

**A RELEVÂNCIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE NA  
PÓS-MODERNIDADE: DIAGNÓSTICO E PROGNÓSTICO  
À LUZ DA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO**

***THE RELEVANCE OF THE OWNERSHIP IN POST-MODERNITY:  
DIAGNOSIS AND PROGNOSIS IN VIEW OF AND LAW ECONOMICS***

**Bruno de Sousa Saraiva**

Mestrando em Direito Civil pela PUC/SP. Graduado em Direito pela Universidade Federal do Ceará. Pós-graduado em Direito Imobiliário pela ESA/OAB-CE/FAMETRO. Procurador da Fazenda Nacional.

Orcid: <http://orcid.org/0000-0002-9953-2589>

*E-mail:* bsousasaraiva@gmail.com

**Resumo**

A pós-modernidade desafia o jurista, em virtude de sua notória instabilidade que avassaladoramente transforma as relações sociais. Diante desse contexto, o presente artigo procura analisar os efeitos da pós-modernidade sobre o direito de propriedade, notadamente sua relação com a economia do compartilhamento, descrevendo o estado atual de coisas (diagnóstico) e traçando suas perspectivas (prognóstico). Para tanto, utiliza-se o método da análise econômica do direito. Ao final, conclui-se que, atualmente, ocorre um processo de emulação (imitação) do direito de propriedade, pois os indivíduos pagam não para serem donos do bem, mas sim pela experiência de acessá-los temporariamente (diagnóstico), e que a tendência disso é perdurar, por ser racionalmente mais vantajoso (prognóstico), de forma a popularizar construções jurídicas tradicionais, como o contrato de locação, e pós-modernas, como os fundos de investimentos imobiliários e a multipropriedade.

**Palavras-chaves:** Pós-Modernidade. Análise econômica do direito. Economia do compartilhamento. Propriedade. Emulação.

### **Abstract**

*Postmodernity challenges the jurist, due to its notorious instability that overwhelmingly transforms social relations. In this context, this article seeks to analyze the effects of postmodernity on the ownership, notably its relationship with the sharing economy, describing the current state of affairs (diagnosis) and outlining its perspectives (prognosis). For this purpose, the and Law Economics is used. In the end, it is concluded that, currently, there is a process of emulation (imitation) of the ownership, since individuals pay not to be the owners of the thing, but rather for the experience of accessing it temporarily (diagnosis), and that this tendency is to endure because it is more advantageous (prognosis), in order to popularize traditional, such as the rental contract, and postmodern, such as real state fund and timeshare, legal constructions.*

**Keywords:** *Post-Modernity. Law and Economics. Sharing economy. Ownership. Emulation.*

## **1 INTRODUÇÃO**

A pós-modernidade chegou, e para ela o Direito indubitavelmente não estava preparado. A velocidade da evolução científica e tecnológica não foi acompanhada pela ciência jurídica, conquanto o esforço inegável de a ela se parrear.

Ocorre que não se pode dizer, propriamente, tratar-se de um vacilo dos juristas (e legisladores), já que é da natureza das coisas o Direito sempre estar em descompasso com a evolução social, embora o legislador possa antecipar-se aos fatos sociais, com a precipitação de processos ainda em evolução, e norteie, assim, os acontecimentos (REALE, 2001, p. 176). A bem da verdade, vacilo seria fechar os olhos para essa nova realidade e fazer-se indiferente ou contra ela, até mesmo porque “o Direito não deve ser freio às iniciativas econômicas, mas seu fator de desenvolvimento e de segurança (JOURDAIN; LECLERC; MILLERAND, 2016, p. 12).

Nesse difícil contexto, este trabalho procura analisar os efeitos da pós-modernidade sobre um instituto bastante caro ao Direito: a propriedade. Por meio dele, procura-se apresentar como a propriedade vem sendo encarada na pós-modernidade, para, ao final, prever, em um exercício de futurologia, o porvir do instituto e suas implicações. Nas palavras de Ulrich Beck (2011, p. 11), busca-se “a despeito de um passado *ainda* vigente, tornar visível o *futuro que já se anuncia* no presente” (destaques no original).

Para tanto, como metodologia adotada, o artigo vale-se da análise econômica do direito (AED), por cuidar-se aqui da escolha de alternativas jurídicas. De fato, considerando que a AED tem por fim obter a escolha mais racional, é ela completamente compatível com os objetivos desse estudo.

À luz dessas considerações, o trabalho segue estruturado em 4 partes. Na primeira, apresenta-se a concepção de pós-modernidade, a fim de contextualizar o tema, e em seguida, na segunda, apresenta-se a AED. Na terceira, analisa-se a propriedade na pós-modernidade, notadamente frente à chamada economia do compartilhamento, com o objetivo de obter um diagnóstico do estado atual de coisas. No último tópico, procurou-se antever o futuro do direito de propriedade, além de outros prognósticos.

Por fim, cumpre destacar que não se proporá aqui uma nova concepção do direito de propriedade, mas apenas reapreciar sua relevância, diante do contexto pós-moderno.

## 2 CONCEPÇÃO DE PÓS-MODERNIDADE

O termo “pós-modernidade” foi inicialmente empregado na seara das artes e se espalhou para todos os outros tipos de campos (HOBSBAWN, 2008, p. 498- 500)<sup>1</sup>. Em interessante reflexão, Erik Hobsbawn (2008, p. 282) consigna

---

1 Francisco Amaral (2001, p. 45), por outro lado, informa que o termo “pós-modernidade” “surgiu no final dos anos 50, na literatura norte-americana, donde passa durante a década de 60 para as artes, a sociologia, a política, e a ciência, de modo geral”.

que a utilização do prefixo “pós” se dá quando as pessoas se deparam, em seu presente, com problemas que seu passado não lhes preparou para encará-los, fazendo-as tatear “em busca de palavras para dar nome ao desconhecido, mesmo quando não podem defini-lo ou entendê-lo”. É precisamente o caso da pós-modernidade, que designa o período humano após o final da Segunda Guerra Mundial (RIFKIN, 2004, p. 154).

A procura por um conceito fechado de pós-modernidade é tarefa impossível, precisamente porque esse período da humanidade se caracteriza por sua extrema volatilidade, incerteza e relativismo. Não por outro motivo, Eric Hobsbawn (2008, p. 499) observa que “todos os pós-modernismos tinham em comum um ceticismo essencial sobre a existência de uma realidade objetiva, e/ou a possibilidade de chegar a uma compreensão aceita dessa realidade por meios racionais. Todos tendiam a um radical relativismo”.

Diante desse contexto, Baumann (2001, p. 8) prefere referir-se à “modernidade líquida”, para retratar essa realidade mutável e fluida que constantemente se recria. Com efeito, segundo aquele autor, “os fluidos não se atêm muito a qualquer forma e estão constantemente prontos (e propensos) a mudá-la”, tal como a sociedade se nos apresenta atualmente.

Essa fluidez, pode-se dizer, decorre da hipercomplexidade da sociedade, consubstanciada na multiplicidade de grupos sociais, e resulta da descrença na racionalidade, no sentido de ser impossível obter noções definitivas, “atingir a natureza das coisas”, tudo isso catalisado pela intensa interação social. Daí por que Antônio Junqueira de Azevedo (1999, p. 98) apontar as seguintes características da pós-modernidade: crise da razão, hipercomplexidade e interação. Próximo a esse entendimento é o de Erik Jayme (2003, p. 106-107), que assim elenca os seguintes valores pós-modernos: pluralismo, comunicação, narração e retorno dos sentimentos.

Mas é nas lições de Francisco Amaral (2001, p. 46) que fixaremos a concepção de pós-modernidade:

A sociedade contemporânea, pós-moderna ou pós-industrial, é uma sociedade 'pluralista, complexa, marcada pela revolução da técnica, pela mundialização da economia, pela massificação dos meios de comunicação.' Dado o notável desenvolvimento científico e tecnológico das últimas décadas é reconhecidamente a sociedade do conhecimento e da informação.

