

NOTAS A RESPEITO DA PROPRIEDADE ESPAÇO-TEMPORAL

NOTES SUR LA PROPRIÉTÉ SPATIO-TEMPORELLE

Bruno de Sousa Saraiva¹

Maria Vital da Rocha²

RESUMO

Este artigo científico visa apresentar a tese da propriedade espaço-temporal bem como demonstrar sua compatibilidade com o ordenamento jurídico brasileiro. Ela explica, com perfeição, as peculiaridades da chamada multipropriedade imobiliária sem alterar o conceito e o conteúdo do próprio direito de propriedade. Segundo ela, por força da autonomia privada, uma quarta dimensão pode ser considerada como limite intrínseco ao objeto do domínio. Juntamente com a largura, comprimento e altura/profundidade, estaria o tempo como elemento individualizador do objeto dominial. Uma vez que o objeto dominial toma dimensões peculiares, faz-se necessária a análise de suas implicações no sistema de direito real brasileiro. Aborda-se, ainda, questão referente à compatibilidade desse novo vetor de individualização do objeto do direito de propriedade com o princípio do *numerus clausus*.

Palavras-chave: Propriedade quadridimensional. Autonomia privada. Multipropriedade.

RÉSUMÉ

Cet article scientifique vise à présenter la théorie de propriété espatio-temporelle et démontrer sa compatibilité au système juridique brésilien. Elle explique parfaitement les particularités de la multipropriété sans changer le concept et le contenu du droit de propriété. Selon elle, en vertu de l'autonomie privée, une quatrième dimension peut être considéré comme la limite intrinsèque à l'objet du domaine. Avec la largeur, longueur et hauteur / profondeur, il y aurait le temps comme l'élément individualisateur de l'objet du domaine. Une fois que l'objet prend dimensions particulières, il est nécessaire d'analyser ses implications dans le système de droit réel brésilien. On abord, aussi, la question de la compatibilité de ce nouvel objet de individualisation du droit de propriété avec le principe de *numerus clausus*.

¹ Graduando em Direito pela Universidade Federal do Ceará.

² Pós Doutoranda em Direito na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa (clássica), Professora Adjunta de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Ceará e e Professora Titular do curso de graduação em Direito da Faculdade 7 de Setembro.

Mots-clés: Propriété quadridimensionnelle. Autonomie privée. Multipropriété.

1 INTRODUÇÃO

A multipropriedade imobiliária (*timeshare*) é, atualmente, um dos negócios mais praticados no mundo. Trata-se de um sistema de aproveitamento da coisa pelo qual se reparte a sua utilização em turnos, de maneira que cada indivíduo (denominado multiproprietário) possa dela se aproveitar exclusivamente durante um determinado lapso temporal previamente fixado, perpetuamente ou por tempo determinado. Na maioria dos casos, o bem é dividido entre 52 pessoas, tendo cada uma delas o direito de aproveitá-lo por uma semana a cada ano, indefinidamente.

Surgido na Europa por volta dos anos de 1960, o sistema *timeshare* ainda tem sua natureza jurídica questionada, variando conforme o ordenamento jurídico em que se estabeleça. No Brasil, sua natureza jurídica permanece obscura, não obstante tenha ingressado no país já na década de 1980.

Não se nega, todavia, que os criadores da multipropriedade pretendiam, realmente, tratá-la como autêntico direito de propriedade. Isso pode ser antevisto da leitura do slogan do empreendimento originário: “não alugue o quarto, compre o hotel: é menos caro”. Aliás, esse desejo se mostra na própria denominação do fenômeno.

Ocorre que não havia construções teóricas nem legislativas que enquadrassem a multipropriedade nos termos propostos. Essa situação permaneceu até que alguns doutrinadores passaram a considerar uma nova dimensão ao objeto do domínio: o tempo.

No presente artigo, apresentaremos a teoria da propriedade espaço-temporal, também conhecida por propriedade quadridimensional, modelo que, certamente, explica com maior perfeição as peculiaridades da multipropriedade. Demonstraremos, outrossim, a sua compatibilidade com o ordenamento jurídico brasileiro.

Antes, no entanto, traçaremos algumas considerações acerca do direito de propriedade genericamente considerado para, em pós, confrontarmos-lo com essa nova construção teórica.

2 CONCEITO DE PROPRIEDADE³

Conceituar propriedade é tarefa demasiado árdua para o jurista. Como já dizia Caio Mário da Silva Pereira (2008, p. 89), é algo que mais se sente do que propriamente se define. É elemento que antecede à própria ordem jurídica, porquanto seja um componente já conhecido da ordem social (ATIAS, 1993, p. 59).

No entanto, ao Direito importa o seu conceito eminentemente juspositivo, o que a torna de apreensão extremamente volátil, já que o universal fenômeno de apropriação se mostra de diferentes maneiras, seguindo as várias épocas e civilizações, bem como as mais diversas concepções filosóficas e religiosas, seguindo, enfim, os regimes políticos (SIMLER, 1996, p. 19).

Apesar de toda essa flexibilidade, verifica-se que a propriedade constitui a mais perfeita relação jurídica real (RUGGIERO, 2005, p. 454), porquanto se trate do direito que confere ao seu titular a mais ampla faculdade de desfrute sobre a coisa (BARASSI, 1955, p. 9) e que “contem, em germe, a soma total de todas as utilidades que o homem pode esperar retirar de um bem” (FRENETTE, 1979, p. 445)⁴.

Quanto ao Direito positivo brasileiro, o art. 1.226 do Código Civil dispõe que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Assim, com Caio Mário (2008, p. 91) concluímos que o conceito positivado é o de que “a propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e reivindicá-la de quem injustamente a detenha”.

3 CONTEÚDO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Sendo conceito modelado pelo Direito positivo, sofrendo, como visto acima, as influências mais diversas, o conteúdo do direito de propriedade é traçado pelo

³ A doutrina distingue propriedade de domínio. Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal (2012, p. 263-264), enquanto a propriedade é “uma relação jurídica complexa formada entre o titular do bem e a coletividade de pessoas”, o domínio é “a relação material de submissão direta e imediata da coisa ao poder de seu titular, através do exercício das faculdades de uso, gozo e disposição”. De toda sorte, utilizaremos tais termos como sinônimos, ora representando uma relação jurídica complexa, ora uma relação material de submissão, nos termos acima.

