

**CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIVATES**

**CURSO DE DIREITO**

**CONTRATOS ELETRÔNICOS E *TIME-SHARING***

Messias Cristani

Marcelo Hornos

Trabalho apresentado à turma de Direito Civil IV - Contratos, do Centro Universitário UNIVATES.

Professora: Beatris Chemin

Lajeado, junho de 2003

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	5
1 CONTRATOS ELETRÔNICOS.....	7
1.1 Conceitos.....	7
1.2 Denominações.....	8
1.3 Requisitos para validade dos contratos eletrônicos.....	8
1.3.1 Assinatura digital.....	9
1.3.2 Eficácia probatória.....	10
1.4 Classificação dos contratos eletrônicos.....	11
1.5 Formação dos contratos eletrônicos.....	12
1.5.1 Declaração de vontade nos contratos eletrônicos.....	12
1.5.2 Local de formação dos contratos eletrônicos.....	13
1.5.3 Momento de sua formação.....	14
1.6 Compra e venda de ações imobiliárias via internet.....	15

2. <i>TIME-SHARING</i> (TEMPO COMPARTILHADO OU PROPRIEDADE COMPARTILHADA).....	16
2.1 Da propriedade, do lazer e do direito de habitação periódica.....	16
2.2 Do solo compartilhado.....	16
2.3 A propriedade e sua função social.....	17
2.4 Os fins econômicos do compartilhamento.....	17
2.5 Do tempo.....	18
2.6 Origem do compartilhamento da propriedade.....	18
2.7 O objeto da propriedade compartilhada.....	18
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	20
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	22

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por escopo, mostrar um tipo de contrato que vem gerando discussões, que são os contratos eletrônicos, bem como o desconhecido *time-sharing*.

Com o advento da informática e a popularização do uso dos computadores, no alvorecer do novo milênio, surgem os contratos eletrônicos, ou seja, contratos formados por meio de redes de computadores. Com a expansão da Internet e com a *world wide web* ([www](http://www)), deu-se o aumento do acesso à rede.

As contratações eletrônicas, ante a falta da norma específica que as regule, bem como a dificuldade com a segurança do contrato geram discussões, perguntas bem como conflitos de interesses.

Esse enorme problema da realidade que se vive e não se pode ignorar, gerada pelo comércio eletrônico e pelos contratos via Internet tem grande relevância no mundo jurídico pela sua enorme complexidade e também pelo fato de não estar estruturada normativa, jurisprudencial e doutrinariamente.

Com relação ao *time-sharing* ou tempo compartilhado, os fins econômicos são sem a menor sombra de dúvida o maior atrativo.

Essa propriedade compartilhada ou também habitação compartilhada, acontece quase que especificamente na área turística, mas pode ser aplicada em diversos setores da vida moderna.

Estamos em um mundo globalizado e a competição em todos os segmentos está a cada dia mais acirrada, sendo cada vez maior a procura por produtos, e também serviços que tenham três condições básicas: preço mais baixo, boa qualidade e rapidez e eficiência no atendimento ao consumidor, se apresenta mais exigente a cada ano, sendo que o equilíbrio ou a solução, que o homem moderno, cada vez mais criativo chegou à conclusão, é que compartilhar custos seria a chave para isso.

Todos esses problemas jurídicos que nos trazem esses tipos de contratos, bem como a formação, validade, eficácia dos contratos eletrônicos e um breve apanhado sobre *time-sharing* (visto a falta de doutrina e normas) é o que vai ser o alvo do presente trabalho no seu desenvolver.

# 1 CONTRATOS ELETRÔNICOS

O avanço da *internet*, bem como a facilidade que se criou em poder mandar e receber mensagens via *e-mail*, é que deu asas para o legislador conseguir facilitar seu trabalho, podendo então fazer este tipo de contrato entre “ausentes” à distância.

## 1.1 Conceitos

Na escassa doutrina existente no Brasil, encontra-se na obra de Diniz (2002, p. 682), o conceito de contratos eletrônicos, como “aqueles que se operam entre o titular do estabelecimento virtual e o internauta, mediante transmissão eletrônica de dados”.

Em outro conceito temos que “o contrato eletrônico é o celebrado por meio de programas de computador ou aparelhos com tais programas. Dispensam assinatura ou exigem assinatura codificada, ou ainda da segurança chamada criptologia...” , Glanz *apud* Diniz (2002, p.666).

