

**CENTRO UNIVERSITÁRIO**  
**UNIDADE DE ENSINO SUPERIOR DOM BOSCO – UNDB**  
**CURSO DE DIREITO**

**JOSÉ PEDRO DE LEMOS CAVALCANTE**

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A MULTIPROPRIEDADE À LUZ DA**  
**FUNÇÃO SOCIAL**

São Luís

2023

**JOSÉ PEDRO DE LEMOS CAVALCANTE**

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A MULTIPROPRIEDADE À LUZ DA  
FUNÇÃO SOCIAL**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação de  
Direito do Centro Universitário Unidade de Ensino  
Superior Dom Bosco, como requisito parcial para  
obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Me. Johelson Gomes

São Luís

2023

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
Centro Universitário – UNDB / Biblioteca

Cavalcante, José Pedro de Lemos

A regularização fundiária e a multipropriedade à luz da função social. / José Pedro de Lemos Cavalcante. \_\_ São Luís, 2023.

50 f.

Orientador: Prof. Me. Johelson Gomes  
Monografia (Graduação em Direito) - Curso de Direito – Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB, 2023.

1. Propriedade fundiária. 2. Regularização. 3. Posse. 4. Multipropriedade. 5. Função social. I. Título.

CDU 347.235

**JOSÉ PEDRO DE LEMOS CAVALCANTE**

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A MULTIPROPRIEDADE A LUZ DA  
FUNÇÃO SOCIAL**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação de  
Direito do Centro Universitário Unidade de Ensino  
Superior Dom Bosco, como requisito parcial para  
obtenção do grau de bacharel em Direito.

Aprovado em: 28/11/2023

**BANCA EXAMINADORA**

---

**Prof. Me. Johelson Gomes (Orientador)**  
Centro Universitário  
Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB

---

**Profa. Ma. Gláucia Maria Maranhão Pinto Lima**  
Instituto Idea Direito

---

**Profa. Ma. Viviane Gomes de Brito**  
Centro Universitário  
Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB

A minha família, a minha namorada e aos meus amigos, os quais detém minha eterna gratidão.

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus, por abençoar minha trajetória na minha graduação, por me dar coragem e sabedoria para enfrentar meus desafios, por me permitir aprender com os meus erros e me tornar uma pessoa melhor. Crer em ti é o que me dá forças para lutar pelos meus ideais, sonhos e objetivos.

Aos meus pais, minha base, por todo o apoio dado durante a graduação, por sempre terem investido na minha educação, crendo que esse é o único bem que jamais pode lhe ser tirado. A concretização desse objetivo passa muito por vocês.

A minha namorada, por sempre ter acreditado em mim e nunca ter desistido de mim, mesmo quando por diversas vezes, eu desistia de mim mesmo. Por ter segurado minha mão quando mais precisei, por nunca deixar de estar presente. Você sempre esteve presente, e se hoje estou feliz e saudável, alcançando meus objetivos, devo tudo isso a ti. Meus sonhos viraram nossos sonhos, e espero fazer por você tudo aquilo que um dia você já fez por mim.

Aos familiares, obrigado por todas as palavras, o apoio, o carinho e o incentivo.

Aos amigos, obrigado pelos bons momentos que vivenciamos juntos nesta jornada. Levarei essas experiências comigo para sempre.

## RESUMO

O seguinte trabalho tem como proposta principal analisar o direito à propriedade, a regularização fundiária e a multipropriedade a luz da função social, visto que o direito à propriedade é muito amplo e a regularização fundiária e a multipropriedade podem ser mecanismos que façam com que a mesma possa ser totalmente utilizada, cumprindo sua função social. O primeiro objetivo é mostrar o direito à propriedade em diferentes códigos. O segundo é identificar os principais pontos do direito à propriedade perante a função social da posse, e o terceiro seria apontar a multipropriedade e a regularização fundiária como expressões da função social. O mesmo foi escolhido pelo pesquisador por ser um assunto importante para o povo brasileiro, pois é um direito que pertencem ao cidadão, mostrando os institutos citados como expressões da propriedade cumprindo com sua função social, concluindo-se como um objetivo do Estado social. No trabalho, para haver melhor absorção do tema, serão utilizados mecanismos de pesquisa bibliográficas, teóricas, a fim de uma melhor compreensão do trabalho.

**Palavras-chave:** Função social da propriedade. Multipropriedade. Posse. Propriedade.

## **ABSTRACT**

The following work's main proposal is to analyze the right to property, land regularization and multi-ownership in light of the social function, since the right to property is very broad and land regularization and multi-ownership can be mechanisms that make it can be fully used, fulfilling its social function. The first objective is to show the right to property in different codes. The second is to identify the main points of the right to property in relation to the social function of possession, and the third would be to point out multi-ownership and land regularization as expressions of the social function. It was chosen by the researcher because it is an important subject for the Brazilian people, as it is a right that belongs to the citizen, showing the institutes mentioned as expressions of property fulfilling their social function, concluding as an objective of the social State. In the work, to better absorb the topic, bibliographical and theoretical research mechanisms will be used, in order to better understand the work.

**Keywords:** Social function of property. Multiproperty. Possession. Property.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE</b>	<b>10</b>
2.1	A visão da Constituição de 1988	13
2.2	A visão do Código Civil de 2002	15
2.3	A visão da Lei nº 13.777/18	18
<b>3</b>	<b>OS PRINCIPAIS PONTOS DO DIREITO À PROPRIEDADE ANTE A FUNÇÃO SOCIAL</b>	<b>22</b>
3.1	O instituto da propriedade e a função social	24
3.2	O instituto da posse e a função social	26
3.3	Há coexistência pacífica entre o direito à propriedade e a função social da posse?	28
<b>4</b>	<b>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MULTIPROPRIEDADE COMO EXPRESSÕES DA FUNÇÃO SOCIAL</b>	<b>31</b>
4.1	A constitucionalização da regularização fundiária e multipropriedade	33
4.2	Século XXI e o desafio da dignidade humana	36
4.3	A regularização fundiária e a multipropriedade como objetivo do estado social	38
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>42</b>
	<u>REFERÊNCIAS</u>	<u>45</u>

## 1 INTRODUÇÃO

A dificuldade de dissertar acerca do sentido de posse sempre existiu. Diniz (2007) cita que a dificuldade de definição remonta desde o direito romano, onde só se tinha o domínio de algo com a entrega da posse do vendedor para o comprador, muito diferente no direito brasileiro, onde já há a necessidade de o registro de imóveis ser atualizado para o novo comprador. A mesma autora ainda afirma que o significado da posse indica a propriedade, que alguém que tem a posse de algo na verdade é um proprietário, e não um possuidor.

O direito à propriedade consiste em você ter seu bem e usá-lo da forma como quiser, tendo a plena ou limitada propriedade. Já o direito à moradia é direito positivado na Carta Magna, sendo o de que todo cidadão deve ocupar um lugar como residência. Em certo momento, esses direitos se chocam, pois, de um lado, há a liberdade e o direito do dono de usufruir de seu imóvel da maneira que bem entender, enquanto do outro temos o direito que estabelece que todo ser humano precisa de sua residência a fim de suprir suas necessidades básicas. Diante disso e baseado no princípio da função social da posse, pergunta-se: porque há a existência desse conflito e quais são as consequências?

O direito à moradia está garantido na Constituição Brasileira de 1988 (Brasil, 1988) como um direito social, que deve ser obedecido. Seu principal objetivo é de que o cidadão brasileiro possa desfrutar de um local, uma residência onde possa suprir suas necessidades básicas, onde possa ter sua dignidade protegida. O Estado, por conseguinte, deve promover o combate e a erradicação da pobreza, construindo habitações adequadas para aqueles que não possuem residência, para que assim, o direito à moradia digna do cidadão seja respeitado.

O direito à propriedade é o direito onde o dono pode usufruir de seu bem da maneira que lhe for melhor. Esse direito muitas vezes é limitado pela função social da posse, pois em alguns casos, como os de invasão a alguma propriedade privada, percebe-se que aquela propriedade já não está mais sendo usada pelo dono do imóvel, e sim pelas pessoas que invadiram. Nesse caso, o imóvel não estava cumprindo sua função principal, que era o de que o dono estivesse domiciliado ali, muitas vezes passando anos sem ser visitado pelo mesmo.

O assunto se torna importante por se tratar de um tema que está inserido no cotidiano de milhares e milhares de brasileiros: O direito à propriedade e a moradia frente ao princípio da função social da posse. O tema se mostra de extrema importância para discussão devido aos avanços tecnológicos, fato que não pode deixar de ser notado, e implementado até no direito civil.

Entende-se que o tema está presente no dia a dia por se tratar de um assunto que está incluído na sociedade. Nela versa sobre o direito de um proprietário ao seu imóvel enquanto temos o direito à moradia que possa suprir as necessidades básicas, entrando em conflito por muitas vezes não saber qual direito deve prevalecer. A conclusão é de que o assunto é de relevância nacional, e os assuntos tratados aqui merecem destaque, sendo um trabalho de autoconhecimento coletivo.

Gonçalves (2012) cita que o direcionamento da utilização da propriedade é de que o dono se utilize daquilo a qual é proprietário da maneira que achar melhor, sem alterar a substância. Ou seja, sendo o dono, ele tem o direito de se utilizar da melhor maneira possível de sua propriedade. Porém, o direito à moradia bate muito com o da propriedade, uma vez que existem diversos imóveis que têm donos, porém não estão cumprindo a função social da posse, ficando abandonados e muitas vezes sendo só valorizados quando pessoas desamparadas pelo Estado, que deveriam ter suas moradias, e não tem, estão ocupando-as, utilizando-se do direito à moradia por já fazer de tal local como sua residência.

Esta pesquisa adota o procedimento bibliográfico, sendo baseado em livros, legislação, trabalhos acadêmicos (monografia, dissertação ou tese) e artigos científicos. Os termos de busca utilizados foram “direito à propriedade e direito à moradia”, “princípio da função social da posse” e “direito à moradia e a propriedade a luz da função social da posse”.

## 2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Os primeiros traços de propriedade fundiária no Brasil remontam desde a colonização brasileira feita pelos portugueses, que dividiram o território em capitânicas, doadas a particulares chamados de capitães donatários, que tinham o poder de distribuir essas terras, sendo essa forma de distribuição denominando sesmaria. Varela (2005) cita que a única maneira de se ter a propriedade do território durante o tempo em que o Brasil foi colônia era através das doações das sesmarias através dos capitães donatários, mostrando quão limitado era o método de ascensão até tal direito.

Diante disso, observa-se que o uso era o que definia a propriedade. Depois instaurou-se a ideia de que a propriedade era algo passível de ser comprado, através da Lei de Terras, e depois começou o debate acerca da função social da mesma, baseado na interpretação da realidade urbana brasileira. Tal realidade consiste em terras cujo dono não as utiliza, ou não tem finalidade social, comparado com um grande número de pessoas que não detém uma propriedade, não tendo um local para viver, criando assim o desequilíbrio social de terras sem uma função social, que poderiam estar tendo uma finalidade mais proveitosa.

Silva (2010) explicita que a Constituição de 1988 trouxe uma nova roupagem ao sentido da propriedade, com a inserção clara do princípio da função social da posse na Carta Magna. Atualmente, segundo o autor, ela está diretamente vinculada a ideia de obter e usufruir do bem, analisando se o mesmo irá de fato ser utilizado, ou ficará de forma ociosa sob a responsabilidade do dono. Isso afasta a ideia de que o proprietário é o dono do bem e com isso pode fazer o que bem entender, inclusive não utilizar, já que ele tem a propriedade sobre tal.

É importante salientar que a visão de que, ao inserir a função social da posse, impossibilita a existência da propriedade em si, não existe. A mesma não impede seu sentido, apenas modifica sua natureza, fazendo com que haja um sentido diferente, mais completo do que o anterior. Ser proprietário hoje, então, não significa somente adquirir uma terra e utilizá-la da maneira que bem entender, e sim cumprir os requisitos de aquisição, se o imóvel será usado e como será usado, baseando-se na função social da posse.