Será, portanto, essa a concepção de pós-modernidade a balizar os entendimentos trazidos neste trabalho.

### 3 NOTAS SOBRE A ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO

Nesse contexto de multiplicidade de escolhas, abundância de informações e facilidades tecnológicas, todas características da pós-modernidade, a AED aparece como método mais compatível com os objetivos desse trabalho, notadamente quanto à pretensão de se explicar e compreender uma dada situação, bem como prever uma tendência.

Com efeito, a AED objetiva encontrar a razão de ser - o fundamento - das instituições jurídicas, procurando identificar a lógica de quem escolhe/decide, ainda que muitas vezes essa lógica não esteja explicitada nos motivos das decisões ou, ainda, que quem decide/escolhe não tenha consciência dela (MACKAAY; ROUSSEAU, 2015, p. 8-9). No mesmo sentido, Ivo Gico Junior (2014, p. 14) ensina:

Análise econômica do direito nada mais é que a aplicação do instrumental analítico e empírico da economia, em especial da microeconomia e da economia do bem-estar social, para se tentar compreender, explicar e prever as implicações fáticas do ordenamento jurídico, bem como da lógica (racionalidade) do próprio ordenamento jurídico. Em outras palavras, a AED é a utilização da abordagem econômica para tentar compreender o direito no mundo e o mundo no direito.

A AED utiliza-se do método da Economia - a ciência das escolhas humanas (COASE, 2017, p. 2) -, o qual se assenta em três princípios. O primeiro é o de que

os agentes econômicos (as pessoas), em suas escolhas, atuam de forma racional (princípio da escolha racional). O segundo, por sua vez, é o de que, por meio da ideia de equilíbrio, as escolhas individuais permitem deduzir os comportamentos coletivos (princípio do equilíbrio). Por fim, o terceiro é o de que a eficiência é o critério essencial para avaliar a ação humana (RODRIGUES, 2016, p. 10).

Assim, “havendo escolhas para analisar, existe a possibilidade de aplicar a Economia: a Análise Econômica do Direito não é mais do que a análise do direito à luz dos princípios antes enunciados” (RODRIGUES, 2016, p. 32), ou seja, a AED procura chegar à escolha mais eficiente, partindo da ideia básica segundo a qual “o homem procura de forma racional aumentar ao máximo seus objetivos na vida, suas satisfações” (POSNER, 2007, p. 25), podendo-se deduzir desse comportamento individual, o comportamento coletivo.

Em relação à escolha racional, consiste ela, de forma geral, naquela que maximiza as utilidades e mais reduz os custos (RODRIGUES, 2016, p. 12), pautada no acervo de informações detidas pelo indivíduo<sup>2</sup>. Utilidade, aqui, significa a capacidade que qualquer bem venha a ter de suprir ou atender a uma necessidade, de forma a satisfazê-la total ou parcialmente (NUSDEO, 2016, p. 31-32), ao passo que o custo representa o sacrifício que se faz para se poder obter aquela utilidade, representando, pois, o decréscimo da utilidade global (RODRIGUES, 2016, p. 12), ou mais especificamente, como custo de oportunidade, “a satisfação de que se abdica ao escolher uma determinada alternativa” (RODRIGUES, 2016, p. 12).

Dentre os vários tipos de custos, o que mais interessa para a AED são os custos de transação, definidos por Ronald Coase (2017, p. 6) como “o custo de

---

2 “[...] o agente, quando escolhe de forma racional, faz isso de acordo com o padrão das suas informações ou da forma como as analisa, o que justifica que por diversas vezes quem tenha mais informações ou saiba as analisar de forma mais apropriada considere que agentes praticam condutas irracionais. Portanto, um determinado indivíduo pode entender mais adequado gastar seu dinheiro com um vício ao invés de comprar medicamentos de que necessita, mas nem assim não estará agindo de forma não racional, porque dada a condição pessoal do agente, o indivíduo pode entender que a conduta lesiva lhe traz mais utilidade do que os medicamentos”. (RIBEIRO; GALESKI JUNIOR, 2015, p. 96)

realizar uma transação por meio de uma troca no mercado aberto”, na medida em que “desempenham um papel crucial na determinação de como direitos serão usados e exercidos” (COASE, 2017, p. 14). Em termos jurídicos, os custos de transação são “os custos de realizar um negócio jurídico” (TOMASEVICIUS FILHO, 2007, p. 43), razão pela qual Williamson (1985, p. 20) destaca que “a economia dos custos de transação coloca o problema da organização econômica como um problema de contratação”.

Com base em Cooter e Ulen, Márcia Carla Pereira Ribeiro e Irineu Galeski Junior (2015, p. 123) consignam que referidos custos:

Se dividem em três espécies: custos de busca [encontrar alguém que deseje negociar]; custos de arranjo ou acordo [contratação de advogados para confecção e redação do acordo, ou obtenção de produtos que se pretende adquirir]; e custos de execução [custos de monitoramento do cumprimento da obrigação e, em caso de descumprimento, custos para mobilizar o Judiciário e impor as respectivas sanções]<sup>3</sup>.

Nada obstante, também se mostra importante para o presente trabalho a ideia de custos fixos, que se caracterizam por não variarem conforme a quantidade de utilidades produzidas (MANKIW, 2017, p. 249), tais como impostos sobre a propriedade e manutenção dos equipamentos.

Quanto à ideia de necessidade, cumpre destacar que a economia não faz juízo de valor sobre o seu conteúdo. Ou seja, o economista não a julga, “mas apenas a constata e explica a atividade desenvolvida para o seu atendimento” (NUSDEO, 2016, p. 32). Por uma questão de objetividade, utilizar-se-á nesse estudo a necessidade de moradia, transporte, lazer etc., a ser satisfeita mediante o aproveitamento econômico de bens corpóreos (utilidade), por parte do *homo*

---

3 No mesmo sentido, Ronald Coase (2017, p. 114): “A fim de efetuar uma transação no mercado, é necessário descobrir com quem se deseja fazer a transação, informar às pessoas que se quer fazer a transação e em que termos, conduzir negociações que levem a um acordo, redigir o contrato, realizar o monitoramento necessário para assegurar que os termos do contrato estão sendo cumpridos, e assim por diante”.

*economicus*, abstraindo-se de elementos subjetivos como, por exemplo, o “sonho da casa própria”<sup>4</sup>.

Por fim, especificamente em relação à escolha eficiente, adota-se como parâmetro o critério de Pareto. Por esse critério, tem-se uma melhoria no sentido de Pareto, quando se altera uma dada situação beneficiando ao menos uma pessoa, sem prejudicar qualquer outra (Melhoria de Pareto) (POSNER, 2007, p. 39); atinge-se um estado ótimo, também no sentido de Pareto, quando uma dada situação não pode ser alterada para melhorar a situação de uma pessoa sem que pelo menos outra seja prejudicada (Ótimo de Pareto), ou seja, “o Ótimo de Pareto caracteriza-se quando se chega a uma situação em que nenhuma outra melhoria de Pareto é possível” (TIMM; GUARISSE, 2014, p. 164). Acolhe-se esse critério, porquanto:

O negócio jurídico contratual é a típica representação pela busca do ótimo de Pareto, uma vez que as partes contratantes buscam a melhor solução entre si quanto a circulação de riquezas representadas *v.g.* por uma compra e venda [aquisição de propriedade] ou por uma prestação de serviços [economia do compartilhamento]. (REBOUÇAS, 2017, p. 113)

Como afirmado acima, o critério de Pareto se mostra mais coerente com o negócio jurídico contratual<sup>5</sup>. Nesse contexto, para maior controle dos cenários e

---

4 Melhor explicando: não será feita distinção entre o indivíduo que mora de aluguel e não sonha com a casa própria, e o indivíduo que mora de aluguel e tem esse sonho, uma vez que, objetivamente, ambos são iguais, pois eles têm uma mesma necessidade: habitação; o que muda entre eles, apenas, é o aspecto subjetivo, o qual, como visto, é indiferente para a análise econômica.

