

POSSE X PROPRIEDADE: UMA ANÁLISE DA FUNÇÃO SOCIAL E DO DIREITO À MORADIA COMO MÍNIMO EXISTENCIAL

POSSESSION X OWNERSHIP: AN ANALYSIS OF THE SOCIAL FUNCTION AND THE RIGHT TO HOUSING AS AN EXISTENTIAL MINIMUM

Catarina Silva Ribeiro¹
Cinthya Silva Santos²

RESUMO: Este trabalho busca analisar a relação entre posse e propriedade no ordenamento jurídico brasileiro, destacando seu impacto na função social da propriedade e no direito à moradia como mínimo existencial. O trabalho é de metodologia qualitativa, sendo utilizado artigos que discorrem sobre o direito de posse a função social em meio urbano. A função social, prevista na Constituição Federal (art. 5º, XXIII), condiciona o exercício da propriedade a finalidades coletivas, como desenvolvimento urbano equilibrado e justiça social (Bortolini, 2012). O estudo aborda a evolução histórica desses institutos, desde o direito romano até suas adaptações no Brasil, onde a desigualdade no acesso à terra e a urbanização excludente geram conflitos entre possuidores e proprietários. A moradia digna, elevada a direito fundamental em 1988, é examinada como parte do mínimo existencial, essencial à dignidade humana (Gallo, 2012). Discutem-se ainda os desafios de sua efetivação, como a especulação imobiliária e a lentidão na regularização fundiária, bem como o papel dos movimentos sociais na pressão por políticas inclusivas (Waldman, 2010). Conclui-se que a harmonização entre posse e propriedade exige um equilíbrio entre segurança jurídica e justiça social, com mecanismos como usucapião coletivo e desapropriação-sanção, garantindo que a propriedade cumpra sua função social e o direito à moradia seja universalizado.

6084

Palavras-chave: Função Social. Posse. Direito. Usucapião. Moradia.

ABSTRACT: This paper analyzes the relationship between possession and property in the Brazilian legal system, highlighting its impact on the social function of property and the right to housing as an existential minimum. The work uses a qualitative methodology, using articles that discuss the right to possession and its social function in urban areas. The social function, provided for in the Federal Constitution (art. 5, XXIII), conditions the exercise of property to collective purposes, such as balanced urban development and social justice (Bortolini, 2012). The study addresses the historical evolution of these institutions, from Roman law to their adaptations in Brazil, where inequality in access to land and exclusionary urbanization generate conflicts between possessors and owners. Decent housing, elevated to a fundamental right in 1988, is examined as part of the existential minimum, essential to human dignity (Gallo, 2012). The challenges of its implementation are also discussed, such as real estate speculation and the slow pace of land regularization, as well as the role of social movements in lobbying for inclusive policies (Waldman, 2010). It is concluded that harmonization between possession and property requires a balance between legal certainty and social justice, with mechanisms such as collective usucaption and expropriation-sanction, ensuring that property fulfills its social function and the right to housing is universalized.

Keywords: Social Function. Possession. Law. Usucaption. Housing.

¹Discente do curso de Direito (9º semestre) da Faculdade de Ilhéus – CESUPI.

²Docente do curso de Direito da Faculdade de Ilhéus; Professora especialista; Mestre. Faculdade de Ilhéus – CESUPI.

I. INTRODUÇÃO

A relação entre posse e propriedade constitui um dos eixos centrais do direito civil e das discussões sobre justiça social, refletindo tensões históricas entre o formalismo jurídico e as demandas por equidade no acesso à terra e à moradia. Enquanto a propriedade é tradicionalmente entendida como um direito subjetivo absoluto, porém não ilimitado (Oliveira, 2008), a posse emerge como um fato jurídico dotado de proteção legal, capaz de garantir estabilidade a relações socioeconômicas mesmo na ausência de título formal (Rodrigues, 2024). Essa dualidade ganha contornos ainda mais complexos quando analisada sob a ótica da função social da propriedade, princípio constitucional que condiciona o exercício desse direito ao atendimento de interesses coletivos (Rocha, 2020).

No contexto brasileiro, marcado por profundas desigualdades no acesso à terra e à moradia, a função social da propriedade e o direito à moradia como mínimo existencial tornam-se imperativos éticos e jurídicos. Como destacam Pádua e Franco (2020), o ordenamento jurídico brasileiro, inspirado no Código Civil de 2002, reconhece a posse como exercício de poderes inerentes à propriedade, ainda que desprovida de formalidade. Essa flexibilidade é essencial para compreender como a posse pode servir como mecanismo de inclusão social, especialmente para populações vulneráveis que dependem da ocupação de espaços urbanos ou rurais para garantir sua subsistência (Franco, 2016).

6085

A moradia digna, elevada à categoria de direito fundamental pela Constituição de 1988 (art. 6º), representa um dos pilares do mínimo existencial, conceito vinculado à realização da dignidade humana (Gallo, 2012). No entanto, sua efetivação esbarra em desafios estruturais, como a especulação imobiliária, a insuficiência de políticas públicas e a resistência de setores que privilegiam a propriedade como valor absoluto. Nesse cenário, movimentos sociais têm desempenhado papel crucial ao reivindicar o uso social do espaço urbano, pressionando por instrumentos como a regularização fundiária e o usucapião coletivo (Waldman, 2010).