Logo, Canestraro (2005) afirma que a propriedade de uma terra não se limita apenas a relação entre o proprietário e a coisa, e sim uma relação social que se dá entre sujeitos. À vista disso, observa-se que o entendimento atual é de que não se deve limitar o conceito somente as partes, sendo englobado por algo maior, uma relação entre sujeitos observando a utilidade daquela propriedade, entendendo então que a não utilização devida de

determinada terra, por mais que visse a ser comprada e de fato ter um dono, não representaria uma propriedade.

Canestraro (2005) ainda afirma que o conceito da mesma não é algo estático, refletindo muito sobre a sociedade e suas mudanças constantes que fazem que o direito deva se remodelar sempre, buscando adequar o melhor conceito a realidade que lhe cabe. O que se entendia por propriedade há 20, 30 anos atrás não é o mesmo entendimento do que se tem hoje, e provavelmente possa mudar nos próximos 20 ou 30 anos, devendo então o direito acompanhar a sociedade nesse entendimento de que o conceito de propriedade é algo que deve caber no contexto atual. Por ser uma relação social, a propriedade vai se modificando ao longo do tempo.

Tal definição é fruto de todo um processo histórico, cheio de lutas e conflitos na história do Brasil acerca do sentido de ter uma propriedade, ter o acesso a mesma, a apropriação e ocupação da terra. Assim sendo, todo o arcabouço construído anteriormente não deve ser deixado de lado, ao entender que, ao longo da modernidade, observou-se um número cada vez maior de pessoas sem moradia, sem condições básicas de sobrevivência, em contrapartida com um número constante de terras ocupadas sem cumprirem com o princípio da função social da posse.

Um fenômeno que pode explicar a mudança de sentido da propriedade ao longo do tempo é a constitucionalização do Direito Civil. Tavares (2012) cita que havia a visão de que o direito de propriedade era uma relação entre sujeitos, havendo de um lado o sujeito ativo, o proprietário, dono daquele bem, imóvel, que exerce e tem direito de exercer sob o mesmo os poderes que lhe são facultados pela legislação vigente, dentro de seus limites, e um sujeito passivo universal, que seriam as pessoas não proprietárias daquele objeto, ao qual deviam respeitar os limites impostos pelo ordenamento em relação a propriedade alheia.

Acontece que, segundo o autor, essa visão sofreu diversas críticas, sobretudo por ser muito vinculada ao Direito Civil, e assim deixaria de envolver as normas de direito público que legislam sobre o direito à propriedade. Normas que ajudam a complementar o sentido, especificam determinadas áreas, baseiam decisões, perdiam seu sentido e sua utilização frente a vinculação excessiva somente a área cível, fazendo com que o próprio direito citado anteriormente perdesse conteúdo, que poderia agregar em diversas formas, impossibilitando que o mesmo caminhasse e evoluísse com a mudança de paradigmas da sociedade.

Diante disso, com essa mudança de perspectiva, hoje não se tem só a visão cível, como também a constitucional, a ambientalista, a urbanista, etc. E mais importante ainda: a

delimitação do Direito Civil passou a ser analisada sob a ótica constitucionalista também, já que a principal área referente ao tema passou a agregar as necessidades sociais. Áreas dentro do civilismo que tinham um caráter mais individualista, como família, por exemplo, passaram a ser vistas como instrumentos para assegurar os valores constitucionais.

Fernandes (2011) também nota essa significativa mudança na perspectiva do assunto, ao analisar que o modelo antes trabalhado, sob uma visão puramente civilista, previa poderes ao proprietário, enquanto que com a visão constitucional sob a mesma, o instrumento passou a impor deveres ao mesmo. Ou seja, é perceptível a mudança no sentido do direito à propriedade, ao analisar que o dono que antes tinha poderes, hoje tem deveres, a fim de assegurar, acima da sua vontade e do seu querer, as necessidades sociais presentes.

Tepedino (2011, p. 68), ainda sobre o tema, em concordância com o que foi exposto anteriormente, afirma que:

A propriedade, portanto, não seria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos confins são definidos externamente, ou, de qualquer modo, em caráter predominantemente negativo, de tal modo que, até certo ponto, o proprietário teria espaço livre para suas atividades e para a emanção de sua senhoria sobre o bem. A determinação do conteúdo da propriedade, ao contrário, dependerá de centros de interesses extraproprietários, os quais vão ser regulados no âmbito da relação jurídica de propriedade. Por outras palavras, no panorama constitucional, a propriedade privada deixa de atender apenas aos interesses proprietários, convertendo-se em instrumento para proteção da pessoa humana, de tal sorte que o exercício do domínio há de respeitar e promover situações jurídicas subjetivas existenciais e sociais por ele atingidas. Consequentemente, os poderes concedidos ao proprietário só adquirem legitimidade na medida em que seu exercício concreto desempenhe função merecedora de tutela (Tepedino, 2011, p. 68).

Logo, Tepedino (2011, p. 68) reitera a ideia de que a propriedade deixa de atender aos interesses somente dos proprietários, deixando de lado aquela velha ideia sobre o proprietário ter o poder pleno do bem e utilizá-lo como bem quiser, para atender os bens da comunidade, da sociedade, visando proteger o ser humano. A propriedade no cenário jurídico atual deve promover e garantir os direitos humanos, e a pessoa que tem um determinado imóvel deve ser considerado como proprietário somente na medida em que a mesma usa do bem, garantindo sua utilidade e promovendo os direitos sociais e humanos, que representam lutas e avanços para uma sociedade melhor, mas que ainda estão longe de alcançarem seus objetivos, como será visto posteriormente.

## 2.1 A visão da Constituição de 1988

O Direito à propriedade na Constituição Federal (1988) está elencado no artigo 5, inciso XXII, que diz que é garantido ao cidadão o direito à propriedade. Com esse direito em vista, a pessoa pode dispor de um bem da maneira que lhe desejar dentro dos limites estabelecidos em lei. Com isso, o Estado Brasileiro garante que as pessoas tenham a possibilidade de adquirir a propriedade e se tornarem proprietários, e não que o mesmo irá oferecer às pessoas propriedades de bens para que elas possam utilizar a partir de seus interesses.

No inciso seguinte, o inciso XXIII, é estabelecido que a propriedade atenderá a sua função social. Para alguns, essa passagem mostra uma limitação ao direito de propriedade, algo contrário ao mesmo. Porém, a visão a ser explorada é de que ambas não devem ser conflitantes, mas sim que uma deve complementar e concretizar a existência da outra, no sentido de que não existe propriedade sem sua função social e vice-versa. Essa nova roupagem deve-se à Constituição Federal, concretizando no referido artigo e incisos a dignidade da pessoa humana, ainda que de maneira superficial.

Lôbo (2009) cita que para que não haja uma dicotomia entre a propriedade e sua função social, deve-se utilizar do critério hermenêutico de ponderação de direitos e interesses conflitantes. Isto posto, não devemos ter uma interpretação isolada de cada uma, ou uma predominância de um assunto sobre o outro, e sim buscar a harmonia entre ambas, a análise de cada caso e suas proporções. Ambos conseguem e devem ser utilizados juntos, prevalecendo o entendimento de que há uma complementação necessária para a existência desses institutos.

A função social vem a integrar o conceito de propriedade, que é abrilhantado por Perlingieri (2008) no sentido de que a primeira não se encontra como independente da segunda, mas sim como uma condição garantidora e de reconhecimento da propriedade privada em si. Em um aspecto mais profundo, pode-se dizer que a função social é tão intrínseca no referido instituto, que ela se mostra como a origem da apropriação privada, uma vez que o ser humano, ao ser proprietário de uma propriedade, não o adquire além do simples fato de no fundo objetivar utilizá-lo, dar ao mesmo função.

Na Constituição, encontra-se ainda o artigo 170, que diz que a ordem econômica tem por fim assegurar a existência digna a todos, observando, dentre outros princípios, a propriedade privada, no inciso II, e a função social da propriedade, no inciso III da referida Carta Constitucional. O referido artigo encontra demasiada importância pelo fato de que nele

encontram-se os pontos fundamentais que um contrato deve ter, sendo o mesmo a materialização da ordem econômica. Por conseguinte, os contratos devem observar, dentre outras coisas, a propriedade e sua função social.

A partir deste último dispositivo, observa-se a importância da propriedade e sua função social, sendo assim princípios da ordem econômica com o objetivo de promover a dignidade da pessoa humana. A existência digna será mantida se a propriedade tiver sua função social cumprida, de modo que a propriedade privada, que também é um princípio da ordem econômica, esteja sendo utilizada, garantindo que a mesma não permaneça ociosa e sem sua utilidade em prática, impedindo que outras pessoas que poderiam dar provimento aquela unidade estejam sem a mesma, enquanto quem é proprietário não a utiliza.

Benjamin (1997) entende que a função social da propriedade atua por via de prestações positivas que ficam a cargo do proprietário. Essas ações são positivas para o meio em que o dono convive, de modo a garantir uma utilização daquele imóvel. O mesmo autor ainda cita que a função social solicita que haja regras impositivas onde o proprietário tenha a obrigação de agir, uma condição para a propriedade ser do titular e o mesmo utilizar do seu bem. Há a necessidade do mesmo de dar uma destinação social adequada para que assim impere a propriedade.

Essa obrigação gera um comportamento positivo para o bem comum, gera proveito social. O proprietário é visto como membro de uma sociedade, e suas ações devem corresponder para o crescimento daquela sociedade e seu desenvolvimento, através das suas obrigações, que irão refletir na sociedade. A função social sendo cumprida gera um impacto na coletividade, não só na utilização do imóvel, como no bom uso do mesmo, refletindo um bem-estar social e gerando o proveito social mencionado acima com a função social da propriedade sendo cumprida.

A propriedade depois da Constituição Federal tomou conotações muito mais sociais. Peixoto (2002) cita que tal instituto jurídico não remete mais aquele formato absolutista de outrora, onde o poder era somente do proprietário e a ele se referia para sua utilização e exercício, e sim um cunho mais social, tendo o dono o dever de exercer sua propriedade atendendo a coletividade e cumprindo com a função social. Com esse raciocínio, percebe-se que a propriedade após a constitucionalização tem um viés mais voltado ao bem-estar social.

Com essa nova roupagem, a propriedade pode ser limitada, ao se averiguar que pode afetar determinado interesse social, prevalecendo este último sobre o primeiro justamente pela busca do bem-estar social e da coletividade elencados na Carta Magna. A

propriedade como direito fundamental inserido no artigo 5 deve cumprir a sua função social como maneira de se perpetuar, bem como disposto no artigo 170 da Carta Magna para que ambos estejam entre os princípios norteadores, dentre outros, das atividades econômicas no território brasileiro.

Por fim, Grau (2010) afirma que o princípio da função social da propriedade passa a ser parte do conceito de propriedade, causando assim, a partir disso, alterações estruturais no seu próprio significado. Percebe-se que a mudança estrutural está justamente no fato de que a propriedade abandona o conceito mais clássico, onde o proprietário detém o poder absoluto sobre a coisa, e dela se utiliza da maneira que bem entender, não sendo uma relação pública, para uma relação voltada à coletividade, onde a propriedade deve atender sua função social enquanto direito constitucional.

A propriedade perante a visão constitucional deve atender a sua função social como razão de existência da mesma, não devendo ambas andarem separadas, ou vistas como antônimos, ou até mesmo como elementos limitadores de cada um. A propriedade perante a Carta Magna é aquela que se preocupa com a coletividade e o bem-estar social, onde a mesma deve não só ser usada e usufruída, como também deve ser destinada a boa utilização, para que assim possa promover o coletivo antes do individual, entendendo-se assim como uma relação de todos.

## **2.2 A visão do Código Civil de 2002**

Nos últimos tempos, tem-se percebido um movimento diferente quanto ao direito público e privado. A dicotomia de antigamente parece ter ficado para trás, e ambos os institutos têm interagido de maneira positiva. O Estado está cada vez mais abrindo mão de seus instrumentos mais autoritários e amplos, partindo para as relações mais negociais com particulares através de alguns elementos do direito privado, enquanto este último está mais voltado ao público, utilizando-se do direito público para abranger mais a coletividade e não só o indivíduo.