5 Não se desconhecem algumas imperfeições do critério de Pareto. Posner, por exemplo, defende a ideia de que o critério de Pareto pode ser complementado pelo critério de Kaldor-Hicks (2007, p. 39-40). “O conceito sugerido por KALDOR-HICKS difere do critério de PARETO ao admitir a existência de uma mudança social eficiente mesmo quando o aumento do bem-estar de uma parte resulta na redução do bem-estar de outra, desde que a parte cujo bem-estar sofreu redução possa ser compensada para manter o seu nível de satisfação” (NIED, 2012, p. 4303-4304). No entanto, o que se percebe é que o critério de

para fins de eficiência, nesse estudo, somente importarão as alterações diretas nas situações dos participantes da relação jurídico-econômica, não se considerando as modificações reflexas na órbita de interesses de terceiros (externalidades)<sup>6</sup>.

#### **4 O DIREITO DE PROPRIEDADE NA PÓS-MODERNIDADE: DIAGNÓSTICO**

O direito de propriedade constitui a mais perfeita relação jurídica real (RUGGIERO, 2005, p. 454), porquanto cuidar-se do direito que confere ao seu titular a mais ampla faculdade de desfrute sobre a coisa (BARASSI, 1955, p. 9).

O Direito Brasileiro, por óbvio, reconhece essa supremacia ao dispor, no art. 1.226 do Código Civil, 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”, bem como ao erigi-lo a Direito Fundamental nos termos do art. 5º, XXII, CF/1988.

Diante desse poderoso direito, “o mais amplo dos direitos reais” (MALUF, 2011, p. 21), que “contem, em germe, a soma total de todas as utilidades que o homem pode esperar retirar de um bem” (FRENETTE, 1979, p. 445), seria plausível aventar a hipótese da perda de sua importância na pós-modernidade? É o que se procura responder a seguir.

##### **4.1 Evolução histórica da relevância do direito de propriedade**

A análise sob perspectiva histórica da relevância do direito de propriedade nos mostra que ela já havia perdido campo, muito antes, por causa do reconhecimento da importância do contrato.

---

Pareto é imperfeito apenas quando se analisa a repercussão social das decisões econômicas, no contexto de políticas públicas (RIBEIRO; GALESKI JUNIOR, 2015, p. 96), o que não é o foco desse trabalho.

6 “Uma externalidade é mais comumente definida como os efeitos da decisão de um indivíduo sobre alguém que não é uma parte daquela decisão” (COASE, 2017, p. 25). Se esses efeitos impõem um benefício ao terceiro, tem-se uma externalidade positiva; se, ao revés, impõem um custo, configura-se uma externalidade negativa.

Com efeito, “nas sociedades do capitalismo nascente, a única e verdadeira riqueza económica era representada pela propriedade; o contrato não criava riqueza, antes se limitava a transferi-la” (ROPPO, 2009, p. 63). Assim se dava porque a economia da época se caracterizava pela importância dada à atividade agrícola, em que a terra é o bem principal - o que já vinha desde o feudalismo (MALUF, 2011, p. 39; ARONNE, 2014, p. 97; TOMASEVICIUS FILHO, 2014, p. 50) -, sinônimo de poder político (PEREIRA, 2008, p. 87-88; LEMOS, 2008, p. 175) e de caráter sagrado, “porque servia de garantia contra o arbítrio do estado, manifesto pelo domínio eminente do soberano” (TOMASEVICIUS FILHO, 2017, p. 86).

Todavia, no ápice do desenvolvimento capitalista, houve uma “desmaterialização da riqueza”, uma vez que os bens imateriais (crédito) passaram a ter reconhecida uma relevância econômica que antes não lhes fora dispensada. (ROPPO, 2009, p. 64). Assim, “dentro de um sistema capitalista avançado parece ser o contrato, e já não a propriedade, o instrumento fundamental de gestão dos recursos e de propulsão da economia” (ROPPO, 2009, p. 66), de forma que, como observara Georges Ripert (2002, p. 153) ainda em 1946, “o regime capitalista transformou os proprietários em credores”.

Na pós-modernidade, como se verá abaixo, o contrato ganha ainda mais espaço, agora por ser a opção mais racional (utilidades > custos) e eficiente (maior proximidade ao Ótimo de Pareto), conforme se demonstra a seguir.

#### **4.2 A economia do compartilhamento e o direito de propriedade**

Com a pós-modernidade, diante da análise atual da conjuntura em que se vive, percebe-se, nitidamente, um decréscimo na atratividade do direito de propriedade. Não por causa do direito de propriedade em si mesmo considerado, em virtude de uma pretensa obsolescência de seu contorno diante dos novos tempos, mas sim pelo desenvolvimento de alternativas que, reconhecidamente, maximizam a utilidade da coisa ao mesmo tempo em que reduzem os custos desta, o que, à luz da AED, se mostram como alternativas ótimas. Nessa ordem de ideias, a questão

central não é a possível “desatualização” desse direito que teria sido provocada pela pós-modernidade, mas sim o fato de a pós-modernidade ter aberto portas para facilitar a elaboração e popularização de alternativas mais racionais (utilidades > custos) e mais eficientes (mais próximas ao Ótimo de Pareto).

A abertura dessas portas se deu com o desenvolvimento das tecnologias<sup>7</sup>, notadamente a popularização das mídias sociais (GANSKY, 2011, p. 3), o que proporcionou redução dos custos de transação, principalmente com a facilitação do ato de contratar. Paralelo a isso, os consumidores em geral perceberam que, muitas vezes, são proprietários de bens subutilizados, ao mesmo tempo em que seus valores foram mudados: “o consumidor está cada vez mais consciente de que o crescimento finito e o consumo baseado em recursos infinitos não são uma combinação viável” (BOTSMAN; ROGERS, 2011, p. 37)<sup>8</sup>. Paradoxalmente, esses mesmos consumidores também viram suas necessidades aumentarem, diante do desenvolvimento tecnológico, de maneira que “a necessidade econômica tornou as pessoas mais abertas a novas formas de ter acesso às coisas de que elas precisam e de como consegui-las” (BOTSMAN; ROGERS, 2011, p. XVII).

Nesse contexto, surge a chamada “economia do compartilhamento”, também conhecida por “consumo colaborativo”, que pode ser definida como “o valor em tomar bens subutilizados e fazê-los acessíveis online a uma comunidade, conduzindo a uma redução da necessidade de propriedade sobre esses bens”

---

7 Destaquem-se os seguintes fatos tecnológicos decorrentes desse desenvolvimento: “a massificação dos smartphones, a ampla disponibilidade de banda larga e os sistemas de confiança que incluem redes sociais do mundo real digitalizadas” (SUNDARARAJAN, 2018, p. 83).

8 No mesmo sentido, Loïc Jourdain, Michel Leclerc e Arthur Millerand (2016, p. 25) destacam: “A tomada de consciência, estruturada ou não, daquilo que se chama ‘tragédia dos comuns’, a partir dos anos 2000, desempenhou um papel central no desenvolvimento da economia colaborativa e impregna fortemente os discursos do ecossistema das *startups*, que se inserem nesse modelo. Mais do que uma série de eventos pontuais, trata-se, em verdade, da ideia segundo a qual nossos recursos não são inesgotáveis e são desperdiçados diariamente, o que tem levado atores dinâmicos a encontrar soluções a esse grande problema.

(STEPHANY, 2015, p. 9). Nela ocorrem “transações que podem ser mediadas pelo mercado, sem que se dê transferência de propriedade” (BARDHI; ECKHARDT, 2012, p. 881).

