

**A PROPRIEDADE PRIVADA
URBANA FUNCIONALIZADA PELO
DIREITO À MORADIA ADEQUADA:
INSTRUMENTOS CONTIDOS NO
CÓDIGO CIVIL E NO ESTATUTO
DA CIDADE A PERMITIR A
COEXISTÊNCIA DESSES DIREITOS**

URBAN PRIVATE PROPERTY
FUNCTIONALIZED BY THE RIGHT TO
ADEQUATE HOUSING: INSTRUMENTS
WITHIN THE BRAZILIAN CIVIL CODE
AND THE CITY STATUTE THAT PERMIT
THE COEXISTENCE OF THESE RIGHTS.

Jorge Irajá Louro Sodré*

Como citar: SODRÉ, Jorge Irajá Louro. Urban private property functionalized by the right to adequate housing: instruments within the brazilian civil code and the city statute that permit the coexistence of these rights. **Revista do Direito Público**, Londrina, v. 11, n. 3, p.224-242 dez. 2016. DOI: 10.5433/1980-511X.2016v11n3p224. ISSN: 1980-511X.

Resumo: O presente artigo, de forma sintética, analisa o direito de propriedade

* Doutorando em Direito pela PUC-RS, Procurador da República, professor de Direito Constitucional junto à Escola da magistratura Federal no RS - ESMAF/AJUFERGS. E-mail: jjsodre@gmail.com.

urbana funcionalizado pelo direito à moradia adequada, demonstrando a coexistência de institutos de legitimação da posse e de uso funcional da propriedade tanto no Estatuto da Cidade quanto no Código Civil brasileiro, em especial o usucapião especial urbano e o direito de superfície. O método de abordagem fora dedutivo e o método de procedimento, monográfico com pesquisa bibliográfica, resultando na afirmação que, no sistema jurídico brasileiro, somente é possível se admitir um direito de propriedade funcionalizado.

Palavra-chave: Dignidade da pessoa humana. Propriedade privada. Função social.

Abstract: This research synthetically analyzes the right to urban property, which is an extension of the right to adequate housing, and shows the coexistence of the institutes of ownership legitimation and the functional use of property. Furthermore, both are regulated in the City Statute and in the Brazilian Civil Code; however, this paper specifies the urban adverse possession and the right to surface territory. In addition, this study uses the deductive and the bibliographic method, with monographic literature search. In conclusion, in the Brazilian legal system, it is only possible to admit functionalized property rights.

Keyword: Dignity of the human person. Private property. Social role.

INTRODUÇÃO

A cidade, mais do que geográfico, é um espaço de realização do convívio social, onde há necessidade de coexistência humana, mesmo que não desejada, catalisando-se sonhos, desejos e necessidades (LENCIONI, 2008, p. 34). Na cidade se vive, correspondendo a morar, trabalhar, divertir, circular; por essa razão, no ano de 1933, o IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna construiu a Carta de Atenas, documento que identificou quatro funções básicas das cidades: habitar, trabalhar, circular e cultivar o corpo e o espírito (KANASHIRO, 2008, p. 34), tendo sua reformulação (e ampliação das funções das cidades) no ano de 1998.

Como reflexo da expansão desenfreada da sociedade industrial e suas injustiças, desde a completa ausência de controle sanitário frente às moradias do proletariado, gerando epidemias que, conseqüentemente, atingiam todo o espaço urbano, até a necessidade de controle dos movimentos sociais, o estudo da urbanização recebe relevo. Assim, a Carta de Atenas elevou a importância do planejamento urbano, instrumento básico de ordenação das cidades.

Devido à dinâmica das cidades, a nova Carta de Atenas delinea quatro pontos chaves de reestruturação das cidades na promoção da competitividade econômica e emprego, no favorecimento da coesão social e econômica, na melhoria do transporte viário e na promoção do desenvolvimento sustentável e da qualidade de vida dos habitantes (KANASHIRO, 2008, p. 35), construindo-se uma cidade para todos, permitindo um envolvimento real entre as pessoas, estendendo os benefícios das novas tecnologias a todos, promovendo uma cidade

saudável e segura.

A Constituição Federal brasileira de 1988 competiu aos Municípios, mediante diretrizes gerais fixadas em lei, a política de desenvolvimento urbano, objetivando ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. As diretrizes gerais foram estabelecidas pela Lei nº 10.257, de 10.7.2001: o Estatuto da Cidade.