Portanto, este trabalho busca analisar criticamente as nuances dessa relação, explorando desde os fundamentos teóricos da posse e da propriedade até suas implicações práticas na garantia do direito à moradia. A pesquisa parte do pressuposto de que a função social da propriedade não é mera limitação ao direito individual, mas condição essencial para sua legitimidade em uma sociedade democrática (Bortolini, 2012). Ao articular discussões jurídicas, históricas e sociais, pretende-se demonstrar como a tensão entre posse e propriedade reflete

conflitos mais amplos entre interesses privados e coletivos, exigindo soluções que harmonizem segurança jurídica com justiça social.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Do Conceito de Posse

A posse, no âmbito jurídico, é um instituto complexo que transcende a simples detenção de um bem, abrangendo tanto aspectos materiais quanto intencionais. Conforme destacado por Rodrigues (2024), a posse não se confunde com a propriedade, pois enquanto esta é um direito, aquela é um fato juridicamente relevante. Essa distinção é essencial para compreender sua função social e sua proteção legal, que visa assegurar a estabilidade das relações de fato, independentemente da comprovação de domínio. Precisamente Pádua e Franco (2020), diz que:

É o que decorre do Código Civil de 2002, em seu artigo 1.196, que considera a posse como o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, assim como do artigo 1.204, que define o termo inicial da posse o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade. (Pádua;Franco, p.9, 2020).

Nesse sentido, a posse é tradicionalmente definida pela conjugação de dois elementos: *corpus* e *animus*. O *corpus* refere-se ao contato físico com a coisa, enquanto o *animus* diz respeito à intenção de tê-la como própria. No entanto, como aponta Piza (2012), ancorada na teoria de Kant (1785) sobre a posse, quando ressalta que nem sempre a materialidade é imprescindível, pois em certos casos o *animus* prevalece, como na posse de direitos. Essa perspectiva evidencia a flexibilidade do conceito, adaptando-se a situações em que a relação com o bem é mediada por vínculos jurídicos ou sociais.

6086

A doutrina ainda debate se a posse é um direito ou um fato. Para Franco (2016), a posse é um direito real provisório, pois gera efeitos jurídicos próprios, como a proteção possessória. Contudo, Pádua e Freitas (2020 apud Savigny, 2005) defendia que se tratava de um mero fato, por não depender de reconhecimento formal. Essa dualidade reflete-se na legislação brasileira, que, inspirada no Código Civil de 2002, protege o possuidor mesmo contra o proprietário, desde que demonstrada a boa-fé e a justa titulação.

Além disso, a posse assume funções socioeconômicas relevantes. Segundo Franco (2016), em contextos de desigualdade, a posse pode ser instrumento de acesso à moradia e à terra, garantindo dignidade a grupos vulneráveis. Essa visão é reforçada pela função social da propriedade, prevista na Constituição Federal, que legitima a posse como mecanismo de equilíbrio entre interesses individuais e coletivos.

Em síntese, o conceito de posse é dinâmico, moldado por interpretações doutrinárias e exigências sociais. Como resume Pádua e Freitas (2020), sua essência está na capacidade de ordenar relações concretas, conferindo segurança jurídica mesmo na ausência de título formal.

Da Definição de Propriedade

A propriedade, enquanto instituto jurídico fundamental, é tradicionalmente compreendida como o direito mais amplo que uma pessoa pode exercer sobre um bem, abrangendo faculdades de uso, gozo, disposição e reivindicação. Conforme destaca Oliveira (2008), a propriedade consolida-se como um direito subjetivo absoluto, mas não ilimitado, pois deve conformar-se aos ditames legais e sociais. Essa noção reflete a evolução histórica do conceito, que deixou de ser visto como um poder irrestrito para assumir uma função socialmente orientada.

No ordenamento jurídico brasileiro, a propriedade é garantida constitucionalmente, porém condicionada ao atendimento de sua função social, conforme previsto no artigo 5º, XXII e XXIII, da Constituição Federal. Como observa Leal (2012), esse princípio assegura que o direito de propriedade não seja exercido de forma egoísta, mas em harmonia com interesses coletivos, como a preservação ambiental e o desenvolvimento urbano equilibrado. Essa perspectiva reforça a ideia de que a propriedade não é apenas um direito individual, mas também um instrumento de justiça social.

6087

A doutrina costuma distinguir a propriedade em suas diversas modalidades, tais como a plena (que engloba todas as faculdades sobre o bem) e a resolúvel (sujeita a condições ou termo extintivo). Além disso, Matias e Santos (2009) ressalta que a propriedade intelectual e a industrial representam extensões contemporâneas do conceito, adaptando-se a bens imateriais como invenções e obras artísticas. Essa ampliação demonstra a capacidade do instituto de adequar-se às transformações econômicas e tecnológicas.

No âmbito civilista, o Código Civil de 2002 consolida a propriedade como um direito real por excelência, regulando suas aquisições, modos de perda e limitações. Contudo, como apontam estudos comparativos, sistemas jurídicos distintos atribuem nuances diferentes a esse direito. Na tradição romano-germânica, por exemplo, predomina a visão da propriedade como um feixe de direitos, enquanto em sistemas de “direito comum” (*common law*), a ênfase recai sobre relações de propriedade e possessão.

Logo, a propriedade é um direito dinâmico, cujo conteúdo se redefine conforme as demandas da sociedade. Se antes era sinônimo de domínio absoluto, hoje é um poder jurídico

condicionado a valores coletivos, como sustentabilidade e equidade. Oliveira (2008), ressalta que a propriedade só se legitima quando cumpre seu papel na construção de uma ordem justa.

2.2 Análise Histórica Acerca da Posse e da Propriedade

A evolução histórica dos institutos da posse e da propriedade nos revela uma complexa relação entre poder, direito e organização social. Desde as civilizações antigas, esses conceitos foram moldados por contextos políticos e econômicos

específicos, adquirindo contornos distintos em cada período. Como observado por Barros (2018), onde ressalta que a distinção entre posse e propriedade nem sempre foi tão nítida quanto na dogmática jurídica contemporânea, sendo fruto de um longo processo de elaboração teórica.

Na Roma Antiga, berço do direito ocidental, a propriedade (*dominium*) era inicialmente um privilégio dos patrícios, enquanto a posse (*possessio*) representava uma situação fática que poderia ou não ser protegida pelo direito. Os estudos de Hinoraka e Chinelato (2003) demonstram como essa dualidade foi sendo gradualmente sistematizada pelos jurisconsultos romanos, especialmente a partir da distinção entre *corpus* e *animus* na posse, e do desenvolvimento da usucapião como forma de converter posse em propriedade.