Temos ainda, Barbagalo (2001, p. 37), que define contratos eletrônicos como “os acordos entre duas ou mais pessoas para, entre si, constituírem, modificarem ou extinguírem um vínculo jurídico, de natureza patrimonial, expressando suas respectivas declarações de vontade por computadores interligados entre si”.

Já Santolim (1995, p. 22), entende que “são chamados contratos eletrônicos os negócios jurídicos bilaterais que utilizam o computador como mecanismo responsável pela formação e instrumentalização do vínculo contratual”.

Ainda, Cruz & Tuci *apud* Diniz (2002, p. 667), coloca que “o contrato eletrônico é uma modalidade de negócio à distância ou entre ausentes, efetivando-se via internet por meio de instrumento eletrônico, no qual está consignado o consenso das partes contratantes.”

Todos esses conceitos trazidos são unânimes na idéia de contratos eletrônicos, que resulta de uma convergência de duas ou mais vontades, a fim de obter o resultado jurídico desejado pelas partes.

## **1.2 Denominações**

Uma vez conceituado, veremos sua denominação.

O termo contrato eletrônico é a expressão mais usada na prática, que quer dizer documento eletrônico. O termo em si eletrônico é relativo à eletrônica, que é uma parte da física que estuda os circuitos elétricos.

Muitas nomenclaturas já foram utilizadas como contratos virtuais (Brasil)<sup>1</sup>, contratos cibernéticos (Aoki *apud* Barbagalo, 2001, p.38), contratos digitais ou por computador (Santolim, 1995, p.25) e ainda contrato informático (Gherzi *apud* Barbagalo, 2001, p.39).

## **1.3 Requisitos para validade dos contratos eletrônicos**

Para que os contratos eletrônicos tenham validade e que seus efeitos sejam

---

<sup>1</sup>Brasil, Angela Bittencourt. Membro do Ministério Público do RJ; [www.advogado.com](http://www.advogado.com) data de acesso

atingidos necessitamos de alguns requisitos, que também estão presentes dos demais contratos. São eles presentes no nosso CC:

a) *Subjetivos*: a manifestação de vontade de duas ou mais pessoas capazes civilmente para praticar atos na vida civil; ausência de vícios; identificação do contratante, pois é preciso que o documento eletrônico seja: *autêntico*.

b) *Objetivos*: licitude, suscetibilidade de determinação, possibilidade física ou jurídica do objeto e conteúdo econômico.

c) *Formais*: uso de computador na sua formação e formalização num documento informático, base para a comprovação negocial.

Do mesmo modo, é o entendimento de Barbagalo (2001, p. 39), que os contratos eletrônicos para ter validade precisam “da capacidade e legitimação das partes, objeto idôneo e licitude do objeto, forma prescrita ou não defesa em lei e consentimento”.

### **1.3.1 Assinatura digital**

Com certeza o grande problema dos contratos eletrônicos é quanto à sua segurança, visto tantos *hackers* (especialistas em informática que podem invadir computadores alheios ou impedir invasões de outros) e os *crackers* (os que atuam com a intenção de lesar outrem ou de tirar vantagem para si da informação obtida). Temos várias formas de autenticação das comunicações eletrônicas, entre elas estão: código secreto, leitura da impressão digital da pessoa, reconhecimento de caracteres físicos, como sangue, rosto e voz, fixação da imagem da íris, estenografia, transmissão de fotografia e a usada nos contratos eletrônicos, a criptografia assimétrica.

Existem prestadores de serviços de certificação, que são credenciados à AC Raiz (Autoridade Certificadora Raiz) da ICP-Brasil (Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira – Medida provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001), que emitem



certificados, contendo a segurança das chaves pública e privada.<sup>2</sup>

Na criptografia<sup>3</sup> assimétrica, há duas chaves <sup>4</sup>, uma de acesso geral, por ser de conhecimento público, e outra particular, mantida em sigilo pelo usuário.

Encriptando a mensagem com a chave pública, geramos uma mensagem cifrada que não pode ser decifrada com a própria chave pública que a gerou. Só com o uso da chave privada poderemos decifrar a mensagem que foi codificada com a chave pública. E do mesmo modo, o que for encriptado com a chave privada só poderá ser decriptado com o uso da chave pública.