Em seu poder regulamentar, o Conselho das Cidades, mediante a Resolução nº 34, de 01.7.2005, de forma coerente, permitiu a definição das funções sociais de cada cidade a partir da destinação de cada porção do território do Município, de forma a garantir os espaços coletivos de suporte à vida na cidade, definindo áreas para atender as necessidades da população de equipamentos urbanos e comunitários, mobilidade, transporte e serviços públicos, bem como áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Ainda, deverá a cidade garantir a acessibilidade e a mobilidade sustentável de todos os cidadãos por meio do desenho dos espaços públicos e do sistema viário básico, a universalização do acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, a coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais, de forma integrada às políticas ambientais, de recursos hídricos e de saúde, a terra urbanizada para todos os segmentos sociais, especialmente visando a proteção do direito à moradia da população de baixa renda e das populações tradicionais, e as áreas para todas as atividades econômicas, especialmente para os pequenos empreendimentos comerciais, industriais, de serviço e agricultura familiar.

Por intermédio do plano diretor, serão determinados os

critérios para a caracterização de imóveis não edificados, subutilizados, e não utilizados; para a aplicação do instrumento estudo de impacto de vizinhança, bem como delimitadas as áreas urbanas onde poderão ser aplicados o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios, e a definição do prazo para notificação dos proprietários de imóveis subutilizados ou não utilizados. Dentre suas funções, está a habitação, podendo-se tratar como o direito fundamental social à moradia adequada.

No Brasil, vive-se um paradoxo sobre o tema, pois haveria um déficit de 6,2 milhões de moradias no Brasil e 6,07 milhões de domicílios vagos. Assim, a complexidade do real demonstra que um dos fatores de permanência do déficit talvez esteja na vetusta concepção moderna do direito de propriedade como direito absoluto, ideia não mais admissível dentro de uma Constituição social e democrática de direito.

Nesse sentido, o presente artigo, de forma sintética, analisa o direito de propriedade urbana funcionalizado pelo direito à moradia adequada, demonstrando a coexistência de institutos de legitimação da posse e de uso funcional da propriedade tanto no Estatuto da Cidade quanto no Código Civil brasileiro, em especial o usucapião especial urbano e o direito de superfície, devendo conter o Estatuto uma visão real da cidade.

2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA, O ESTATUTO DA CIDADE E O CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

Ao iniciar o presente capítulo, faz-se importante uma contextualização espaço-temporal do instituto jurídico “propriedade privada”, visto não existir discurso sem dono, especialmente quando se

trata da relação homem-bens, pois, nas palavras de Grossi (2006, p. 10),

Talvez nenhum discurso jurídico seja talvez tão permeado de bem e de mal, tão temperado por visões maniqueístas quanto o que versa sobre a relação homem-bens. Porque são tão grandes os interesses em jogo que inevitavelmente as escolhas econômico-jurídicas são defendidas pelas couraças não deterioráveis das conotações éticas e religiosas.

Vivíamos a grande separação público – privado, onde a “Constituição” das relações privadas era o Código Civil, este espelhando o homem de forma egoísta, onde, do belo lema da revolução francesa – liberdade, igualdade, fraternidade – a liberdade significará a atomização do indivíduo frente a sua comunidade, reconhecido com fim em si mesmo, possuindo autonomia de sua vontade e liberdade de disposição de sua propriedade, significando a liberdade um duplo conceito: liberdade do trabalho e livre uso da propriedade dos meios de produção.

A igualdade permitida é a formal, olvidando, ou ignorando as distinções reais da vida social geradas pelo capitalismo. Tem-se o liberalismo, ideologia elaborada para justificar essa nova ordem, significando o livre uso, para cada indivíduo ou membro da sociedade, de sua propriedade (GILISSEN, 2013, p. 647).

A Constituição brasileira de 1988 tenta romper com essa visão patrimonialista da sociedade brasileira, reflexo ainda do Estado moderno, onde o direito de privado formata-se em relação ao homem proprietário (ARONNE, 2014, p. 43). O direito privado será repersonalizado (ARONNE, 2014, p. 22), tendo-se a pessoa humana como bem supremo do Direito, mas também como partícipe de uma comunidade, respondendo solidariamente pelos destinos desta (FACHIN, 2006, p. 47).

