V ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI MONTEVIDÉU – URUGUAI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

ORLANDO CELSO DA SILVA NETO

ARTURO CAUMONT

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

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

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

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

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

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

D598
Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UdelaR/Unisinos/URI/UFSM / Univali/UPF/FURG;

Coordenadores: Arturo Caumont, Orlando Celso Da Silva Neto – Florianópolis: CONPEDI, 2016.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-227-9
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Instituciones y desarrollo en la hora actual de América Latina.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Interncionais. 2. Direito civil contemporâneo. I. Encontro Internacional do CONPEDI (5. : 2016 : Montevidéu, URU).

CDU: 34

Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito
Florianópolis – Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

Universidad de la República
Montevideo – Uruguay
www.fder.edu.uy

V ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI MONTEVIDÉU – URUGUAI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

Apresentação

O Direito Civil vive um momento de transição. Suas instituições, tradicionais e milenares, vêm se adaptando a novas realidades, em constante, mas saudável, tensão entre uma visão mais publicista e constitucional e uma visão mais privatista. Esta última, apesar de fulcrada na tradição, não se olvida da dinamicidade do presente, com um olhar já no futuro e nas novas demandas. Há, por um lado, na dinâmica atual uma utilização de disposições constitucionais abertas aplicadas à legislação civil (Direito Civil Constitucional), mas por outro o Código Civil permanece como o código da liberdade do indivíduo (Direito Civil contemporâneo).

Os artigos presentes nesta coletânea apresentam os dois pontos de vista, representando a pesquisa de ponta produzida pelas instituições nacionais, com a honrosa colaboração do professor Arturo Caumont, da Universidad de la Republica - Uruguay.

Prof. Dr. Orlando Celso Da Silva Neto - UFSC

Prof. Dr. Arturo Caumont - UDELAR

ANÁLISE JURÍDICO-ECONÔMICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE EM ALGUMAS DE SUAS MANIFESTAÇÕES: TIME SHARING, SHOPPING CENTERS, CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS

THE LAW AND ECONOMICS OF REAL STATES' RIGHTS REGARDING SOME OF THEIR FUNCTION: TIME SHARING, SHOPPING CENTERS AND CONDOMINIUM

Cíntia Rosa Pereira de Lima

Resumo

A análise jurídico-econômica é meio de interpretação fundamental para o direito contemporâneo, permitindo uma compreensão mais completa de fenômenos jurídicos da atualidade. Mesmo que não possa ser vista como uma solução única de interpretação, é inegável a sua importância nos dias de hoje. Assim, também o direito de propriedade e seus desdobramentos podem ser submetidos à análise jurídico-econômica. Especialmente as novas manifestações atuais do direito de propriedade, chamadas por alguns de novas formas de condomínio, como time sharing, shopping centers, condomínios e loteamentos fechados, típicos fenômenos da vida urbana atual, refletem o dinamismo do direito de propriedade.

Palavras-chave: Condomínio, Time sharing, Shopping center

Abstract/Resumen/Résumé

The Law and Economics is a fundamental instrument of interpretation for the contemporary private law, allowing a more complete understanding of today's legal phenomena. Even though it may not be seen as a single solution for every kind of interpretation, it is undeniable its importance nowadays. So also the real states' rights and their consequences may be subject to the Law and Economics analysis. Especially the new current manifestations of real states' rights, "new forms of condominium", as time sharing, shopping centers, horizontal condominiums, typical phenomena of contemporary urban life, reflect the dynamism of the real states' rights.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Condominium, Time sharing, Shopping center

1 Introdução

O conceito jurídico de propriedade é dinâmico, destacando a constante evolução desse direito em diversas sociedades, em momentos históricos distintos. Assim, esse conceito não está imune a valores socioeconômicos e políticos. Nota-se o relevante papel desempenhado por esse direito, como fundamental ao núcleo familiar e como a base da economia de uma sociedade. Essa análise ficou bem demonstrada a partir da obra de Friedrich Engels (1984, *passim*)[1] na qual se desenvolve uma perspectiva peculiar a partir das organizações em várias sociedades que se estruturaram a partir da família e da propriedade.

Por conseguinte, tem-se como conceito absoluto da propriedade o brocardo do jurista francês do século XVI, François Hotman: "*Ius ac potestas re quapiam tum utendi, tum abutendi, quatenus iure civili permittitur*" ("o direito e o poder, seja de usar, seja de consumar uma coisa qualquer, na medida em que permita o *ius civile*"). Tal conceito baseia-se na definição romana de propriedade, que chegou até nós, vinda do direito justinianeu (KASER; KNÜTEL, 2005, p. 109).

Contudo, o desenvolvimento do entendimento romano sobre a propriedade teve longa duração. Segundo Kaser (1956), que promove a reconstrução história do conceito no direito romano arcaico, nesse período, não há qualquer definição concreta. Trata-se, a propriedade, de uma faceta da própria *patria potestas*, não apresentando clara diferenciação em relação à posse. É no início da República, com suas transformações processuais, que há a definição do conceito de propriedade, culminando no final desse período com a clara diferenciação entre *dominium* e *proprietas* (KASER; KNÜTEL, 2005, p. 111). É notável, também, o paralelo desenvolvimento da propriedade quiritária, do tradicional *ius civile*, da propriedade pretoriana, com a interpretação do *ius honorarium*, bem como da especial propriedade sobre terrenos provinciais. É Justiniano que, na prática, unifica tais conceitos, criando a definição de propriedade em que se baseia o nosso direito civil moderno[2].

Tradicionalmente, a doutrina civilística define o direito de propriedade como "direito real que vincula e legalmente submete ao poder absoluto de nossa vontade a cousa corpórea,

---

[1] *A origem da família, da propriedade e do Estado.* Tradução de Leandro Konder. 9. Ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1984. *passim*. Disponível em: < https://efchagasufc.files.wordpress.com/2012/04/2-a-origem-da-familia-da-propriedade-privada-e-do-estado.pdf>.