O único inconveniente da implantação no sistema da criptografia assimétrica é o custo e seu lento funcionamento.

De acordo com Queiroz *apud* Diniz (2002, p. 675),

a autenticação é provada por um certificado, formado por um conjunto de dados que vinculam a assinatura e a sua respectiva chave pública a uma determinada pessoa, identificada como proprietária das chaves, com base em registros, que devem ser mantidos pela autoridade certificadora em local seguro e a salvo de adulteração.

É importante ainda ressaltar, quanto aos certificados, que os mesmos devem ter formato padrão e conter, no mínimo, o nome do titular, qualificação, endereço, número do certificado e seu prazo de vigência, identificação da autoridade certificadora e sua qualificação.

Qualquer alteração posterior à aposição da assinatura digital torna a mesma inválida. Por isso, uma vez instalado o certificado no computador do usuário, gerando o par de chaves a ser usado para a criptografia e assinatura digital de mensagens, deve o

---

<sup>2</sup>Projeto de Lei do Poder Executivo que regula a assinatura digital e a prestação de serviços de certificação 11/11/2002 – PL 7.316/2002, inspirado na Diretiva 1999/93/CE aprovada pelo parlamento europeu em 13/12/1999.

<sup>3</sup>Criptografia é o “conjunto de técnicas matemáticas, que, mediante o uso de algoritmos, possibilita a codificação da mensagem, resguardando a privacidade e a segurança do contrato eletrônico” ( Diniz, 2002, p. 674).

<sup>4</sup>Keen & Ballance *apud* Barbagalo (2001, p. 43) “Chama-se chave todo código secreto composto por uma seqüência de valores numéricos, arranjados por computador a partir da aplicação de algoritmos. É a chave que abre ou dá acesso a uma mensagem codificada ou lhe tranca o acesso, criptografando-a.”

usuário guardar em sigilo tanto o certificado quanto sua chave privada, impedindo o uso indesejado destes por outras pessoas.

Ainda, conforme Diniz (2002, p. 675), “ter-se-á autenticação digital quando a identidade do proprietário das chaves for verificada previamente por uma terceira entidade de confiança das partes.”

Por fim, só após seu reconhecimento pela autenticação é que se libera a informação.

### **1.3.2 Eficácia probatória**

Diniz (2002, p.666) cita, “ que o meio probatório na Internet é um suporte eletrônico, por ser uma comunicação de dados (CF/88, art. 5º, XII)”.

E continua, é uma espécie de prova documental atípica, em que, usualmente, não se apõe assinatura autógrafa (CPC, arts. 332 e 371, III).

A eficácia probante do contrato eletrônico pode ser atestada por todos os meios probatórios e, principalmente, pela prova pericial, onde haja assessoramento de um técnico de informática. Daí a necessidade de se criarem cartórios para reconhecimento de documentos virtuais.

### **1.4 Classificação dos contratos eletrônicos**

O contrato eletrônico não se constitui em um novo tipo contratual ou categoria autônoma e sim em uma nova técnica de formação, sendo aplicado a qualquer categoria de contratos, desde que possa ser formalizado por meio eletrônico.

Além da classificação tradicional dos contratos, estes admitem a classificação no que toca ao modo de contratação eletrônica.

Na classificação feita por Santolim (1995) temos:

a) *O computador como simples meio de comunicação*: situação em que o computador funciona como instrumento de comunicação de vontade já antes aperfeiçoada, em que equipara-se ao telefone, o telex e o fax;

b) *O computador como local de encontro de vontades já aperfeiçoadas*: hipótese em que o computador é posto a serviço das partes contratantes, não pertencendo o sistema a nenhuma delas, com exclusividade;

c) *O computador como auxiliar no processo de formação da vontade (contratos por computador stricto sensu)*: Aqui o computador incide, não apenas como meio de comunicação, mas como determinante na manifestação de vontade das partes.