Aliado a isso, tem-se o Código Civil de 2002 que, mesmo originado das ideias da segunda metade do século passado, fora construído sobre os paradigmas da função social do direito, da efetividade e da solidariedade, utilizando das cláusulas gerais, como da boa-fé objetiva e da função social da propriedade para integração do direito pois, segundo GÓMEZ (2004, p. 11):

Além disso, não cabe dúvida que os princípios fundamentais que inspiram o novo Código em matéria patrimonial podem considerar-se, formal e materialmente, conformes com a atual Carta Magna, especialmente em matéria de função social da propriedade e do contrato. Portanto, ninguém pode argumentar que, via de regra, o Código Civil vigente, por mais que seja resultado de um processo iniciado nos anos setenta, por mais que assuma conceitos, regras e princípios de Direito patrimonial consagrados no velho Código de 1916, não respeita os valores, princípios e normas constitucionais.

Nesse sentido, a funcionalização da propriedade privada (ARONNE, 2014, p. 129) urbana será premente para a cidade também cumprir suas funções sociais, permitindo a construção de espaços comunicacionais e de convivência, afirmando-se a vida comunitária.

Seguindo as recomendações da nova Carta de Atenas, as cidades deverão buscar uma cidade para todos, mediante a criação de espaços que incentivem a participação comunitária, como as áreas de domínios públicos, salvaguardando os elementos tradicionais, inclusive com a regeneração de áreas abandonadas, respeitando-se os princípios do desenvolvimento sustentável.

Assim, no Brasil o plano diretor não tratará apenas do uso da

propriedade privada, usando diversos instrumentos de gestão como planos de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, planejamento municipal para zoneamento ambiental, gestão orçamentária e orçamento anual, institutos tributários e financeiros, e institutos jurídicos e políticos.

Para se falar de uma propriedade urbana, faz-se necessária a descrição da cidade contemporânea, pois nela estão contidas essas e são as suas funções sociais a desenvolvidas para garantia do bem estar da pessoa humana. Nossa Carta constitucional de 1988 surge para as cidades contemporâneas, constituídas sob o efeito da globalização e das sociedades da informação, trazendo a legitimação de uma coletividade plúrima e distinta (ALVES, 2009), onde o respeito a diferença é fundamento de suma importância.

Todavia, a realidade social apresenta algo distinto aos desejos do Constituinte originário, pois a diferença e reconhecida como elemento de insegurança, ensejando a vigilância do cidadão, o enclausuramento do indivíduo com melhores condições econômicas, onde a boa vida dá-se em um simulacro de cidade enquanto parque temático, com a privatização de espaços públicos. O local de confraternização não mais é a praça, mas sim o shopping center, espaço de contenção e discriminação das individualidades.

Nada obstante, ainda é a cidade o espaço público de interação social (LEAL, 1998, p. 115), na esperança de novos caminhos à redução das desigualdades sociais, pela criação das oportunidades de educação e emprego. Por essa razão, e também pela omissão do gestor público, no Brasil, a partir da década de 90, com o impulso da redemocratização do país, os movimentos sociais reforçam sua atuação política a fim de influenciar o constituinte brasileiro que, naquele momento, produzia uma

nova carta constitucional.

Nossa Constituição espelhará a visão social contida na Carta de Weimar, de 1928, quando afirmou que a propriedade obrigava, inserindo, dentro do rol de direitos fundamentais, logo após garantir o direito de propriedade (art. 5º, XXII), atribuí-lo uma função social (art. 5º, XXIII), pois o próprio direito privado não mais terá como elemento nuclear o patrimônio, mas sim a pessoa humana e sua dignidade, fundamento do estado brasileiro.

Os novos conceitos são: uma cidade para todos, que deve buscar a inclusão das comunidades através da planificação espacial, e medidas sociais e econômicas que por si só devam combater o racismo, a criminalidade e a exclusão social; a cidade participativa, desde o quarteirão, o bairro, o distrito, o cidadão deve possuir espaços de participação pública para a gestão urbana, conectados numa rede de ação local.

O Estatuto da cidade reconhece a cidade real (RODRIGUES, 2004, p. 12), permitindo a legitimação e legalização de áreas ocupadas por moradias, seja por concessão de uso, ou pela usucapião especial de imóvel urbano, por aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família.

