

VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

ROSÂNGELA LUNARDELLI CAVALLAZZI

VALMIR CÉSAR POZZETTI

EMERSON AFFONSO DA COSTA MOURA

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Emerson Affonso da Costa Moura; Rosângela Lunardelli Cavallazzi; Valmir César Pozzetti – Florianópolis: CONPEDI, 2024.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-998-8

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: A pesquisa jurídica na perspectiva da transdisciplinaridade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito urbanístico. 3. Cidade e alteridade. VII Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2024 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

APRESENTAÇÃO

É com alegria que apresentamos os trabalhos defendidos no VII Encontro Virtual do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito do VII Encontro Virtual do CONPEDI – A Pesquisa Jurídica na perspectiva da transdisciplinaridade - reunidos no Grupo de Trabalho nº 60 com o tema “Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade”. As pesquisas apresentadas, vinculadas aos programas de pós-graduação stricto sensu em Direito do país discutem questões importantes e atuais relativas aos temas: meio ambiente urbano, justiça climática, políticas urbanas, tecnologia e regularização fundiária, plano diretor das cidades, governança, participação popular e cidadania urbana, direitos humanos, propriedade e posse urbana, instrumentos jurídico-urbanísticos, direito à cidade, com abordagem interdisciplinar à luz das ciências sociais aplicadas e ciências humanas.

Neste sentido, o primeiro trabalho “MEIO AMBIENTE URBANO E TRÂNSITO: DESAFIOS NA APLICABILIDADE DE MULTAS AO PEDESTRE INFRATOR” dos autores Valmir César Pozzetti, Bruno Cordeiro Lorenzi e Elaine Bezerra de Queiroz Benayon discute, a partir da perspectiva do meio ambiente urbano e de forma comparada com outros sistemas jurídicos, a responsabilização das condutas dos pedestres no trânsito urbano, em especial, quanto ao jaywalking.

Em seguida a pesquisa “O DESAFIO DA CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO DAS POLÍTICAS PATRIMONIAIS E DESCONSTRUÇÃO DOS VÍNCULOS DE PERTENCIMENTO DOS HABITANTES LOCAIS” das autoras Simara Aparecida Ribeiro Januário e Ana Cláudia Cardoso Lopes abordam a formação da cidade do Rio de Janeiro e suas paisagens culturais, observando os vínculos e pertencimento acerca do patrimônio histórico, bem como, o papel das políticas públicas estatais, em especial, quanto a patrimonialização da zona sul e revitalização da região portuária. O trabalho intitulado “A COMUNICAÇÃO ADEQUADA DO RISCO NO GERENCIAMENTO DE ÁREAS URBANAS DE RISCO DE DESASTRES” das autoras Camila Regina Peternelli, Silvana Terezinha Winckler e Reginaldo Pereira na perspectiva das teorias socioconstrutivistas dos

riscos, analisa a necessidade de comunicação e, portanto, governança dos riscos nas ocupações irregulares urbanas em áreas sujeitas às ações das mudanças climáticas, de modo a orientar as ações estatais de prevenção e mudança da cultura social sobre habitação.

No texto “PAPEL DO ADMINISTRADOR NO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE: REPERCUSSÕES NA AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO DE TEMPO DE UMA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA” de Fátima Cristina Santoro Gerstenberger, Guilherme Santoro Gerstenberger e Otto Guilherme Gerstenberger Junior, analisa-se o papel do administrador judicial na multipropriedade instituída em unidade de condomínio edilício, em especial, no papel da disciplina e especificação de obrigações do síndico definidas nas convenções.

Sara Fernanda Gama e David Elias Cardoso Camara com o o trabalho “GUARDIÕES DO TEMPO E DA MEMÓRIA: ANÁLISE JURÍDICA DO REGISTRO PÚBLICO DO PATRIMÔNIO CULTURAL IMOBILIÁRIO”, problematizam o papel do Registro de Imóveis na publicidade, autenticidade e segurança dos bens tombados e, portanto, das transações imobiliárias fortalecendo a proteção do patrimônio cultural.