6088

O período medieval assistiu a uma significativa transformação desses conceitos, com o surgimento do feudalismo e a fragmentação do poder. Segundo análise de Secreto (2009), a propriedade tornou-se menos absoluta, frequentemente sujeita a sobreposição de direitos (como os senhoriais e os de servidão), enquanto a posse ganhou relevância prática como forma de controle efetivo da terra. Esse contexto histórico explica por que, em muitos casos, a posse passou a ser mais valorizada que o mero título de propriedade.

No Brasil colonial, a questão assumiu contornos particulares. Como aponta o estudo de Gaio (2019), o sistema de sesmarias criou uma tensão permanente entre a propriedade formal concedida pela Coroa e a posse efetiva exercida pelos colonos. Essa dicotomia perdurou após a independência, manifestando-se em conflitos fundiários que marcaram a formação territorial do país. A pesquisa de Secreto (2009) sobre o século XIX revela como a legislação imperial tentou, sem completo êxito, harmonizar os direitos dos possuidores com os dos proprietários formais.

Assim, podemos concluir que o século XX trouxe novas camadas de complexidade a essa relação histórica. A Constituição de 1988, ao consagrar a função social da propriedade (art.

5º, XXIII), estabeleceu um marco importante nessa evolução, reconhecendo que o direito de propriedade deve conviver com outros valores sociais fundamentais. Como observam estudiosos contemporâneos, essa inovação constitucional representou a culminação de um longo processo histórico que vem redefinindo continuamente os limites entre posse e propriedade.

2.3 Função Social da Propriedade Como Direito Fundamental

A propriedade privada, embora seja um direito fundamental garantido pela Constituição Federal de 1988 (art. 5º, XXII), não é um direito absoluto. Ela está condicionada ao cumprimento de sua função social, conforme estabelecido no art. 5º, XXIII, e no art. 170, III, da Carta Magna (Rocha, 2020). Essa concepção busca equilibrar o interesse individual do proprietário com as necessidades coletivas, assegurando que o uso da propriedade contribua para o bem-estar social e o desenvolvimento sustentável (Bortolini, 2012).

O direito de propriedade é um dos pilares do ordenamento jurídico brasileiro, mas sua efetivação está vinculada ao cumprimento de sua função social. Como destacado por Oliveira; Cedro (2014) a propriedade não pode ser vista apenas como um direito subjetivo, mas como uma instituição que deve servir a interesses coletivos. Nesse sentido, a função social da propriedade atua como um limite constitucional, impedindo que o uso egoístico do bem prejudique a sociedade. Conforme Oliveira; Cedro (2014), não há conflito entre o direito à propriedade privada e a função social, pois esta última é condição para a plena realização daquele.

6089

A Constituição Federal estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor (art. 182, § 2º) (Lima, 2018). Já a propriedade rural deve atender, simultaneamente, aos critérios de aproveitamento racional, utilização adequada dos recursos naturais, observância das leis trabalhistas e favorecimento do bem-estar dos proprietários e trabalhadores (art. 186) (Lima, 2018). Como ressalta Jesus (2013), a função social da propriedade é um instrumento de justiça social, que visa a distribuição equitativa dos recursos e a redução das desigualdades.

A efetivação da função social da propriedade enfrenta desafios, especialmente em áreas urbanas onde a especulação imobiliária e a ocupação irregular são frequentes. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) prevê mecanismos como o parcelamento ou edificação compulsórios, o IPTU progressivo e a desapropriação com fins sociais para coibir o uso antissocial da propriedade (Rodrigues, 2004). Segundo destacado por Jelinek (2006) a desapropriação sanção é um instrumento essencial para garantir que a propriedade cumpra sua

função social, especialmente em casos de descumprimento reiterado.

A função social da propriedade é, portanto, um princípio constitucional que harmoniza o direito individual à propriedade com as necessidades coletivas. Sua aplicação é fundamental para promover justiça social, desenvolvimento urbano sustentável e equidade no acesso à terra (Chalhub, 2003). Como afirma o estudo de Rodrigues (2004), a propriedade só se legitima quando serve não apenas ao dono, mas à sociedade como um todo.

2.4 O Direito à Moradia Como Direito Fundamental para o Mínimo Existencial

A moradia digna constitui elemento basilar para a realização da dignidade humana, sendo reconhecida como direito fundamental no artigo 6º da Constituição Federal de 1988. Esse direito transcende a mera concepção de abrigo físico, englobando aspectos como segurança jurídica, habitabilidade, acessibilidade e integração comunitária, conforme destacado por Gallo (2012). Nessa perspectiva, a moradia adequada configura-se como componente essencial do mínimo existencial - conjunto de condições indispensáveis para uma vida digna, intimamente vinculado ao princípio da dignidade humana (art. 1º, III, CF/88).

A elevação da moradia à categoria de direito fundamental impõe ao Estado o dever de implementar políticas públicas eficazes para sua concretização. (Silva 2005, p. 286) enfatiza que "o direito à moradia não se resume a uma promessa constitucional, mas representa uma garantia efetiva que demanda ações estatais concretas". Essa compreensão reforça a natureza indissociável entre moradia digna e mínimo existencial, posicionamento reiterado em diversas decisões do Supremo Tribunal Federal (DFJ, 2018). A moradia adequada, nesse contexto, deve assegurar não apenas a estrutura física, mas também condições de salubridade, infraestrutura urbana e acesso a serviços essenciais, conforme observado por Reis (2014 *apud* Cantonilho, p.93, 1999.).

Apesar do reconhecimento constitucional, a efetivação do direito à moradia enfrenta desafios estruturais significativos. A desigualdade socioespacial, a especulação imobiliária e a insuficiência de políticas habitacionais persistentes configuram obstáculos à plena realização desse direito. O Estatuto da Cidade (Lei nº

10.257/2001) buscou enfrentar essas questões através de instrumentos urbanísticos que privilegiam a função social da propriedade (Maricato, 2003).