⁴ No original: “le droit de propriété contient en germe la somme totale de toutes les utilités que l’homme peut espérer tirer d’un bien”.

legislador, e prescinde de abstrações teóricas ou filosóficas colhidas de uma pretensa “propriedade ideal” (BARASSI, 1955, p. 11)⁵.

O conteúdo do direito de propriedade encontra-se positivado no artigo retrotranscrito, que atribui ao proprietário as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, além do direito de reavê-la de quem injustamente a detenha.

Por usar (*ius utendi*), entende-se como sendo a faculdade pela qual o proprietário está autorizado a colocar a coisa a seu serviço, sem modificação na sua substância. Gozar (*ius fruendi*) significa a faculdade de perceber seus frutos, naturais ou civis, englobando-se, também, os produtos. (PEREIRA, 2008, p. 93-94) Por sua vez, dispor (*ius disponendi*) compreende os poderes não inclusos no *ius utendi* e *ius fruendi*, tratando-se mais especificamente do poder de atingir a própria substância da coisa, seja por atos materiais seja por atos jurídicos (NORMAND, 1987, p. 268). Por fim, o direito de reaver (*rei vindicatio*) é “o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injusta ou ilegitimamente o possua ou o detenha, em razão do seu direito de seqüela” (DINIZ, 2009, p. 847).

4 OS ATRIBUTOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade apresenta três atributos, ou características, que o distinguem dos demais direitos patrimoniais e que o faz conferir ao seu titular aquele amplo poder de retirar o total aproveitamento da coisa.

O primeiro desses atributos é a exclusividade. Por ela, o proprietário é o único que pode tirar proveito do bem que lhe pertence: da coisa o proprietário tem o monopólio (ATIAS, 1993, p. 80).

A propriedade também é considerada absoluta (plena), porque o proprietário poderá usar, gozar e dispor da coisa da maneira que lhe aprouver (GONÇALVES, 2010, p. 42). Trata-se de corolário lógico do direito de propriedade, já que este direito subjetivo confere ao seu titular o máximo de prerrogativas que uma pessoa pode ter sobre uma coisa (SIMLER, 1996, p. 20).

⁵ Entendimento parecido é o de Pietro Pierangieli (1997, p. 121): “No vigente ordenamento não existe um direito subjetivo – propriedade privada, crédito, usufruto – ilimitado, atribuído ao exclusivo interesse do sujeito, de modo tal que possa ser configurado como entidade pré-dada, isto é, preexistente ao ordenamento e que deva ser levada em consideração enquanto conceito, ou noção, transmitido de geração em geração”.

Por fim, a propriedade caracteriza-se por sua perpetuidade: ela não se extingue pelo não uso, sendo imprescritível, enquanto não sobrevier uma causa legal extintiva (BEVILÁQUA, 2003, p. 137). Sob outro aspecto, segundo Limongi França (1971, p. 101), tal característica se liga à faculdade de dispor da coisa, particularmente ao de transmiti-la a outrem, uma vez que ela só sai do domínio de uma pessoa, ou dos seus descendentes, por ato de sua vontade.

5 AS LIMITAÇÕES DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Embora o direito de propriedade seja em princípio absoluto, não se quer dizer que o ordenamento jurídico não lhe imponha limites. Como já defendia Clóvis Beviláqua (2003, p. 136), a propriedade é “a reunião mais completa de poderes de uma pessoa sobre uma coisa [...] [mas o é] sempre segundo os preceitos regulamentares da lei”.

A doutrina classifica as limitações ao conteúdo do direito de propriedade de várias formas. Pontes de Miranda (1955-A, p. 22) as classifica conforme o interesse envolvido seja o de vizinhos ou o interesse público, seja geral ou administrativo (especial). Limongi França (1971, p. 102), a seu turno, informa que as limitações ao domínio encontram fontes nos três ramos fundamentais do Direito (Público, Social e Privado), além da autonomia privada.

A par dessas limitações, não podemos esquecer de listar aquela referente às próprias dimensões físicas da coisa que se faz objeto do direito de propriedade. Com efeito, como bem lembra Francisco Amaral (2008, p. 242), os direitos subjetivos sofrem limitações tanto intrínsecas quanto extrínsecas: as primeiras se referem justamente aos limites materiais próprios do objeto, ao passo que as segundas são limites externos impostos pelo ordenamento jurídico positivo - e às quais se referem os doutrinadores supracitados.

É importante tomar os limites intrínsecos em consideração uma vez que, antes mesmo das limitações impostas pelo Direito positivo, o proprietário fica adstrito a exercer seu domínio apenas sobre a porção material que lhe cabe. Caso contrário, e mais especificamente em relação aos imóveis, estará a invadir domínio alheio, já que, inevitavelmente, “o direito do proprietário do imóvel é limitado pelo direito do proprietário do imóvel vizinho” (PONTES DE MIRANDA, 1955-B, p. 291).

Nessa ordem de ideias, verifica-se que, de certa forma, as limitações intrínsecas compõem até mesmo o conceito de propriedade, porquanto reste subentendido que o domínio - “a relação material de submissão direta e imediata da coisa ao poder de seu titular, através do exercício das faculdades de uso, gozo e disposição” (ROSENVALD; FARIAS, 2012, p. 44) -, fica ontologicamente restrito às fronteiras do imóvel.

Dessa forma, mais do que restrição de poder, as limitações intrínsecas são verdadeiros delimitadores existenciais do domínio⁶. Fora delas não se configura abuso de poder, mas antes, ausência dele⁷.

6 A PROPRIEDADE ESPAÇO-TEMPORAL

Como consignado acima, as limitações intrínsecas se referem às próprias dimensões físicas do objeto sobre o qual recai o direito de propriedade.

Em relação à propriedade imobiliária, à primeira vista, poderíamos achar que apenas duas dimensões são capazes de delimitar seu objeto: a largura e o comprimento.