Em virtude da economia do compartilhamento, “um número crescente de consumidores não mais compra e possui objetos físicos, mas preferem pagar pela entrega de um serviço subjacente que será acessado através de uma plataforma digital” (SCHWAB, 2016, p. 63), ou seja, “os bens se tornam serviços” (SUNDARARAJAN, 2018, p. 83), fenômeno que Jeremy Rifkin (2004, p. 4) descreve como uma mudança da Era da Propriedade para a Era do Acesso.

Em termos jurídicos, isso importa dizer que os consumidores estão começando a mudar da propriedade para o simples acesso *just-in-time* ao seu conteúdo (usar, gozar, fruir), por meio da relação contratual. Tal fenômeno é uma comprovação socioeconômica, para além de uma simples abstração jurídica, de algo que Pietro Perlingieri (1997, p. 206) já ensinava: “o mesmo interesse pode ser satisfeito com situações diversas, creditórias ou reais”. Ou seja, por que comprar um automóvel, se é mais fácil pedir (contratar) um motorista particular pelo aplicativo Uber? Por que comprar uma casa de praia ou uma residência de campo - e deixá-la subutilizada -, se, por meio do aplicativo AirBnb, é possível alugar em poucos cliques uma residência, ou até mesmo um cômodo ou uma cama, por determinada temporada?

Note-se como a tecnologia - sempre aliada do capitalismo<sup>9</sup> -, por meio das plataformas digitais, reduziu os custos de transação, oferecendo segurança e simplicidade às transações<sup>10</sup>, e repartiu o ônus dos custos fixos (impostos sobre a propriedade, manutenção do bem, etc.), ao mesmo tempo em que proporcionou maior utilidade aos bens (escolha racional) e popularizou o compartilhamento.

---

9 É a constatação de Fábio Konder Comparato (2014, p. 80), que é categórico: “o sistema capitalista sempre procurou seguir de perto os avanços científicos e tecnológicos”.

10 Mercados eficientes exigem segurança e fluidez nas transações, como informa Bruno de Sousa Saraiva (2019).

Como exemplo disso, uma casa de praia, que ficava desocupada a maior parte do ano, passa a ser disponibilizada, por meio da *internet*, a qualquer pessoa do mundo, a qual, por meio do pagamento eletrônico de um aluguel, facilmente poderá dela usufruir (redução dos custos de transação), de forma que, muito provavelmente, o imóvel passará por maior período do ano ocupado (maior utilidade). Tem-se, com isso, uma utilização racional do bem.

Destacando a relevância da tecnologia como redutora dos custos de transação, Lorena Giuberti Coutinho (2017, p. 19-20) apresenta o seguinte quadro comparativo:

**Quadro 1: Custos de transação: antes e depois das plataformas digitais**

Custos de transação	Compartilhamento Tradicional	Compartilhamento por meio de plataformas digitais
Custos de informação e de busca	Busca de indivíduos próximos e dispostos a compartilhar ativos subutilizados	Busca de uma plataforma digital que ofereça acesso a ativos subutilizados
Custos de barganha e de decisão	Negociações individuais de preços e de condições de prestação de serviço	Plataforma estipula preços e uniformiza condições de prestação de serviço
Custos de policiamento e <i>enforcement</i>	Negociações individuais de condições de pagamento e de segurança na prestação de serviços	Plataforma estipula condições de pagamentos eletrônicos e de policiamento

Atualmente, a economia do compartilhamento, notadamente com a popularização do Uber, revolucionou setores tradicionais da indústria, como o automobilístico, no qual as grandes montadoras passaram a apostar no mercado compartilhado (EXAME, 2016). Nesse contexto, algumas montadoras passaram a oferecer um serviço de carro por assinatura: “pagando apenas uma mensalidade, o usuário fica livre de custos de manutenção, IPVA, documentação e seguro, com o bônus de sempre dirigir um carro novo, por um período que

pode durar desde horas até anos” (OLIVEIRA, 2021). Ou seja, pelo menos no mercado de automóveis, já é fato certo que a propriedade deixou de ser o foco dos consumidores e do próprio empresariado tradicional.

Mas outros produtos também vêm sendo objeto do mercado de compartilhamento. Em São Paulo, foi criada uma empresa focada no compartilhamento de vestuários (RIBEIRO JUNIOR, 2016). Em Fortaleza, o programa de bicicletas compartilhadas encontrou sucesso entre o público cearense (BICICLETAR..., 2016), tendo a ideia se expandido também para os carros compartilhados (G1, 2016), obtendo também crescente popularização (PAULINO, 2018). Por fim, cada vez mais vem se popularizando os chamados *coworkings*, sendo uma alternativa bastante eficiente à aquisição de salas comerciais e até mesmo à locação tradicional destas (SEBRAE, 2018).

Atrelada à redução dos custos de transação, tem-se a economia do compartilhamento como arranjo que proporciona maior proximidade ao Ótimo de Pareto. Com efeito, por meio dela, aumenta-se a utilidade do bem, com benefício reflexo na sociedade como um todo (externalidade positiva)<sup>11</sup> - pois não tem ela interesse na subutilização dos bens econômicos, sendo, aliás, meio de concretização da função social da propriedade -, beneficiando-se diretamente os usuários (que utilizam para si a coisa, a fim de satisfazer suas necessidades) e os respectivos proprietários (que são remunerados pelos usuários). Assim, comparando-se a situação estabelecida quando se adquire a integral propriedade de um bem com aquela situação trazida pelo acesso *just-in-time*, tem-se uma evidente melhoria no sentido de Pareto.

Diante de todo o exposto, constata-se que a economia do compartilhamento, ao reduzir os custos de transação e ser uma construção mais eficiente no sentido de Pareto, nos faz refletir sobre a real utilidade de se adquirir a propriedade de determinados bens assim como sobre a possibilidade de dar-lhes novos

---

11 Relembre-se que, no modelo de eficiência adotado nesse estudo, não importam as externalidades. Mas falou-se dessa externalidade positiva apenas para robustecer o argumento em torno da decisão mais eficiente.

usos, na linha do afirmado por Ronald Coase (2017, p. 14), segundo o qual “os custos de transação [...] desempenham um papel crucial na determinação de como direitos serão usados e exercidos”.

Em resumo: “ter propriedades, na era do acesso, torna-se então muito oneroso e trabalhoso, portanto, adquire-se o direito de usar e fruir um bem ou uma experiência por tempo determinado” (ROSENVALD; CHAVES DE FARIAS, 2012, p. 266).

#### **4.3 Os primórdios da economia compartilhada: a multipropriedade imobiliária (*timeshare*)**

Embora a economia do compartilhamento tenha se popularizado com a *internet*, a ideia de compartilhar para evitar a subutilização de bens lhe antecede, e começa com a criação da multipropriedade imobiliária em 1965 na França (SARAIVA, 2017, p. 18-19)<sup>12</sup> e constitui:

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. (SARAIVA, 2017, p. 16)

Somente em 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.777, que acrescentou novos artigos ao Código Civil a fim de regulamentar a multipropriedade imobiliária. Pela lei, esse instituto foi conceituado como “o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada” (art. 1.358-C)

---

12 Para histórico completo da multipropriedade imobiliária, inclusive com indicações de possíveis origens na Roma Antiga, civilização suméria e Império Inca, veja-se Bruno de Sousa Saraiva (2017).

Trata-se de solução concebida para redução de custos e maximização da efetiva utilidade do bem, na mesma concepção trazida pelo Airbnb atualmente. Sua inovação é tal que Erik Jayme (2003, p. 111) a reputou como o “o contrato pós-moderno por excelência”. De fato, como destaca María José Herrero Garcia (1989, p. 67, *apud* SILVA, 1996, p. 142), na linha do chamado acesso *just-in-time* propalado por Jeremy Rifkin, “o verdadeiro atrativo da aquisição de *timeshare* reside no serviço, e não na propriedade, visto que, na realidade, o apartamento não é o autêntico suporte, pois o cliente que compra um bem dividido temporalmente adquire um serviço mais do que o bem em si”.