Conforme cita Moraes (1993), direito privado e direito público tiveram suas definições modificadas ao longo do tempo, já que o direito privado deixou de ser mais individualista, enquanto o direito público abandonou um pouco mais a ideia do cidadão que é somente subordinado a ela. O primeiro, que antes se baseava no cidadão individual, passa a incluir mais a vontade de coletividade, o pensamento no todo e suas demandas, enquanto o

segundo se liberta dos padrões da subordinação autoritária para negociar com o indivíduo através dos institutos privativos.

Farias e Rosenvald (2009) explicam o fenômeno da publicização do direito civil, que é a intervenção do Estado em determinadas relações privadas, a fim de equalizar a balança para que não haja o desnivelamento entre as partes, podendo causar prejuízos a uma parte por meio da superioridade econômica da outra. É importante que haja um pouco de caráter público em uma relação que era, originalmente, privada, pois sem essa interferência, poderia haver uma desigualdade nessa relação a qual talvez não fosse amparada pelo direito privado, muito pelo seu próprio bojo.

Um exemplo da publicização do direito civil é a própria função social da propriedade. A mesma existe em um instituto que é, em seu interior, individualista, para conferir-lhe um caráter mais público, mais abrangente, pensando não só no proprietário, no singular, como também no todo, na coletividade, colocando as demandas sociais na frente das individuais. Isso evita que haja um desbalanceamento nas relações proprietárias, de modo a conferir vantagem aquele que fosse superior economicamente, em detrimento da desqualificação do outro, no caso, a sociedade.

Portanto, o direito civil como um todo sofreu grandes impactos pela promulgação da Carta Magna, e diversos institutos tiveram seus sentidos originários alterados, de modo a beneficiar mais a coletividade do que o indivíduo. A constituição colaborou para que diversos institutos do Código Civil, que foi promulgado posteriormente, em 2002, fossem modificados, a fim de abarcar o âmbito social. Entre um desses institutos, encontra-se o da propriedade, que, como citado anteriormente no presente trabalho, teve seu sentido e sua eficácia ampliados.

De acordo com o próprio Código Civil de 2002, a propriedade está elencada no artigo 1228 do Código Civil, onde diz que:

Art. 1228 - 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. § 1º - O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. § 2º - São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. § 3º - O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente. § 4º - O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados

pelo juiz de interesse social e econômico relevante. § 5º - No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores (Brasil, 2002, art. 1228).

Por mais que o artigo 1228 do Código Civil não seja perfeito, a interpretação desse artigo por meio da interpretação perante a carta magna fornece a devida utilização da regra, podendo evitar abusos existentes. Conforme leciona Kraemer (2003), a interpretação perante a Constituição não seria necessária caso a pessoa que interpretasse a norma se atentasse a correta aplicação das normas e princípios constitucionais, porém a mesma existe para que haja uma melhor aplicação das normas referentes aqueles que resistem a eficácia dos princípios citados anteriormente.

Referente ao caput do artigo, usar, gozar e dispor da coisa refere-se à capacidade do proprietário de extrair as vantagens da coisa, utilizar-se dos frutos dessa coisa, dar a mesma o destino que lhe convir. A reivindicação diz respeito ao proprietário que reivindica coisa que o outro possui de maneira injusta. No § 1º do artigo citado, tem-se que a propriedade deve ser exercida de acordo com as finalidades econômicas e sociais, sendo preservados a fauna, flora, entre outros, devendo a propriedade preservar o meio ambiente, garantindo-o sadio e equilibrado.

Rodrigues (1998) cita que o descumprimento do § 1º gera abuso de direito, pois a propriedade não é exercida de acordo com sua finalidade. Nesse caso, o imóvel não estaria cumprindo com sua função social, sua finalidade social, a qual lhe foi dada, pois o direito à propriedade, igual os outros direitos, são direitos entregues ao homem para que os mesmos possam ser usados de acordo com os interesses coletivos também, seguindo assim o espírito e a real aplicação que a instituição demanda, causando o descumprimento desta abuso de direito a propriedade.

O § 2º regula atos que não venham a ter utilidade para o proprietário, e venham a prejudicar outrem, proibindo-os, observando-se os abusos de direitos fundamentais através de brigas entre proprietários de imóveis vizinhos e afins. No § 3º do artigo 1228 do Código Civil, encontram-se as formas de intervenção estatal na propriedade privada, sendo elas a desapropriação e a requisição, ficando perceptível a preponderação do interesse público sobre o interesse particular, do contrário, o proprietário somente perderia o imóvel em caso de vontade própria.

Os parágrafos 4º e 5º falam sobre os poderes que são atribuídos aos magistrados para a conversão da ação petitória, de caráter real, em indenizatória, ou expropriatória. A grande discussão da doutrina é sobre a natureza jurídica desta ação, que entre as

possibilidades debatidas, encontram-se as seguintes: usucapião coletivo, forma de desapropriação judicial, contra-direito processual, posse-trabalho, forma de desapropriação especial, etc.

Para Monteiro (2003), o referido instituto tem como natureza jurídica o usucapião coletivo. Porém, ele se mostra um usucapião especial, diferente do comum, onde não há ônus ao adquirente, tendo assim um caráter pessoal, referente a determinado indivíduo, diferentemente do exposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 1228 do Código Civil, onde para haver a posse, deve haver a realização de obras e serviços. No usucapião comum, a propriedade é determinada a partir da defluência do tempo, não influenciando as obras e serviços neste.

### **2.3 A visão da Lei nº 13.777/18**

A Lei nº 13.777/18 trouxe um instituto novo ao Código Civil: a multipropriedade. Tal instrumento jurídico, entretanto, já era existente, carecendo apenas de regulamentação, que foi preenchida no artigo 1358-B e seguintes do Código Civil de 2002. A multipropriedade nada mais é que vários proprietários possuindo um mesmo bem imóvel, utilizando-se exclusivamente do mesmo somente por uma determinada parcela de tempo, referente ao tempo em que irá utilizá-lo, sendo assim o proprietário direto somente por aquele período determinado.

A regulamentação da multipropriedade, ou do *time-sharing*, de acordo com Costa Filho (2010) enquadra-se no contexto na transição das sociedades disciplinares para as sociedades de controle, tendo no direito privado a massificação das relações jurídicas, observando-se cada vez mais a valorização do acesso aos bens de consumo. Esses bens de consumo, nesta transição, passam a ser considerados como serviços, denotando o autor que tais serviços passam a ter tanta ou maior importância do que a propriedade tradicional de um determinado bem.

O contexto da multipropriedade ou *time-sharing* caminha com uma economia que busca reduzir custos, tornando o acesso cada vez mais fácil e barato as propriedades, favorecendo o uso racional de um imóvel que muitas vezes apresenta um valor econômico elevado, podendo ser usado por mais de uma pessoa, tendo em vista que um único proprietário poderia não utilizá-lo em tempo integral. Por isso, os bens corpóreos cada vez mais podem ser divididos e fragmentados para favorecer a grande escala de acessos, se tornando serviços.

Ainda de acordo com Rezende (1999), a multipropriedade apresenta 2 vantagens. A primeira delas é a vantagem econômica, onde o adquirente pode usufruir do imóvel em condomínio especial, sem ter a onerosidade dos gastos astronômicos de adquirir uma propriedade somente para passar alguns dias para descansar. Além de que o adquirente não precisa passar pela preocupação das reservas de hotéis ou procura do mercado repousivo, em procurar alojamentos cômodos, tendo a multipropriedade sua utilização em determinada fração temporal.

A segunda vantagem para o autor é que esse sistema de multipropriedade muitas vezes está localizado em cidades praianas, montanhas, cumprindo parcialmente a função social da propriedade e seu preceito constitucional, pois o bem é utilizado de maneira completa a partir de múltiplos sujeitos. Conseqüentemente, um imóvel de lazer, que em sua totalidade seria pouco utilizado por um proprietário, acaba por ser majoritariamente ou completamente usado a partir de multiproprietários, satisfazendo a função social da propriedade e os sujeitos que utilizarão aquele imóvel por um determinado período de tempo.

De acordo com o artigo 1358-C do Código Civil, alterado pela Lei nº 13.777/18, multipropriedade é o regime de condomínio onde cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular, tendo sua titularidade referente a uma fração de tempo, onde nessa determinada fração corresponde a sua faculdade de gozo do imóvel em sua totalidade, de maneira exclusiva. O uso do imóvel pelos proprietários é exercido de forma alternada, sendo cada proprietário titular de sua determinada fração de tempo, sendo este a peça chave para as delimitações de uso.

A lei brasileira entrega o conceito referente a propriedade como bem imóvel, consoante se observa no artigo citado. Entretanto, alguns autores entendem que esse conceito não se aplica somente aos bens imóveis, como também aos bens móveis. Tepedino (1993) defende que a multipropriedade é o aproveitamento econômico de uma coisa, móvel ou imóvel, que é repartida em unidades fixas de tempo, onde diversos titulares podem, cada qual em seu turno, utilizar da coisa de maneira exclusiva e perpétua, desde que assim se observe a função social.

Com a utilização exclusiva de cada proprietário em sua parcela fixa de tempo, os titulares acabam contribuindo para a função social da propriedade, de modo que a mesma não fica sem uso, tendo por cada parcela de tempo um proprietário. Esse modelo acaba também por auxiliar pessoas que buscam por alternativas para serem proprietárias sem ter que pagar o valor total de um imóvel, muito oneroso para grande parte da população, tendo uma parcela

de tempo como norteador desse instituto, que é um condomínio especial, como abordado na Lei nº 13.777/18.

A multipropriedade pode ser realizada por ato inter vivos ou mortis causa, devendo ser registrado em um Cartório de Registro de Imóveis, constando já nesse registro o período correspondente a cada fração de tempo de cada proprietário. Apesar de ser uma espécie de condomínio especial, ela deve observar, no que couber e não for delimitado, as regras do condomínio edilício: regime aplicável caso haja perda ou destruição do imóvel, número máximo de pessoas que poderão ocupar o imóvel simultaneamente, poderes e deveres de cada proprietário, etc.

No referente ao registro no cartório especializado, haverá uma matrícula-mãe, cuja qual será registrada o condomínio multiproprietário, e essa matrícula gerará as matrículas-filhas, que são referentes às unidades periódicas adquiridas por cada proprietário referente a sua unidade de tempo. Esse registro é semelhante ao do condomínio edilício, onde a matrícula-mãe pertence ao condomínio edilício em si, e assim gera matrículas autônomas para cada unidade pertencente ao seu proprietário, nesta não interferindo a fração temporal como na multipropriedade.

Quanto à natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, o STJ já decidiu sobre o tópico, antes do advento da Lei nº 13.777/2018, através do REsp 1.546.165/SP (Brasil, 2016). Na época, o STJ reformou decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que decidiu sobre a penhorabilidade de uma casa em um condomínio em Búzios, Rio de Janeiro. O imóvel era registrado em nome de uma incorporadora que dividia a residência em 52 quotas no sistema de multipropriedade, tendo o usuário direito de ser titular do imóvel por uma semana no ano.

Uma proprietária de 2/52 avos dessa casa entrou com embargos de terceiro, afirmando que o imóvel estava no modelo *time-sharing*, ou multipropriedade, e que pertencia a vários titulares diversos, reiterando que a mesma era proprietária e teria direito ao quinhão citado sob a casa que foi construída. A grande discussão foi se a natureza jurídica da propriedade se enquadrava no direito pessoal/obrigacional, pois o contrato regulava condutas obrigacionais específicas a terceiros, ou no direito real, que decorriam do poder do multiproprietário exercer seus poderes no período limitado de tempo sob o imóvel, de usar, gozar, dispor e reivindicar.

No entendimento da maioria da 3ª turma, foi decidido que a multipropriedade, por mais que tenha uma aparência obrigacional, está muito ligada com o instituto da propriedade, tendo os direitos reais uma relação com a multipropriedade, sendo esta uma espécie de

propriedade estabelecida sob a forma de condomínio especial. À vista disso, os Embargos de Terceiro propostos pela autora foram julgados procedentes e a penhora sobre a totalidade do imóvel era insustentável, tendo a pessoa que usa, goza e dispõe de um determinado bem sobre fração ideal um direito real.