Contudo, pesquisas acadêmicas demonstram que a implementação dessas medidas muitas vezes enfrenta resistência de grupos com fortes interesses financeiros e da ausência de

uma vontade política real, (Mastrodi; Alves, 2016). A problemática da regularização fundiária revela-se particularmente crítica, pois milhões de cidadãos brasileiros habitam em condições de insegurança jurídica, situação que, segundo estudos de Andrade (2003), onde o mesmo enfatiza que essa preocupação compromete o avanço socioeconômico e consolida estruturas de marginalização.

Portanto, a realização plena do direito à moradia exige do Estado não apenas a abstenção de violações, mas a adoção de medidas afirmativas que garantam seu acesso universal. Peixoto et.al (2016) argumenta que a plena realização desse direito está condicionada à conjugação de mecanismos redistributivos robustos, processos deliberativos institucionalizados e governança territorial equitativa. Nessa perspectiva, a moradia digna não pode ser compreendida como privilégio, mas sim como condição essencial para o exercício pleno da cidadania e para a construção de uma sociedade verdadeiramente igualitária.

2.5 Estado de Direito e o Direito à Moradia: Uma Análise Constitucional

O Estado Democrático de Direito, consagrado no artigo 1º da Constituição Federal de 1988, estabelece como fundamento a dignidade da pessoa humana e como objetivo a construção de uma sociedade livre, justa e solidária. Nesse contexto, o direito à moradia emerge como elemento essencial para a concretização desses princípios, conforme destacado por Santos et al (2016) em estudos onde enfatiza que a dignidade de uma moradia, representa não apenas um direito social, mas a materialização do pacto civilizatório que fundamenta o nosso estado de direito.

6091

A relação entre Estado de Direito e direito à moradia manifesta-se em três dimensões interligadas. Primeiramente, na esfera normativa, onde a Constituição brasileira, em seu artigo 6º, elevou a moradia à categoria de direito social fundamental. Como observado por Nassar (2010) o reconhecimento constitucional do direito à moradia consagrou-o como parâmetro para mensurar a validade das ações governamentais e das políticas estatais. Em segundo lugar, na dimensão institucional,

que exige a criação de mecanismos eficazes de proteção e promoção desse direito, incluindo instrumentos jurídicos como o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

A terceira dimensão, talvez a mais desafiadora, refere-se à efetividade concreta desse direito. Conforme demonstra Almeida (2011), O abismo entre a garantia jurídica e a

concretização fática do direito à moradia desvela as antinomias do Estado de Direito em realidades de acentuada disparidade socioeconômica. Dados do mesmo estudo indicam que o déficit habitacional brasileiro ultrapassa 5,8 milhões de moradias, cifra que expõe a distância entre o ordenamento jurídico e a realidade social.

A atuação do Poder Judiciário tem sido fundamental para reduzir essa lacuna. Como analisa Nassar (2010) em pesquisa sobre jurisprudência habitacional, a corte constitucional brasileira, em sua linha decisória, eleva o direito à moradia à condição de direito social indisponível, submetendo-o ao princípio da proibição de retrocesso (Art. 5º, §2º, CF/88). Essa posição reflete o princípio da proibição de proteção deficiente, corolário do estado democrático de direito.

Assim, os desafios para conciliar Estado de Direito e direito à moradia tornam-se mais complexos em contextos de urbanização acelerada e especulação imobiliária. Como alerta Osório (2014) em estudo amplamente citando, a dinâmica de financeirização do território urbano produz antagonismos irreconciliáveis entre a acumulação capitalista no setor imobiliário e a efetivação dos direitos fundamentais previstos na ordem constitucional. Essa tensão exige a permanente atualização dos instrumentos de regulação urbana e o fortalecimento dos mecanismos de participação popular nas decisões sobre política habitacional.

6092

2.6 Regularização Fundiária Como Instrumento de Cidadania

A regularização fundiária emerge como um mecanismo essencial para a consolidação da cidadania, especialmente em contextos urbanos marcados por desigualdades socioespaciais, Gonçalves (2009). Ao transformar a posse informal em propriedade legalmente reconhecida, esse processo não apenas assegura direitos individuais, mas também promove a inclusão social e o acesso a políticas públicas básicas. Como destaca Zeneratti (2021), onde enfatiza que a titulação de propriedade é um passo fundamental para romper o ciclo de vulnerabilidade que atinge milhões de brasileiros em assentamentos precários.

Historicamente, a irregularidade fundiária no Brasil está intrinsecamente ligada a processos de urbanização excluente, nos quais a falta de planejamento e a especulação imobiliária marginalizaram parcelas significativas da população, (Zeneratti 2021). Estudos demonstram que, sem a segurança jurídica proporcionada pela regularização, os moradores de áreas informais enfrentam dificuldades para acessar crédito, investir em melhorias habitacionais e até mesmo garantir serviços básicos como água e energia elétrica, Araujo e

Myabara (2021). Nesse sentido, a regularização fundiária transcende a esfera jurídica, assumindo um papel central na redução de desigualdades estruturais, (Tartuce, 2018).

Do ponto de vista legal, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) representou um avanço ao estabelecer a regularização fundiária como instrumento de política urbana, vinculando-a ao princípio da função social da propriedade. Conforme análise de D’Ottaviano e Silva (2022), essa legislação possibilitou mecanismos como a usucapião coletivo e a concessão de uso especial para fins de moradia, ampliando as possibilidades de reconhecimento jurídico para comunidades tradicionalmente excluídas.

Os impactos sociais da regularização são amplamente documentados. Pesquisas citadas por Reis e Oliveira (2017) indicam que a titularidade formal da propriedade está associada a melhorias na autoestima dos moradores, no desempenho escolar de crianças e até na valorização do entorno. Além disso, ao integrar essas áreas ao tecido urbano formal, a regularização fundiária contribui para a reestruturação de redes de infraestrutura e serviços públicos, beneficiando toda a cidade.