Já em outra classificação de Rossi *apud* Barbagalo (2001) temos:

a) *Contratos eletrônicos intersistêmicos*: onde as partes apenas transpõem para o computador as vontades resultantes de negociação prévia, na qual os sistemas de computador dos contratantes se interligam para a comunicação;

b) *Contratos eletrônicos interpessoais*: Esta categoria de contrato se caracteriza principalmente pela interação humana nos dois extremos da relação. Divide-se em *simultâneo*: contratos firmados por partes que estejam conectados, ao mesmo tempo, à rede. Tem analogia aos contratos firmados por telefone, o que seriam considerados entre presentes, pois há resposta imediata. *Não simultâneo*: que seriam os contratos entre ausentes, por exemplo, os contratos celebrados via correio eletrônico.

c) *Contratos eletrônicos interativos*: Este é o mais peculiar. Onde uma pessoa interage com um sistema de eletrônico, posto à disposição por outra pessoa, sem que esta esteja, ao mesmo tempo, conectada. Este é um exemplo de contrato via internet ([www](http://www)).

## **1.5 Formação dos contratos eletrônicos**

A vontade nos contratos eletrônicos é expressa eletronicamente, mediante utilização das redes de computadores. Esta, pois, é a questão discutida agora, ou seja, a validade dessa forma de manifestação de vontade (Barbagalo, 2001).

Temos na Proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho da União Européia, em seu art. 9º, que determina que os Estados-Membros devem adequar suas legislações internas de modo a permitir a contratação eletrônica, garantindo aos contratos eletrônicos, validade e eficácia, não discriminando os meios eletrônicos.

A Comissão das Nações Unidas para o Direito Comercial Internacional, conhecida pela sigla UNCITRAL (*United Nations Commission on International Trade Law*), criou a Lei Modelo da UNCITRAL sobre o Comércio Eletrônico. Essa Lei Modelo tem por finalidade oferecer um conjunto de regras, internacionalmente aceitáveis, que permitam eliminar obstáculos, diante da incerteza da validade jurídica das comunicações por meio eletrônicos em âmbito de direito interno. A presente lei foi formulada, para que o legislativo de outros países consigam adotá-la.

Em seu art. 11, a Lei Modelo traz que não se negará validade ou eficácia a um contrato que, em sua formação, use informação gerada, enviada, recebida ou arquivada por meios eletrônicos, podendo a proposta ou a aceitação serem expressos desse modo.

Visando não interferir no direito interno aplicável à matéria, a Lei Modelo não cita o momento e o local da formação.

### **1.5.1 Declaração de vontade nos contratos eletrônicos**

A manifestação de vontade expressa através de comandos informáticos ocorre pelo pressionamento de “botões” de *sim*, *não* ou *concordo*, que estão nas páginas de *Web sites*. Vale ressaltar que é uma forma não convencional.

Portanto, essa vontade é válida, pois ao acionar o comando enviará a mensagem,

que se considera que o contraente tenha, ou deveria ter, ciência de sua ação.

Em uma fundamentação em um acórdão do Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (Barbagalo, 2001, p.61-2), temos que, “na atualidade, girar o disco ou pressionar as teclas de um aparelho telefônico constitui-se em meio para celebração contratual, com as conseqüências daí advindas”.<sup>5</sup>

Para que a declaração de vontade seja válida por meio eletrônico, é também necessário que o destinatário tenha os meios hábeis a receber e entender seu conteúdo. Do contrário será inválida a mesma.

Segundo Bessone *apud* Barbagalo (2001, p. 63),

sempre que não exista uma disposição legal em sentido contrário, o consentimento pode manifestar-se, expressa ou tacitamente, entre pessoas presentes ou distantes, com ou sem intermediário e por meio de qualquer procedimento, seja a palavra humana diretamente ou por telefone, ou gravada por reprodução mecânica (fonógrafo)[...].

Na Lei Modelo, temos em seu art. 12 que não se deve discriminar uma declaração de vontade, negando-lhe validade e eficácia pelo simples motivo de ter sido esta gerada ou enviada por meios eletrônicos.

O art. 112 do CC, exalta a intenção da vontade em detrimento da linguagem utilizada, podendo-se estender a lei considerando uma linguagem que também é própria dos computadores.

### **1.5.2 Local de formação dos contratos eletrônicos**

Quanto à aplicação da lei no espaço, quando ambas as partes residirem no país, temos como regra geral o art. 435 do CC. Quando uma das partes estiver fora do território nacional, para a formação do contrato, aplica-se o art. 9º, § 2º da LICC (visa o local onde foi feita a proposta) , Barbagalo (2001).

---

<sup>5</sup>3º Câmara de Férias de julho de/98. Vide <http://www.aasp.org.br/fjurisa.htm>. Data de acesso:26/01/2000.