### **3 OS PRINCIPAIS PONTOS DO DIREITO À PROPRIEDADE ANTE A FUNÇÃO SOCIAL**

O direito à propriedade é o direito que permite ao proprietário usar de seu bem, desfrutar do mesmo, já que ele é seu. Venosa (2002) aponta que a propriedade espelha um direito, direito esse que seria o direito mais amplo da pessoa quando se trata da coisa. Essa coisa estaria submetida ao seu titular, de modo que o mesmo possa usar e dispor de seu bem. O direito à propriedade é um direito real que cai sobre a coisa, independente do exercício de quem é o dono quanto a prestação, sendo o direito do possuidor mais amplo em comparação com a coisa.

A principal característica que difere o direito à propriedade dos demais direitos reais é a sua incidência direta na coisa própria. O domínio que o dono tem sobre a coisa e a capacidade de usá-lo da maneira que bem entender vincula o poder absoluto do dono a coisa própria, sendo um direito real legal. A visão que se busca ter nos dias atuais é de que o direito à propriedade, por espelhar um direito que a princípio tem um lado individualista pois, afinal, estamos falando da posse privada de algum bem, seja também um efetivador dos direitos sociais.

De acordo com Pádua e Souto (2021), a Constituição Federal de 1988 abarca de forma generosa a propriedade, fazendo em si várias citações, algumas delas já comentadas nas Constituições anteriores, demonstrando a importância de tal instituto na sociedade. Entre as citações, pode ser destacada o artigo 5º da Carta Magna (1988), grande e importantíssimo trecho que trata acerca das garantias e direitos fundamentais, e o artigo 182º, parágrafo 2, da mesma, que diz que a propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende as exigências expressas no plano diretor.

A natureza jurídica da propriedade pode ser caracterizada através de seu princípio da função social como uma função individualista, devido às lutas pelo direito à propriedade que marcaram a história anteriormente. A propriedade é um direito subjetivo que é regido pelo ordenamento jurídico, tendo a função social da propriedade alterando o conceito jurídico, e o conteúdo presente nele, do regime jurídico da propriedade e a estrutura do mesmo. A natureza da propriedade tem um sentido mais social, como por exemplo um meio na busca de igualdade social no nosso meio.

De acordo com Albuquerque (2002), a função social da posse como um princípio constitucional positivado tem que abarcar a completude do ordenamento jurídico. Vai além, e diz que deve ser uma obrigação perante a funcionalização das situações que envolvem

patrimônios, devendo atender às exigências de moradia e do aproveitamento do solo, diante dos programas que visam acabar com a pobreza. A principal visão obtida aqui é de que o conceito de dignidade da pessoa humana seja de fato levado à prática, e não somente ficar no papel.

Krell (2002) crê que os direitos fundamentais sociais exigem do poder público determinadas prestações materiais através do Estado, assumindo o papel de executor destes direitos, sem a visão de que tais direitos sejam contra o Estado, mas sim que através do mesmo eles possam vir a serem cumpridos. Assim sendo, quando a função social da posse estuda o direito à propriedade, ela não visa anular um direito, mas sim exteriorizá-lo, dando uma visão mais aprofundada da norma e assim podendo cobrar o Poder Público a efetivação desses direitos.

Propriedade e posse, quando separados, visam a efetivação dos preceitos infraconstitucionais que estão dispostos, principalmente quando o assunto é possessório. O motivo da procura da efetivação dos preceitos infraconstitucionais se dá porque a funcionalidade do uso da coisa atrelado ao seu aproveitamento tornam a posse como um direito autônomo, separado do direito à propriedade, assumindo forma independente e deixando de ser aquele simples argumento sofrido quando ocorre o esbulho, para imperar como autônoma.

A posse, quando junta da propriedade, é muito utilizada no sentido de quando a pessoa é dona de algo que lhe é retirado, sendo então um complemento do argumento de que o dono não pode se desvencilhar da coisa, pois “ele tem a posse”. Entretanto, é muito mais interessante quando a posse está separada da propriedade neste caso, pois assim, ela se torna um direito autônomo, não mais obrigatoriamente atrelado a propriedade, na busca pela efetivação dos direitos. Elas não deixam de caminhar para o mesmo fim, que é a propriedade como uma reguladora dos direitos sociais.

O que se pode concluir é que, apesar do direito à propriedade fazer com que o dono possa utilizar o bem da maneira que quiser, o mesmo também deve utilizá-lo com um propósito útil e benéfico não só para ele, mas para terceiros também, advindo do vínculo entre trabalho e meios econômicos. Por fim, Martins-Costa (2002) diz que há uma mudança de giro epistemológico, não como a propriedade privada como objetivo final, e sim a promoção da pluralidade de situações jurídicas que são subjetivas, sendo públicas ou privadas, ao depender o bem do caso jurídico em questão.

### 3.1 O instituto da propriedade e a função social

Antigamente, tinha-se uma ideia de que a função social da posse seria algo que limitaria, até chegaria a impedir a propriedade de exercer seu significado, de cumprir seu papel. No decorrer do tempo, principalmente com a Carta Magna de 1988, que trouxe um olhar mais profundo sobre a efetivação de direitos humanos e necessidades básicas do cidadão, ficou evidente que, para um existir, o outro não teria que ser excluído do debate, e vice-versa, podendo coexistir os dois, inclusive a função social dando uma nova roupagem ao significado do termo propriedade, como visto anteriormente.

Junto com a nova Constituição, e a sociedade em constante mudança, foi-se necessário pensar em uma nova concepção do direito à propriedade que abarcasse todas as mudanças trazidas para a área jurídica, já que o Direito é uma ciência que não é estática, ela está sempre em movimento, para tentar acompanhar a sociedade, e assim proporcionar uma justiça mais próxima do cidadão. Diante disso, iniciou-se a ideia de a função social da posse integrar o conceito de propriedade, como um verdadeiro efetivador de direitos sociais e humanos.

Cardoso (2008) cita que a função social da posse, baseada na Constituição Federal de 1988, representa um elemento intrínseco a propriedade. O que o autor busca concretizar é que, atualmente, não é mais possível separar propriedade de função social, e não deveria, tendo em vista que uma garante que as necessidades sociais e humanas sejam observadas e cumpridas. O sentido de propriedade hoje se conecta com a função social da posse, garantindo que o imóvel e o proprietário cumpram os requisitos para que haja uma relação de propriedade.

Para Paes (2018, p.42), “propriedade, posse e título são institutos jurídicos em constante transformação”. Isto posto, fica evidente que a propriedade é um instrumento jurídico que acompanha as transformações que ocorrem na sociedade, para que o Direito possa ser mais justo e possa proporcionar uma análise mais abrangente perante os casos que envolvam o referido assunto. É uma transformação positiva, pois se o referido instituto fosse de fato estático, não haveria progresso nas análises referentes as propriedades e a proteção humana e social do tema.

A necessidade de se adaptar e incluir a função social da posse na definição de propriedade decorre da situação atual em que se encontra a sociedade. Afinal, como dito anteriormente, o Direito nada mais é do que uma ciência que está sempre em constante movimento, tentando acompanhar as mudanças societárias que acontecem, afim de

proporcionar uma Justiça digna. E a situação na qual o povo se encontra denota uma realidade muito diferente da tentativa que é a função social da posse no conceito de propriedade: a desigualdade estrutural.

De acordo com Rolnik (2015), as crises nas políticas habitacionais e humanas se dá por conta da propriedade imobiliária no geral e a habitação em particular. Esses acontecimentos fizeram com que houvessem cada vez menos territórios disponíveis, em pessoas sem um lugar para morar, vivendo nas ruas, em quaisquer lugares, e por fim, porém não menos importantes, fizeram com que as segregações urbanas fossem ainda maiores, não tendo as diversas políticas públicas implantadas ao longo do tempo efeito algum.

Por consequência, entende-se por que o direito à propriedade sofreu tamanha transformação. É que o meio no qual se encontrava era de legitimação e efetivação dos direitos humanos e sociais, devendo-se repensar o conceito para que assim fosse possível tentar abranger de fato o que se passava na sociedade, e se passa ainda hoje. Muito importante foi, de fato, essa perspectiva, esse olhar constitucional já discutido sobre o direito à propriedade, buscando-se a efetivação das necessidades públicas que se mostraram, e ainda mostram, tão necessárias.

Zavascki (2002) cita que a função social se refere aos bens, e não a quem é titular. Os bens, as propriedades, os imóveis, segundo o autor, é que estão vinculados a função social da posse, não o direito de propriedade em si, independentemente de quem seja o proprietário jurídico. Aqui, o autor tenta trazer uma visão mais específica não para o proprietário ou o direito à propriedade em si, mas para o bem, o objeto jurídico, a utilização daquele bem e se ele está cumprindo sua destinação social, caracterizando um interesse extraproprietário.

Portanto, segundo o raciocínio do autor, o imóvel não é o mesmo caso a ele não seja dado a destinação social. Independentemente do proprietário ou do direito à propriedade, o imóvel é que deve ser observado; é nele que deve recair o olhar constitucional. Todavia, o observado atualmente é que não só o bem deve ser analisado, como também o proprietário, e se a devida função social da posse será cumprida naquele uso, o que permite que cada vez mais hajam imóveis de fato cumprindo sua destinação final.

Logo, qual é a consequência da função social da posse integrando o sentido de direito à propriedade? Uma sociedade cada vez mais integrativa, buscando observar quais imóveis e bens estão cumprindo sua função social ou não, para que, caso venha a ser comprovado a não utilização final, outras pessoas possam ter acesso aquele bem, desde que venham a utilizá-lo. Isso consequentemente reduz o número de pessoas que precisam de um

bem e não tem, apesar de que essa não será a única solução, e que a realidade financeira é uma dificuldade no acesso ao bem.

Assim, Franco e Porto (2016) afirmam que, uma vez que o direito à propriedade e a função social são considerados princípios que inauguram a ordem econômica, são estabelecidas certas posições jurídicas ao titular do bem. Isso implica dizer que são impostas certas exigências para essa atividade econômica, e que o próprio Estado será o regulador, fazendo com que aquelas exigências sejam cumpridas para que aquele titular do bem possa usufruir e utilizar do mesmo dentro do regulamento permitido, e assim possa cumprir sua destinação final.

Por conseguinte, nota-se que, no contexto social em que se encontra a população, não é mais possível dissociar propriedade e função social da posse. Diferentemente do que se imaginava, onde os dois eram contrários, e que um limitava o outro, as discussões acerca do tema possibilitaram um novo entendimento, do direito à propriedade sendo um efetivador de direitos, buscando cumprir sua função social, dar a destinação final ao bem, ao imóvel, contrastando com a realidade cada vez maior de pessoas marginalizadas buscando muito mais do que um bem, um lugar para chamar de lar.

### **3.2 O instituto da posse e a função social**

A posse remonta a vontade natural do homem de possuir as coisas. Os bens são limitados segundo o seu uso, e não pela sua própria substância. O uso do bem é legalizado se está dentro dos conformes que são impostos pelo bem comum, e essa coletividade sempre deve vir antes do indivíduo, do singular. A função social existe primeiramente nos bens que são objeto da posse, para assim depois ser exercida plenamente com o exercício da posse sobre eles, tendo tais objetos uma destinação natural que devem ser cumpridos para que assim a posse seja exercida plenamente.

A posse é a relação mais direta entre as pessoas e o mundo das coisas, e sua tutela precisa ser observada. A sociedade vai se desenvolvendo, e a partir desse desenvolvimento, o ser humano precisa dos bens para viver, para se desenvolver mais ainda e adquirir mais e mais bens para sua sobrevivência. O mesmo precisa ter o poder de gerir as coisas, de dividí-las, tendo a noção de que seus bens aos quais tem posse são destinados não só ao uso pessoal, como também comunitário, tendo assim uma perspectiva de que a posse sendo obedecida pelo uso comunitário, obedecerá ao pessoal.

Aquino (2005) escreveu que existe uma dupla visão da relação entre o homem e os bens exteriores. A primeira é que o homem tem o poder para adquirir e dispor dos bens, sendo legal constituir coisa como própria e tomar posse. Isso porque, segundo o autor, aquele que administra o que é seu gere melhor do que o que é comum a todos, aquilo que o ser humano cuida, sendo uma coisa determinada, é melhor cuidada, servindo assim para os outros também, e porque com cada um cuidando daquilo que possui, há menos discussão do que quando as coisas não são divididas.