Essa concepção, inclusive, transparece no art. 21 do DL nº 275/1993, que regulamenta a multipropriedade imobiliária em Portugal<sup>13</sup>: a faculdade ali prevista estabelece exceção ao princípio da inerência, princípio esse basilar dos direitos reais. Com ela, o legislador português preferiu garantir a prestação do serviço hoteleiro, e não propriamente a fruição da coisa individualizada no período convencionado. (SARAIVA, 2017, p. 40)

Portanto, vê-se que, muito antes do surgimento da pós-moderna economia do compartilhamento, a multipropriedade já vinha dando mais realce à utilização do bem, do que à titularidade de seu domínio, sempre com o intento de se proporcionar alternativas mais racionais e eficientes, consistentes na máxima fruição do bem e redução dos custos de sua manutenção e transação, bem como o benefício do maior número de pessoas possível.

Com a promulgação da Lei nº 13.777/2018, há uma tendência de aquecimento do mercado imobiliário, que recebeu com boas-vindas a nova lei. É

---

13 “Art. 21. 1 - O titular do direito real de habitação periódica tem as seguintes faculdades: [...]c) Exigir, em caso de impossibilidade de utilização da unidade de alojamento objecto do contrato devido a situações de força maior ou caso fortuito motivado por circunstâncias anormais e imprevisíveis alheias àquele que as invoca, cujas consequências não poderiam ter sido evitadas apesar de todas as diligências feitas, que o proprietário ou o cessionário lhe faculte alojamento alternativo num empreendimento sujeito ao regime de direitos reais de habitação periódica, de categoria idêntica ou superior, num local próximo do empreendimento objecto do contrato; [...]”.

o que apontam os seus primeiros números: 18% de crescimento em 2020, em comparação a 2019; 429 mil frações espaço-temporais existentes; com um mercado potencial que pode chegar a R\$ 24 bilhões (CALFAT, 2020).

#### 4.4 Diagnóstico: o processo de emulação do direito de propriedade

As considerações acima expostas, notadamente em relação à economia do compartilhamento, nos mostram que o consumidor, que presumivelmente atua de forma racional, não mais procura obter o título de proprietário, mas apenas o espírito do direito de propriedade. Testemunha-se, assim, a quebra de mais um paradigma - relevância do título dominial -, característica da pós-modernidade.

Com efeito, o “desejo de consumo” caminha não mais para a aquisição de bens, mas para a simples faculdade de aproveitá-los sem necessariamente tornar-se seu proprietário, atingindo-se o ponto mais próximo ao Ótimo de Pareto. Ou seja, os consumidores hoje em dia não procuram adquirir propriedade, mas sim o seu espírito, em uma espécie de simulacro (emulação): “em vez de comprar e possuir coisas, os consumidores querem ter acesso aos bens e preferem pagar pela experiência de acessá-los temporariamente” (BARDHI; ECKHARDT, 2012, p. 881). Podemos chamar isso, portanto, de processo de emulação do direito de propriedade<sup>14</sup>.

Emulação, aqui, é utilizada no sentido acolhido pela informática: comportar-se (dispositivo ou sistema) da mesma forma que outro, por meio dos chamados emuladores. Os emuladores são programas que simulam o ambiente de determinado sistema vinculado a certa plataforma, na plataforma de um

---

14 Há que se ter o cuidado de não confundir esse “processo de emulação do direito de propriedade” com a “teoria dos atos de emulação”, “aparentada” (GOMES, 2010, p. 101) da teoria do abuso de direito. Segundo o Dicionário Michaelis, “emulação”, no vernáculo, significa o ato ou o efeito de emular, o qual, por sua vez, pode significar tanto “competir” como “comportar-se (dispositivo ou sistema) da mesma forma que outro”, sentido esse trazido da informática. Portanto, o termo aqui empregado encampa o segundo sentido, e não o de “competir”, sentido utilizado para se referir aos atos de emulação no abuso de direito.

outro. A analogia retrata bem o fenômeno sócio-jurídico-econômico que ora se estuda. Com efeito, por meio de relação contratual (plataforma/ambiente X), o consumidor procura obter/emular o mesmo aproveitamento proporcionado pelo direito de propriedade (plataforma/ambiente Y), obviamente de intensidade menor do que aquela conferida pelo *ius in re*<sup>15</sup>, embora de relevância economicamente equiparável.

Isso, contudo, não implica concluir estar-se caminhando para o fim da propriedade, muito menos negar-lhe relevância econômica, tal como será explanado abaixo.

## 5 O FUTURO DO DIREITO DE PROPRIEDADE E OUTROS PROGNÓSTICOS

A pós-modernidade influencia categoricamente os destinos do direito de propriedade. O maior fluxo de informações e as facilidades proporcionadas pela tecnologia (características da pós-modernidade) permitem aos agentes econômicos assentar suas escolhas racionais em bases cada vez mais sólidas.

Nessa ordem de ideias, é possível prever que a vontade de acumular patrimônio perderá espaço para a realização do ser, já que os consumidores est(ar)ão “menos interessados em acumular coisas e mais interessados em ter experiências emocionantes e divertidas” (RIFKIN, 2014, p. 153), em autêntico retorno dos sentimentos, como caracteriza Erik Jayme (2003).

E isso se dará, essencialmente, por meio da economia de compartilhamento, por ser ela o arranjo mais racional (mais barato e proporcionadora de maiores benefícios) e eficiente de aproveitamento de bens (maior número de pessoas beneficiadas, sem que saia alguém prejudicado, alcançando-se o Ótimo

---

15 Como toda simulação, nunca há reprodução perfeita da realidade. Assim como no ambiente virtual (“travamentos”, qualidade gráfica reduzida, desempenho menor, etc), deficiências da emulação aparecem no contexto fático-jurídico acima apresentado. No caso, embora o consumidor obtenha o aproveitamento do bem por uma relação contratual, não será ela exatamente da mesma dimensão daquela oferecida pelo direito de propriedade.

de Pareto). Com efeito, a fim de realizar maximamente seus desejos com o menor custo possível, o consumidor dará preferência à aquisição do simples direito de uso do bem, escanteando a aquisição do direito de propriedade em si, tornando, em consequência, o aproveitamento do bem mais eficiente.

Ainda quanto ao futuro do direito de propriedade, duas observações devem ser feitas. A primeira importa destacar que não se pode confundir a consideração acima com a chamada “despatrimonialização do Direito Civil”<sup>16</sup>. Com efeito, a perspectiva aqui tratada se dá dentro da escolha de opções oferecidas pelo ordenamento jurídico aos agentes econômicos, ao passo que a “despatrimonialização do Direito Civil” se encara sob a ótica do jurista, na “escolha” (ato de interpretar) em aplicar a norma valorizando o “ser” em detrimento do “ter”, bem como sob a visão do legislador, de elaborar normas com aquele mesmo viés.

A segunda observação é que, de forma alguma, se pode aceitar a previsão de que a economia do compartilhamento tenderá a extinguir a propriedade. Ao revés, a economia de compartilhamento pressupõe o direito de propriedade, que manterá sua relevância econômica, pois, aplicando-se a linha de pensamento encampada por Perlingieri (1997, p. 210) à espécie, tem-se que a economia de compartilhamento não significa necessariamente deslocamento da centralidade da propriedade ao crédito, mas, tão somente, nova forma e modalidade de titularidade e de circulação de riquezas<sup>17</sup>.

---

16 “Com o termo, certamente não elegante, ‘despatrimonialização’, individua-se uma tendência normativa-cultural; se evidencia que no ordenamento se operou uma opção, que, lentamente, se vai concretizando, entre personalismo (superação do individualismo) e patrimonialismo (superação da patrimonialidade fim a si mesma, do produtivismo, antes, e do consumismo, depois, como valores)” (PERLINGIERI, 1997, p. 33).