Trata-se de impressão falsa, já que tal objeto apresenta ainda uma terceira dimensão, representada pela altura/profundidade. Assim, não se trata de uma superfície mas sim de um volume. E mais detalhadamente: tomando em consideração o formato esférico da Terra, tal volume toma a forma de uma pirâmide, na qual o cume é o centro do planeta e cujos lados se estendem ao infinito. (NORMAND, 1987, p. 317-318)

O plano vertical, ao lado do plano horizontal, também é reconhecido como dimensão do objeto da propriedade imobiliária pelo Código Civil brasileiro:

Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por

⁶ Assim também parece entender Pietro Perlingieri (1997, p. 224-225), embora não se refira especificamente às limitações intrínsecas: “Não se pode sustentar que os *limites* e as obrigações não fazem parte do direito de propriedade [...]. Colocar em evidência as obrigações, os ônus, os vínculos, os *limites*, etc., é importante na medida em que, se de tal situação tem-se uma concepção unitária, a inadimplência de um deles se reflete sobre toda a situação. Essa inadimplência pode não comportar somente o ressarcimento do dano – ao qual é obrigado qualquer sujeito devedor inadimplente -, mas, ao contrário, *pode adquirir relevância para fins da própria existência do direito*” (grifos nossos).

⁷ Ainda com base nas lições de Perlingieri (1997, p. 122-123), tratar-se-ia de excesso de poder. Segundo o autor, o excesso se dá quando alguém exerce poder que não é seu, ou seja, é “o exercício de um poder não atribuído pelo ordenamento”. No caso da extrapolção dos limites intrínsecos da propriedade, o que se tem é alguém (invasor) exercendo poderes de outrem (o proprietário do imóvel invadido).

terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Tais considerações inevitavelmente nos levam a concluir que o objeto de propriedade deve ser representado tanto horizontalmente quanto verticalmente (NORMAND, 1987, p. 318).

Surgida na Itália (VÍLCHEZ, 2002, p. 97), a teoria da propriedade espaço-temporal, igualmente conhecida por propriedade quadridimensional, defende que, por força da autonomia privada, uma quarta dimensão pode ser considerada como limite intrínseco ao objeto do domínio. Juntamente com a largura, comprimento e altura/profundidade, estaria o tempo como elemento individuador do objeto dominial.

À luz dessa teoria, na multipropriedade imobiliária, cada período de tempo em que for repartido o aproveitamento da coisa, representa um direito individual de propriedade. Dessa forma, cada multiproprietário titulariza a propriedade de um objeto discriminado em quatro dimensões (RODAL, 2000, p. 71), o que implica afirmar a existência de vários direitos de propriedades coexistentes em paralelo e com objetos diferentes, incidentes sobre uma mesma base material.

Nessa ordem de ideias, se “A” e “B” detiverem sobre um mesmo imóvel direito de propriedade espaço-temporal, de forma que ao primeiro se reserve a utilização durante o período de janeiro a junho e ao segundo, o período de julho a dezembro, o objeto do direito desses proprietários não será o imóvel, mas sim o imóvel durante o período previamente fixado do ano. Nesse caso, portanto, o objeto do direito de propriedade não será o mesmo: “A” é titular do direito de propriedade cujo objeto é o imóvel de janeiro a junho, ao passo que “B” é titular do direito de propriedade que tem como objeto o mesmo imóvel mas de julho a dezembro⁸. E justamente por haver direitos de propriedade com distintos objetos é que a propriedade espaço-temporal não se confunde com o condomínio ordinário, no qual cada condômino detém uma fração ideal do imóvel.

Na hipótese de um multiproprietário estender seu período de fruição para além do lapso que realmente lhe cabe, configura-se a violação do direito de propriedade do multiproprietário subsequente (RODAL, 2000, p. 73). Tal acontece porque os

⁸ “Un bien pourrait ainsi appartenir à des personnes différentes pour des périodes de temps déterminées, par exemple monsieur ‘x’ aurait la propriété d’une maison de mai à octobre et madame ‘y’ de novembre à avril. Il ne faut pas se méprendre, l’objet possédé par les propriétaires n’est pas la maison, mais plutôt la maison durant six mois déterminés de l’année. *Cela est bien différent, l’objet du droit de propriété n’est pas le même*”. (NORMAND, 1987, p. 321, destaques no original)

multiproprietários mantêm entre si autêntica relação de vizinhança, decorrente da peculiar conformação do objeto do direito: existem vizinhos não só no espaço, mas também no tempo (NORMAND, 1987, p. 336). Assim, invadir o lapso temporal de outrem tem a mesma natureza de invadir o terreno do vizinho.

Por fim, é preciso registrar que a propriedade espaço-temporal não tem como objeto o tempo. Com efeito, este nada mais é do que um simples elemento individualizador do objeto da propriedade imobiliária, assim como também o são a largura, o comprimento e a altura/profundidade. Na verdade, todos eles são elementos abstratos, que não podem ser isoladamente considerados⁹. Entender o contrário seria o mesmo que aceitar que a propriedade “comum” tenha como objeto a largura ou o comprimento, por exemplo.

7 A PROPRIEDADE ESPAÇO-TEMPORAL E OS ATRIBUTOS DA PROPRIEDADE

O acréscimo de uma nova dimensão ao objeto dominial gera alguns questionamentos, notadamente aqueles referentes à sua compatibilidade com os atributos da propriedade.

O deslinde da questão, no entanto, exige que o intérprete passe a analisar o problema sob a ótica do objeto, e não do ponto de vista do titular do direito, porque, consoante aduz Christian Atias (1993, p. 47), “a propriedade não muda, em sua definição, conforme pertença ao Sr. Dupont ou ao Sr. Durand; ela se transforma conforme ela venha a incidir sobre um castelo, um automóvel ou uma moeda”¹⁰.

Isso implica dizer, no campo da propriedade espaço-temporal, que a sua compatibilidade com a exclusividade, plenitude e perpetuidade da propriedade paradigma deverá ser analisada à luz da peculiaridade de seu objeto, qual seja, um objeto delimitado não só no espaço mas também no tempo. Da mesma forma, em relação à extensão das prerrogativas enfeixadas pelo (multi)proprietário.

Pois bem. Feitas essas considerações, cabe agora explicar como permanecem incólumes os atributos da propriedade.

⁹ No mesmo sentido, Gonzalo Morales Acosta (1994, p. 303) afirma: “Ni el espacio como dimensión ni el tiempo son objetos de derecho ya que se trata de entes ideales, pero sí el inmueble concebido espacial y temporalmente”.