A segunda visão é quanto ao uso dos bens, pois ensina o autor que o homem, ao adquirir um bem, ao ter a posse de um bem, ele não deve tomar aquilo como próprio, mas como bens comuns. Isso não anula a primeira visão, tendo em vista que Aquino quis dizer que os poderes de uso sobre a coisa devem mirar o bem estar da comunidade, devendo o homem ter o uso da coisa e dela fazer o bem comum, ter a posse consigo e utilizá-la em prol do bem comum, tratando esse compartilhamento como uma virtude e uma característica da apropriação privada.

Migot (2003) conclui o raciocínio, afirmando que os bens os quais o homem detém são dignos a partir da premissa de que lhe garantem o espaço digno e suficiente para que se possa viver em sociedade. Vai além, e diz que tudo aquilo que ultrapassa a vitalidade do ser humano, ou que por algum motivo seja mal gerenciado, ou que pela sua extensão ou mau gerenciamento, venha a ferir outrem, deve passar pelo crivo da comunidade, da coletividade, do bem comum, sendo o bem comum prioritário, bebendo assim da fonte de Tomás de Aquino.

Figueira Jr. (1999) ensina que o possuidor cuja posse não esteja de acordo com as obrigações constitucionalmente impostas tem sua tutela possessória processualmente deferida. Isto porque a tutela processual da posse serve a quem detém, a quem é titular, e uma vez quem a detém, quem tem a posse, não a tem de maneira correta, de maneira digna, ele não se torna digno de receber a proteção jurídica que lhe poderia caber, e uma vez que não a recebe, não só a propriedade deixa de receber tal proteção, como a posse também, devendo o possuidor cumprir com seus deveres.

O Código Civil de 2002 vem salientar, de maneira mais abrangente, o que é a posse, em seu artigo 1.196, dizendo que o possuidor é aquele que tem o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes que são conferidos a propriedade, devendo esse exercício ser comprovado. O possuidor conseqüentemente tem o pleno exercício dos poderes que lhe são abrangidos pela propriedade, ou somente alguns deles, caracterizando os direitos reais sobre coisa alheia, como a servidão, por exemplo.

Porém, o Código Civil apresenta mais dois artigos explicativos sobre a posse. O primeiro deles é o artigo 1.198, que diz que irá se considerar detentor aquele que estiver ou se encontrar em relação de dependência com o outro, conservando a posse para esse outro ou em nome deste, ou até mesmo cumprindo ordens e instruções do mesmo. O parágrafo único seguinte ao referido artigo diz que aquele que assim se comportar como disposto anteriormente relacionado a coisa e a outra pessoa será considerada detentor até que seja provado o contrário.

A detenção, para Rizzardo (2004), se constitui quando alguém detém a coisa, praticando o controle sobre ela em nome de outra pessoa, estando este primeiro em relação de subordinação por dependência. Conseqüentemente, a diferença entre detenção e posse é que nesta última somente há um possuidor, enquanto a primeira existem dois pretendentes de uma mesma posse, sendo o possuidor dono da posse própria, enquanto o outro detém a posse em nome da primeira, seguindo suas ordens, tendo a posse natural da propriedade, a mera detenção em nome de outrem.

Montenegro Filho (2004) cita que esse detentor que tem consigo essa relação de subordinação social em relação ao possuidor que detém a posse própria, exercendo atos em nome alheio como a vontade do subordinado, processualmente falando, não possui legitimidade para ajuizar ações possessórias. À vista disso, nestas situações, quando o detentor for demandado, ele terá que indicar o possuidor da posse própria ou os possuidores para responderem ao processo, por meio de nomeação a autoria, podendo somente defender a posse por legítima defesa ou desforço imediato.

### **3.3 Há coexistência pacífica entre o direito à propriedade e a função social da posse?**

Com todo o raciocínio construído anteriormente, fica inviável falar de direito à propriedade sem falar da função social da posse. Percebe-se que ambas andam juntas na intenção de proporcionar uma sociedade mais justa, através de um direito que está atento às causas sociais e humanas, que está sempre em movimento, e nunca estático. A função social da posse dá um novo significado à temática da propriedade, estabelecendo parâmetros e regras para que não só o bem possa cumprir sua função social, sua destinação final, como também o proprietário possa ser de fato o proprietário, cumprindo com seus requisitos.

O Estatuto da Cidade (Brasil, 2001) em seu artigo 1º, parágrafo único, delimita que as normas de ordem pública e interesse social presentes no dispositivo legal citado anteriormente regulam a propriedade urbana visando o bem-estar social, a coletividade, entre

outros. É possível observar que o dispositivo traz uma visão mais abrangente da propriedade, ampliando-a para a coletividade, para o bem-estar social, para a segurança pública, não sendo a propriedade uma relação entre sujeito e coisa, mas sim uma relação entre sujeitos, sendo o sujeito ativo o dono, e o sujeito passivo a sociedade num geral.

Tendo em vista que os objetivos buscados pelo referido estatuto são a regulamentação da propriedade urbana visando o bem-estar social, a coletividade, o mesmo não seria possível se não fosse pela função social da posse aplicada no direito a propriedade. Fica claro que, mais do que poder, se faz necessário que ambos caminhem de mãos juntas, que haja não só a coexistência pacífica, como a integração entre elas, de modo que a função social venha a suprir a falta de interesses sociais que há no direito a propriedade.

No mesmo Estatuto estão presentes diversas diretrizes que orientam no desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, dentre elas a cooperação entre governos, o controle do uso do solo, gestão democrática, entre outros. Mas para Carvalho Filho (2013), parte da literatura entende que as diretrizes não visam somente assegurar as funções sociais da propriedade, mas como situações urbanísticas que irão assegurar o desenvolvimento das políticas urbanas, fazendo com que a cidade e a propriedade urbana cumpram suas funções.

Um exemplo claro de integração entre elas podem ser os imóveis abandonados, quando são ocupados por pessoas sem teto para fins de moradia. Nesse caso, o Estado falha em proporcionar e efetivar o direito à moradia, e essas pessoas, sem terem onde morar, ocupam um imóvel que se encontra abandonado, tendo um dono, mas descumprindo sua função social. Com isso, o Direito a Propriedade, juntamente com o princípio citado anteriormente, permite que aquele bem inutilizado possa ser efetivo para alguém.

Lelis (2016) entende que as ocupações urbanas representam uma luta pelos direitos que não foram cumpridos, falando em uma ruptura e reconfiguração do que chamamos de mundo, do que vivemos. As pessoas envolvidas então viram sujeitos de direito, que constroem um novo mundo, mundo esse em que eles podem enfim tomar as rédeas da narrativa, efetivando seus direitos que lhes foram negados ou negligenciados pelas autoridades competentes, importando em uma nova situação de propriedade perante o cumprimento, ou não, da função social da posse.

Para Milagres (2009), o ato de ocupar esses imóveis abandonados está relacionado com o direito à moradia como um direito que transcende barreiras, estando ligado ao direito a personalidade. O autor cita que a busca pelo lugar de viver, pela moradia representa a expressão da personalidade, de modo a reconfigurar, a remodelar o espaço em que se encontra

o mundo. A efetivação desses direitos só seria possível graças a integração entre os conceitos de direito à propriedade e função social da posse, para que assim a personalidade como razão da moradia fosse defendida.

Mesmo com essa nova roupagem no sentido do direito à propriedade, é de suma compreensão que a mudança representa um avanço, mas somente isso não será suficiente. De fato, a culpa não é causada somente pelo antigo sentido da propriedade. Maricato (2013) entende que o problema se dá não pela falta de legislação, mas sim pelo sistema social e econômico que está enraizado no nosso contexto. Esse sistema social produz desigualdade, fato que muitas vezes desafia os direitos humanos, fere a dignidade da pessoa, etc.

Fato é que, mesmo não sendo e representando toda a solução do problema, a integração dos termos proporciona um julgamento diferente pelo legislador, de modo a atender mais às necessidades sociais ao analisar o caso concreto, e julgar a favor dos direitos humanos. Consequentemente, entende-se que para uma mudança efetiva, não deve haver somente uma coexistência pacífica entre ambos, mas sim uma junção nos termos, afim de que a função social da posse venha a suprir a falta de necessidades sociais presentes no direito à propriedade.

#### **4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MULTIPROPRIEDADE COMO EXPRESSÕES DA FUNÇÃO SOCIAL**

Com o sentido de propriedade cada vez mais atrelado ao cumprimento da função social, é possível imaginar que os instrumentos interligados de alguma maneira a mesma busquem ajudá-la a cumprir sua destinação social. A regularização Fundiária e a Multipropriedade podem ser vistas como expressões da função social, no sentido de que as mesmas contribuem para que o cidadão possa ter acesso a uma propriedade a qual deseja chamar de sua, sendo vias complementares para o sentido completo da propriedade, atingindo sua função.

A regularização fundiária é conceituada pela Lei nº 13465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural. O sentido está no artigo 9º, que diz que a Regularização Fundiária Urbana (REURB) abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que serão destinados a promover o agregamento dos núcleos urbanos informais para o ordenamento territorial urbano, a promover seus ocupantes a titulares, cabendo aos poderes públicos a formulação e desenvolvimento no espaço urbano para que isso aconteça.

Diz o parágrafo 1º do referido artigo que os poderes públicos desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios da sustentabilidade econômica, social, ambiental e ordenação territorial, objetivando a ocupação do solo de maneira mais eficiente com seu uso de forma funcional. Observa-se aqui que o legislador deixou explícito que o terreno a ser utilizado deve ser usado de maneira mais eficiente, a fim de obter o uso mais funcional possível, extraído dali toda a sua destinação, cumprindo sua função social.

A referida lei, que trouxe inúmeras inovações acerca das políticas públicas sobre a ocupação formal de imóveis, inaugurou a possibilidade de haver a aquisição da propriedade por meio de procedimento extrajudicial para buscar o reconhecimento do usucapião. Sobre isso, Tartuce (2015) cita que o referido instituto surgiu para efetivar a função social da posse e da propriedade, buscando a otimização da distribuição do domínio da propriedade nos meios urbanos e se tornando um grande meio para que a regularização fundiária seja uma expressão da função social.

Vale destacar que a regularização fundiária tem duas espécies, de acordo com o artigo 13 da Lei nº 13465/17. A primeira é a regularização fundiária de interesse social, mais direcionada aos assentamentos feitos de forma irregular, que na maior parte das vezes, são

assentados por pessoas de baixa renda, enquanto a segunda é a regularização fundiária por interesse específico, onde todas as outras as quais não se encaixam na primeira espécie vem a serem alocadas, muitas vezes por pessoas de alto poder aquisitivo que constroem em áreas que não vem a admitir o registro no futuro por diversos motivos.

Amadei (2018) faz um comentário sobre a regularização fundiária ter como cerne o critério econômico-social para diferenciar a regularização fundiária urbana de interesse social da de específico. Nesse reconhecimento, às exigências e os custos se tornam mais adaptáveis para a pessoa em condição inferior, havendo a aplicação específica de instrumentos voltados à regularização, mostrando-se grandes benefícios em diversas áreas, como urbanística, administrativa, econômica, entre outros, proporcionando mais facilidade durante o processo fundiário.

Após a Lei nº 13.465, foi possível observar um grande avanço referente a questão dos critérios para se conseguir a regularização, que eram mais restritos na Lei nº 11.977/2009, e passaram a ser mais acessíveis depois da vigência da primeira Lei citada, como a comprovação do requisito de ocupação pela população de baixa renda aliada ao requisito da declaração em ato do Poder Executivo Municipal. Isso denota que ainda há muito caminho a seguir, mas que nos últimos anos, a regularização fundiária vem se tornando um mecanismo que busca proporcionar cada vez mais a propriedade em sua destinação final, cumprindo sua função social.

Oliveira (2018) disciplina acerca da multipropriedade, no sentido de que a mesma é um regime jurídico onde se tem um condomínio onde há a existência de direitos reais sobre cada unidade periódica. O direito real citado neste regime trata a respeito da propriedade e cada unidade periódica autônoma, onde cada uma compõe a estrutura no geral do condomínio em multipropriedade, uma vez que o vínculo jurídico que se observa após a assinatura do contrato de multipropriedade recai sobre o bem jurídico tratado no contrato.