[2] O conceito de propriedade do direito justinianeu pode ser inferido da constituição imperial em C. 7, 25, 1.

na substância, acidentes e acessórios" (LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, 1922, p. 56)[3]. Dessa definição, extraem-se as seguintes características: - o domínio tem por conteúdo o direito de usar e gozar de todas as vantagens da coisa; - é ilimitado, pois o proprietário pode praticar quaisquer atos conforme o ordenamento jurídico; e – é um direito essencialmente exclusivo, porque o proprietário tem o direito de excluir o uso da coisa por pessoas estranhas.

Atualmente, pode-se afirmar que a propriedade é uma relação jurídica complexa, consoante Francisco Eduardo Loureiro[4], pois é composta não só por um feixe de poderes (usar, gozar, dispor e reivindicar); mas, também, deveres em relação a terceiros. O CC/02 está imbuído desse ideal, limitando o direito de propriedade a partir da função social (art. 1.228 § 1°), bem como das regras de direito de vizinhança (arts. 1.277 a 1.313).

Nesse diapasão, notável é a ressalva feita por Francisco Clementino de San Tiago Dantas[5] que questionou o conceito tradicional de propriedade distinguindo entre propriedade móvel, que por ser limitada em sua essência pode-se isolar materialmente, viabilizando o domínio ilimitado e absoluto pelo proprietário; por outro lado, a propriedade imóvel é dividida por convenção social e recaí sobre diversos fragmentos do solo aos quais tal convenção atribui individualidade, inegável, portanto, que o uso dessa propriedade pode causar prejuízos às propriedades vizinhas.

Portanto o direito de propriedade não é compreendido como apenas feixe de direitos e atributos a um único titular. Desde 1819, a Constituição de Weimar já destacou que a "propriedade obriga", em seu artigo 153, parágrafo 3: "*Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das gemeine Beste*" ("A propriedade obriga. Seu uso deve também ser em função do bem comum").

Quanto ao condomínio, apesar de reconhecido desde o direito romano arcaico, por meio da comunidade *ercto non cito* (KASER; KNÜTEL, 2005, p. 116), era evitado e repudiado pelos romanos, sendo reservado, na prática, para situações extremas, em que outra solução não seria possível.

No entanto, diante do fato social cada vez mais comum em que mais de um indivíduo exercem o domínio sobre a mesma coisa, o Direito, por ser uma ciência social, passou a

---

[3] Lafayette Rodrigues Pereira. *Direito das cousas.* Rio de Janeiro: Typografia Baptista de Souza, 1922, p. 56.

[4] *A propriedade como relação jurídica complexa.* Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 43.

[5] *O conflito de vizinhança e sua composição.* 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972, pp. 17-18.

regulamentar tais situações fáticas. Vicente Ráo[6] sublinha que a origem do direito está na própria natureza do homem, entendido como um ser social. Assim, a função precípua do direito é a de "proteger a personalidade deste ser e disciplinar-lhe sua atividade, dentro do todo social de que faz parte, que o direito procura estabelecer, entre os homens, uma proporção tendente a criar e a manter a harmonia na sociedade. [...] Constitui, pois, o direito, o fundamento da ordem social."

Diante disso, o Direito não pode ignorar a realidade fática da copropriedade ou condomínio. Em linhas gerais, Clóvis Beviláqua[7] conceituou condomínio ou compropriedade como: "*[...] forma anormal da propriedade, em que o sujeito do direito não é um indivíduo, que o exerça com exclusão dos outros; são dois ou mais sujeitos, que exercem o direito simultaneamente."*

Assim, o condomínio é uma espécie de comunhão, entendida quando o mesmo direito pode ser exercido por várias pessoas simultaneamente. Entende-se por condomínio quando essa comunhão recair sobre coisas (inclusive direitos reais). Por isso, destacou Pontes de Miranda[8] que a "comunhão pode ser de domínio (condomínio) e pode ser de outros direitos reais, a começar-se pela enfiteuse. Usufruto, uso e habitação podem ser em comunhão".

Em síntese, comunhão é gênero do qual condomínio é uma modalidade específica.[9] Na relação jurídica condominial, todos os condôminos podem exercer os poderes inerentes à propriedade (usar, gozar, fruir e dispor) desde que considere a limitação imposta pela coexistência dos mesmos direitos quanto aos demais consortes.

Há, portanto, pluralidade subjetiva, ou seja, a propriedade da coisa é exercida por duas ou mais pessoas em comum, ou seja, compartilhada, o que segundo Pontes de Miranda[10] caracteriza-se como uma "comunidade por quotas iguais". Quando tal situação ocorrer com relação à propriedade, chama-se "compropriedade, ou se o direito é de domínio, condomínio."

Assim, a ideia de condomínio geral, ou seja, quando a compropriedade é exercida simultaneamente por dois ou mais indivíduos, já estava disciplinada no CC/16 (arts. 623 a

---

[6] *O Direito e a vida dos Direitos.* 4. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p. 49.

[7] *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.* 9. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1953. vol. 03, p. 172.

[8] *Tratado de Direito Privado:* parte especial. Tomo XII: Direito das Coisas. Atual. por Jefferson Carús Guedes e Otávio Luiz Rodrigues Júnior. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, pp. 71.

[9] Silvio de Salvo Venosa. *Direito Civil:* direitos reais. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 330.

[10] Op. cit., p. 65.

645). Mas o desenvolvimento sócio-econômico apresenta novas questões a serem respondidas pelo Direito. A intensa urbanização em determinados centros provocou uma crise habitacional, devido à crescente migração de população das zonas rurais para os centros urbanos. Consequentemente, intensificou-se um fenômeno, que segundo Caio Mario da Silva Pereira[11] não é novo já que desde o tempo de Roma, qual seja a aglomeração de várias famílias dividindo o mesmo prédio. Essas exigências socioeconômicas consolidaram a propriedade horizontal, composta pelo direito de propriedade sobre a unidade autônoma, sobre a qual o proprietário exerce suas prerrogativas inerentes ao domínio nos termos da lei; e pelo direito à uma fração ideal da área comum.

A Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, disciplinou as regras sobre condomínio edilício ou propriedade em planos horizontais ou propriedade horizontal. Atualmente, o Código Civil disciplina essa matéria dentro do Livro III – Direito das Coisas, como uma espécie de condomínio, a saber: Título III (Da propriedade) - Capítulo VI (Do Condomínio Geral) : Seção I (Condomínio Voluntário) - arts. 1.314 a 1.326; Seção II (Condomínio Necessário) – arts. 1.327 a 1.330; Capítulo VII (Condomínio Edilício) – arts. 1.331 a 1.358.

Entretanto, a constante evolução socioeconômica traz outras formas de condomínio que recai sobre o uso e o tempo, ou seja, modalidades nas quais a propriedade é compartilhada pelo tempo de uso. Quanto à tal possibilidade, já alertava Pontes de Miranda[12] que o pacto de divisão do uso não vai de encontro ao direito real, podendo, inclusive, ter eficácia real mediante o registro do negócio jurídico que determine a regulação do uso.

Assim, o presente estudo tem, por objetivos principais, empreender uma investigação crítica a respeito dos novos desdobramentos do direito de propriedade, que apresenta soluções diversas , de difícil realização, principalmente no tocante ao *time sharing*, *shopping centers*, condomínios e loteamentos fechados.

Ainda, quanto à metodologia de pesquisa adotada, busca-se a análise aprofundada da bibliografia sobre o tema de direito de propriedade e seus desdobramentos contemporâneos, sob uma análise jurídico-econômica. Para atingir os objetivos propostos, apoia-se em revisão de literatura especializada e, no intuito de confrontar as conclusões atingidas com os

---

[11] Condomínio e incorporações. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991, p. 49.

[12] Op. cit., p. 99.

posicionamentos sustentados por nossos Tribunais, valendo-se de exame de precedentes jurisprudenciais.

Em síntese, a análise do tema "condomínio" está intimamente relacionada ao desenvolvimento sócio-econômico, sendo, portanto, imperiosa a análise, além do condomínio geral e edilício, outras modalidades condominiais.

2 Análise jurídico-econômica do direito de propriedade

A correta compreensão do fenômeno jurídico da propriedade, bem como de suas manifestações, depende de uma análise jurídico-econômica. Para tanto, é necessário compreender em que consiste tal metodologia *Law and Economics*. Tal metodologia não é vista com bons olhos por alguns juristas porque seria uma visão reducionista do comportamento humano. Na melhor síntese feita por Richard A. Posner[13].

Entretanto, o direito como um fenômeno econômico não é novidade. No século XVIII, Adam Smith analisou questões importantes sobre o livre mercado e concorrência em uma abordagem transdisciplinar. Jeremy Bentham ressaltou a importância da análise interdisciplinar dos fatos sociais, o que foi destacado por Rachel Sztajn[14]. Portanto, após a segunda metade do século passado o desenvolvimento e destaque atual que essa metodologia desempenha no cenário global, importante que seja levada em consideração no estudo do direito de propriedade e suas diversas manifestações.

A metodologia de estudo do direito sob a perspectiva economica, conhecida como "Análise Econômica do Direito", começou a ser desenvolvida a partir de Aaron Director que procurou aplicar pequenos aspectos econômicos na análise de casos de direito fortemente ligados à economia, como ocorre no direito concorrencial e no direito empresarial[15].

Mas seu desenvolvimento fez surgir, na década de 60, uma nova escola econômica do direito, conhecida como "Escola de Chicago". Essa corrente doutrinária ampliou o debate

---

[13] Richard A. Posner. Law and economics in common-law, civil-law, and developing nations. In: *Ratio Juris*, Vol.17, n. 1, p.66-79, Mar./2004, p. 70. "Não economistas tendem a associar a economia com dinheiro, capitalismo, egoísmo, uma concepção redutora e irrealista da motivação e comportamento humano, um aparato matemático formidável e uma inclinação para conclusões cínicas, pessimistas e conservadoras".

[14] Rachel Sztajn. Law and Economics. In: ZYLBERSZTAJN, Decio; SZTAJN, Rachel. (Org.). *Direito & Economia*. v. 01, p. 74-83, Rio de Janeiro: Elsevier, 2005, p. 74.

[15] Robert Van Horn. Aaron Director. In: BACKHAUS, Jürgen. *Encyclopedia of Law and Economics*. p. 1-11, Nova Iorque: Springer, 2015, p. 1.

econômico para diversas áreas como os contratos e a responsabilidade civil[16]. Nesse contexto, Richard A. Posner é um dos grandes responsáveis pela disseminação da teoria no meio jurídico. A proposta da teoria é analisar normas, decisões e relações jurídicas a partir de conceitos econômicos[17].

No que se refere à propriedade, percebe-se que as sanções jurídicas são como preços. Em outras palavras, os atores econômicos de uma relação jurídica de propriedade e suas diversas manifestações reagem às sanções como qualquer pessoa reage aos preços. Portanto, conceitos econômicos mostram como certos mecanismos jurídicos podem incentivar as pessoas a agirem de determinada forma[18]. Assim, destacam-se os três princípios básicos da análise econômica, quais sejam: - o princípio da escolha racional, princípio do equilíbrio e o princípio da eficiência[19] para se fazer um diagnóstico sobre a eficiência de algumas manifestações do direito de propriedade (*time sharing, shopping center* e condomínio e loteamento fechado)[20].

O princípio da escolha racional determina que se busque a melhor solução diante do problema apresentado levando-se em consideração os custos e os benefícios das opções existentes. Nesse caso, presume-se que o autor da escolha privilegiará os benefícios em detrimento dos custos[21].

Para que tal princípio seja eficiente, requer-se um efetivo acesso às informações sobre as opções existentes. Dessa forma, age conforme os limites para o exercício regular do direito, quando se faça uma escolha consciente pela melhor opção. Em sentido contrário se a

---

[16] Richard A. Posner. The Law and Economics movement. In: *American Economic Review*, Vol.77, p.1-13, May./1987, p. 1-13.

[17] Luana Renostro Heinen. A Análise Econômica do Direito de Richard Posner e os pressupostos irrealistas da economia neoclássica. In: http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=991c0955da231335 (acesso em 20/07/15), p. 2.