¹⁰ No original: “La propriété ne change pas dans sa définition selon qu’elle est celle de M. Dupont ou de M. Durand; elle se transforme selon qu’elle porte sur un château, une automobile ou une pièce de monnaie”.

Em relação à exclusividade, não parece haver maiores problemas. Analisando sob o prisma do objeto, aqui delimitado espacial e temporalmente, fica claro que somente o multiproprietário detentor da fração espaço-temporal respectiva poderá aproveitar economicamente o bem.

No caso da perpetuidade, à primeira vista, ela estaria prejudicada, tendo em vista o revezamento do aproveitamento do bem entre os multiproprietários. Aqueles que assim pensam, no entanto, cometem o grave equívoco de confundir exercício do direito com a sua própria existência.

Com efeito, intermitente é o aproveitamento material da coisa e não a existência do direito. Este coexiste ao lado dos demais direitos de multipropriedade, tanto que poderá o multiproprietário aliená-lo a qualquer momento, independentemente de encontrar-se, ou não, dentro do lapso temporal que lhe cabe.

Nesse diapasão, posiciona-se Sylvie Pieraccini (2008, p. 201-202):

La chose est réservée à l'acquéreur de droits de jouissance à temps partagé. Certes, il n'en a pas l'utilisation permanente, mais s'il le souhaite, chaque année, à la même période, il dispose de la faculté d'user du bien. Le lien de droit entre la chose et l'acquéreur est permanent. Il est naturellement lié à la chose, mais il ne peut l'occuper que de manière limitée. Cette restriction est consentie par le titulaire de droits de jouissance à temps partagé, dès l'acquisition des parts ou actions, puisqu'il est tenu de choisir une période, durant laquelle il sera seul à utiliser le bien.

De qualquer forma, se observarmos com mais acuidade e mirando a partir do objeto, inevitável concluir que o próprio exercício material do direito é contínuo. É que, se determinada multipropriedade encontra-se identificada, por exemplo, pelo mês de junho, obviamente seu aproveitamento material só se dará naquele mês. Não haverá, pelo ponto de vista do bem, solução de continuidade, simplesmente porque, por sua própria natureza espaço-temporal, ele somente poderá ser aproveitado em junho.

A dificuldade de compreender esse ponto de vista é decorrente do fato de nos posicionarmos, geralmente, como titulares do direito. Certamente para este, o aproveitamento encontra-se fracionado, diversamente do que ocorre sob a ótica do objeto. No entanto, como consignado acima, a propriedade deve ser compreendida pelo seu objeto, e não por seu titular, o que nos leva a concluir pela continuidade do aproveitamento econômico do objeto espaço-temporal.

Ainda mais nebulosa é a compatibilidade da propriedade espaço-temporal com o atributo da plenitude da propriedade. De fato, não se pode negar que na

propriedade quadridimensional os poderes do multiproprietário não são tão absolutos quanto na propriedade “tridimensional”.

Não obstante, hoje já não se nega que o domínio possa sofrer limitações em sua plenitude, desde que não se o desnature. Isso porque “um proprietário, um bem nunca estão isolados: toda propriedade se choca com outras propriedades, com outras liberdades que inevitavelmente a limitam” (ATIAS, 1993, p. 73)¹¹.

Na propriedade quadridimensional, a plenitude do domínio fica limitada pelos direitos de propriedade paralelos, que pertencem aos demais multiproprietários. Essa limitação, no entanto, não parece desnaturar a propriedade, até mesmo porque são várias as hipóteses previstas pelo Direito positivo em que o proprietário está limitado, inclusive impedido, no exercício do *abusus*, sem que isso implique a perda de seu título de proprietário (PIERACCINI, 2008, p. 200), tais como o tombamento e a cláusula de inalienabilidade.

De toda sorte, à luz das peculiaridades do objeto da propriedade espaço-temporal, percebe-se que o multiproprietário mantém seu amplo domínio sobre o bem, o qual se encontra individuado espacial e temporalmente.

Com efeito, quando se diz que a propriedade confere ao seu titular o máximo de prerrogativas que uma pessoa pode ter sobre uma coisa, se essa coisa encontra-se individuada não só no espaço mas também no tempo, certamente que, sob a ótica do objeto quadridimensional, o multiproprietário continua a enfeixar o máximo de prerrogativas sobre ela.

Decerto, esse máximo, comparado à propriedade tridimensional, acaba sendo relativizado. No entanto, analisando-se do ponto de vista das peculiaridades do objeto da propriedade espaço-temporal, resta inevitável concluir que o multiproprietário mantém o aproveitamento máximo do bem, dentro de suas peculiaridades ontológicas - identificação no tempo e no espaço.

O que pode, então, parecer uma limitação extrínseca ao atributo da plenitude (o que poderia gerar dúvidas acerca de uma pretensa natureza obrigacional dessa limitação) acaba sendo, na verdade, decorrência da delimitação ontológica espaço-temporal do objeto (intrínseca): um multiproprietário não poderá aproveitar-se do bem quadridimensional com a mesma intensidade de utilização de um bem tridimensional, pelo simples motivo de que ele não tem poderes para tanto. Assim, em tal situação, não

¹¹ No original: “Un propriétaire, un bien ne sont jamais isolés ; toute propriété se heurte à d’autres propriétés, à d’autres libertés qui la limitent inévitablement”

há abuso de poder (extrapolação dos limites extrínsecos impostos pelo Direito), ou, em outras palavras, poder que poderia ser exercido mas não o é (poder limitado): o que se configura é a completa ausência de poder.

Frente a tais argumentos, conclui-se que os atributos da propriedade mantem-se presentes na propriedade espaço-temporal.

8 A PROPRIEDADE ESPAÇO-TEMPORAL E AS FACULDADES DO (MULTI)PROPRIETÁRIO

Da mesma forma que ocorre em relação aos atributos do direito de propriedade, fica reduzida a extensão das faculdades do multiproprietário (usar, gozar, dispor e reivindicar), quando comparada à extensão das do proprietário de um bem tridimensional.

Mas como o direito de propriedade deve ser analisado sob o ponto de vista do objeto, tem-se que aquela extensão é compatível com as peculiaridades ontológicas do bem quadridimensional. Não há, pois, falar-se em redução: as faculdades são amplas, dentro daquilo que o objeto fracionado espaço-temporalmente pode proporcionar.