Algumas alternativas podem ser discutidas, como, por exemplo, considerar o local de origem da proposta aquele onde se encontra o equipamento que a armazena, ou seria a proposta considerada feita no local onde está o aceitante no momento em que a acessa pela rede de computadores.

Caso uma pessoa, durante uma viagem internacional, se utilize de seu telefone celular para fazer uma proposta, formulando-a no momento em que atravessa país intermediário entre sua origem e seu destino, entende Barbagalo (2001, p. 67), que “deve-se levar em conta onde o proponente se encontra, pois a aceitação é a conclusão do vínculo.”

O ideal seria que as partes estipulassem o lugar de formação do contrato, ou caso não for possível, que a proposta indicasse expressamente onde é manifestada.

### **1.5.3 Momento da sua formação**

Basso *apud* Barbagalo (2001, p. 75), explica que “somente se pode considerar comunicada a aceitação através dos meios eletrônicos quando a informação tenha atingido o aparelho receptor do proponente”.

Na obra de Diniz (2002) temos que, se uma empresa nacional oferecer por *e-mail* a uma empresa francesa 'x' sacas de café, a mensagem pode ser enviada fora do horário comercial – caso em que será lida posteriormente – e até mesmo chegar dentro do referido horário, mas, por provocar reflexão, pode haver a necessidade de se verificar se há ou não interesse naquela aquisição. Portanto, a recepção da resposta será o momento determinante da formação contratual.

Em outro exemplo, se uma empresa exportadora receber um *e-mail* de importadora suíça, solicitando a remessa de três mil toneladas do cereal “x”, que deverão ser embarcadas FOB/Rio e pagas por conta de um crédito documentário emitido pelo Banco do Brasil a preço “y” na Bolsa, na data do embarque; se o representante da exportadora, que se encontrava no terminal do receptor, responder de imediato, o contrato se formará sem intervalo, salvo o tempo de programação do sinal condutor de mensagens.

## **1.6 Compra e venda de ações mobiliárias via internet**

A Bolsa de Valores tem atraído muitos investidores no mercado de ações via Internet, mediante o sistema *homebroker*, que possibilita a compra e venda de ações por meio de rede e é realizado por corretoras de valores virtuais cadastradas e interligadas ao sistema da BOVESPA (Bolsa de Valores de São Paulo), Diniz (2002).

## **2. *TIME-SHARING* (TEMPO COMPARTILHADO OU PROPRIEDADE COMPARTILHADA).**

### **2.1 Da propriedade, do lazer e direito de habitação periódica**

São os debates sociológicos e jurídicos imobiliários, segundo Rios (2003)<sup>6</sup> “os mais presentes nas pautas de reivindicações políticas dos povos. A propriedade é a credencial ou é tida como um valor de cidadania”.

O homem moderno já integrou a necessidade do direito ao lazer. As férias já não são mais um direito, mas uma obrigação para quem desfruta e sua família, a fim de recarregar as baterias para, posteriormente nova jornada de trabalho.

### **2.2 Do solo compartilhado**

Empresas de grande porte se utilizam de contratos de um compartilhamento de solo, que no Brasil ainda não tem definição legislativa ou nominação de direito. Sendo o principal problema, a ausência de regulamentação, os contratos de compartilhamento são substituídos por precários contratos de aluguel, cita Rios (2003).

---

<sup>6</sup>Artur Rios é advogado em Goiânia, professor de direito imobiliário da Universidade Católica de Goiás e presidente do Instituto de Defesa e Estudos Sociais – IDES.



Por exemplo, não se justifica, para as empresas de telefonia celular, a aquisição de solo para instalar as ERBs (Estações de Rádio Base). Elas ocupam pouca área, mas necessitam ser fixadas ao solo. Um lote urbano é de 500 (quinhentos) metros quadrados ou, às vezes, o terreno indicado nas cidades lá está ocupado. O que acontece é que o compartilhamento de área é feito até de uma marquise dos prédios para instalação dessas antenas (Rios, 2003).

### **2.3 A propriedade e sua função social**

Os compartilhamentos de solo hoje são usados por empresas que vêm no uso comum de escritórios, laboratórios, fábricas, organizações, serviços ou pessoal, dividido pelo tempo, uma forma de se evitarem espaços físicos ociosos, aproveitando as instalações construídas e efetivadas, barateando e facilitando a produção. Da mesma forma, na área turística faz-se importante o compartilhamento de solo e de instalações nas férias de seus multiproprietários, para baratear e facilitar o êxito daqueles períodos<sup>7</sup>.