[18] Eduardo Goulart Pimenta; Henrique Avelino R. P. Lana. Análise econômica do direito e sua relação com o direito civil brasileiro. In: *Revista da Faculdade de Direito da UFMG*, n. 57, p. 85-138, jul./dez. 2010, p. 102.

[19] Vasco Rodrigues. Análise económica do direito: uma introdução. Coimbra: Almedina, 2007, p. 12.

[20] Donald Wittman. Optimal pricing of sequential inputs: last clear chance, mitigation of damages, and related doctrines in the law. In: *The Journal of Legal Studies*, Vol. 10, Nº 1, pp. 65-91, Chicago: University of Chicago, Jan./1981, p. 66.

[21] Richard A. Posner. Law and economics ..., p. 70. "A maioria das análises econômicas consistem em traçar as consequências de assumir que as pessoas são mais ou menos racionais em suas interações sociais, o que significa dizer que as pessoas preferem mais ou menos ou, em outras palavras, elegem meios eficientes para as suas finalidades (racionalidade instrumental), independentemente do que sejam esses meios".

opção feita não for eficiente pode dar margem à caracterização do abuso de direito[22]. Nesse sentido, o direito deve regular as manifestações do direito de propriedade para que os atores conheçam com antecedência as regras sobre suas condutas, estabelecendo consequências para a hipótese de não observância desses mecanismos de escolha. Assim, tem-se o denominado "custo de oportunidade", considerado como aquilo que se perde por não optar pela alternativa mais favorável ou útil[23].

Um dos principais problemas do princípio da escolha racional diz respeito à assimetria das informações e isso pode afetar diretamente a tomada de decisões na relação obrigacional do *time sharing, shopping center* e condomínio e loteamento fechado. Por exemplo, se uma das partes não tem informação suficiente ou se existe distorção no acesso a essas informações, sua escolha poderá ser severamente comprometida. A imprecisão sobre as circunstâncias que gravitam em torno da relação jurídica influenciará na avaliação dos custos e dos riscos que, fatalmente, contribuirão para a má execução da obrigação ou gerar o inadimplemento. O direito atuará para tentar solucionar essas distorções através das sanções e incentivos a tomadas de comportamentos. Na relação jurídica de propriedade, isso reflete o feixe de direitos e obrigações das partes envolvidas para se atingir um equilíbrio. Nesse sentido, o direito pode atuar a partir de medidas para corrigir eventuais assimetrias entre as partes envolvidas, quando consideradas vulneráveis em uma relação jurídica por circunstância específica, *e. g.* o direito do consumidor e o direito do trabalho[24].

Por fim, o terceiro princípio, o da eficiência deve ser analisado haja vista os diversos significados do termo "eficiência". Em linhas gerais, é eficiente uma relação jurídica que alcança o máximo de resultado com o mínimo de custo. Embora essa noção pareça simples, na verdade é avo de muitos debates. Para os defensores da análise econômica do direito, o contrato não obrigaria a pessoa ao cumprimento. Em verdade, o negócio jurídico contratual obrigaria a pessoa a arcar com as consequências do contrato, inclusive a hipótese de

---

[22] Eduardo Goulart Pimenta; Henrique Avelino R. P. Lana. Op. cit., p. 104.

[23] Eduardo Goulart Pimenta; Henrique Avelino R. P. Lana. Op. cit., p. 104.

[24] Reginaldo Boraschi. *O abuso.*, p. 91. "O princípio do equilíbrio, numa outra vertente, é muito utilizado pelos juristas. Diz-se equilíbrio contratual a fórmula onde os agentes contratantes estão em igualdade de condições (técnica, econômica entre outras), o que permite um maior equilíbrio negocial, presunção, aliás, manifestamente apartada pelo Código de Defesa do Consumidor, para quem inexiste o equilíbrio, pois o consumidor, quando assim estiver qualificado, é hipossuficiente em relação ao fornecedor de produtos e serviços, presunção, diga-se ainda, que não é aplicada nas relações tratadas pelo Código Civil, embora possível, em hipóteses circunstanciais, presumir o desequilíbrio contratual".

inadimplemento[25]. O mesmo raciocínio pode ser aplicado para as manifestações do direito de propriedade e direitos obrigacionais ora analisados.

Portanto, quanto à eficiência deve-se destacar a capacidade que um instituto tem de proporcionar ganhos para as partes envolvidas na relação jurídica e para a sociedade como um todo. Esse seria um escopo geral da própria análise econômica do direito, sintetizada por Christian Sahb Batista Lopes como a luta pelo aumento geral de riqueza: "Ao fomentar operações eficientes, o direito contribui para incrementar, de forma geral, o nível de riqueza disponível na sociedade[26]."

Em suma, a análise econômica do direito tem por um dos seus objetivos principais a busca pelo aumento de riqueza e/ou pela diminuição do prejuízo para a sociedade como um todo, aumentando o benefício global de determinadas relações jurídicas. Na análise econômica do direito, não existe, em regra, uma grande preocupação pela forma como se dá a partilha da riqueza ou como cada ator agirá na relação jurídica. Caberá à legislação estabelecer as regras de divisão da riqueza produzida ou evitada através da imposição ou incentivo à tomada de determinados comportamentos[27].

3 O direito de propriedade em algumas de suas manifestações

Atualmente, há muitos arranjos obrigacionais e, por vezes, até direitos reais, para que se consiga atingir a máxima eficiência na utilização de determinados imóveis. Assim, por exemplo, na hipótese de *time sharing* os atores unem esforços econômicos para poder obter maior proveito de determinados imóveis, geralmente localizado em áreas turísticas e com alto custo de manutenção. Assim, o compartilhamento da propriedade pode se dar pelo tempo de uso, por exemplo, possibilidade já reconhecida por Pontes de Miranda[28], que defendia que o pacto de regulação do uso da coisa vai de encontro ao direito real, podendo ter eficácia real mediante o registro do negocio jurídico que determine a regulação do uso.

---

[25] M. Eisenberg; Leon P. Fuller. *Basic contract law*. 8ª ed.. St. Paul: Thomson-West, 2001, p. 209 e ss. e Tareq Al-Tawil. Op. cit., p. 477-478.