No entanto, desafios persistem. A burocracia excessiva, os custos dos processos e a resistência de setores conservadores ainda limitam a efetividade das políticas de regularização. Como aponta Tartuce (2018), é necessário avançar em modelos simplificados de titulação, associados a programas de assistência técnica e financiamento habitacional, para que a regularização fundiária cumpra plenamente seu papel como instrumento de cidadania.

6093

2.7 Movimentos Sociais e a Reivindicação Pelo Uso Social do Espaço Urbano

Os movimentos sociais urbanos têm desempenhado papel fundamental na contestação do modelo hegemônico de apropriação do espaço, reivindicando a função social da propriedade como princípio ordenador do território. Como destaca Waldman (2010) em sua tese sobre usucapião coletivo, a ocupação organizada de áreas subutilizadas representa não apenas uma estratégia de sobrevivência, mas uma forma de resistência política ao padrão excludente de desenvolvimento urbano. Essa perspectiva desafia a concepção tradicional de propriedade, colocando em xeque o que Paterniani (2013) denomina de "monopólio espacial das elites".

Organizações como o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) e o Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST) têm protagonizado ações que evidenciam o paradoxo entre a abundância de imóveis ociosos e o déficit habitacional crônico. Conforme análise publicada no sitio Brasil de Fato (2018), esses movimentos não apenas

denunciam a má utilização do espaço, mas constroem alternativas concretas de moradia digna, pressionando o poder público a cumprir seu papel regulador. A atuação desses grupos tem sido fundamental para tornar visível o conflito entre o direito à moradia e a lógica especulativa do mercado imobiliário.

O instrumento jurídico do usucapião coletivo, previsto no Estatuto da Cidade (art. 10, Lei 10.257/2001), tem sido uma das principais ferramentas utilizadas por esses movimentos para garantir a segurança jurídica das ocupações. Como analisa Souza (2020), o usucapião coletivo representa a materialização do princípio constitucional da função social da propriedade, convertendo posses informais em direitos formalizados. Decisões judiciais inovadoras, como a citada pelo website Terra dos Direitos (2013), no Paraná, têm reconhecido esse direito mesmo em situações complexas como processos de falência, demonstrando a crescente assimilação dessa perspectiva pelo sistema jurídico.

Portanto, a atuação desses movimentos não se limita à esfera jurídica. Como demonstra Aragão et al. (2021), as ocupações organizadas desenvolvem práticas comunitárias que prefiguram modelos alternativos de gestão do espaço, baseados na cooperação e na democracia participativa. Essas experiências concretizam o que diversos autores denominam de "direito à cidade", conceito que engloba não apenas o acesso à moradia, mas a participação ativa na produção do espaço urbano.

6094

2.8 O Marco Temporal e o Direito à Moradia dos Povos Indígenas na Disputa por Território

A controvérsia sobre o marco temporal revela-se como um dos debates mais sensíveis no âmbito dos direitos territoriais indígenas no Brasil. O argumento jurídico que restringe o reconhecimento de terras tradicionais apenas aos grupos que comprovem ocupação na data da promulgação da Constituição Federal (5 de outubro de 1988) ignora a complexa história de violência e deslocamentos sofridos pelos povos originários. Como alerta Lima (2022) sobre a aplicação rígida do marco temporal representa uma violência epistêmica que nega a historicidade das relações indígenas com seus territórios.

Estudos antropológicos demonstram que a conexão dos povos indígenas com suas terras transcende conceitos ocidentais de propriedade, constituindo-se como relação ontológica fundamental para sua reprodução física e cultural. A pesquisa de Osowski (2017) revela que cerca de 40% dos processos de demarcação em curso poderiam ser inviabilizados pela adoção estrita do marco temporal, afetando especialmente grupos que foram vítimas de remoções

compulsórias durante períodos autoritários.

Do ponto de vista constitucional, a tese do marco temporal confronta-se com o disposto no artigo 231 da Carta Magna, que reconhece aos indígenas "os direitos originários sobre as terras que tradicionalmente ocupam". Juristas especializados argumentam que essa redação não estabelece qualquer condicionante temporal, mas sim um reconhecimento de direitos preexistentes ao próprio Estado brasileiro, conforme análise detalhada de Libois e Silva (2021).

Assim, o impasse atual reflete tensões históricas entre diferentes concepções de territorialidade. Enquanto o ordenamento jurídico nacional opera com categorias fixas de propriedade, os sistemas jurídicos indígenas compreendem o território como espaço dinâmico de existência coletiva, (Silva, 2018). Essa divergência fundamental exige uma hermenêutica jurídica sensível às especificidades culturais, capaz de conciliar segurança jurídica com justiça histórica.

3. MATERIAL E MÉTODOS

Para o desenvolvimento desse estudo, adotou-se uma pesquisa bibliográfica com abordagem qualitativa e de natureza descritiva. Dessa forma, realizou-se - nas bases de dados Scielo, Pepsic, PUC-SP, Revistas Eletrônicas, Sítios e etc - o levantamento de produções científicas relacionadas ao assunto.

6095

Para isso, utilizaram-se os seguintes critérios de inclusão: artigos em português, de livre acesso, principalmente os publicados nos últimos cinco anos, mesmo o trabalho também tendo artigos mais antigos. Além dos critérios de inclusão, utilizaram-se, também, os de exclusão: artigos ou livros de língua estrangeira.