Esse ponto de partida é importante para compreender, em especial, o poder de disposição do multiproprietário, uma vez que as faculdades de usar e gozar não encontram maiores dificuldades. Estas só poderão ser exercidas dentro do lapso temporal reservado ao multiproprietário respectivo e, como em regra não implicam alteração da substância da coisa, não exigem maiores incursões.

A faculdade de dispor, por sua vez, exige maior atenção.

O proprietário poderá dispor da coisa por atos jurídicos ou materiais.

Na multipropriedade, os primeiros sofrem poucas restrições: o multiproprietário poderá alienar seu direito, alugar o bem, hipotecá-lo ou colocá-lo em usufruto (NORMAND, 1987, p. 269), bem como em comodato (ACOSTA, 1994, p. 320); não poderá, todavia, constituir direitos reais menores incompatíveis com a peculiaridade do objeto quadridimensional (RODRIGUES; MARQUES, 2010, p. 414), tais como o direito de habitação.

Em relação aos atos de disposição materiais, a doutrina vem negando essa faculdade ao multiproprietário (NORMAND, 1987, p. 269), sequer aceitando benfeitorias, por implicar intromissão à propriedade alheia (TEPEDINO, 1993, p. 103).

No entanto, parece-nos que a faculdade de dispor materialmente do bem não desaparece das mãos do multiproprietário, conquanto a delimitação espaço-temporal do objeto imponha uma máxima limitação a essa faculdade. Antes, pensamos que o multiproprietário tem o dever de restituir o bem ao multiproprietário subsequente, com as mesmas características de quando o recebera. Dessa forma, pouco importa o que o multiproprietário fez ou deixou de fazer no apartamento, desde que o devolva no mesmo estado em que recebeu.

Por fim, em relação ao direito de reaver o bem, destaque-se que a doutrina o reconhece ao multiproprietário (TEPEDINO, 1993, p. 124; NORMAND, 1987, p. 269).

9 A PROPRIEDADE ESPAÇO-TEMPORAL E O PRINCÍPIO DA INERÊNCIA

Uma vez que o princípio da inerência, pelo qual o exercício dos direitos reais independe da colaboração do sujeito passivo, caracteriza os *ius in rem*, de que a propriedade é o exemplo mais perfeito, pergunta-se: como conciliar a multipropriedade e aquele princípio?

A resposta exige que se aceite ser o tempo uma dimensão física, assim como a largura, o comprimento e a profundidade/altura, apto a delimitar o objeto do direito. Partindo de tal premissa, conclui-se que ultrapassar o marco temporal delimitador da propriedade quadridimensional representa o mesmo que invadir espaço alheio. É preciso ter em mente que a invasão de uma (multi)propriedade se dá tanto quando se ultrapassa sua delimitação espacial quanto seu fracionamento temporal: como dito anteriormente, devemos analisar o direito de propriedade sob a ótica do objeto sobre o qual ele incide, à luz de suas delimitações físicas.

Assim, juridicamente, para que um multiproprietário aproveite economicamente o imóvel, não se exige a colaboração do outro multiproprietário que lhe antecede. Caso este não entregue a posse direta àquele, o segundo estaria, literalmente, invadindo o bem alheio, da mesma forma que um indivíduo, caminhando sobre seu terreno, ao ultrapassar as cercas que delimitam a sua propriedade, estaria invadindo porção dominial de outrem.

Não significa, portanto, que o multiproprietário tem obrigação pessoal de devolver o imóvel para uso do multiproprietário subsequente. A questão, na verdade, deve ser posta em outros termos: o multiproprietário deve entregar o imóvel única e exclusivamente porque não tem mais acesso à porção da realidade que lhe cabe, já que

todo direito é delimitado por seu objeto - e no caso da multipropriedade tem-se a sua limitação temporal -, assim como aquele que, percorrendo seu terreno, ao ingressar no domínio alheio, tem o dever de se retirar.

No mesmo sentido, manifesta-se Gustavo Tepedino (1993, p. 103):

De notar-se que boa parte do que se tem chamado de limites impostos ao multiproprietário não são na realidade limites aos seus poderes, mas ausência de poder, referindo-se à interferência externa ao objeto de seu direito, e atingindo, por conseguinte, esfera de poder de outro multiproprietário. Atendo-se ao objeto do direito individual, em sua dimensão espaço-temporal, circunscrito, pois, ao turno recorrente, ver-se-á que toda atividade que extrapole o respectivo período de tempo significa intromissão em propriedade alheia, assim se considerando a atividade do multiproprietário que fosse permanente, ou que alterasse o objeto de seu direito de forma a alcançar a coisa alheia, do multiproprietário subsequente.

Com efeito, a propriedade imobiliária não deve ser entendida apenas como a faculdade de usar, fruir, dispor do imóvel, mas também como a restrição de exercer aquelas faculdades apenas no âmbito do bem sobre o qual o direito de propriedade recai¹². Em outras palavras, o dever de entregar o imóvel se origina do próprio direito de propriedade, ou melhor, de sua ausência quando diante de lapso temporal diverso, mais precisamente em decorrência das restrições físicas de seu objeto (em suas quatro dimensões), e não de uma pretensa obrigação pessoal. O que há, portanto, é uma relação de concorrência entre os multiproprietários, e não propriamente de colaboração¹³.

Certamente, no plano fático, há a impressão de ser necessária a colaboração de um multiproprietário para o exercício do direito do utilizador subsequente. Essa mesma aparente exigência de colaboração plasma-se quando se está diante de uma situação de esbulho possessório, no caso da propriedade “tridimensional”. Ninguém, no entanto, ousaria dizer que o proprietário esbulhado não teria direito real sobre o bem, sob a justificativa de que o exercício do direito de propriedade estaria a depender da colaboração do esbulhador...

Nessa ordem de ideias, quando um multiproprietário ingressa no lapso temporal de outro, ele está justamente a esbulhar o bem deste. No entanto, esse esbulho se configura não porque se violou alguma relação obrigacional - como no caso do

¹² “Vale, portanto, para a multipropriedade o princípio pelo qual *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*: o uso, o gozo e a disposição da coisa limitam-se à extensão espaço-temporal do objeto do direito, reduzido aos confins da unidade habitacional no turno determinado e expresso inequívoca e visualmente no calendário” (TEPEDINO, 1993, p. 103).