[26] Christian Sahb Batista Lopes. *A mitigação dos prejuízos no direito contratual.* São Paulo: Saraiva, 2013*,* p. 93.

[27] A. Mitchell Polinsky. *An introduction to law and economics*. 3ª ed.. Nova Iorque: Aspen, 2003, p. 7.

[28] Op. cit., p. 99

Em outra relação jurídica, o *shopping center* reflete a necessidade de se oferecer mais atrativos para os consumidores compartilhando os custos da estrutura entre os lojistas. E, por fim, os condomínios e loteamentos fechados revelam a necessidade de juntar esforços entre os moradores para se alcançar um ambiente mais seguro, limpo e, às vezes, com outras vantagens.

Em suma, outras modalidades de relações jurídicas relacionadas ao direito de propriedade compartilhada estão se desenvolvendo haja vista a crescente complexidade e sofisticação das atividades econômicas. Assim, outras realidades fáticas tais como o compartilhamento pelo tempo de uso (*time sharing)*, o *shopping center*, o cemitério privado e os condomínios e loteamentos fechados reclamam um tratamento jurídico.

3.1 *Time sharing*

Esse instituto teve origem na França, a demonimada *multiprpriété* ou *pluriproprieté,* posteriormente passou-se a utilizar outras expressões, *propriété spatio-temporelle, copropriété saisonniere* e *droit de jouissance à temps partagé* (TEPEDINO, 1993. p. 3).

E foi amplamente desenvolvida no Direito italiano como *multiproprietà* e *proprietà spazio-temporale,* definida por Pietro Perlingieri[29] como um direito que se exerce sobre um bem comum, mas de maneira exclusiva limitada por um período de tempo, "*cioé limitatamente ad uno spazio temporale predeterminato dell'anno (di regola, una o due settimane)"*. O autor destaca que a multipropriedade imobiliária se desenvolve em diversas áreas, a saber: *multiproprietà alberghiera,* isto é, cada um dos consortes conserva a compropriedade do complexo hoteleiro, reservando-se o direito de usufruir por um período de uma unidade hoteleira indeterminada *ab inizio* por um período do ano, usufruindo também da estrutura hoteleira que, geralmente, é gerida por uma sociedade; *multiproprietà azoinaria,* entendida como o complexo imobiliário de uma sociedade por ações que cede aos multiproprietários uma cota das suas ações para delas usufruir por um período.

O instituto foi amplamente desenvolvido no direito norte-americano, identificado por *time sharing*, criado a partir da necessidade, no final dos anos 50 e início dos anos 60 de compartilhar o uso dos computadores, ainda raros e pouco difundidos. Desse modo, para possibilitar o seu uso adequado, criou-se tal condomínio especial, em que os condôminos

---

[29] Op. cit., p. 194.

poderiam utilizar os computador por uma fração de tempo, além de dividir custos de manutenção das máquinas. O sucesso dessa nova modalidade de condomínio, levou a aplicação da mesma figura jurídica para condomínios imobiliários (PUGLIESE, 1996, p. 740).

No Brasil, contudo, o instituto é pouco desenvolvido. Orlando Gomes[30] afirma que o multiproprietário é um " *'dominus ad tempus'* porque tem as mesmas obrigações de conservação e custódia da coisa, mas em verdade, a propriedade resolúvel não implica limitação de gozo mas, sim limitação de duração, com extinção translativa".

Gustavo Tepedino[31] define multipropriedade de maneira genérica como a "relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua".

A natureza jurídica, contudo, é controversa. Orlando Gomes[32], por exemplo, entende tratar-se de um "direito perpétuo e periódico de gozo de um bem imóvel". Estaria, assim, o *time sharing* situado entre o direito de propriedade e o do usufruto, ou seja, seria um direito real atípico, o que seria vedado pelo ordenamento jurídico brasileiro. Ainda, defende-se, contudo, sua classificação como um condomínio ou compropriedade (PUGLIESE, 1996, p. 742).

Não é, porém, o melhor entendimento. Assim, entendemos que *time sharing* ou o compartilhamento da propriedade em função de tempo de uso não pode ser enquadrado na categoria jurídica condomínio; trata-se de um direito obrigacional que pode ter eficácia real mediante o registro imobiliário do contrato. Desse modo, não se discute eventual vedação pelo nosso sistema de direitos reais em virtude do princípio do *numerus clausus,* uma vez que se trata de um direito obrigacional com eficácia real, dando maior precisão jurídica em sua classificação.

---

[30] A multipropriedade. *Revista do Advogado,* n. 18, julho de 1985. São Paulo: AASP. pp. 56 – 58.

[31] Op. cit., p. 1.

[32] A multipropriedade. *Revista do Advogado,* n. 18, julho de 1985. São Paulo: AASP. pp. 56 – 58.

3.2 *Shopping Centers*

A ânsia de estimular o consumo, principalmente após a 2ª Guerra Mundial, motivou novas organizações comerciais. Notadamente o pragmatismo norte-americano inspirou a organização de um único local que oferecesse as facilidades de infraestrutura e administração aos lojistas e, ao mesmo tempo, segurança, conforto, diversidade na prestação de serviços e bens aos usuários.

Assim, criaram-se os denominados "centros comerciais" mediante a reunião de lojas comerciais com administração única, sendo devida uma taxa conforme o faturamento seguindo as normas contratualmente estabelecidas. Esses grandes centros comerciais, amplamente desenvolvido após o final da tem como meta fomentar o consumo.

Assim, os lojistas se reúnem para oferecer grandes instalações com diversidade de ofertas de produtos e serviços em um único lugar, oferecendo ainda conforto e segurança. Por isso, Roberto J. Pugliese[33] ressalta que essa nova forma de organização é fruto do pragmatismo norte-americano que destaca a utilidade, eficácia e aptidão de determinadas atividades a proporcionar ampla satisfação, tanto aos lojistas quanto aos usuários.

Aparentemente, pode-se entender como condomínio essas organizações comerciais sendo caracterizadas pela cobrança de uma taxa em virtude do rateio das despesas pela manutenção da infraestrutura. Inclusive há alguns julgados que admitem a execução dessas taxas, quando vencidas e não pagas, pelo atual proprietário da unidade, aplicando-se por analogia o art. 1.345 do CC (obrigação *propter rem* ou ambulatória).