A multipropriedade, recente instrumento jurídico vigente na sociedade a partir de 2018, disciplinou a possibilidade de um mesmo imóvel poder ser repartido em diversas frações guiadas pelo tempo de uso, e não pelo local em si, sendo cada um proprietário durante seu tempo de uso, apresentando o tempo mínimo de 7 dias por ano. Observando esta referência anual citada, o mesmo imóvel pode ter até 52 multiproprietários, ficando perceptível a função social na multipropriedade a medida que a pessoa pode ter acesso a uma fração de tempo de um imóvel desejado, em vez de ter o mesmo para si e não utilizá-lo, deixando ocioso.

Esse instituto jurídico é uma espécie de condomínio, que segundo Pereira (2003) é quando a mesma coisa pertence a duas pessoas ou mais, tendo cada uma delas igual direito, tanto sobre o que lhe é seu por direito, sendo assim cada uma de suas partes, quanto o todo, sendo direito do número de pessoas na relação. A diferença é que a multipropriedade é um condomínio especial, de acordo com o Código Civil, onde a diferenciação de cada unidade não é pelo local, e sim pelo fracionamento do tempo, que será dividido pelos multiproprietários.

Assim sendo, percebe-se que a multipropriedade é um mecanismo de cumprimento da função social da propriedade, tendo em vista que é uma propriedade muito útil não só para a área turística, mas também direitos condominiais, direitos pessoais relacionados a serviços ligados à utilização do imóvel, entre outros. A propriedade que, seria usada ocasionalmente, permanecendo boa parte ou a maior parte do tempo ociosa, parada, pode se desenvolver para ser repartida, tendo uma função social, possibilitando o acesso a população e barateando os custos que haveria se fosse somente um proprietário, mostrando-se muito vantajoso o sistema multiproprietário.

#### **4.1 A constitucionalização da regularização fundiária e multipropriedade**

Devido a urbanização cada vez mais rápida e crescente no território brasileiro, acabam surgindo as ocupações irregulares, onde geralmente são pessoas de baixa renda que não tem a oportunidade de adquirir uma moradia. A regularização fundiária é uma diretriz das políticas públicas urbanas, e tem o objetivo de proporcionar aos moradores uma moradia digna, com o reconhecimento de sua propriedade ou ao uso dela. O reconhecimento de direitos e a busca pela dignidade da pessoa humana, dentre outros, são traços características desta Constituição, reverberando em todos os dispositivos jurídicos.

Através dos direitos assegurados na Carta Magna, a regularização fundiária pode ser vista não só como um meio de assegurar o direito dos moradores às propriedades onde eles ocupam, mas de incluí-los no meio urbano. Lira (2007) cita que a propriedade não é hoje uma realidade imutável, e sim algo que se transforma ao longo do tempo, analisando-se as necessidades da sociedade. O principal ponto limitador na natureza da propriedade são os interesses sociais, as causas sociais, a reivindicação do coletivo, inspirados através dos preceitos e princípios da Constituição.

São esses referidos princípios e preceitos que carregam em seu bojo uma história de lutas, onde o cidadão e suas vontades eram oprimidas na época da ditadura militar,

sentindo-se então a necessidade de constituir uma Constituição mais cidadã, voltado para o cidadão, seus direitos e deveres. Por isso todos os instrumentos jurídicos sofreram uma forte influência da “constitucionalização”, fazendo com que estes incorporassem mais aspectos sociais para melhor amplitude, protegendo assim o cidadão que tem seus direitos de ter sua propriedade seguros e intactos, sobretudo aqueles que não tem condição e veem na regularização fundiária uma esperança da concretização desse direito.

A regularização fundiária remete a um dos direitos mais extensos e importantes na Constituição: o direito à moradia. Esse direito é um dos direitos assegurados pela Carta Magna em sua redação, garantindo que os cidadãos brasileiros teriam acesso a moradia digna. Para Melo (2010), o direito à moradia é um direito inerente ao indivíduo, sendo que se o mesmo não tem condições de se manter em um ambiente de maneira legal, é dever do Poder Público que nomeie um local para que o cidadão possa estabelecer uma moradia regular e com dignidade.

A regularização fundiária vem a garantir essa moradia em titularidade do ocupante, fazendo com que o mesmo tenha acesso a propriedade a qual já ocupa. Essa preocupação com o morador tem forte influência constitucionalista, que tem o objetivo de proporcionar dignidade à pessoa humana, através de uma moradia digna e a sua devida regularização, além dos massivos investimentos nas políticas públicas para que haja não só o morador como proprietário, mas fornecer ao mesmo um meio ambiente equilibrado, um saneamento básico, integrando o conceito de moradia digna.

Canuto (2010) cita que a população de baixa renda que mora em ocupações irregulares deve cobrar por meios legais a moradia digna, para que o Estado possa se movimentar acerca da situação, colocando que a pessoa deve ser o objeto único do pensamento, para que a função social da propriedade venha a ser cumprida. A moradia digna refere-se às condições mínimas de higiene, conforto e serviços básicos, de modo que assim venham a efetivar o preceito da dignidade da pessoa humana estabelecido na Constituição Cidadã.

Pode-se inferir a partir da afirmação do autor que o cidadão tem direito constitucional a uma moradia digna, a propriedade, estando a regularização fundiária como mecanismo de funcionalidade para se alcançar este objetivo. Entretanto, a mudança não ocorrerá somente com as regularizações, fazendo-se importante também que essas ocupações atendam as demandas necessárias para se viver com dignidade humana, havendo um saneamento básico, uma infraestrutura básica, de modo a garantir aos moradores os preceitos originários da Constituição.

Do mesmo modo, pode-se dizer que a multipropriedade também foi impactada pela Carta Magna. Entretanto, tomando como ponto de partida a lei de multipropriedade, Lei nº 13.777/18, ela já nasce sobre a influência da mesma. A regularização da Lei Federal citada acima buscando legitimar os direitos dos multiproprietários além do fomento e da utilização de locais, em sua maioria, sazonais, multiproprietários, tornando-os vantajosos economicamente, buscam maior utilidade ao imóvel, fazendo-o cumprir sua função social, assegurada na Carta Magna.

Chalhub (2019) cita que a multipropriedade aquece os negócios, de modo que existe uma racionalização dos bens de uso temporário, sendo útil tanto para o consumidor quanto para quem está no setor produtivo. Com esse movimento, multiplica-se a produção e a oferta de bens do mercado, e isso irá acabar gerando um aumento da produtividade e consequentemente um aumento na geração de empregos, tanto de forma direta, quanto de forma indireta, em diversos setores da sociedade, seja na indústria, seja no comércio, seja no mercado hoteleiro, etc.

A multipropriedade está alinhada com a produção de emprego, sendo um direito presente na Constituição o trabalho, sendo a livre escolha do trabalho, as condições equitativas e a proteção contra o desemprego. Com isso, fica claro e perceptível como a Constituição tem influência na multipropriedade, assim como em qualquer norma brasileira, fazendo-a cumprir, mesmo que de maneira indireta, a produção de emprego, tendo o cidadão direito ao trabalho, sendo importante também o impulsionamento que o mesmo proporciona aos empregos.

Por fim, no ponto de vista do direito do consumidor, a multipropriedade acaba sendo muito benéfica também. Hironaka (2020) cita que o instituto multiproprietário permite que as pessoas possam ter acesso e venham a usufruir ou serem donas de um bem onde muitas vezes não teriam capacidade para custear o preço dos mesmos em sua totalidade, sendo que na multipropriedade o preço é equivalente a uma fração do preço do valor total da propriedade, sendo o custo de manutenção rateado também entre os multiproprietários, não sendo algo oneroso para o consumidor caso adquirisse sozinho.

Conclui-se que a multipropriedade é instrumento jurídico “constitucionalizado”, ou seja, detém preceitos e normas fundamentais para sua legislação, principalmente surtindo efeito nos direitos sociais. É ímpar salientar que esse instituto é de extrema importância para a coletividade, seja reduzindo o consumo, seja fomentando o comércio, seja a geração de empregos, ou qualquer outra função, que fica perceptível o quanto de constitucionalidade esse

instituto carrega, seja em normas e preceitos fundamentais, seja em resultados demonstrados na prática.

#### **4.2 Século XXI e o desafio da dignidade humana**

Em meio a efetivação e a luta dos direitos e garantias ao cidadão, torna-se cada vez mais difícil conseguir viver com dignidade. A disparidade e a desigualdade somente aumentam, e diante de um Estado que muitas vezes tem lentidão para atuar, mostra-se necessário lembrar direitos do cidadão adquiridos na Constituição de 1988. Dentre eles está a dignidade da pessoa humana, um dos preceitos fundamentais da Carta Magna que em muitas ocasiões não é cumprido ou observado, e qual a consequência do descumprimento desse preceito importantíssimo.

Para Barroso (2013), a versão moderna do significado de dignidade se desenvolveu a partir de 3 marcos: religioso, filosófico e histórico. O primeiro tem a ver com a ideia de que os seres humanos ocupam um espaço especial na realidade porque são a imagem e semelhança de um ser superior. A segunda, sintetizada por Kant, é que o homem é capaz de dar fim a si próprio, tendo autonomia, agindo de acordo com a razão, com as suas vontades, com as suas intenções, sendo essa autonomia a dignidade da humanidade, em ser legislador do seu próprio fim

O terceiro marco histórico diz respeito à forma como a dignidade passou a ser vista depois dos acontecimentos históricos do fascismo e do nazismo, manchas que perdurarão para sempre na história. Começaram a ser feitos documentos para impedir que essas coisas pudessem acontecer novamente, de modo a ter deixado marcas extremamente profundas. Diante disso, para Barroso, a dignidade apresenta essa tríade de marcos que conceituam a mesma: a imagem e semelhança de um ser, com autonomia, e a terceira são os documentos de modo a impedir que isso possa acontecer de novo.

Para Bittar (2015), a dignidade é uma propriedade que as pessoas possuem simplesmente por existirem, justificando a exigência de que os interesses fundamentais de cada um fossem protegidos. Este é o rompimento com a visão antiga de dignidade, pois antigamente, nem todos possuíam dignidade, já que a aferição da mesma estava condicionado a classe que a pessoa ocupava na sociedade e o privilégio na escala social, sendo o ponto de partida para as pessoas serem enxergadas com dignidade independentemente de status ou condição social.

Isso demonstra que a sociedade evoluiu o entendimento até aqui, seguindo-se um longo caminho que começou desde a visão hierárquica de dignidade por classes, até os dias atuais, onde todo e qualquer cidadão merece dignidade. Todo cidadão merece dignidade na sua educação, na sua saúde, no seu trabalho, sendo algo inerente do cidadão em qualquer lugar. Infelizmente, nos dias atuais, ainda é fácil encontrar casos de pessoas que se encontram a margem da sociedade, totalmente desestabilizadas, sem recursos, sem condições, sem dignidade, por mais que a tenham.

Sarlet (2010) se refere a função protetora da dignidade como proteção da dignidade, uma vez que a dignidade humana é a propriedade que une todos, sem haver discriminação de um pelo outro por poder social, tendo como missão impedir que as pessoas se sintam no direito de se acharem melhor que outros grupos, sendo essa a função protetora. O uso comum da função protetora é o de proteger o núcleo de algum direito fundamental, para que esse direito não possa ser ferido, sendo um princípio adotado por quase todas as nações contemporâneas.

Mesmo com o princípio da dignidade humana proporcionando todo um arcabouço jurídico acerca do tema, em pleno século XXI, é necessário dizer que está muito longe do ideal. Diversas leis e normas acabam por deixar as pessoas mais pobres em condições cada vez mais desfavoráveis, fazendo com que a discrepância seja cada vez maior entre quem precisa de ajuda e quem não precisa. O principal argumento que deveria ser usado para nos aproximar mais enquanto seres da mesma espécie, positivado não só no Brasil, mas em todo o mundo, acaba por nos afastar.

Nazaré (2016) diz que o Direito Civil-Constitucional mostra que o papel de protagonista das mudanças inclusivas não é ocupado por um Estado em tese usurpador das liberdades civis e da propriedade privada, e sim o ser humano, a autonomia privada, a liberdade de iniciativa e a propriedade. Interpretar os institutos do direito civil com base nos preceitos e princípios da Constituição, denota ser um meio hábil para alcançar os objetivos que lá estão, do que fazer a leitura do código civilista, sozinho, sem nenhuma interpretação exterior.