17 Destaque-se que na passagem referida, em momento algum, Perlingieri cuida da chamada economia do compartilhamento. Para contextualizar o entendimento do autor, cita-se na íntegra o seu ensinamento, até mesmo para que se verifique como, de fato, conquanto não se refira a ela expressamente, é compatível o pensamento do autor com a economia de compartilhamento: “Mais que sublinhar a transferência de uma privilegiada atenção da propriedade ao primado do crédito, que também acaba por se exprimir em formas de pertinência (*appartenenza*), é importante evidenciar que o ponto incontrovertível é o adquirido deslocamento da centralidade da direta propriedade imobiliária e rústica

Isso, contudo, não importa afastar a constatação de que o direito de propriedade vem, sim, perdendo espaço na preferência do consumidor, notadamente em virtude dos argumentos econômicos acima expostos. O direito de propriedade, portanto, embora mantenha a sua relevância econômica (como bem de produção<sup>18</sup> a ser articulado com outros fatores de produção, no exercício da atividade empresária), está fadado a se despopularizar. No mesmo sentido, Jeremy Rifkin (2004, p. 4) destaca:

[...] a noção de propriedade está sendo substituída rapidamente pelo acesso. [...] Isso não significa que a propriedade irá desaparecer no início da Era do Acesso. Ao contrário. A propriedade continuará a existir, mas com uma probabilidade bem menor de ser trocada em mercados. Em vez disso, fornecedores detêm a propriedade na nova economia e fazem leasing, alugam ou cobram uma taxa pela admissão, pela assinatura ou pela associação a curto prazo”.

Mas outros prognósticos também podem ser feitos.

---

(*fundiaria*) a formas modernas de pertinência (*appartenenza*), nas quais o mecanismo do crédito encontra novas e interessantes aplicações. Falar de centralidade da propriedade em relação às obrigações não tem alcance técnico e pode provocar alguns equívocos. As formas jurídicas creditórias (por exemplo, as obrigações conversíveis em ações: art. 2.420 *bis* Cód. Civ.) ou aquelas participativas e acionárias, que, todavia, envolvem, também situações proprietárias imobiliárias, representam bens em sentido amplo mobiliários que *de per si* - sem uma atenta análise econômica não significam necessariamente deslocamento da centralidade da propriedade ao crédito, mas apenas novas formas e modalidades de titularidade e de circulação da riqueza (experimente-se aproximar a situação de quem seja proprietário àquela de quem seja o maior ou o único acionista de uma S.A. que seja proprietária do mesmo imóvel; ou, então, compare-se a situação de quem retira a própria riqueza dos alugueis de imóveis dos quais seja proprietário com aquela de quem seja sócio de uma sociedade proprietária de um hotel)” [vide ponto 5.2].

- 18 Destaque-se a posição de Fábio Konder Comparato (1986, p. 73), segundo o qual o critério de classificação de bens em imóveis e móveis, atualmente já seria ultrapassado, sendo mais útil a classificação em bens de produção e bens de consumo.

## 5.1 O *boom* da locação residencial urbana

Embora fora da concepção de economia do compartilhamento, a locação residencial urbana, regulada pela Lei nº 8.245/1991, se mostra como alternativa economicamente pós-moderna mais racional à aquisição do direito de propriedade.

Como já consignado acima, o presente estudo parte do pressuposto que os agentes econômicos atuam de maneira racional. No caso em questão, o agente econômico tem duas opções para suprir uma mesma necessidade sua (habitação): adquirir a propriedade de um imóvel ou alugá-lo. Qual seria a opção mais racional?

No contexto pós-moderno de pura volatilidade, em que as relações sociais se estabelecem e se transformam em progressão geométrica, mostra-se mais sensata a opção por alugar o imóvel. Hoje em dia, o indivíduo procura fixar sua morada perto de seu trabalho (ESTADÃO, 2018), parâmetro, por si só, bastante instável, notadamente em virtude da expansão dos centros urbanos e da precarização das relações trabalhistas. Esse fenômeno já havia sido antevisto em 1998, como informa Jeremy Rifkin (2004, p. 103):

A questão [emprego e aquisição imobiliária] foi abordada no periódico *Real Estate Issues*, no verão de 1998. John R. Knight e Cyntgua Fiery Eakin afirmam que uma vez que a casa é o maior investimento em propriedade que a maioria das famílias faz, aqueles que desejam comprar uma casa provavelmente pensarão duas vezes antes de comprometer seus recursos financeiros em propriedade, principalmente se estiverem preocupados com um emprego que dure pouco e com a contínua mudança de emprego.

Para além disso, a aquisição de imóvel, pelo menos para a grande maioria das pessoas, se revela uma opção cara e com um comprometimento de renda duradouro, pois o prazo de financiamento pode chegar a 30 anos. Frise-se, no ponto, a duração do contrato de financiamento: em 30 anos, a localização do

imóvel adquirido pode não ser a mais conveniente, notadamente em virtude das alterações nas relações de trabalho. Ao mesmo tempo, uma correta aplicação em investimentos daquele montante que seria pago na entrada do financiamento, pode revelar-se mais lucrativa.

Claro que as considerações acima se referem mais a uma classe média que tenha condições de poupar, do que às classes mais desfavorecidas. Com efeito, em relação a estas, a locação não se trata de opção, mas de pura necessidade, na medida em que impossibilitadas de poupar para adquirir um imóvel próprio ou para aplicar em investimentos mais rentáveis.

Por outro lado, a aplicação em investimentos mais rentáveis está conectada ao acesso às informações sobre finanças pessoais. Com efeito, a grande maioria das pessoas, inclusive aquelas com acesso mais facilitado à educação, não sabe gerir seu dinheiro (EXAME, 2017; G1, 2017). Mas essa falha de mercado tenderá a ser amenizada, em virtude do Decreto nº 10.393/2020, que estatui a Estratégia Nacional de Educação Financeira (ENEF), “com a finalidade de promover a educação financeira, securitária, previdenciária e fiscal no País” (art. 1º).

De toda forma, conquanto certo que o “sonho da casa própria” ainda seja bastante difundido no Brasil<sup>19</sup>, o contexto pós-moderno aliado a uma análise econômica das opções, bem como ao acesso facilitado às informações, permitem antever que a população deixe de lado essa cultura, o que seria mais um golpe contra direito de propriedade. E isso já vem sendo promovido por plataformas digitais como a Housi<sup>20</sup> e a QuintoAndar, as quais desburocratizaram os contratos de aluguel, reduzindo os custos de transação.

---

19 Eduardo Tomasevicius Filho (2016, p. 204) descreve o atual estado de coisas no Brasil, em relação ao tema investimentos x casa própria: “[...] no Brasil, a tradição do povo em matéria de investimentos é em imóveis e não em valores imobiliários, como ações, debêntures ou fundos. Poucas pessoas no Brasil almejam ter dinheiro para comprar estes títulos, mas a maior parte da população deseja a casa própria e, uma vez esta adquirida, desejam outros imóveis para a composição de seu patrimônio pessoal”.

20 Segundo consta em seu portal eletrônico, “80% dos novos consumidores já não têm interesse em adquirir imóveis” (HOUSI, 2021).

## 5.2 Popularização dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII)

Segundo a BM&F/Bovespa (2018), “o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário”, e para participar, o investidor deve adquirir cotas, sendo que os “recursos captados na venda das cotas poderão ser utilizados para a aquisição de imóveis rurais ou urbanos, construídos ou em construção, destinados a fins comerciais ou residenciais”.

Com a ascensão dos contratos de locação, é de se vislumbrar um cenário em que os FII's aumentarão sua posição no mercado de imóveis residenciais, a fim de adquirir sua propriedade e locá-los. Ao mesmo tempo, mostrar-se-ão como investimento bastante viável, em que o poupador alocará suas economias (aquelas que seriam utilizadas para o pagamento da entrada do financiamento) a fim de obter rendimentos. Perceba-se, com isso, que haverá um círculo virtuoso no mercado imobiliário<sup>21</sup>.