Por outro lado, a Lei n. 8.245/91 disciplina essa relação como obrigacional nos termos do art. 54.

Segundo Washington de Barros Monteiro[34]:

> O shopping centre caracteriza-se, sobretudo, pela sua sistemática ou ordenamento com um complexo de relações internas entre o incorporador ou incorporadores do empreendimento e os lojistas e prestadores de serviços, de índole eminentemente obrigacional, inclusive entre os próprios lojistas e prestadores de serviços, ligados entre si por uma espécie de solidariedade e congregados, muitas vezes, numa entidade associativa para a defesa de seus interesses.

---

[33] Time sharing, flat servisse, apart hotel, shopping centre, condomínios e loteamentos fechados – expressões modernas do direito de propriedade. Revista dos Tribunais, ano 85, v. 733, nov. 1996. pp. 749.

[34] Shoppings Centers. Revista dos Tribunais, vol. 580, p. 9.

Contudo, não é possível classificar tal fenômeno como uma forma de condomínio[35]. Os *shoppings centers* têm natureza contratual, mesmo que apresentem fortes semelhanças com condomínios, quando cada unidade comercial é vendida para um titular diverso. Porém, não obstante tal natureza contratual, a jurisprudência brasileira tem reconhecido tais semelhanças com o condomínio, levando à aplicação de suas regras aos contratos de *shopping centers* (VENOSA, 2012 p. 392, nt. 17).

3.3 Condomínios e loteamentos fechados

A expressão condomínio decorre da aglutinação do prefixo "com" e do radical "domínio", do latim *dominium***.** O significado etimológico, portanto, é a situação de convivência simultânea de vários titulares do mesmo direito dominial sobre o mesmo objeto, caracterizado pela indivisibilidade.

A doutrina indica que condomínio, também conhecido por compropriedade, ocorre "quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes".[36]

Assim, condomínio é um complexo jurídico, na media em que impõe relações jurídicas externas (entre os coproprietários e os terceiros) e relações jurídicas internas (entre os condôminos). Em outras palavras, externamente, a lei confere aos condôminos direitos e poderes contra todos os indivíduos estranhos à relação jurídica condominial – *oponibilidade erga omnes* – permitindo a cada um dos coproprietários pode reivindicar a totalidade da coisa de quem quer que esteja com ela. Internamente, a lei impõe limites aos direitos dos coproprietários, estabelecendo direitos e obrigações entre eles, devendo-se respeitar a vontade da maioria.

O aumento da população urbana, o alto preço do solo nos grandes centros e a moderna tecnologia de engenharia fizeram crescer a importância do condomínio em edifício,

---

[35] Caio Mario da Silva Pereira, Shopping centers: organização econômica e disciplina jurídica. In: ARRUDA, José Soares; LÔBO, Carlos Augusto da Silveira. Shopping centers: aspectos jurídicos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984, p. 77, afirma que por mais que tenha suas peculiaridades o contrato de shopping center não deixa de ser um contrato de locação.

[36] Caio Mário da Silva Pereira. *Instituições de Direito Civil:* direitos reais. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p. 175.

e o direito não poderia deixar de regulá-lo. Também conhecido por "propriedade horizontal", "propriedades em planos horizontais", "condomínio *sui generis"*, "condomínio por andares", "co-propriedade de prédios de apartamentos, e etc. Este condomínio caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, denominadas "*unidades autônomas"*, ao lado das partes comuns.

As unidades autônomas são perfeitamente individualizadas e pertencentes a um proprietário. Já as partes comuns são comuns de todos os condôminos. São alguns exemplos de áreas comuns: solo, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, acesso ao logradouro público, recepção, piscina, garagem, elevadores e escadas de emergência (art. 1.331, § 2º do CC/02).

No condomínio edilício existe duplicidade de direitos reais, a saber: a) propriedade plena e exclusiva dos apartamentos, lojas, casas e garagens; e b) condomínio das áreas comuns, disciplinada pela vontade coletiva prevista em convenção e regimento interno, como portaria, escada, circulação, playground, piscina, salão de festas, etc, com uma fração ideal para cada condômino (art. 1331, §§ 1º, 2º e 3º do CC/02).

O condomínio edifício surge pela vontade das partes (art. 1.332 do CC/02), seja por ato entre vivos ou por testamento, devendo ser obrigatoriamente Registrado no Registro de Imóveis. Dessa maneira dá-se a instituição do condomínio edilício, devendo constar do registro, nos termos da lei: *I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se destinam.*

Posteriormente, o condomínio deve ser constituído pela convenção do condomínio, entendida como "*o ato-regra gerador de direito aplicável a todos que se encontrarem no condomínio em condição permanente ou ocasional de ocupantes".*[37] A lei exige um *quorum* especial para a criação da convenção do condomínio, qual seja dois terços das frações ideais

---

[37] Maria Helena Diniz. *Código Civil Anotado.* 9. ed. rev., aum. e atual. de acordo com o novo código Civil (Lei n. 10.406, de 10.1.2002. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 877.

(art. 1.333 do CC/02)[38]. A convenção é mais ampla, dispõe sobre questões fixas de formação e funcionamento do condomínio (art. 1.334 do CC/02)[39], e para ser mudada se exige aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos (art. 1.351)[40].Já o regimento interno deve ser feito separado e dispõe sobre questões menores, dinâmicas (ex: funções do zelador, proibir cachorro, uso da piscina, carrinho de feira só pelo elevador de serviço, etc) e pode ser alterado por maioria simples presente na assembléia convocada para este fim (a aludida Lei n. 10.931 alterou o *quorum* do art. 1.351 para o regimento interno, suprimindo-o do dispositivo legal, passando a se submeter ao *quorum* previsto no art. 1.352 do CC/02[41]).

Assim como o ato da instituição requer o registro, entendemos ser conveniente o registro da convenção de condomínio, para que se atribua à convenção eficácia *erga omnes;* caso não se faça o registro, a convenção valerá somente para as partes envolvidas (condôminos e locatários das unidades).