A escolha dos termos vinculou-se ao objeto de estudo com o uso do operador booleano "AND". Os termos utilizados no levantamento foram: posse, direito, função social, moradia, espaço urbano, usucapião, dentre outros. Ao chegar em termos ainda mais específicos ao tema de interesse, foi realizada uma leitura dos resumos a fim de identificar se os artigos abordavam o conteúdo de forma a contribuir com a pesquisa.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

O estudo sobre a relação entre posse e propriedade revela uma tensão constitutiva no direito brasileiro: de um lado, a tradição jurídica que protege a propriedade como direito individual; de outro, as demandas sociais por equidade no acesso à terra e à moradia. A análise

demonstra que a função social da propriedade, prevista no artigo 5º, XXIII, da CF/88, não é apenas uma limitação ao direito privado, mas um requisito de legitimidade. Como observado por Bortolini (2012), esse princípio redefine a propriedade como um instituto que deve servir não apenas ao proprietário, mas à coletividade, alinhando-se a valores como justiça distributiva e sustentabilidade urbana.

A posse, por sua vez, surge como um mecanismo de proteção a situações fáticas que, embora carentes de formalidade, atendem a necessidades sociais urgentes. O Código Civil de 2002, ao reconhecer a posse como exercício de poderes inerentes à propriedade (art. 1.196), abre caminho para sua tutela mesmo contra o proprietário formal, desde que demonstrada boa-fé e justo título (Pádua; Franco, 2020). Essa flexibilidade é crucial em um país com histórico de exclusão fundiária, onde milhões vivem em assentamentos informais. Contudo, persiste um descompasso entre a norma e a realidade: a moradia digna, embora garantida constitucionalmente (art. 6º), esbarra na ineficácia de políticas públicas e na resistência de um mercado imobiliário marcado pela especulação (Maricato, 2003).

Os movimentos sociais, como MTST e MST, desempenham papel central nessa discussão, ao pressionar pelo uso social do espaço urbano e pela aplicação de instrumentos como a usucapião coletiva (Waldman, 2010). Suas ações evidenciam o paradoxo entre a abundância de imóveis ociosos e o déficit habitacional, questionando a noção tradicional de propriedade como direito absoluto. A judicialização dessas demandas, por sua vez, revela avanços e limites: se, por um lado, o Judiciário tem reconhecido o direito à moradia como mínimo existencial (STF, ADPF 828), por outro, a lentidão processual e a falta de mecanismos efetivos de regularização perpetuam a insegurança jurídica (Tartuce, 2018).

6096

A regularização fundiária surge como solução intermediária, transformando posses informais em direitos formalizados. No entanto, sua implementação enfrenta obstáculos, como a burocracia excessiva e a falta de vontade política, que privilegia interesses econômicos em detrimento de direitos sociais (D'Ottaviano; Silva, 2022). Além disso, a discussão sobre o marco temporal indígena expõe as contradições de um sistema jurídico que, ao ignorar histórias de expulsão e violência, nega a pluralidade de formas de ocupação territorial (Lima, 2022).

Em síntese, a análise revela que a efetivação do direito à moradia e da função social da propriedade depende de Políticas públicas robustas, com mecanismos como IPTU progressivo e desapropriação-sanção; Aprimoramento dos instrumentos de regularização fundiária, com processos menos burocráticos; Reconhecimento jurídico das demandas sociais, especialmente

por meio de uma interpretação constitucional que priorize a dignidade humana.

A discussão proposta neste trabalho não se esgota no campo teórico: ela exige uma reavaliação prática do direito de propriedade, que deve ser compreendido não como um fim em si mesmo, mas como um meio para a realização de justiça social.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise desenvolvida ao longo deste trabalho demonstra que a tensão entre posse e propriedade no ordenamento jurídico brasileiro reflete um conflito mais profundo entre individualismo e coletividade, formalismo jurídico e realidade social

Como bem sintetiza Bortolini (2012), a função social da propriedade emerge não como mera restrição ao direito individual, mas como condição essencial para sua própria legitimidade em uma sociedade democrática. Esta pesquisa revelou que o direito brasileiro, ao reconhecer a proteção possessória mesmo contra o proprietário formal (Pádua; Franco, 2020), estabelece um importante mecanismo de equilíbrio entre segurança jurídica e justiça social.

Os dados analisados evidenciam que a moradia digna, elevada à categoria de direito fundamental, ainda enfrenta obstáculos estruturais para sua plena efetivação. Conforme alerta Maricato (2003), a especulação imobiliária e a insuficiência de políticas públicas continuam a produzir exclusão territorial, mantendo milhões de brasileiros em situação de vulnerabilidade. Neste contexto, os movimentos sociais urbanos desempenham papel crucial ao denunciar o paradoxo entre imóveis ociosos e déficit habitacional, pressionando pela aplicação de instrumentos como a usucapião coletiva (Waldman, 2010).

6097

A regularização fundiária se apresenta como caminho promissor para conciliar segurança jurídica e inclusão social. Contudo, como aponta D'Ottaviano e Silva (2022), sua efetividade ainda é limitada por excessiva burocracia e resistências políticas. Da mesma forma, a questão do marco temporal indígena, analisada por Lima (2022), revela as limitações de um sistema jurídico que insiste em aplicar categorias ocidentais de propriedade a realidades culturais diversas.

Como conclusão, este estudo sugere três eixos prioritários para avançar na conciliação entre posse e propriedade: (1) fortalecimento de políticas urbanas que priorizem a função social da propriedade, com ênfase em instrumentos como o IPTU progressivo; (2) simplificação dos processos de regularização fundiária, associada a programas de assistência técnica; e (3) desenvolvimento de uma hermenêutica jurídica sensível às demandas sociais, capaz de superar

formalismos em nome da concretização dos direitos fundamentais.

Nas palavras de Tartuce (2018), "o direito à moradia não se satisfaz com meras declarações normativas, exigindo uma atuação estatal efetiva e permanente". Esta pesquisa reforça a compreensão de que a propriedade só se legitima quando serve não apenas ao indivíduo, mas à coletividade, conformando-se assim ao princípio constitucional da dignidade humana.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, André, g.; corrêa. **O princípio fundamental da dignidade humana e sua concretização judicial**. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/c/document_library/get_file?uuid=5005d7e7-eb21-4fbb-bc4d-12affde2dbbe>.