A popularização dos FII's já está acontecendo. Em relatório do mês de dezembro de 2020, a B3 (2020) informa que o número de pessoas físicas investindo nesse produto já ultrapassou a marca de 1 milhão, ao passo que, em dezembro de 2009, o número total era de apenas 12 mil investidores.

Em virtude dessa popularização que já se iniciou, foi promulgada a Lei nº 13.874/2019, que passou a regular os fundos de investimento no Código Civil, nos arts. 1.368-C e seguintes, definindo-os como “uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, destinado à aplicação em ativos financeiros, bens e direitos de qualquer natureza”.

---

21 Veja-se como restam inalteradas as lições de Pietro Perlingieri, apresentadas na nota de rodapé nº 17.

### 5.3 Fim dos Registros de Imóveis

Ainda na ordem de ideias traçadas anteriormente, prevê-se que haverá uma maior concentração da propriedade imobiliária, ao passo que a cultura de que ter um imóvel é sinônimo de riqueza desaparecerá. Esses dois fatos se retroalimentarão: a propriedade dos imóveis se concentrará na mão de poucas pessoas, diante da popularização e maior atratividade das locações, como descrito no ponto 5.1.

Aliás, mesmo nos tempos atuais, existem bens móveis de força patrimonial tão pujante quanto os imóveis<sup>22</sup>, principalmente com a popularização das criptomoedas, cujas transações merecerão maior atenção e controle estatais.

Por tudo isso, desnecessário se mostrará o rigoroso controle atual das transações imobiliárias, o que fará da manutenção do Registro de Imóveis uma alternativa cara e desnecessária, notadamente com o advento do *Blockchain*<sup>23</sup>. Em outras palavras, os cartórios de registro de imóveis se mostrarão um serviço público de pura irracionalidade e ineficiência, características incompatíveis com a pós-modernidade.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As linhas acima nos mostram que, atualmente, ocorre um processo de emulação (imitação) do direito de propriedade, pois os indivíduos pagam não para serem donos do bem, mas sim pela experiência de acessá-los temporariamente (diagnóstico), e que a tendência disso é perdurar, por ser racionalmente mais

---

22 Aliás, conforme destacado na nota de rodapé nº 15, a própria classificação em imóveis e móveis não se mostra mais adequada na pós-modernidade.

23 “Em síntese, o Blockchain pode ser então conceituado como um grande livro contábil, público e descentralizado, onde constam de forma imutável o registro de todas as operações ocorridas na rede, previamente validadas (tidas por verídicas) pelos próprios usuários” (TEIXEIRA; RODRIGUES, 2019, p. 23).

vantajoso (prognóstico), de forma a popularizar construções jurídicas tradicionais, como o contrato de locação, e pós-modernas, como os fundos de investimentos imobiliários e a multipropriedade.

Obviamente, prever comportamentos e tendências é tarefa demasiado difícil. E isso se torna ainda mais hercúleo quando se procura traçar essas tendências no contexto já destacado de pura volatilidade da pós-modernidade. Propor-se a isso é - por que não dizer? - um tanto quanto sacrificante.

Com efeito, a própria Economia falha em suas projeções, muitas vezes por fatores exógenos àquela ciência, tal como a Pandemia do COVID-19. Todavia, por equívocos na apreciação dos próprios fundamentos da Economia, projeções absolutamente falhas também são obtidas. Se não houvesse essa incerteza nas previsões econômicas, certamente a crise hipotecária de 2008 não teria ocorrido.

Nesse contexto de certa instabilidade, ainda que as previsões aqui propostas se mostrem, em breve, incorretas, vale a pena deixar registrada, para as futuras gerações, a visão de um pesquisador do Direito do início do Século XXI. De toda forma, certo mesmo é que profetas do passado são quem em nada contribuem para a formação do conhecimento científico.

Enfim, o futuro nos aguarda e é necessário nos prepararmos a ele.

## REFERÊNCIAS

AMARAL, Francisco. O Direito Civil na Pós-Modernidade. **Revista da Academia Brasileira de Letras Jurídicas**, Rio de Janeiro, v. 18, n. 21, p. 45-57, 2002.

ARONNE, Ricardo. **Propriedade e domínio**: a teoria da autonomia: titularidades e direitos reais nos fractais do direito civil-constitucional. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. O direito pós-moderno. **Revista USP**, São Paulo, n. 42, p. 96-101, ago. 1999.

BARASSI, Lodovico. **Instituciones de Derecho Civil**. Traduzido para o espanhol por Ramon Garcia de Haro de Goytisolo. Barcelona: Bosch Editor, 1955. v. 2.

BARDHI, Fleura; ECKHARDT, Giana M. Access-based consumption: the case of car sharing. **Journal of Consumer Research**, Oxford, v. 39, n. 4, p. 881-898, dez. 2012.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade Líquida**. Tradução de Plínio Dentzien. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001.

BECK, Ulrich. **Sociedade de risco: rumo a uma outra modernidade**. Tradução de Sebastião Nascimento. São Paulo: Editora 34, 2011.

BICICLETAR completa dois anos e se consolida como meio de transporte e lazer. **Prefeitura de Fortaleza**, 14 dezembro de 2016. Disponível em: <https://www.fortaleza.ce.gov.br/noticias/bicicletar-completa-2-anos-e-se-consolida-como-meio-de-transporte-e-lazer>. Acesso em: 21 mar. 2020.

BM&F/BOVESPA. **Fundos de Investimento Imobiliário (FII)**. Disponível em: [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm). Acesso em: 20 mar. 2020.

BOTSMAN, Rachel; ROGERS, Roo. **O que é meu é seu: a ascensão da economia colaborativa**. São Paulo: Bookman, 2011.

B3. Boletim Mensal Fundos Imobiliários: Dezembro - 2020. Disponível em: [http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/). Acesso em: 20 jan 2021.

CALFAT, Caio. **Cenário do desenvolvimento de multipropriedades no Brasil em 2020**. Disponível em: <https://www.caiocalfat.com/cdmb>. Acesso em: 20 jan. 2021.

COASE, Ronald H. **A firma, o mercado e o direito**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2017.

COHEN, Jaques. Do ponto de vista financeiro, é melhor alugar ou comprar um apartamento? **Revista Época Negócios**, 07 novembro de 2017. Disponível em: <https://epocanegocios.globo.com/colunas/Seu-Planejamento-Financeiro/noticia/2017/11/do-ponto-de-vista-financeiro-e-melhor-alugar-ou-comprar-um-apartamento.html>. Acesso em: 20 mar. 2020.

COMPARATO, Fábio Konder. **A civilização capitalista**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

COMPARATO, Fábio Konder. Função social da propriedade dos bens de produção. **Revista de direito mercantil, industrial, econômico e financeiro**. São Paulo, n. 63, p. 71-79. jul./set. 1986.

COUTINHO, Lorena Giuberti. **Economia do compartilhamento e plataformas digitais: riscos da competição em indústrias de alta tecnologia e mercados de dois lados**. 2017. Dissertação (Mestrado em Economia) - Universidade de Brasília, Brasília, 2017.

ESTADÃO. Morar perto do trabalho é sonho paulistano. **Estadão**, 01 abril 2018. Disponível em: <http://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/morar-perto-do-trabalho-e-sonho-paulistano/>. Acesso em: 02 abr. 2020.

EXAME. Estudo aponta que brasileiro investe mal seu dinheiro. **Revista Exame**, 14 março de 2017. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/estudo-aponta-que-brasileiro-investe-mal-seu-dinheiro/>. Acesso em: 20 mar. 2020.

FRENETTE, François. Du droit de propriété: certaines de ses dimensions méconnues. **Les Cahiers de Droit**, Paris, v. 20, n. 3, p. 439-447, 1979.