A pesquisa intitulada “O DIREITO URBANÍSTICO APLICADO: TRANSFORMAÇÃO SOCIAL DAS CIDADES” dos autores Carla Izolda Fiuza Costa Marshall, Guilherme Santoro Gerstenberger e Pietra Rangel Bouças do Vale, discute o papel das políticas públicas urbanas, com foco na análise de intervenções urbanísticas realizadas nos municípios do Rio de Janeiro, Balneário Camboriú, Campos do Jordão e Gramado, na produção do ambiente urbano e na qualidade de vida dos cidadãos.

O texto “DIREITO À MORADIA E EMERGÊNCIA CLIMÁTICA: UMA ANÁLISE DOS DESASTRES CLIMÁTICOS NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL” das autoras Carina Lopes de Souza, Sabrina Lehnen Stoll e Elenise Felzke Schonardie visa levantar a necessidade de implementação de políticas públicas inclusivas e resilientes para efetivação do direito humano à moradia em um cenário marcado pela emergência climática a partir dos desastres vivenciados no Brasil, inclusive, no Estado do Rio Grande do Sul.

A investigação “TECNOLOGIA E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA PERSPECTIVA DO DIREITO URBANÍSTICO SOBRE INCLUSÃO, SEGURANÇA JURÍDICA E PARTICIPAÇÃO CIDADÃ” do autor Alfredo Ribeiro Da Cunha Lobo aponta a necessidade de utilização de ferramentas como Sistemas de Informação Geográfica (SIG),

blockchain e plataformas digitais como instrumentos de eficiência, transparência e participação no planejamento urbano, em especial, na regularização fundiária para a construção de cidades mais justas e inclusivas.

O trabalho “FINANCIAMENTO E ESTRATÉGIAS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA ANÁLISE CRÍTICA DAS FONTES TRADICIONAIS E DAS PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS” também do autor Alfredo Ribeiro Da Cunha Lobo discute os prós e contras da captação de recursos pelas fontes tradicionais à luz da eficácia, acessibilidade, sustentabilidade e impactos legais apontando para o financiamento com uso de políticas público-privadas com suas implicações, vantagens e limitações na regularização fundiária.

O estudo “SANEAMENTO BÁSICO NO DISTRITO FEDERAL: ANÁLISE DA EMPRESA CAESB SOB ÓTICA DO DIREITO URBANÍSTICO, NOVO MARCO LEGAL DO SANEAMENTO BÁSICO E DAS RELAÇÕES CONSUMERISTAS” dos autores Alisson Evangelista Silva e Paulo Afonso Cavichioli Carmona, discute a universalização do direito fundamental ao saneamento básico no Distrito Federal através da verificação das prioridades das respectivas políticas públicas na cidade e a judicialização das demandas relativas à empresa fornecedora do respectivo serviço público.

A pesquisa “NOVAS ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO” dos autores Edson Ricardo Saleme, Cleber Ferrão Corrêa e Marcio Hiroshi Ikeda investiga a finalidade de adensamento urbano assumida pela política urbana municipal e implementada com as alterações adotadas no plano diretor estratégico da cidade de São Paulo, aprovado, sem a previsão de planos setoriais de ordenação do crescimento com as respectivas dotações orçamentárias.

O texto “A DIGNIDADE DA PESSOA URBANA” do autor Eduardo Lopes Machado propõe a garantia da dignidade da pessoa urbana, individual ou coletivamente considerada, compreendida mediante implementação relativa aos direitos humano-fundamentais de moradia, mobilidade, segurança e sustentabilidade no âmbito das cidades.

Com o trabalho “MOBILIDADE É JUSTIÇA?” dos autores Luciana Silva Garcia e Alessandro Eduardo Silva de Moura parte-se da obra de Amartya Sen para discutir se o modelo de mobilidade urbana, no âmbito da teoria da justiça, na perspectiva da expansão das liberdades e, considerando, o transporte coletivo essencial para os mais desfavorecidos e para a construção de uma sustentabilidade urbana.