Também, permite a exigência do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, a promoção de seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento ou edificação compulsórios, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas,

assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

3 ALGUNS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE E DO CÓDIGO CIVIL QUANTO AO DIREITO À MORADIA

O direito à moradia adequada está contido nos direitos sociais concebidos na Declaração Universal dos Direitos Humanos, ato reflexivo da barbárie humana da 2ª Guerra Mundial, cuja consequência fora o despertar da comunidade a necessidade de um reconhecimento formal da dignidade inerente a todos os membros da família humana e de seus direitos iguais e inalienáveis, como fundamento da liberdade, da justiça social e da paz no mundo.

Nesse sentido, afirmou-se que toda pessoa, como membro da sociedade, tem direito à segurança social e à realização, pelo esforço nacional, pela cooperação internacional e de acordo com a organização e recursos de cada Estado, dos direitos econômicos, sociais e culturais indispensáveis à sua dignidade e ao livre desenvolvimento da sua personalidade.

Os direitos sociais – classificados na doutrina como “direitos de 2ª geração” (ou dimensão) - surgem no momento em que a igualdade perante a lei (igualdade formal) não era mais suficiente para garantir a harmonia social; são concebidos como uma forma de proteção da comunidade frente ao liberalismo capitalista opressor, exigindo-se do Estado uma participação ativa na vida da comunidade, através da regulação do mercado e da intervenção na produção, destinando recursos públicos a gastos sociais.

Os direitos fundamentais sociais, em sua principal característica,

são direitos a ações positivas, não são direitos contra o Estado, mas sim direitos através do Estado, exigindo do poder público certas prestações materiais (LEIVAS, 2006, p. 87). Nas palavras de LAFER (1988, p. 130-131):

[...] É por essa razão que os assim chamados direitos de segunda geração, previstos pelo *welfare state*, são direitos de crédito do indivíduo em relação à coletividade. Tais direitos – como o direito ao trabalho, à saúde, à educação – têm como sujeito passivo o Estado porque, na interação entre governantes e governados, foi a coletividade que assumiu a responsabilidade de atendê-los. O titular desse direito, no entanto, continua sendo, como nos direitos de primeira geração, o homem na sua individualidade. Daí a complementaridade, na perspectiva *ex parte populi*, entre os direitos de primeira e de segunda geração, pois estes últimos buscam assegurar as condições para o pleno exercício dos primeiros, eliminando ou atenuando os impedimentos ao pleno uso das capacidades humanas. Por isso, os direitos de crédito, denominados direitos econômico-sociais e culturais, podem ser encarados como direitos que tornam reais direitos formais: procuraram garantir a todos o acesso aos meios de vida e de trabalho num sentido amplo [...].

O direito à moradia adequada está descrito no art XXV da Declaração. Também no Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), os Estados Partes no presente Pacto reconheceram o direito de todas as pessoas a um nível de vida suficiente para si e para as suas famílias, incluindo alimentação, vestuário e alojamento suficientes, bem como a um melhoramento constante das suas condições de existência. Como direito humano, é um direito universal,

imprescritível, inalienável e interdependente dos demais direitos fundamentais, visto que

Existe um liame entre ele e o direito à vida, à integralidade física, à educação, à assistência, ao segredo doméstico, à inviolabilidade do domicílio etc., demonstrando que é um direito interdependente, não isolado, portanto conjugado a outros direitos também fundamentais. (SOUZA, 2008, p. 118).

O direito à moradia adequada foi integrado ao rol de direitos fundamentais sociais na Constituição brasileira, descritos no artigo 6º daquela, no ano de 2006, por intermédio da Emenda Constitucional nº 26, recebendo assim a nota de fundamentalidade para sua exigibilidade imediata. Sua complexidade conceitual tem dificultado a definição conceitual, pois:

O direito à habitação vincula-se, assim, diretamente ao direito à vida e a liberdade cuja inviolabilidade encontra-se garantida pela Constituição no seu art. 5º e atende a uma necessidade instintiva do ser humano, diante da natureza – ou da “selva da cidade”, o refúgio animal influenciando, por essa forma, também na saúde psíquica do homem. (GARCIA, 2007, p. 186).

Assim, ao invés de uma definição fechada, traz-se um rol de condições contidas nesse direito. O direito à moradia adequada deve incluir uma condição de ocupação estável, com “segurança jurídica para a posse, independentemente de sua natureza e origem, incluindo um conjunto de garantias legais e judiciais contra despejos forçados” (SARLET, 2011, p. 40); acesso a serviços, bens públicos, bens ambientais, e infra-estrutura; boas condições de habitação, respeitado um tamanho

mínimo, com proteção contra intempéries do clima; localização adequada, permitindo acesso ao emprego, serviço de saúde, educação etc; e adequação cultural, respeitando-se a identidade cultural e a diversidade dos indivíduos e grupos que a habitam.

