migalhas*, 11 fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade-time-sharing>. Acesso em: 6 out. 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo; AZEVEDO, Álvaro Villaça (coord.). *Código Civil comentado*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2003. v. XII: Direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade – artigos 1.196 a 1.368.

VIDAL, A. Lúcio. *O direito real de habitação periódica*. Coimbra: Almedina, 1984,

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito da UFMG*, Belo Horizonte, n. 75, p. 99-118, jul./dez. 2019.

VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2020.

XAVIER, Camila Costa. *Taxatividade, tipicidade e autonomia privada: o direito real de multipropriedade*. Belo Horizonte: Dialética, 2021.

ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. *Direito civil: direito das coisas*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020.