A multipropriedade chega para acelerar e aumentar esta mesma conquista da função social do imóvel, adicionando-lhe a questão do tempo compartilhado em turnos, satisfazendo e proporcionando em número maior de proprietários do mesmo solo ou imóvel. Isto significa um efeito multiplicador no que concerne ao bem-estar, desenvolvimento, justiça social e valorização do trabalho. Sociabiliza-se, assim, o imóvel com muitos proprietários utilizando a mesma base material em variados turnos de tempo (Rios, 2003).

### **2.4 Os fins econômicos do compartilhamento**

Como foi mencionado antes, não se pode falar em propriedade compartilhada sem falar em turismo. Mas a propriedade compartilhada pode ser aplicada em vários segmentos da nossa vida. Como, por exemplo, um contrato de compartilhamento para uso conjunto de

---

<sup>7</sup>O conteúdo foi capturado do site [www.oab-go.com.br](http://www.oab-go.com.br) acesso em 13/05/2003, pois não existe legislação

instalações industriais, comerciais e de serviços, como escritórios e outros. Duas empresas utilizando-se das mesmas instalações comerciais ou industriais podem baratear custos de produção (Rios, 2003).

O que é novo na multipropriedade é a divisão do tempo em turnos de dias, semanas, meses ou horários de usos. Os primeiros citados são os mais utilizados na multipropriedade de habitações para temporadas e a última para a vida negocial. Esta última, já utilizada em consultórios médicos, odontológicos, advogados, corretores, etc<sup>8</sup>, (Rios, 2003).

## **2.5 Do tempo**

Segundo Rios (2003), na multipropriedade o que surge de novidade é a base material individualizada pela divisão temporal, ou os limites ou circunscrições de tempo de dentro do calendário, para que o multiproprietário possa exercer o seu direito de 'dominus'. Aqui se têm os mesmos critérios de perpetuidade e de exclusividade do proprietário comum. Só se adiciona para o multiproprietário a espécie de divisão do tempo em dois turnos, pois o tempo em si já existia, em gênero, na vida da propriedade<sup>9</sup>.

## **2.6 Origem do compartilhamento da propriedade**

Ainda, conforme Rios (2003), o compartilhamento da propriedade nasce no 'direito das obrigações' (o continente jurídico das relações de pessoas com pessoas), mas encaminha-se para residir no 'direito real' (o mundo legal de vínculos das pessoas com as coisas). Entre os dois direitos (obrigações e coisas), como passagem batismal, temos o registro civil imobiliário, no Brasil regido fundamentalmente pela lei 6.015/73, a lei de registros públicos.

Se a multipropriedade é um mundo real, tem a faculdade de passar pelo registro

---

referente.

<sup>8</sup>Situados em centros comerciais e shopping centers.

<sup>9</sup>Publicado na revista da OAB de Goiás. AnoXII, nº36: acesso em 13/05/2003.

imobiliário. Aqui colide com aqueles que defendem o princípio do *numerus clausus*, isto é, entendem que os direitos reais estão limitados aos casos admitidos no art. 167 da L.R.P. Tal entendimento não é determinado pela lei no Brasil, e sim somente acreditado por doutos juristas e respeitável jurisprudência, resultando numa corrente que, infelizmente, engessa a criatividade e o progresso social e do direito das coisas (Rios, 2003).

## **2.7 O objeto da propriedade compartilhada**

Nos fala Rios (2003), que a propriedade compartilhada, assim como qualquer propriedade, vincula a pessoa diretamente à coisa objeto do direito, que para nós é um bem imóvel. A diferença entre a propriedade comum e a compartilhada não está no gênero da conceituação (direito de usar, gozar, dispor, buscar e o dever de dar a função social devida à coisa objeto da propriedade), e sim na espécie da definição com o acréscimo do espaço temporal do uso de cada multiproprietário.

Na propriedade compartilhada, a utilização do bem por cada multiproprietário fica restrita a um período de tempo para cada um dos titulares do direito em compartilhamento. Posiciona-se a multipropriedade ou a propriedade compartilhada como qualquer propriedade, ou seja, a vinculação direta do imóvel à pessoa do sujeito ativo da propriedade, tendo como sujeitos passivos *erga omnes* todas as demais pessoas, que ficam com o dever de respeitar aquela propriedade.