¹³ “Mentre il diritto reale opera nel campo della concorrenza – in quanto ciascun titolare di esso esercita la propria signoria diretta sui beni, con ciò entrando in possibile collisione di conseguenze con altre signorie di diritto reale – invece l’obbligazione opera nel campo della collaborazione” (BARASSI, 1952, p. 87).

locatário esbulhado pelo locador -, mas sim porque o primeiro multiproprietário invadiu a propriedade do segundo - autêntico vizinho -, extrapolando as restrições impostas por suas quatro dimensões físicas, na mesma situação do proprietário que ultrapassa os limites tridimensionais de seu terreno e ingressa na propriedade tridimensional de seu vizinho.

Portanto, quando se fala de colaboração do sujeito passivo para caracterizar o direito pessoal, deve-se entender como tal a colaboração no plano jurídico¹⁴, ainda que o plano fático pareça mostrar o contrário, tal como uma “ilusão de ótica”.

Exemplificamos.

Imagine-se que o comprador de um imóvel dele se aposse, sem ainda ter efetivado o registro do título translativo. No plano fático, ele poderia exercer direitos sobre o bem, independentemente da colaboração do sujeito passivo. Isso, contudo, não significa que tenha ele direito de propriedade (direito real), já que não houve o registro do título. Por outro lado, no plano jurídico - aquele que importa -, percebe-se que a colaboração do sujeito passivo se faz necessária: sem ela, não haverá registro do título, e, por consequência, não haverá a transferência do direito de propriedade ao adquirente.

A mesma “ilusão de ótica” se apresenta no caso da multipropriedade: no plano fático, a impressão que se tem é que o multiproprietário deve colaborar para que o usuário subsequente possa aproveitar o imóvel; no entanto, analisando a questão sob o ponto de vista jurídico, ocorre uma invasão, ou seja, o exercício de um direito fora de seus limites – no caso, restrições físicas quadridimensionais, mais especificamente a dimensão temporal – com a consequente violação do direito de propriedade alheio. Não há, pois, colaboração, mas impossibilidade física de se exercer, sem violar a propriedade de outrem, o direito além de seu objeto.

Trata-se, enfim, de consequências semelhantes (a entrega do imóvel), mas de causas diferentes (no plano fático, a aparente necessidade de colaboração; no plano jurídico, a impossibilidade de se exercer o direito de propriedade fora de seus limites físicos, com a consequente invasão do bem de titularidade do “vizinho”)¹⁵.

¹⁴ Em sentido semelhante parece sustentar Louis Rigaud (*apud* DERRUPPÉ, 1952, p. 198), ao se referir expressamente a “intermédio jurídico”, e não ao simples intermédio de alguém, como elemento de distinção entre direitos reais e pessoais: “le critérium du droit s’exerçant directement sur la chose, sans qu’il soit besoin pour se défendre contre les prétentions des tiers de recourir à l’intermédiaire juridique de personne, peut servir dans certains cas, lorsque ceux du droit de suite et du droit de préférence sont douteux”.

¹⁵ O mesmo se evidencia no caso do proprietário tridimensional esbulhado por seu vizinho: consequências semelhantes (a devolução do imóvel ao seu proprietário), mas de causas diferentes (no plano fático, a aparente necessidade de colaboração do esbulhador; no plano jurídico, o direito de propriedade do

Em arremate: a devolução do imóvel se dá não pela obrigação pessoal de fazê-lo, mas sim da ausência do direito de propriedade (e, logicamente, de seu exercício), configurada quando da extrapolação das restrições físicas quadridimensionais do objeto da multipropriedade, o que implica violação ao domínio alheio.

Para alguns doutrinadores, no entanto, ausente está a necessária inerência, quando se trata de multipropriedade estruturada¹⁶. Veja-se:

Se invece la multiproprietà è strutturata (sono necessari servizi complessi: portineria, gestione impianti sportivi, pulizie, manutenzione giardini, sicurezza, etc.) l'opponibilità ai terzi (sempre che i diritti di godimento possano essere individuati con precisione attraverso il riferimento a periodi determinati con volumetrie millesimali precise sull'intero) può ancora essere assicurata, ma difetta il carattere dell'immediatezza (se i servizi non funzionano, il godimento diretto del bene può essere impossibile). (MORELLO, 2010, p. 182)

Ousamos discordar dessa opinião. Conquanto na multipropriedade estruturada os serviços de hotelaria se sobreponham ao próprio desfrute do alojamento, caso este, assim como a fração temporal respectiva, encontre-se precisamente individualizado, não há por que afastar a inerência (*immediatezza*).

Com efeito, é preciso destacar que, nessa modalidade de multipropriedade, os serviços não são condição *sine qua non* para o desfrute do alojamento. Quando se fala em estruturada, apenas se quer fazer referência à enorme gama de serviços que se mostram mais atrativos do que o próprio apartamento, e não à sua essencialidade.

Portanto, se os serviços não funcionam, não se impossibilitará o gozo direto do bem, como afirmado acima. O que poderá acontecer é o simples incômodo de o multiproprietário não poder beneficiar-se de tais serviços, restando, de qualquer forma, íntegro o aproveitamento da unidade de habitação.

esbulhado, em decorrência da transposição, pelo vizinho esbulhador, dos limites tridimensionais de sua propriedade).

¹⁶ A doutrina italiana classifica a multipropriedade em simples e estruturada. Na multipropriedade simples, prevalece o direito de aproveitamento do alojamento, enquanto os serviços necessários à sua fruição apresentam um caráter secundário (RECCO, 2011, p. 1737). Nessa espécie, não há uma estrutura sofisticada, como aquela encontrada em hotéis, relativas, por exemplo, a lazer. Já na multipropriedade estruturada, ao revés, há todo um aparato funcionalizado à prestação de serviços (lavanderias, quadras poliesportivas, restaurantes, segurança, parque aquático), que chegam, inclusive, a se sobrepor ao próprio direito de aproveitamento da unidade de alojamento, uma vez que tais serviços perdem seu caráter acessório à fruição do bem (SOLDÀ, 2010, p. 108).