A investigação “ENTRE O AMOR E A CIDADE: O FIM DO FLÂNEUR DOSTOIEVSKIANO COMO ARQUÉTIPO SOCIAL” dos autores Guilherme Marques Laurini, Elenise Felzke Schonardie e Micheli Pilau de Oliveira, aponta como o arquétipo do flâneur cumpriu papel fundamental na compreensão dos centros urbanos permitindo identificar os padrões sociais que se manifestam nas cidades, especialmente em uma sociedade pragmática, onde a emoção e a capacidade de enxergar e sentir o outro são desestimuladas.

O estudo “A GOVERNANÇA AMBIENTAL DAS CIDADES: O DIREITO DE MORADIA, AS INVASÕES URBANAS E OS ESPAÇOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS” dos autores Nilson Teixeira Dos Santos Júnior e Mário Luiz Campos Monteiro Júnior aborda a necessidade de políticas públicas para implementação da governança ambiental, permitindo a atuação de atores sociais na gestão dos recursos hídricos garantindo o acesso ao direito à moradia digna com acesso a água de qualidade.

O texto “MOBILIDADE URBANA E INCLUSÃO SOCIAL: O RACISMO URBANO COMO IMPEDITIVO DO DIREITO DE IR E VIR DOS MORADORES DA PERIFERIA DE ICOARACI NA CIDADE DE BELÉM/PA”, das autoras Bruna Melo da Silva e Daniella Maria Dos Santos Dias, analisa o papel que o sistema de transporte público nas políticas urbanas, além de instrumento da mobilidade urbana, constituindo também meio para redução da segregação urbana e exclusão social dos moradores da periferia.

A pesquisa “CORRUPÇÃO URBANA E SEUS MEANDROS SOCIAIS” dos autores Paulo Afonso Cavichioli Carmona e Wainer Augusto Melo Filemon identifica como a desregulamentação nas contratações urbanísticas, a discricionariedade ampliada, a lentidão dos processos administrativos, a falta de estruturas compatíveis com a necessidade de gestão e a quantidade de normas a serem atendidas favorecem a corrupção urbanística.

O trabalho “PARTICIPAÇÃO POPULAR E PLANEJAMENTO URBANO MUNICIPAL” dos autores Émilien Vilas Boas Reis e Stephanie Rodrigues Venâncio problematiza as potencialidades do instrumento de audiências públicas para gestão eficiente dos espaços urbanos, de forma a contribuir com a transparência das decisões políticas e direcioná-las à promoção dos direitos sociais garantindo o atendimento fins, da justiça social e da ordem constitucional.

O estudo “PLANOS DIRETORES PARTICIPATIVOS E A EFETIVIDADE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA: UMA ANÁLISE DA IMPLEMENTAÇÃO DOS PLANOS 20 ANOS DEPOIS DO ESTATUTO DA CIDADE” do autor João Emilio de Assis

Reis, discute, a partir do princípio do planejamento, a análise da efetividade da obrigatoriedade da implementação do plano diretor como política de ordenação urbana fundamental para os municípios, nas hipóteses legais.

A investigação “DE TERRA DAS MANGUEIRAS A TERRA DO CALOR: COMO A DESARBORIZAÇÃO DESAFIA A CONSTITUIÇÃO E O PLANO DIRETOR” dos autores Bruno Soeiro Vieira, Asafe Lucas Correa Miranda e Jorge Adriano da Silva Borges constrói um direito à uma cidade arborizada a partir da tutela constitucional do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, de forma a comparar o disposto do Plano Diretor da cidade de Belém em relação a ação governamental de desarborização e a crescente verticalização no município.