O tratamento do direito à moradia é de extrema importância no Brasil, país destacado internacionalmente por suas desigualdades sociais. Vivemos, quanto ao direito à moradia, uma situação paradoxal: o déficit habitacional no Brasil é de aproximadamente 5.430.562, nos valores de 2011 e 2012; todavia, o número de domicílios vagos, segundo censo 2010 do IBGE, é de 6.07 milhões.

No escopo de redução das desigualdades sociais, conforme já dito, o Estatuto da cidade reconhece a cidade real, criando instrumentos de legitimação e legitimação dos usos de áreas urbanas e impondo ao proprietário o devido uso da sua propriedade.

Para o primeiro caso, pode-se citar a usucapião especial e a coletiva. A usucapião especial de imóvel urbano, disciplinada no art. 9º e seguintes do Estatuto da Cidade é forma de aquisição da propriedade por aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a por sua moradia ou de sua família, adquirindo-se o domínio desde que não proprietário de outro imóvel urbano ou rural, não podendo ser reconhecido esse direito ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Contudo, o Código Civil de 2002 também tratou o usucapião urbano em seu artigo 1.240, a afirmar que aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de

outro imóvel urbano ou rural, demonstrando não ser um instituto alheio ao princípio da função social da propriedade (GÓMEZ, 2004, p. 05).

Já no artigo 10 do Estatuto da Cidade têm-se nova figura de usucapião: o usucapião coletivo, quando as áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Quanto à propriedade urbana, a Constituição Federal ressaltará, de forma específica, que a mesma somente cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no plano diretor.

Não cumprindo as diretrizes do Plano Diretor, poderá o Poder público exigir do proprietário, de forma sucessiva, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a cobrança de IPTU progressivo no tempo e a desapropriação do imóvel, mediante o pagamento em títulos da dívida pública.

Todavia, tanto o Estatuto quanto o Código Civil criarão institutos a permitir ao proprietário ceder o uso de sua propriedade, dentre eles o direito de superfície. Nas palavras de DINIZ (2002, p. 440), o direito de superfície:

É um direito real de fruição sobre coisa alheia visto que não atinge a propriedade do dono do solo, por afastar a acessão, consagrada no artigo 1253 do Código Civil, pelo qual tudo que se acrescentar ao solo deverá pertencer ao seu proprietário (*superficies solo cedit*). Assim sendo, a propriedade superficiária é a exceção ao princípio de que o acessório acompanha

o principal, pois a lei concede ao superficiário um direito real sobre construção ou plantação feita em terreno alheio.

O direito de superfície tem caráter autônomo da edificação ou plantação após sua realização, sendo outorgado, no sistema jurídico brasileiro, por ato *inter vivos*, devendo seu contrato ser conferido por escritura pública, estipulado de forma gratuita ou onerosa. Está o instituto previsto nos artigos 21 a 24 do Estatuto da Cidade, e artigo 1.225, II, do Código Civil.

Tanto a duração dos contratos quanto ao objeto de fruição distinguem-se nas referidas leis. Para o Código Civil, a enfiteuse somente pode ser firmada por tempo determinado; no Estatuto, também pode ser indeterminado. No Código Civil, a fruição somente abrangerá o subsolo quando a utilização deste for inerente ao objeto da concessão, ou houver menção expressa no contrato (art. 1.369, parágrafo único); no Estatuto, a fruição abrange o solo, subsolo e espaço aéreo.

CONCLUSÃO

A cidade, mais do que geográfico, é um espaço de realização do convívio social, onde há necessidade de coexistência humana, mesmo que não desejada, catalisando-se sonhos, desejos e necessidades, demonstrando possuir funções sociais, dentre elas o asseguramento a todas as pessoas de um nível de vida suficiente para si e para as suas famílias, incluindo alimentação, vestuário e alojamento suficientes, bem como a um melhoramento constante das suas condições de existência.

O sistema constitucional brasileiro, refletindo os ideais e princípios constantes na Declaração dos Direitos Humanos da ONU, tem

por um de seus fundamentos a dignidade da pessoa humana, possuindo como objetivos fundamentais a construção de uma sociedade livre, justa e solidária; a redução das desigualdades sociais e regionais; a promoção do bem de todos, sem preconceito de origem, raça, sexo, cor, idade ou quaisquer outras formas de discriminação.