10 A PROPRIEDADE ESPAÇO-TEMPORAL E O PRINCÍPIO DA TIPICIDADE DOS DIREITOS REAIS

Sem dúvida alguma, a multipropriedade mostra-se uma nova forma de enxergar o direito de propriedade. Mas será que essa nova visão não vai de encontro ao básico princípio da tipicidade dos direitos reais?

Primeiramente, é preciso distinguir o princípio do *numerus clausus* (taxatividade) do princípio da tipicidade. De maneira singela, podemos dizer que, enquanto o princípio da taxatividade se refere à origem, o princípio da tipicidade se liga ao conteúdo dos direitos reais (ROSENVALD; FARIAS, 2012, p. 43).

Pelo princípio da taxatividade, novos direitos reais só poderão ser criados por meio da atividade legislativa. Aqui, não há espaço para a autonomia privada: o particular não pode criar deveres jurídicos com efeitos *erga omnes*, por meio de inovação no rol de direitos reais.

Por outro lado, o princípio da tipicidade estabelece deva ser respeitada a estrutura básica, ou seja, o conteúdo do direito real. No entanto, o respeito a essa estrutura básica não obsta sejam realizadas transformações pontuais em aspectos secundários da relação real estabelecida, desde que, obviamente, não distorçam o conteúdo do direito real.

As descrições dos direitos reais feitas pelo legislador encontram-se sob a forma de tipos abertos, de maneira que são legislativamente traçadas apenas as balizas fundamentais do direito real abstratamente considerado, sem excluir “elementos juridicamente relevantes que lhe sejam exteriores” (GONDINHO, 2001, p. 86).

Nesse contexto,

O tipo aberto consiste na descrição essencial de uma situação a qual é outorgada um regime legal, mas sem impedir que outros elementos não previstos na descrição legislativa venham a integrar aquele estatuto jurídico, conquanto respeitem os limites fundamentais ali fixados. (GONDINHO, 2001, p. 86)

Justamente por isso, o princípio da tipicidade traz consigo espaço para maior atuação do princípio da autonomia privada. No entanto, essa atuação não poderá alterar a arquitetura básica do direito real envolvido, cuidadosamente concebida pelo legislador. Destarte, “o fato de existirem direitos reais típicos no rol do art. 1.225 certamente impede a criação de novos direitos reais [princípio da taxatividade], mas não

elimina a possibilidade de modelação expansiva dos direitos reais já existentes [princípio da tipicidade]” (ROSENVALD; FARIAS, 2012, p. 44).

Nessa ordem de ideias, verifica-se que a multipropriedade concebida como propriedade espaço-temporal encontra-se em consonância tanto com o princípio da taxatividade quanto com o da tipicidade. Isso porque ela não cria novo direito real - não previsto na legislação -, sendo apenas uma individuação mais precisa do objeto do direito de propriedade.

Com igual opinião, manifesta-se André Pinto da Rocha Osório Gondinho (2001, p. 92):

Por este ângulo de nosso encaminhamento, é justo reconhecer que os princípios do *numerus clausus* e da tipicidade excluem da autonomia privada o poder de alterar o conteúdo típico da propriedade predisposta pelo legislador, sob pena de se criar figura atípica de direito real menor não acolhida no artigo 674 do mesmo Diploma Legal [CC de 1916]. Tais princípios não impedem, porém, a *livre individuação do objeto do direito de propriedade*, desde que respeitados os limites de licitude e da possibilidade material de apropriação econômica. (destaques no original)

Perceba-se, de efeito, que na propriedade espaço-temporal não há qualquer alteração no objeto do direito de propriedade¹⁷. Na verdade, há apenas maior especificidade em sua individuação, já que sua delimitação é feita não só no espaço mas também no tempo, o que não configura qualquer ilicitude.

É que, assim como o proprietário de um terreno de dimensões 10x10 pode vender parcela dele - 5x5, por exemplo -, outro proprietário também poderá delimitá-lo no tempo, já que as dimensões do bem não se encontram taxativamente previstas em lei¹⁸. À semelhança do que acontece na fixação do preço, no contrato de compra e venda, a delimitação do objeto do direito de propriedade fica a cargo da autonomia privada.

Com igual pensamento, Leyva de Leyva (*Apud* ACOSTA, 1994, p. 301) resume: “do mesmo modo que o proprietário pode dividir espacialmente sua

¹⁷ Diferentemente do que ocorre na propriedade dividida, em que o seu objeto imediato é o aproveitamento da coisa, e não a coisa em si delimitada no tempo.

¹⁸ Exceção ao acima afirmado é a Fração Mínima de Parcelamento - FMP, a qual determina a área mínima em que um terreno rural pode ser desmembrado ou dividido, para fins de transmissão a qualquer título (art. 8º da Lei nº 5.868/1972).

propriedade formando diversas parcelas, pode também dividir o apartamento por frações temporais”¹⁹.

No entanto, é preciso ressaltar que essa divisão, fruto da autonomia privada, só será reconhecida pelo ordenamento jurídico positivo como originadora de diversos objetos dos respectivos direitos de propriedade, se ela apresentar precisão suficiente para aproveitar-se de uma identidade própria (NORMAND, 1987, p. 322). Daí por que somente se aplica a tese em comento à chamada multipropriedade fechada.

Pela ausência de óbices legais, implícitos ou explícitos, e reconhecido o poder da autonomia privada como fonte delimitadora dos limites intrínsecos do objeto do direito de propriedade, conclui-se que a tese da propriedade espaço-temporal está em consonância com o ordenamento jurídico brasileiro.

11 REGIME JURÍDICO APLICÁVEL

Demonstrada a compatibilidade da propriedade quadridimensional com a ordem jurídica brasileira, cumpre fixar o regime jurídico aplicável à essa construção teórica.

A doutrina pátria defende a aplicação das disposições que regulam o condomínio edilício, tanto o disposto no Código Civil quanto na Lei nº 4.591/1964. Esse entendimento atualmente encontra-se cristalizado no Enunciado nº 89, aprovado na I Jornada de Direito Civil, realizada pelo Conselho da Justiça Federal em setembro de 2002, *in verbis*: “o disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”.

De fato, é inegável a compatibilidade da multipropriedade com o condomínio edilício. Percebe-se que, tanto neste como naquela, há a coexistência de âmbitos privados e exclusivos. No caso da multipropriedade, é inegável que ao menos o solo representa propriedade em comum dos multiproprietários, ao lado das unidades fracionadas no espaço-tempo.