---

[38] Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

[39] Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

[40] Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

[41] Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Os direitos dos condôminos estão elencados no art. 1.335 do CC/02, a saber: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; e III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Semelhantemente, os deveres estão elencados no art. 1.336 do CC/02, quais sejam: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. As dívidas relacionadas às taxas condominiais são obrigações *propter rem*, ou seja, estão vinculadas à unidade autônoma. Portanto, as dívidas antigas de condomínio são de responsabilidade do atual dono nos termos do art. 1.345 do CC/02.[42]

Em busca de um ambiente residencial mais seguro, as pessoas passaram a se organizar para "cercar" ou "fechar" uma area que circunda determinados imóveis, sem realizar a instituição ou convenção de condomínio como destacado acima. Esses são conhecidos como "condomínios ou loteamentos fechados", também chamados de "condomínios atípicos".

Na prática, após o loteamento de uma determinada gleba nos termos da lei de parcelamento do solo urbano (Lei n. 6.766), o loteador pode obter junto à autoridade municipal permissão para instalar uma guarita tornando o loteamento fechado a fim de oferecer maior segurança aos moradores.[43] A partir daí cria-se uma associação à qual se vincularão todos os futuros adquirentes. Em vez de taxa condominial, cobra-se uma taxa associativa destinada a custear os serviços prestados pela associação (serviços de limpeza, segurança, guarita, parques, quadras esportivas, piscina, etc.)

---

[42] Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

[43] Entendo que há uma imprecisão ao utilizar a palavra LOTEAMENTO para designar a região loteada. Loteamento é o ato de parcelar o solo, é uma das modalidades de parcelamento do solo. Após o parcelamento, já houve o loteamento de modo que o que resta é um bairro, uma região, não mais um loteamento. De toda forma, convencionou-se chamar tais regiões, nestes casos, de loteamentos fechados, comparando-os aos condomínos.

Para a manutenção da organização, passou a ser cobrada uma remuneração periódica, pois tais “condomínios de fato” impõe a aplicação analógica das regras sobre o condomínio, notadamente no tocante ao rateio das despesas comuns. Nesse sentido, os tribunais tem se posicionado:

> CONDOMÍNIO ATÍPICO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. DESPESAS COMUNS. OBRIGATORIEDADE. - O proprietário de lote integrante de gleba urbanizada, cujos moradores constituíram associação para prestação de serviços comuns, deve contribuir com o valor que corresponde ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não é adequado continue gozando dos benefícios sociais sem a devida contraprestação. Precedentes. Recurso conhecido e provido." (REsp 439.661-RJ, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 18-11-2002);
>
> CIVIL - AÇÃO DE COBRANÇA - COTAS CONDOMINIAIS - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO NÃO REGISTRADA - LOTEAMENTO - CONDOMÍNIO HORIZONTAL.
> I - O Registro da Convenção de Condomínio tem por finalidade precípua imprimir-lhe validade contra terceiros, não sendo requisito "inter partes". Por isso não pode o condômino sob este fundamento recusar-se a cumprir os seus termos ou a pagar as taxas para sua manutenção.
> II - Um condomínio, ainda que atípico, caracteriza uma comunhão e não se afigura justo, nem jurídico, em tal circunstância que um participante, aproveitando-se do "esforço" dessa comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros condôminos, dela não participe contributivamente.
> III - Recurso conhecido e provido." (REsp 139.952-RJ, rel. Min.Waldemar Zveiter, DJ de 19-04-1999).

Entretanto, alguns moradores questionam tal posição sob o argumento constitucional de que ninguém é obrigado a associar-se nos termos do art. 5o, inc. XX da CF/88. Em contrapartida, alega-se que aquele que não se associa e, portanto, não paga as taxas associativas, experimenta enriquecimento sem causa em razão dos serviços custeados pela associação que beneficiam todos os moradores.

Os tribunais tem concluído pela vedação do enriquecimento sem causa, aplicando por analogia as regras do condomínio regularmente instituído e constituído aos denominados “condomínios atípicos ou de fato” (REsp n. 439.661 - RJ, rel. Min. Ru Rosado de Aguiar, DJ 18/11 - 2002). Essa questão foi solucionada pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recursos repetitivos em que se estabeleceu a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não aderiram" (REsp 1.439.163).

Concordamos com tal posicionamento, pois do contrário seria prestigiar o enriquecimento sem causa coibido sistematicamente pelo ordenamento jurídico brasileiro.

Assim, os moradores que usufruem da segurança e demais vantagens oferecidas em virtude do "fechamento" do loteamento não pode alegar a liberdade constitucional do direito de associar-se porque seria uma conduta contraditória, *venire contra fartum proprium,* vedada pela boa-fé objetiva. Atualmente, essa temática está em análise pelo Supremo Tribunal Federal, que aguarda julgamento na sistemática de repercussão geral[44].

4 Conclusões

O conceito de propriedade é dinâmico e requer uma constante atualização dos instrumentos jurídicos que a tutelam. A realidade socioeconômica é um excelente termômetro para que o Direito conclua pelas mudanças necessárias. O condomínio reflete tal realidade. Observam-se as constantes alterações do Direito em face à crescente urbanização e escassez de espaços próximos aos centros urbanos.

Atualmente, o Direito tem que se posicionar quanto às novas formas de organização surgidas para melhor regulação dos interesses privados, atingindo-se a eficiência buscada pelos atores envolvidos. Nesse sentido, o compartilhamento da propriedade em função do tempo (*time sharing)* é um direito obrigacional, ajustado entre as partes, mas que pode atingir eficácia real com o consequente registro imobiliário.

O *shopping center,* por sua vez, é uma organização empresarial que oferece aos lojistas um espaço mediante remuneração. Portanto, também se trata de um direito obrigacional. Eventuais débitos devem ser cobrados mediante ação de despejo nos termos da Lei n. 8.245/91). Por fim, os condomínios de fato ("loteamentos fechados") são comportamentos socialmente típicos[45], que impõem o reconhecimento jurídico como tal. Tratando-se, portanto, de uma relação contratual de fato consoante a tese de Alessandro Hirata[46] que, a nosso ver, pode ser aplicada nessas hipóteses como fundamento jurídico para a cobrança dos "associados", que são, na verdade, "condôminos de fato".