G1. Carros compartilhados começam a operar nesta quinta-feira em Fortaleza. **G1: Ceará**, 21 setembro de 2016. Disponível em: <http://g1.globo.com/ceara/>

noticia/2016/09/carros-compartilhados-comecam-operar-nesta-quinta-feira-em-fortaleza.html. Acesso em: 21 mar. 2020.

G1. Quatro em cada dez consumidores não sabem quanto gastam no cartão de crédito, diz pesquisa. **G1**, 10 maio de 2017. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/seu-dinheiro/noticia/quatro-em-cada-dez-consumidores-nao-sabem-quanto-gastam-no-cartao-de-credito-diz-pesquisa.ghtml>. Acesso em: 20 mar. 2020.

GANSKY, Lisa. **Mesh: porque o futuro dos negócios é compartilhar**. Rio de Janeiro: Alta Books, 2011.

GICO JUNIOR, Ivo. Introdução ao direito e economia. *In*: TIMM, Luciano Benetti (org.). **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2014, p. 1-33.

GOMES, Orlando. **Introdução ao direito civil**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

HOBBSAWN, Eric. **A era dos extremos: o breve século XX - 1914-1991**. 2. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2008.

HOUSI. **80% dos novos consumidores já não têm interesse em adquirir imóveis**. [S.d.]. Disponível em: <http://191.237.249.191/quem-somos/>. Acesso em: 21 jan. 2021.

JAYME, Erik. Direito Internacional Privado e Cultura Pós-Moderna. **Cadernos de Pós-Graduação em Direito**, Porto Alegre, v. 1, n. 1, 2003.

JOURDAIN, Loïc; LECLERC, Michel; MILLERAND, Arthur. **Économie collaborative & droit: les clés pour comprendre**. Paris : FYP, 2016.

LE MOS, Patrícia Faga Iglecias. Reflexos da consagração da função socioambiental da propriedade no Código Civil de 2002. **Revista do Advogado**, São Paulo, v. 28, n. 98, p. 173-185, jul. 2008.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade, de acordo com o Código Civil de 2002 e com o Estatuto da Cidade**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MANKIWI, N. Gregory. **Princípios de microeconomia**. Tradução de Allan Vidi- gal Hastings e Elisete Paes e Lima. 6. ed. São Paulo: Cengage Learning, 2017.

NIED, Paulo Sergio. O conceito de eficiência econômica e a ruptura do contrato de sociedade. *In*: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI, 21., 2012, Uberlân- dia. **Anais [...]**. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2012. p. 4297-4314.

NUSDEO, Fábio. **Curso de Economia: introdução ao Direito Econômico**. 10. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

OLIVEIRA, João Henrique de. Carro por assinatura: saiba como funciona e quanto custa. **Terra**, 18 janeiro de 2021. Disponível em: <https://www.terra.com.br/parceiros/guia-do-carro/carro-por-assinatura-saiba-como-funciona-e-quanto-custa,c9595be556150f118a29ce31f6b50d20rzn02qfh.html>. Acesso em: 20 jan. 2021.

PAULINO, Nicolas. Aumenta em 150% a procura por carros compartilhados. **Diário do Nordeste**, 19 março de 2018. Disponível em: <https://diarionordeste.verdesmares.com.br/metro/aumenta-em-150-a-procura-por-carros-comparti- lhados-1.1910369>. Acesso em: 21 mar. 2020.

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

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

POSNER, Richard A. **El análisis económico del derecho**. Trad. De Eduardo L. Suárez. 2. ed. México: Fondo de Cultura Económica, 2007.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de direito**. 25. ed. São Paulo, Saraiva, 2001.

REBOUÇAS, Rodrigo Fernandes. **Autonomia privada e a análise econômica do contrato**. Coimbra: Almedina, 2017.

RIBEIRO, Márcia Carla Pereira; GALESKI JUNIOR, Irineu. **Teoria Geral dos Contratos: contratos empresariais e análise econômica**. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

RIBEIRO JUNIOR, Valdir. Empreendedoras criam loja para compartilhar vestidos de festa. **Sebrae**, 19 abr. de 2016. Disponível em: <https://sebraeinteligenciasetorial.com.br/produtos/noticias-de-impacto/empreendedoras-criam-loja-para-compartilhar-vestidos-de-festa/571671ad3780ae1900bb6ec4>. Acesso em: 28 mar. 2020.

RIFKIN, Jeremy. **A era do acesso: a transição de mercados convencionais para networks e o nascimento de uma nova economia**. Tradução: Maria Lúcia G. L. Rosa. São Paulo: Makron Books, 2004.

RIPERT, George. **Aspectos jurídicos do capitalismo moderno**. Campinas: RED livros, 2002.

RODRIGUES, Vasco. **Análise econômica do Direito: uma introdução**. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2016.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Tradução portuguesa de Ana Coimbra e Manual Januário Costa Gomes. Coimbra: Almedina, 2009.

ROSEVALD, Nelson; CHAVES DE FARIAS, Cristiano. **Curso de Direito Civil - Reais**. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2012.

RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de Direito Civil**. 2. ed. Campinas: Book-seller, 2005. v. 2.

SARAIVA, Bruno de Sousa. **Teoria Geral da Multipropriedade Imobiliária no Direito Brasileiro**. Fortaleza: DIN, 2017.

SARAIVA, Bruno de Sousa. Direito dos Contratos, Mercado e Custos de Transação, *In: R. Themis*, Fortaleza, v. 17, n. 1, p. 61-86, jan./jun. 2019.

SCHWAB, Klaus. **A quarta revolução industrial**. Tradução de Daniel Moreira Miranda. São Paulo: Edipro, 2016.

SEBRAE. Compartilhar espaços de trabalho ajuda a reduzir custos. **Revista PEGN**, 09 março de 2018. Disponível em: <https://revistapegn.globo.com/Noticias/noticia/2018/03/compartilhar-espacos-de-trabalho-ajuda-reduzir-custos.html>. Acesso em: 21 mar. 2020.

SERRANO, Filipe. Montadoras (quem diria) recorrem ao transporte compartilhado. **Revista Exame**, 25 julho de 2016. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/revista-exame/montadoras-quem-diria-recorrem-ao-transporte-compartilhado/>. Acesso em: 28 mar. 2020.

SILVA, Jorge Wahl. “Tiempo Compartido”: ¿de la copropiedad a la multipropiedad? **Revista Chilena de Derecho**, Santiago, v. 23, n. 1, p. 127-142, 1996.

STEPHANY, Alex. **The business of sharing: making it in the new sharing economy**. New York: Palgrave Macmillan, 2015.

SUNDARARAJAN, Arun. **Economia compartilhada: o fim do emprego e a ascensão do capitalismo de multidão**. São Paulo: Senac, 2018.

TEIXEIRA, Tarcísio; RODRIGUES, Carlos Alexandre. **Blockchain e criptomoedas: aspectos jurídicos**. Salvador: Juspodivm, 2019.

TIMM, Luciano Benetti; GUARISSE, João Francisco Menegol. Análise econômica dos contratos. *In: TIMM, Luciano Benetti (org.)*. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2014, pp. 157-179.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. **Informação assimétrica, custos de transação, princípio da boa-fé.** 2007. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. O legado do Código Civil de 1916. **Revista da Faculdade de Direito**, São Paulo, v. 111, p. 85-100, jun. 2017. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/133495/129505>. Acesso em: 28 mar. 2020.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. Uma década de aplicação da função social do contrato: análise da doutrina e da jurisprudência brasileiras. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 103, n. 940, p. 49-85, 2014.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. **O direito civil na disciplina jurídica do patrimônio cultural brasileiro.** 2016. Tese de Livre Docência em Direito Civil. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

WILLIAMSON, Oliver E.. **The economics institutions of capitalism.** New York: The Free Press, 1985.

**SUBMETIDO:** 25/01/2021

**APROVADO:** 29/10/2021