Sobre o tema, Gustavo Tepedino (1993, p. 108) aprofunda:

¹⁹ No original: “Del mismo modo que el propietario puede dividir su finca espacialmente formando diversas parcelas, puede también dividir el apartamento por fracciones temporales”.

A coexistência de direitos, aceita pela doutrina como “inevitável e característica deste tipo de propriedade”, deve ser associada, é bom insistir, não somente à relação que se estabelece em cada apartamento, materialmente considerado, mas também à co-titularidade que subsiste sobre o solo, a construção e demais áreas comuns: coexistência de direitos individuais justapostos sobre uma unidade habitacional, no que tange aos diversos períodos do ano em que é repartida; e coexistência de direitos individuais superpostos, em situação, portanto, de compropriedade, no que concerne ao solo comum, sobre o qual se ergue a base imobiliária dos diversos direitos exclusivos.

Essa descrição se encaixa perfeitamente nas linhas básicas do condomínio edilício, como se pode perceber da leitura do dispositivo do Código Civil, abaixo transcrito:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

[...]

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

[...]

Portanto, não há que se negar a aplicação direta, e não necessariamente por analogia, das normas referentes ao condomínio edilício à multipropriedade (TEPEDINO, 1993, p. 109).

Por derradeiro, sublinhe-se que a aplicação da legislação pertinente ao condomínio edilício à multipropriedade vem sendo realizada pelos tribunais, conquanto ainda se parta da ideia de que se trata apenas de uma variação do condomínio ordinário (TJ-SP - APL: 992060663404 SP, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 25/08/2010, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/09/2010; TJ-SP - APL: 544740620088260562 SP 0054474-06.2008.8.26.0562, Relator: Francisco Thomaz, Data de Julgamento: 30/11/2011, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/11/2011).

12 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A propriedade espaço-temporal é teoria inovadora e explica com perfeição as peculiaridades da multipropriedade imobiliária.

A nosso ver, seu grande mérito é manter os traços essenciais do domínio, adequando-os à peculiaridade do objeto, sem que seja necessário apelar ao tão cansativo

- e muitas vezes forçado - argumento pautado em princípios constitucionais (v.g. função social da propriedade, livre iniciativa) ou alterar o seu conceito.

Com efeito, essa teoria preserva os atributos e faculdades do direito de propriedade, sem apelar a malabarismos hermenêuticos. E vai além: mostra ao intérprete que o direito de propriedade deve ser encarado conforme a peculiaridade do objeto.

Por manter incólumes a arquitetura e o conteúdo básicos do direito de propriedade, sem ofensa ao princípio do *numerus clausus*, é que se conclui pela sua compatibilidade com o ordenamento jurídico brasileiro.

REFERÊNCIAS

- ACOSTA, Gonzalo Morales. **La multipropiedad inmobiliaria - el tiempo compartido : una alternativa para la inversión privada**. 1ª. ed. Lima: Asesorandina, 1994.
- AMARAL, Francisco. **Direito Civil – Introdução**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.
- ATIAS, Christian. **Droit Civil – Les Biens**. 3. ed. Paris: Litec, 1993.
- BARASSI, Lodovico. **Instituciones de Derecho Civil**. Traduzido para o espanhol por Ramon Garcia de Haro de Goytisolo v. 2. Barcelona: Bosch Editor, 1955.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. v. 1. Coleção História do Direito Brasileiro – Direito Civil. Brasília: Senado Federal, 2003.
- DERRUPPÉ, Jean. **La nature juridique du droit du preneur à bail et la distinction des droits réels et des droits de créance**. 1ª ed Paris: Dalloz, 1952.
- DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 14ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- FRANÇA, Rubens Limongi. **Manual de Direito Civil**. v.3 São Paulo: Revista dos Tribunais, 1971.
- FRENETTE, François. **Du droit de propriété: certaines de ses dimensions méconnues**. Les Cahiers de Droit, Paris, vol. 20, p. 439-447, n. 3. 1979.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. 5. ed. SP: Saraiva, 2010.
- GONDINHO, André Pinto da Rocha Osorio. **Direitos Reais e Autonomia da Vontade (O Princípio da Tipicidade dos Direitos Reais)**. 1. ed. RJ : Renovar, 2001.

MORELLO, Umberto. Tipicità e numerus clausus dei Diritti Reali. In: MORELLO, Umberto; GAMBARO, Antonio. **Trattato dei diritti reali. Volume I - Proprietà e possesso**. Edizione ad uso degli studenti. Milano: Giuffrè, 2010, p. 67-294.

NORMAND, Sylvio. **La propriété spatio-temporelle**. Les Cahiers de Droit, Paris, vol. 28, p. 261-340, jun. 1987.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. Atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do Direito Civil. Introdução ao Direito Civil Constitucional**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

PIERACCINI, Sylvie. **La <<Propriété Temporaire>>: Essai D'Analyse des Droits de Jouissance à Temps Partagé**. Université du Sud Toulon - VAR, 2008.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. t. XI. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1955-A.

_____. **Tratado de Direito Privado**. t. XIII. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1955-B.

RECCO, Daniela. La Multiproprietà. In: CASSANO, G. **Proprietà e diritti reali. Questioni pratiche-operative, profili processuali e di mediazione, sistemi di tutela e profili risarcitori**. 1ª ed. Padova: CEDAM, 2011, p. 1735-1836.

RODAL, Lucía Costas. **Los derechos de aprovechamiento por turno**. 1ª. ed. Granada: Editorial Comares, 2000.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérica Janaynna Bezerra de M. M.. **Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade**. Pensar, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul./dez. 2010.

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves. **Curso de Direito Civil – Reais**. 8ª. ed. Salvador: Juspodivm, 2012.

RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de Direito Civil**. v. 2. 2ª ed. Campinas: Bookseller, 2005.

SIMLER, Philippe. **Les biens**. 1. ed, Grénoble: PUG, 1996.

SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, G. **La proprietà immobiliare**. v. 14 de Sappere Drettto, Padova: CEDAM, 2010.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. 1. ed. SP: Saraiva, 1993.

VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropiedad**. Tesis PhD. Universidad Complutense de Madrid, 2004.