Na multipropriedade existe a divisão temporal com turnos certos para o uso exclusivo e perpétuo de cada compartilhatório, ou titular do direito de propriedade comum sobre uma base material, podendo-se observar que a diferença é a existência da divisão temporal com turnos certos, para o uso de cada proprietário no sistema de compartilhamento.

Resta para cada um dos compartilhatórios uma fração ideal do terreno, que indica propriedade exclusiva e perpétua no percentual do espaço de tempo indicado, e a obrigação de se vincular a uma convenção multiproprietária ou dos proprietários compartilhados, ou

seja, é necessário fixar o *modus vivendi et operandi*<sup>10</sup> da multipropriedade.

Por fim, vê-se que definir propriedade ainda vai demorar algum tempo, pois diante da globalização estamos freqüentemente sofrendo mudanças sociais, pela qual inevitavelmente o homem tem que passar. Mas com a sua criatividade, pode-se notar que já é um avanço social o de compartilhar o solo ou a propriedade com outras pessoas. E não é só o solo, hoje já se compartilha pousadas, hotéis e até aeronaves, (Rios, 2003).

---

<sup>10</sup>Modo de viver, de trabalhar, segundo o *site* [www.advogado.adv.br/termosjuridicos.htm](http://www.advogado.adv.br/termosjuridicos.htm); acesso: 03/06/2003

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em síntese, temos que o grande crescimento e avanço da internet, surgem os contratos eletrônicos, talvez para facilitar, principalmente, os contratos entre empresas muito distantes uma da outra.

A problemática surge ante a falta de normas que os regulamente. Alguns países já estão na nossa frente e talvez possam servir de exemplo para uma possível legislação neste mesmo sentido. Por exemplo, sobre a assinatura digital, em Portugal (DL nº 290-D/99, de 2-8-1999), Espanha, Alemanha, Colômbia, onde alguns passos já foram dados visando a Lei Modelo da UNCITRAL.

É a urgência de normas, no sentido de dar maior segurança aos contratos eletrônicos, e do mesmo modo aos operadores jurídicos tendo que se adequar à realidade que se vive e não se pode ignorar.

No mesmo sentido, ante a falta de normas que o regulamente, o desconhecido por muitos, *time-sharing*, está evoluindo.

Devemos nos esforçar sempre mais buscando soluções e alternativas para o inserimento nessa nova comunidade que não pára de evoluir, fazendo o progresso do nosso país.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARBAGALO, Erica Brandini. **Contratos eletrônicos**. São Paulo: Saraiva, 2001.

BRASIL, Angela Bittencourt. Membro do Ministério Público do RJ; [www.advogado.com](http://www.advogado.com). Acesso em 10/06/2003.

SANTOLIM, Cesar Viterbo Matos. **Formação e eficácia probatória dos contratos por computador**. São Paulo: Saraiva, 1995.

CHEMIN, Beatris; SCHNEIDER. Dalia. **Manual da Univates para trabalhos acadêmicos**. 3. ed. rev. e atual. Lajeado: UNIVATES, 2001.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 17 ed. São Paulo; Saraiva, v. 3, 2002.

RIOS, Artur. **Revista da OAB/Goiás, Ano XII, nº 36 – time-sharing ou propriedade compartilhada**. Disponível em :

<<http://www.oab-go.com.br/revista/36/juridico6.htm>>. Acesso em: 13 mai. 2003.

MINISTÉRIO PÚBLICO/RS **centro de apoio de defesa ao consumidor** – setor imobiliário. Disponível em:

<<http://www.mp.rs.gov.br/hmpage/homepage2.nsf.pages/cdc>>. Acesso em: 13 mai.

2003.

PROGRAMA JET SOLUTIONS, **propriedade compartilhada de aeronaves.**

Disponível em:

<<http://www.hellisolutions.com.br/jets/findey0.htm>>. Acesso em: 13 mai. 2003

CONTRATOS DE RESORTS devem trazer período de utilização/negócio viciado desde a origem. Disponível em :

<<http://www.expressodanoticia.com.br/conteudo.asp?codigo=729>>. Acesso em: 20 mai. 2003.