Ainda segundo o autor, a repersonalização do direito civil reafirma as liberdades e a propriedade como instrumentos para a realização da dignidade humana. Isso acontece com a aprovação do Código Civil de 2002, que mostra a função social da propriedade não se restringindo somente a norma constitucional, estando presente na civilista também, de modo que a propriedade não serve apenas para regular os interesses individuais, como também para

regular os interesses coletivos, vindo a coletividade e suas vontades antes do individual, como do costume civilista.

Outro tópico a ser abordado que afeta a dignidade humana são as questões ambientais. O Poder Público tem que desenvolver políticas que visem o equilíbrio sustentável de maneira duradoura para que haja uma relação equilibrada entre o homem e o ambiente que o cerca. O artigo 225 da Constituição Federal cita o princípio do desenvolvimento sustentável, onde todos têm direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem como de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, ficando responsáveis o Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Neste sentido, Fiorillo (2013) diz que o princípio do desenvolvimento sustentável busca garantir uma relação equilibrada entre homem e meio ambiente, como meio de que as futuras gerações desfrutem dos mesmos recursos que as pessoas têm. O autor também diz que deve-se pensar no desenvolvimento econômico, mas que o mesmo não pode ser motivo de interromper a preservação ambiental, devendo haver uma convivência entre ambos baseado na harmonia, desse modo, trazendo benefícios a toda a sociedade e todo o meio em que ela vive.

A dignidade humana envolve um conglomerado de aspectos, desde a regularização fundiária até a multipropriedade, desde saneamento básico ao meio ambiente seguro. É perceptível que nos últimos anos, o Brasil avançou bastante nas questões fundiárias, mas a dignidade humana ainda é um ponto para se analisar friamente. É preciso entender quais caminhos a sociedade deseja trilhar, e se realmente ela deseja o futuro que é perceptível, se não houver mudanças, já sentindo os efeitos nos tempos atuais, desde a marginalização de pessoas até a crise climática, precisando de uma análise aprofundada sobre o tema e planejamento do Poder Público.

#### **4.3 A regularização fundiária e a multipropriedade como objetivo do estado social**

A regularização fundiária tem o objetivo de dar titularidade aquela pessoa que não tem como tê-la, cabendo ao Poder Público fazê-lo ou nomear um local para que aquele cidadão possa conviver com dignidade. Tal instrumento denota o objetivo do Estado Social, que é fazer com que seus cidadãos tenham acesso a propriedades de maneira legal, cumprindo o requisito. Através disso, é promovido a regularização de muitas pessoas que encontram-se desejando a legalização do seu imóvel, fazendo com que elas tenham um imóvel legal e o Estado regularize essas situações.

Scheid (2008) vem denotar que a regularização fundiária é um processo que vem a ser conduzido pelo Poder Público e pela população que vai se beneficiar disso, envolvendo as dimensões jurídica, física e social. O Objetivo é a legalização da permanência dos moradores que vivem em áreas urbanas ocupadas de maneira ilegal, com o objetivo de adquirir moradia, e melhoria, tanto no ambiente urbano, quanto na qualidade de vida, impulsionando assim o pleno exercício da cidadania pelos cidadãos da comunidade afetada pela regularização.

Isto posto, como instrumento a ser citado da regularização fundiária, pode-se falar da concessão de uso especial para fins de moradia, que foi incluído pela Lei nº 11481/2007, e está prevista no rol de direitos reais do Código Civil, no artigo 1225, XI. A concessão do uso especial para fins de moradia significa o reconhecimento através do Poder Público do direito subjetivo da pessoa que ocupa áreas públicas urbanas de obter uma declaração útil sobre o imóvel ao qual ele ocupa, sendo uma demonstração de como a regularização é a demonstração do Estado Social.

A Lei nº 13465/17 foi mais flexível que a regulamentação anterior, pois em seu artigo 19, § 3, os procedimentos da demarcação urbanística não irão constituir condição para o trâmite de processamento e efetivação da REURB, se tornando uma condição facultativa, tendo em vista que deixou de ser obrigatório. Porém Pedroso (2018) alerta que a demarcação não deve ser dispensada, mesmo não tendo caráter mais obrigatório, já que se mostra uma ferramenta útil ao Poder Público a fim de identificar a área urbana informal ocupada, os ocupantes daquela área e as demais informações para a expedição da Carta de Regularização Fundiária.

A demarcação urbanística está demarcada no artigo 11, inciso IV, da Lei 13465, que diz que é o procedimento destinado a localizar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos nas matrículas dos imóveis que se encontram ocupados. A flexibilização da lei pode ser colocada como um dos exemplos da regularização como objetivo do Estado Social, tendo em vista que ao flexibilizar a lei e as condições, o acesso a REURB será mais democrático, aproximando-se assim do Estado Social.

Assim como o exemplo anterior, a Lei citada trouxe outra facilidade: o procedimento que regulariza a REURB passa a ser competência do Município, e não mais dos cartórios de registros de imóveis, que era o que dispunha a lei anterior, tornando o procedimento mais célere. Logo, ficará a cargo do Município a Certidão de Regularização Fundiária, que é um documento constituído do projeto de regularização fundiária aprovado,

do termo de compromisso relativo à execução, entre outros, de acordo com o Artigo 11, inciso V, da referida Lei.

Nota-se a regularização fundiária como objetivo do Estado Social por proporcionar às pessoas mais necessitadas direitos as quais as mesmas têm razão e necessitam, proporcionando o direito à moradia, a flexibilização do acesso ao REURB, entre outros. É claro que o estado não é perfeito, e deve melhorar ainda em vários aspectos, como por exemplo o saneamento e a infraestrutura desses locais, que na maioria das vezes deixa a desejar, mas é perceptível que a questão fundiária tem caminhado para a frente, avançando em prol de um Estado Social bom para todos.

Quanto à multipropriedade, ela é vista como um objetivo do Estado Social como uma possibilidade de atenuar as desigualdades. De acordo com Rodrigues e Marques (2010), com a multipropriedade, surge a chance de proporcionar satisfação a cada pessoa titular do direito de propriedade. Isso faz com que o acesso à moradia seja democratizado, sendo assim o objeto do negócio torna-se a socialização do imóvel, que passa a não pertencer a um proprietário somente, mas sim a vários proprietários, chamados de multiproprietários, sendo assim objetivos do Estado Social ao combater as desigualdades.

Além do mais, o imóvel passa a cumprir sua função social, tendo uma destinação final. Um imóvel que é compartilhado por frações de tempo será melhor aproveitado e utilizado que um imóvel com um dono só, que mal ou pouco utiliza este, fazendo com que o mesmo não cumpra sua função. E com sua destinação concebida, não se pode deixar de olhar para a multipropriedade sendo um objetivo do Estado Social, no sentido de que o mesmo estará garantindo a propriedade sendo utilizada e a socialização do imóvel, podendo tirar até proveitos econômicos.

Outro ponto a ser abordado é que a multipropriedade contempla diversos negócios jurídicos acessórios, movimentando a economia e fazendo o comércio girar com os mesmos imóveis. Albuquerque Júnior (2010) cita a multipropriedade hoteleira, onde pode-se haver o intercâmbio da unidade, que é objeto da multipropriedade, entre os estabelecimentos de uma determinada rede de hotéis, podendo o titular do direito real exercê-lo no período acordado, em uma das redes localizadas, podendo o mesmo escolher o local, entre outras opções de multipropriedades.

Percebe-se como a multipropriedade é diversificada, podendo ter diversas naturezas em diversos locais, tudo girando ao redor de utilizar-se e reaproveitar o imóvel parado, dando função social ao mesmo. Torna-se um grande objetivo do Estado Social justamente por proporcionar mais negócios, gerando mais renda, mais empregos, mais

oportunidades, tudo através do reaproveitamento de um imóvel que provavelmente estaria sendo pouco utilizado ou sequer utilizado, podendo ser instaurado então o regime multiproprietário.

Por fim, Grau (2009) cita que o direito visto como nível do todo social, é um ingrediente que se mostra ativo no modo de produção social. O direito já está no interior da sociedade, que transcendem quando postos pelo Estado. O que o autor busca transmitir é que o direito está presente desde a base, os primórdios, na estrutura da sociedade, não havendo esta sem o direito. Cabe a todos utilizarmos desse mecanismo enraizado na sociedade para que possa ser feito justiça, para que quando transcende, sejamos mecanismos da Justiça, a fim de que haja um meio social melhor.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A propriedade no Brasil percorreu um longo caminho, desde a colonização brasileira pelos portugueses, onde o uso era o que definia a propriedade, até os dias atuais, onde o proprietário deve observar uma série de preceitos e regras para assim ter domínio da propriedade. Diferentemente de antigamente, onde o dono da terra tinha direitos absolutos sobre seu domínio, podendo fazer dele o que bem entendesse, hoje o mesmo deve observar, entre outros detalhes, se aquela propriedade sob sua regência não irá ter um impacto negativo na sociedade e se será dada a mesma uma utilidade, se haverá o cumprimento da função social.

A Constituição de 1988 deu uma nova visão a propriedade. Elencada em seus artigos 5, incisos XXII e XXIII, e 170, incisos II e III, é possível perceber a relação íntima entre a mesma e sua função social. Entende-se que uma complementa o sentido da outra, não sendo possível mais falar sobre propriedade sem observar sua utilidade social. Conseqüentemente, uma é condição de reconhecimento da outra, inspirando regras que são impositivas, afim de que haja por parte do proprietário uma obrigação de agir, sendo condição para que haja o vínculo proprietário.

O Código Civil tem sofrido um processo de “publicização”, onde seus instrumentos estão cada vez mais voltados ao público, saindo da abrangência individual que o Direito Privado tem e indo para a abrangência coletiva. Isso mostra-se importante, tendo em vista que uma não interferência do estado em determinadas relações poderia ocasionar um desnivelamento entre as partes, em detrimento de uma possível superioridade econômica entre um e outro. Um exemplo dessa publicização é a propriedade e sua função social, fazendo com que não haja um desequilíbrio nas relações proprietárias entre o proprietário e a sociedade.

Já a Lei nº 13777, de 2018, trouxe o instituto da Multipropriedade, que são vários proprietários tendo um mesmo imóvel como sua propriedade, utilizando-se do mesmo por uma parcela de tempo somente, referente ao seu momento de utilizá-lo. Isso denota uma sociedade que está buscando, acima de tudo, reduzir custos, tornando o acesso as propriedades cada vez mais fácil e barato, dando as mesmas um uso racional que muitas vezes não seria o mesmo com apenas 1 proprietário. Com cada multiproprietário utilizando determinado imóvel sob sua parcela de tempo, cumpre-se a função social da propriedade ali, uma vez que a mesma não fica sem utilidade.

O direito à propriedade tem uma incidência direta sobre a coisa, sendo esta a sua principal característica perante os outros direitos reais. Por isso, denota-se a importância da

função social, tendo em vista que por esta incidência direta, tal direito tem um aspecto muito individualista, sendo um poder muito grande nas mãos do proprietário em detrimento da sociedade. Ao observarmos a utilidade social daquele imóvel, observamos a possibilidade de efetivação dos direitos sociais, buscando a igualdade social na sociedade, tendo aquela propriedade então a obrigação de seguir sua função social em defesa do meio societário.

No começo, parte da doutrina entendia a função social como algo que limitava o direito à propriedade. Porém, foi-se lançando um olhar mais profundo sobre a efetivação de direitos sociais e humanos, criando-se o entendimento de que para a concretização destes direitos, era imprescindível a presença da função social. Os instrumentos proprietários observam a realidade, que está em constante transformação, não podendo a Propriedade ficar atrelada a uma visão antiquada, devendo-se atentar aos direitos sociais como um todo, e buscando a utilidade social de cada um para que haja uma sociedade cada vez mais integrativa.