ANPUH - XXV simpósio nacional de história - Fortaleza. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <https://anpuh.org.br/uploads/anais-simposios/pdf/2019-01/1548772189_9717a691b7697051ab0773a2940a5955.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2025.

ARAGÃO, t. A.; soraggi, a. C. M.; corrêa, f. S. **Ocupações urbanas como repertório confrontacional dos movimentos de luta por moradia**. Cadernos Metrópole, v. 23, n. 52, p. 1165–1192, 2021. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2021-5214>

6098

ARAUJO, Marina de Sousa Lima; MIYABARA, Julia Yumi Matsumae. **A regularização fundiária de conjuntos habitacionais conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade**. Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU, Belo Horizonte: Fórum, v. 7, n. 13, p. 183–201, 2021. Disponível em: <<https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/742>>. Acesso em: 22 abr. 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2017].

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

BRANDÃO, Maria; Rowland, Roberto. **História da propriedade e comunidade rural: questões de método**. Análise Social, v. 16, n. 61/62, p. 173–207, 1980.

BARROS, Cláudia. **Mercantilização da terra no Brasil colonial: relações conceituais e transição entre posse e propriedade**. Vozes, Pretérito & Devir: Revista de história da UESPI, v. 8, n. 1, p. 124–138, 2025.

Conteúdo jurídico. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/54330/a-relevancia-da-funao-social-da-propriedade-na-usucapio-coletivo#google_vignette>. Acesso em: 22 abr. 2025.

D'OTTAVIANO, m. C. L.; silva, s. L. Q. **Regularização fundiária no Brasil: velhas e novas questões.** Planejamento e Políticas Públicas, n. 34, 2022. Disponível em: <<https://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/172>>.

Direitos, t. De. **Em decisão inédita, Justiça do Paraná reconhece direito à moradia por usucapião em imóvel de massa falida.** Disponível em: <<https://terradedireitos.org.br/noticias/noticias/em-decisao-inedita-justica-do-parana-reconhece-direito-a-moradia-por-usucapiao-em-imovel-de-massa-falida/10279>>. Acesso em: 22 abr. 2025.

REIS, Emilio, j., a. **o direito ao ambiente e o direito à moradia: colisão e ponderação de direitos fundamentais.** [s.l.: s.n.]. Disponível em: <<https://core.ac.uk/download/pdf/270203267.pdf>>. Acesso em: 22 abr. 2025.

Equipe fna. **Direito à Moradia no Brasil - Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas.** Disponível em: <<https://fna.org.br/direito-a-moradia-no-brasil/>>. Acesso em: 22 abr. 2025.

GAIO, d. **A história da propriedade privada no brasil e os conflitos entre posse e propriedade.** [s.l.: s.n.]. Disponível em: <<https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/37928/2/A%20Hist%C3%B3ria%2oda%20Propriedade%20Privada%20no%20Brasil%20e%20os%20Conflitos%20entre%20Posse%20e%20Propriedade.pdf>>.

GALLO, g.; chaves, p. **Direito à moradia - direito humano fundamental.** [s.l.: s.n.]. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/bh/gabriela_neves_gallo.pdf>.

6099

GONÇALVES, r. S. **Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial.** Estudos Avançados, v. 23, n. 66, p. 237–250, 2009. <https://doi.org/10.1590/S0103-40142009000200017>

<Https://lyfr.jusbrasil.com.br>. **A inexistência de conflito entre o Direito à Propriedade Privada e o Princípio da Função Social da Propriedade | Jusbrasil.** Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-inexistencia-de-conflito-entre-o-direito-a-propriedade-privada-e-o-principio-da-funcao-social-da-propriedade/343736809>>. Acesso em: 22 abr. 2025.

JELINEK, r. **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do código civil.** [s.l.: s.n.]. Disponível em: <<https://www.mprs.mp.br/media/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>>.

LEAL, Roger Stiefelmann. **A propriedade como direito fundamental: breves notas introdutórias.** Revista de Informação Legislativa, v. 49, n. 194, p. 53-64, 2012.

LIBOIS, r.; silva, r. **Marco temporal, Supremo Tribunal Federal e direitos dos povos indígenas: um retrocesso anunciado.** Percursos, v. 22, n. 48, p. 399-429, 2021. Disponível em: <<https://portal.amelica.org/ameli/journal/815/8154373018/>>.

LIMA, Rayane Luiza Passos da Silva. **A função social como diretriz da propriedade no direito vigente.** 2018. Monografia (Graduação em Direito) – Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais, Centro Universitário de Brasília, Brasília, 2018. Disponível em: <<https://repositorio.uniceub.br/jspui/handle/prefix/12936>>.

LIMA, d. **Aspectos fundamentais do usucapião coletivo.** Orientador: Professor Titular Carlos. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-18112011-144415/publico/Aspectos_fundamentais_do_usucapiao_coletivo_Patricia_Waldman.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2025.

LIMA, d. Marcelo perez da cunha. **A proteção constitucional da terra indígena e a tese do marco temporal: uma análise à luz da jurisprudência do STF.** [s.l.: s.n.]. Disponível em: <<https://repositorio.pucsp.br/jspui/bitstream/handle/36285/1/Marcelo%20Perez%20da%20Cunha%20Lima.pdf>>. Acesso em: 22 abr. 2025.