---

[44] Repercussão Geral - Tema 492 - Cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado. Relator: MIN. DIAS TOFFOLI Leading Case: RE 695911. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudenciarepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4262142&numeroProcesso=695911&classeProcesso=RE&numeroTema=492#>.

[45] Cf. Karl Larenz, O Estabelecimento de Relações Obrigacionais por meio de Comportamento Social Típico (1956). In: Revista de Direito da FGV, São Paulo : Fundação Getúlio Vargas, 2005- . - Vol. 2, n.º 1 (2006), p. 55-64.

[46] Relações contratuais fáticas (faktische Vertragsverhältnisse). Tese. Universidade de São Paulo. São Paulo: 2011.

5 Referências bibliográficas

AL-TAWIL, Tareq. The efficient breach theory: The moral objection. In: *Griffith Law Review*, Vol.20, p.449-481, 2011, p. 477-478; SIDHU, Dawinder S.. The immorality and inefficiency of an efficient breach. In: *The Tennessee Journal of Business Law*, Vol.8, p. 61-100, 2006, p. 61-100.

BEVILAQUA, Clóvis, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.* 9. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1953. vol. 03.

DINIZ, Maria Helena. *Código Civil Anotado.* 9. ed. rev., aum. e atual. de acordo com o novo código Civil (Lei n. 10.406, de 10.1.2002. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 877.

EISENBERG, M.; FULLER, Leon P.. *Basic contract law*. 8ª ed.. St. Paul: Thomson-West, 2001, p. 209 e ss.

ENGELS, Friedrich, *A origem da família, da propriedade e do Estado.* Tradução de Leandro Konder. 9. Ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1984. *passim*. Disponível em: < https:// efchagasufc.files.wordpress.com/2012/04/2-a-origem-da-familia-da-propriedade-privada-e-do-estado.pdf>.

GEORGAKOPOULOS, Nicholas Leonidas. *Principles and Methods of Law and Economics: enhancing normative analysis.* Cambridge: Cambridge University, 2005, p. 334.

GOMES, Orlando, A multipropriedade. *Revista do Advogado,* n. 18, julho de 1985. São Paulo: AASP. pp. 56 – 58.

HEINEN, Luana Renostro. A Análise Econômica do Direito de Richard Posner e os pressupostos irrealistas da economia neoclássica. In: http://www.publicadireito.com.br/ artigos/?cod=991c0955da231335 (acesso em 20/07/15), p. 2.

HIRATA, Alessandro. Relações contratuais fáticas (faktische Vertragsverhältnisse). Tese. Universidade de São Paulo. São Paulo: 2011.

HORN, Robert Van. Aaron Director. In: BACKHAUS, Jürgen. *Encyclopedia of Law and Economics*. p. 1-11, Nova Iorque: Springer, 2015, p. 1.

KASER, Max; KNÜTEL, Rolf, *Römisches Privatrecht*, 18. Ed. München: Beck, 2005.

LARENZ, Karl. O Estabelecimento de Relações Obrigacionais por meio de Comportamento Social Típico (1956). In: Revista de Direito da FGV, São Paulo : Fundação Getúlio Vargas, 2005- . - Vol. 2, n.º 1 (2006), p. 55-64.

LOPES, Christian Sahb Batista. *A mitigação dos prejuízos no direito contratual.* São Paulo: Saraiva, 2013.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação jurídica complexa.* Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 43.

MONTEIRO, Washington de Barros, Shoppings Centers. Revista dos Tribunais, vol. 580, p. 9.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991, p. 49.

_____. *Instituições de Direito Civil:* direitos reais. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p. 175.

_____. Shopping centers: organização econômica e disciplina jurídica. In: ARRUDA, José Soares; LÔBO, Carlos Augusto da Silveira. Shopping centers: aspectos jurídicos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984, p. 77.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das cousas.* Rio de Janeiro: Typografia Baptista de Souza, 1922, p. 56.

PIMENTA, Eduardo Goulart; LANA, Henrique Avelino R. P. Análise econômica do direito e sua relação com o direito civil brasileiro. In: *Revista da Faculdade de Direito da UFMG*, n. 57, p. 85-138, jul./dez. 2010, p. 102.

POLINSKY, A. Mitchell. *An introduction to law and economics*. 3ª ed.. Nova Iorque: Aspen, 2003, p. 7.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti, *Tratado de Direito Privado:* parte especial. Tomo XII: Direito das Coisas. Atual. por Jefferson Carús Guedes e Otávio Luiz Rodrigues Júnior. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, pp. 71.

POSNER, Richard A.. Law and economics in common-law, civil-law, and developing nations. In: *Ratio Juris*, Vol.17, n. 1, p.66-79, Mar./2004, p. 70. SZTAJN, Rachel. Law and

Economics. In: ZYLBERSZTAJN, Decio; SZTAJN, Rachel. (Org.). *Direito & Economia*. v. 01, p. 74-83, Rio de Janeiro: Elsevier, 2005, p. 74.

_____. The Law and Economics movement. In: *American Economic Review*, Vol.77, p.1-13, May./1987, p. 1-13.

PUGLIESE, Roberto J. Time sharing, flat servisse, apart hotel, shopping centre, condomínios e loteamentos fechados – expressões modernas do direito de propriedade. Revista dos Tribunais, ano 85, v. 733, nov. 1996. pp. 733 – 762.

RAO, Vicente, *O Direito e a vida dos Direitos.* 4. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p. 49.

RODRIGUES, Vasco. Análise económica do direito: uma introdução. Coimbra: Almedina, 2007, p. 12.

SAN TIAGO DANTAS, Francisco Clementino. *O conflito de vizinhança e sua composição.* 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972, pp. 17-18.

TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária.* São Paulo: Saraiva, 1993.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil:* direitos reais. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 330.

WITTMAN, Donald. Optimal pricing of sequential inputs: last clear chance, mitigation of damages, and related doctrines in the law. In: *The Journal of Legal Studies*, Vol. 10, Nº 1, pp. 65-91, Chicago: University of Chicago, Jan./1981, p. 66.