Aqui, somente será admitido um direito de propriedade funcionalizado socialmente. Essa funcionalização, quando se tratar de propriedade imobiliária urbana dar-se-á em conjunção com as funções sociais da própria cidade, conforme preceitua o artigo 182 da Carta.

Não obstante, além do Estatuto da Cidade, norma de ordem pública e interesse social, regulamentadora do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, o Código Civil brasileiro de 2002, sustentado nos paradigmas da socialidade e solidariedade, também preocupar-se-á com a função social da propriedade urbana, regulando o uso da mesma, inclusive com institutos previstos simultaneamente com o Estatuto, não existindo derrogações, visto as especialidades normativas, mas sim complementações do sistema jurídico em busca de uma sociedade mais justa e solidária.

Não obstante, a realidade demonstra que os objetivos constitucionais e legais ainda não foram alcançados, pois paradoxalmente temos uma massa humana de 6,2 milhões de pessoas vivendo sem habitação, ou habitando espaços precários, dentro de um espaço urbano onde coexistem 6 milhões de domicílios vagos.

REFERÊNCIAS

ALVES, Manoel Rodrigues. **Cidade contemporânea: questões conceituais da conformação de sua espacialidade.** Revista Tópos,

Marília, SP, v.1, n.2, p. 1-29, 2007. Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/topos/article/view/2196/2009>>. Acesso em: 21 out. 2015.

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

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das Coisas. 17. ed., São Paulo: Saraiva, 2002.

FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. 2. ed rev., e atual., Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

GARCIA, Maria. A cidade e o direito à habitação: normas programáticas na Constituição Federal. **Revista de Direito Constitucional e Internacional**, São Paulo, v. 15, n. 61, p. 183-195, out-dez. 2007.

GILISSEN, John. **Introdução histórica ao direito**. 7. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1995.

GÓMEZ, J. Miguel Lobato. A regulamentação da política urbana no Brasil. **Revista Jurídica UNIFACS**, Salvador, 2004. Disponível em: <www.unifacs.br/revistajuridica/arquivo/edicao_maio2004/.../conv05.doc>. Acesso em: 23 nov. 2015.

GÓMEZ, J. Miguel Lobato. Código civil e estatuto da cidade. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, v. 9, n. 247, p. 1- 6, 11 mar. 2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/4933>>. Acesso em: 29 out. 2015.

GROSSI, Paolo. **História da propriedade e outros ensaios**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

KANASHIRO, Milena. Da antiga à nova Carta de Atenas: em busca de um paradigma espacial de sustentabilidade. **Desenvolvimento e Meio Ambiente**, Curitiba, v. 9, p. 33-37, ja./jun. 2014. Disponível em <ojs.c3sl.ufpr.br/ojs/index.php/made/article/viewFile/3079/2460>. Acesso em: 22 out. 2015.

LAFER, Celso. **A reconstrução dos direitos humanos**. São Paulo: Companhia de Letras, 1988.

LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

LEIVAS, Paulo Gilberto Cogo. **Teoria dos direitos fundamentais sociais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

LENCIONI, Sandra. Observações sobre o conceito de cidade e urbano. **GEOUSP: Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 24, 2008. Disponível em: www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/Geousp/.../Artigo_Sandra.pdf>. Acesso em: 22 out. 2015.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história**: v.1. Belo Horizonte: Itatiaia, 1965.

RODRIGUES, Arlete Moisés. Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade: alguns aspectos sobre população urbana e espaço. **Cadernos Metr pole**, São Paulo, n. 12, p. 9-25, 2004.

SARLET, Ingo Wolfgang (coord.). Notas a respeito do direito fundamental à moradia na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. In: **Direitos fundamentais no Supremo Tribunal Federal: balanço e crítica**. Daniel Sarmento (coord). Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p. 705-724.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à moradia e de habitação**: análise comparativa e suas implicações teóricas e práticas com os direitos da personalidade. 2. ed. rev, atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

Como citar: SODRÉ, Jorge Irajá Louro. Urban private property functionalized by the right to adequate housing: instruments within the brazilian civil code and the city statute that permit the coexistence of these rights. **Revista do Direito Público**, Londrina, v. 11, n. 3, p.224-242 dez. 2016. DOI: 10.5433/1980-511X.2016v11n3p224. ISSN: 1980-511X.

Submetido em 22/03/2016

Aprovado em 24/10/2016