A posse retrata uma vontade natural que existe na sociedade de possuir coisas, de ser possuidor. A função social existe como um crivo nos bens que são possuídos, para que assim a posse possa ser exercida de forma plena pelo proprietário ou outro. Ao possuidor que não esteja cumprindo com suas obrigações que lhe são constitucionalmente impostas, não lhe é digno de receber a proteção jurídica adequada, não havendo direitos para com a propriedade e a posse, devendo o possuidor cumprir com seus deveres.

Posto isto, é inseparável a propriedade da função social na conjuntura atual, pois o primeiro instituto, em seu íntimo, carece de direitos e necessidades sociais, lacuna esta sendo preenchida com a integração do segundo, propiciando ao legislador uma leitura mais social. A mesma deve observar a coletividade, o bem-estar social, de modo que com a interpretação adequada, o imóvel sendo utilizado de maneira que não atinja a sociedade, de maneira correta, possa ter um proprietário que observa o geral, a sociedade antes do indivíduo.

A regularização fundiária e a multipropriedade podem ser vistos como expressões da função social, pois elas se adequam ao cidadão para que o ser humano integrante da sociedade possa ter acesso a uma propriedade a qual deseja chamar de sua. Após a Lei nº 13.465, de 2017, as pessoas tiveram mais benefícios na questão na regularização, que permitiram um acesso maior da população ao serviço prestado, enquanto a multipropriedade propicia um maior acesso a um imóvel que provavelmente poderia ficar em sua maior parte do tempo ocioso, tornando o mesmo útil socialmente, sendo ambos expressões da função social.

A Constituição vigente apresenta como um dos traços principais a busca da dignidade humana, matéria que é um dos cerne da regularização fundiária, que objetiva proporcionar aos moradores uma moradia digna, reconhecendo a sua propriedade e o uso da mesma. O setor multiproprietário também é impactado pela Carta Magna, uma vez que fomenta a utilização de locais que não são utilizados em sua totalidade, podendo serem explorados, tornando vantajoso tanto para quem está no setor, pela redução nos custos e despesas, quanto para o consumidor, que terá acesso a um imóvel com qualidade superior sem precisar pagar o respectivo.

Infelizmente, a sociedade hoje se mostra com um instrumento cada vez mais desigual, sendo cada vez mais difícil viver com dignidade. A dignidade pode ser entendida como algo inerente ao ser humano, surgindo desde o próprio nascimento do mesmo, ao assegurar na Constituição a dignidade a pessoa humana. Ela é algo que deve existir em todas as esferas societárias: saúde, educação, emprego. Apesar deste princípio ter um grande espaço na Carta Magna, a realidade se distancia do mesmo, havendo desde a marginalização de pessoas até a crise climática no meio ambiente existente, sendo os avanços conquistados até aqui um caminho, que é longo.

Conclui-se que tanto a regularização fundiária quanto a multipropriedade são objetivos do Estado Social. A primeira, pois o cidadão pode ver seu imóvel que é irregular ser regularizado, tornando-o detentor daquela propriedade e com direitos a ele estabelecidos por ser proprietário. Já a segunda, no sentido de que é concretizado a socialização do imóvel, pertencendo assim a vários proprietários, propiciando mais acesso ao imóvel e combatendo as desigualdades, além de propiciar o cumprimento da função social, sendo estes dois instrumentos objetivos do Estado social.

## REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, R. P. **A relação jurídica real no direito contemporâneo**: por uma teoria geral do direito das coisas. 2010. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010. Disponível em: [https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui\\_vo371\\_1.pdf](https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui_vo371_1.pdf). Acesso em: 22 out. 2023.

ALBUQUERQUE, A. R. V. **Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária**. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2002.

AMADEI, V. A. Sistematização e Teoria da Regularização Fundiária. *In*: AMADEI, V. A. *et al. Primeiras impressões sobre a Lei nº 13.465/2017*. São Paulo: ARISP, 2018. p. 11-40.

AQUINO, TOMÁS DE. Suma Teológica. II. II. v. 6. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

BARROSO, L. R. **A dignidade da pessoa humana no direito constitucional contemporâneo**: a construção de um conceito jurídico à luz da jurisprudência mundial. Belo Horizonte: Fórum, 2013.

BENJAMIN, A. H. Reflexões sobre a hipertrofia do direito de propriedade na tutela da reserva legal e das áreas de preservação permanente. *In*: CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO AMBIENTAL, 2., 1997, São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: Imprensa Oficial, 1997.

BITTAR, C. A. **Os direitos da personalidade**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Estatuto da Cidade. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em: 21 abr. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. **Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007**. Dá nova redação a dispositivos das Leis nºs 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2007.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2009.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.546.165 - SP (2014/0308206-1)**. Relator: Ricardo Villas Bôas Cueva, 6 de setembro de 2016. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=53164596&tipo=0&nreg=&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=&formato=PDF&salvar=false>. 10 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Brasília, DF: Presidência da República, 2017.

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nos 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Brasília, DF: Presidência da República, 2018.

CANESTRARO, M. L. De “formas” y “normas” en la apropiación del espacio. Reflexiones para una sociología urbana crítica. *In: JORNADAS DE SOCIOLOGÍA DE LA UNLP*, 4., 2005, La Plata, Argentina. **Anais [...]**. La Plata, Argentina: UNLP, 2005. Disponível em: [http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab\\_eventos/ev.6593/ev.6593.pdf](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.6593/ev.6593.pdf). Acesso em: 24 abr. 2023.

CANUTO, E. M. A. **Direito à moradia urbana: aspectos da dignidade da pessoa humana**. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

CARDOSO, F. L. Propriedade urbana no ordenamento brasileiro. **Revista de Direito Administrativo**, Rio de Janeiro, v. 247, p. 98-125, jan. 2008. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/41549/40862>. Acesso em: 19 abr. 2023

CARVALHO FILHO, J. S. **Comentários ao estatuto da cidade**. São Paulo: Atlas, 2013.

CHALHUB, M. N. **Incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019.

COSTA FILHO, V. T. O direito civil brasileiro em face das transformações econômicas e sociais da posse. **Revista Jurídica**, Porto Alegre, n. 397, p. 28, nov. 2010.

DINIZ, M. H. **Curso de direito civil brasileiro, 4º volume: direito das coisas**. 22. ed. revista e atualizada de acordo com a reforma do CPC. São Paulo: Saraiva: 2007.

FARIAS, C. C.; ROSENVALD, N. **Direito civil**. Teoria Geral. 8. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009.

FERNANDES, B. G. **Curso de direito constitucional**. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

FIGUEIRA JR, J. **Liminares nas ações possessórias**. 2. ed. São Paulo: RT, 1999.

FIORILLO, C. A. P. **Curso de direito ambiental brasileiro**. 14. ed. rev. ampl. e atual. em face da Rio+20 e do novo Código Florestal. São Paulo: Saraiva, 2013.

FRANCO, P. F.; PORTO, A. J. M. Uma Análise Também Econômica do Direito de Propriedade. **Economic Analysis of Law Review**, v. 7, n. 1, p. 207-232, jan.-jun. 2016.

GONÇALVES, C. R. **Direito civil: direito das coisas**. 7. ed São Paulo: Saraiva, 2012. 5 v.

GRAU, E. R. **A Ordem Econômica na Constituição de 1988 (interpretação e crítica)**. 14. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2010.

GRAU, E. R. **Ensaio e discurso sobre a interpretação/aplicação do direito**. 5. ed. rev. ampl. São Paulo: Malheiros, 2009.

HIRONAKA, G. M. F. N. Panorama do direito imobiliário no século XXI. *In*: DINIZ, M. H. **Direito em debate**. São Paulo: Almedina Brasil, 2020. 2 v. p. 193-217.

KRAEMER, E. Algumas anotações sobre os direitos reais no novo Código Civil. *In*: SARLET, I. W. (org.). **O novo Código Civil e a Constituição**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003, p. 201.

KRELL, A. J. **Direitos sociais e controle judicial no Brasil e na Alemanha: os (des)caminhos de um direito constitucional comparado**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2002.

LELIS, N. Ocupações urbanas: a poética territorial da política. **Rev. Bras. Estud. Urbanos Reg.**, Recife, v. 18, n. 3, p. 428-444, set.-dez. 2016.

LIRA, R. Direito Urbanístico, Estatuto da Cidade e regularização fundiária. *In*: COUTINHO, R.; BONIZZATO, L. **Direito da cidade**. Novas concepções sobre as relações jurídicas no espaço social urbano. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007. p. 1-15.

LÔBO, P. **Direito civil: parte geral**. São Paulo: Saraiva. 2009.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. *In*: **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes 2013.

MARTINS-COSTA, J. **Diretrizes teóricas do novo código civil brasileiro**. São Paulo: Ed. Saraiva, 2002.

MELO, L. **Direito à moradia no Brasil**: política urbana e acesso por meio de regularização fundiária. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

MIGOT, A. F. **A propriedade**: natureza e conflito em Tomás de Aquino. Caxias do Sul: EDUCS, 2003.

MILAGRES, M. O. **Direito à moradia**: direito especial de personalidade? 2009. Tese (doutorado em Direito) - Faculdade de Direito, UFMG, Belo Horizonte, 2009.

MONTEIRO, W. B. Curso de direito civil: direito das coisas. 37. ed. ver. e atual. por Carlos Adalberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003. 3 v. p. 87.

MONTENEGRO FILHO, M. **Ações possessórias**. São Paulo: Atlas, 2004.

MORAES, M. C. B. A caminho de um direito civil constitucional. **Revista de Direito Civil**, n. 65, p. 26, 1993.

NAZARÉ, P. E. D. **O acesso à propriedade imobiliária na perspectiva do direito civil-constitucional**. 2016. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade de Brasília, Brasília, 2016. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/22079/1/2016PauloEmilioDantasNazaré.pdf>. Acesso em: 24 out. 2023.

OLIVEIRA, C. E. E. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n.13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos. [S.l.:s.n.], 2018. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255>. Acesso em: 10 jun. 2023.

PÁDUA, T.; SOUTO, J. C. Da propriedade a moradia: breve estudo sobre a evolução constitucional brasileira. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas - Unifafibe**, São Paulo, v. 9, n. 1, p. 712-738, abr. 2021.

PAES, M. A. D. Das cadeias dominicais impossíveis: posse e título no Brasil Império. In: UNGARETTI, D. *et al.* **Propriedades em transformação**: abordagens multidisciplinares sobre a propriedade no Brasil. São Paulo: Blucher, 2018. p. 41-58.

PEDROSO, A. G. A. Impressões Práticas sobre o sistema de regularização fundiária urbana idealizado pela Lei 13.465/2017 (art. 9 ao art. 54). In: AMADEI, V. A. *et al.* **Primeiras Impressões sobre a Lei n. 13.465/2017**. São Paulo: ARISP, 2018. p. 41-63.

PEIXOTO, M. M. **IPTU – aspectos jurídicos relevantes**. São Paulo: Quartier Latin, 2002.

PEREIRA, C. M. S. **Instituições de direito civil**. 18. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2003.

PERLINGIERI, P. **O direito civil na legalidade constitucional**. Tradução de Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

REZENDE, A. C. F. **Multipropriedade imobiliária**. 6. ed. Campinas, SP: Copola Editora, 1999.

RIZZARDO, A. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

RODRIGUES, F. L. L.; MARQUES, H. J. B. M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. **Pensar**, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul./dez. 2010.

RODRIGUES, S. **Direito civil**: parte geral. São Paulo: Saraiva, 1998. 1 v.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Editora Boitempo, 2015.

SARLET, I. W. **Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988**. 8. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2010.

SCHEID, C. M. **A regularização fundiária dos assentamentos urbanos informais como garantia do mínimo existencial à moradia**. 2008. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade de Santa Cruz do Sul- UNISC, Santa Cruz, 2008.

SILVA, J. A. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010.

TARTUCE, F. **O novo CPC e o direito civil**. Rio de Janeiro: Forense. 2015.

TAVARES, A. R. **Curso de direito constitucional**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

TEPEDINO, G. **Comentários ao Código Civil**: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2011.

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

VARELA, L. B. **Das sesmarias à propriedade moderna**: um estudo de história do direito brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

VENOSA, S. S. **Direitos reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

ZAVASCKI, T. A. A tutela da posse na Constituição e no projeto do novo Código Civil. *In*: MARTINS-COSTA, J. (org.). **A reconstrução do direito privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 844.