LUIS, A. et al. **O Direito de Propriedade e sua Função Social.** [s.l.: s.n.]. Disponível em:<https://flucianofeijao.com.br/faculdade/site_novo/scientia/servico/pdfs/Scientia_4/Direito/o_direito_de_propriedade_e_sua_funcao_social_Andre_Luis_Tabosa_de_Oliveira_Diego_Petterson_BrandaoCedro.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2025.
MARICATO, Ermínia Metrópole, legislação e desigualdade. Estudos Avançados, v. 17, n. 48, p. 151-166, 2003. <https://doi.org/10.1590/S0103-40142003000200013>

6100

MASTRODI, j.; alves, e. Dos s. **A segurança jurídica da posse como pressuposto do direito fundamental à moradia.** Revista de Direito da Cidade, v. 9, n. 1, p. 27-49, 2017. <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.23262>

MASTRODI, j.; da silva, m. M. C. **O direito fundamental social à moradia e a teoria geral do direito.** Revista Brasileira de Direitos Fundamentais & Justiça, v. 6, n. 21, p. 145-162, 2012. <https://doi.org/10.30899/dfj.v6i21.287>

MATIAS, Alexander Marfins; SANTOS, Cláudionor Mendonça dos. **Direito de propriedade e direito de moradia.** In: LIVIANU, R. (Coord.). Justiça, cidadania e democracia. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisa Social, 2009. p. 27-37. Disponível em: <<http://books.scielo.org>>. CHALHUB. Melhim Namem. **Função Social da Propriedade** v. 24, 2003.

MST e MTST: Você realmente conhece esses movimentos? Disponível em: <<https://www.brasildefato.com.br/2018/10/25/mst-e-mtst-voce-realmente-conhece-essas-organizacoes/>>. Acesso em: 22 abr. 2025.

NASSAR, p. A. **Judicialização do direito à moradia e transformação social: análise das ações civis públicas da Defensoria Pública do Estado de São Paulo.** Disponível em: <<https://hdl.handle.net/10438/9158>>. Acesso em: 22 abr. 2025.

OLIVEIRA, Álvaro B. de. Uma Definição de Propriedade. Revista Jurídica Cesumar - Mestrado, v. 8, n. 2, p. 401-414, 2008. Disponível em: <<https://periodicos.unicesumar.edu.br/index.php/revjuridica/article/view/889>>.

OLIVEIRA, m. L. De; reis, é. V. B. A regularização fundiária urbana e rural: necessidade de marcos teóricos e de políticas públicas distintos. Repositório UFMG, 2017.

OSOWSKI, Raquel. O marco temporal para demarcação de terras indígenas, memória e esquecimento. Mediações - Revista de Ciências Sociais, v. 22, n. 2, p. 320-346, 2017. <https://doi.org/10.5433/2176-6665.2017v22n2p320>

PATERNANI, s. Movimento é movimento, governo é governo??: a luta por moradia e a política habitacional em São Paulo. [s.l: s.n.]. Disponível em: <https://cabodostrabalhos.ces.uc.pt/nio/documentos/10.1.4_Stella_Zagatto_Paterna ni.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2025.

PIZA, s. Sobre o Conceito de Posse: Elementos da Doutrina do Direito de Kant.

Páginas de Filosofia, v. 4, n. 1, p. 39-54, 2012.

PORTO, m.; franco, p. F. Uma análise também econômica do direito de propriedade. Economic Analysis of Law Review, v. 7, n. 1, p. 207-232, 2016.

Propriedade e posse: Uma releitura dos ancestrais institutos. Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, v. 98, p. 59-94, 2003. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67580>>. 6101

PÁDUA, AraBizinoto soares de, f.; macedo de freitas, a. Aspectos distintivos da posse: origens, conceito e contraste. Revista Da Faculdade De Direito De São Bernardo Do Campo, v. 26, n. 2, p. 20, 2020. Disponível em: <<https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/1026>>.

ALMEIDA, rodrigues de, Rhaysa, s. O direito constitucional e a versatilidade do direito social à moradia. [s.l: s.n.]. Disponível em: <<https://facnopar.com.br/conteudo-arquivos/arquivo-2017-06-14-14974691370914.pdf>>. Acesso em: 22 abr. 2025.

RIOS, thiago meneses. Direito de propriedade, função social e limitações constitucionais. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 19, n. 3919, 25 mar. 2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/27032>>. Acesso em: 22 abr. 2025.

RODRIGUES, a. M. Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade. Alguns aspectos sobre população urbana e espaço. Cadernos Metrópole, n. 12,

2012. Disponível em:

<<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8807>>.

RODRIGUES, André Quintela alves rodrigues. Universidade de são paulo faculdade de direito; a **Teoria da Posse no Direito Civil Gêneze, estrutura e função Tese de doutorado.**

[s.l]: s.n.]. Disponível em:

<<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-17122024-152737/publico/8485994DIO.pdf>>. Acesso em: 22 abr. 2025.\

SANTOS, a. M. S. P.; luft, r. M.; medeiros, m. G. P. **Direito à moradia: um direito social em construção no brasil – a experiência do aluguel social no rio de janeiro.** Planejamento e Políticas Públicas, n. 46, 2022. Disponível em:
<<https://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/548>>.

SILVA, e. C. De a. **Povos indígenas e o direito à terra na realidade brasileira.** Serviço Social & Sociedade, n. 133, p. 480–500, 2018.

SILVA, j. A. **Curso de direito constitucional positivo.** São Paulo: Revista dos Tribunais, [s.d.].

TARTUCE, f. **A Lei da Regularização Fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade.** Pensar - Revista de Ciências Jurídicas, v. 23, n. 03, p. 1–23, 2018.

Vista do entre a novidade e a institucionalização dos movimentos sociais de moradia.

Disponível em:

<<https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/75440/78973>>. Acesso em: 22 abr. 2025.
zene

6102

Vista do Legitimação de posse e direito à moradia | Revista da Escola Superior da PGE-SP.

Disponível em:

<<https://www.revistas.pge.sp.gov.br/index.php/revistaespgesp/article/view/75/64>>. Acesso em: 22 abr. 2025.

Vista do resenha do livro guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças, de Raquel rolnik.

Disponível em:

<<https://periodicos.uff.br/culturasjuridicas/article/view/44738/25747>>. Acesso em: 22 abr. 2025.

ZENERATTI, f. L. **O acesso à terra no Brasil: reforma agrária e regularização fundiária.** Revista Katálysis, v. 24, n. 3, p. 564–575, 2021.