O texto “RESILIÊNCIA EM MOVIMENTO: UMA ANÁLISE SOBRE AFETAÇÃO DA MOBILIDADE URBANA FRENTE A DESASTRES E EVENTOS CLIMÁTICOS NO RIO DE JANEIRO” dos autores Ana Flávia Costa Eccard, Jordana Aparecida Teza e Salesiano Durigon problematiza a necessidade de infraestrutura de mobilidade urbana para resiliência da cidade diante de desastres naturais como inundações, apresentando políticas e estratégias que podem melhorar a mobilidade e a resposta a emergências na cidade.

A pesquisa “A PROTEÇÃO DO DIREITO HUMANO-FUNDAMENTAL À MORADIA NA FUNÇÃO SOCIOECONÔMICA DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: ANÁLISE DA TUTELA DO ADQUIRENTE DA PROPRIEDADE URBANA NA POLÍTICA HABITACIONAL NO TEMA 982 DO STF” dos autores Emerson Affonso da Costa Moura, Marcos Alcino de Azevedo Torres e Takeo Contão Abe verifica a tensão entre o direito humano-fundamental à moradia e a função socioeconômica dos contratos imobiliários na política pública de habitação, à luz do tema 982 do Supremo Tribunal Federal, de forma a determinar que a função socioeconômica dos contratos imobiliários importa contudo, deve abranger a promoção na dimensão dos valores social, inclusive, a tutela do direito humano-fundamental à moradia.

O trabalho “DIREITO AO SOL: REFLEXOS DOS IMPACTOS DA VERTICALIZAÇÃO EM CIDADES COSTEIRAS, O CASO DE SANTOS/SP” dos autores Mateus Catalani Pirani, Juliette Fratelli Achiamé e Daniel Stipanich Nostre, busca verificar, com base nos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável e ao próprio direito ao sol, como a urbanização excessiva em cidades costeiras aliada ao fenômeno da verticalização e construção desordenada, impacta na qualidade de vida e bem-estar da população.

Por fim, o estudo “DESAFIOS URBANÍSTICOS E FUNDIÁRIOS NA AMAZÔNIA: RELATO SOBRE SOLUÇÕES JURÍDICAS PARA A TITULAÇÃO DE AGRICULTORES URBANOS E PERIURBANOS EM MUNICÍPIOS NO ESTADO DO PARÁ” das autoras Ana Luisa Santos Rocha e Luly Rodrigues Da Cunha Fischer discute a institucionalização das iniciativas do Programa Nacional de Agricultura Urbana e Periurbana na Amazônia, diante da complexidade das questões fundiárias e em sua articulação com o processo de regularização, pelo município.

Com abordagens inovadoras sobre as questões contemporâneas que envolvem as cidades brasileiras, os trabalhos apresentados trazem luzes para os debates relativos ao direito urbanístico pátrio e o estudo da academia sobre a matéria renovando o papel do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito, ao qual convidamos todas e todos os estudiosos à leitura.

Os integrantes do Grupo de Trabalho registram a solidariedade e o compromisso institucional do CONPEDI com a população do estado do Rio Grande do Sul em face do desastre ambiental ocorrido entre os meses de abril e maio do corrente ano.

Inverno de 2024.

Prof. Dr. Emerson Affonso da Costa Moura (PPGD/UERJ e PPGD/UNIRIO)

Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi (PROURB/UFRJ e PUCRio)

Prof. Dr. Valmir César Pozzetti (PPGD/UEA e PPGD/UFAM)

**A PROTEÇÃO DO DIREITO HUMANO-FUNDAMENTAL À MORADIA NA
FUNÇÃO SOCIOECONÔMICA DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: ANÁLISE DA
TUTELA DO ADQUIRENTE DA PROPRIEDADE URBANA NA POLÍTICA
HABITACIONAL NO TEMA 982 DO STF**

**THE PROTECTION OF THE HUMAN RIGHT TO HOUSING IN THE SOCIO-
ECONOMIC FUNCTION OF REAL ESTATE CONTRACTS: PROTECTION OF
THE ACQUIRER OF URBAN PROPERTY IN HOUSING POLICY IN STF**

Emerson Affonso da Costa Moura ¹

Marcos Alcino de Azevedo Torres ²

Takeo Contão Abe ³

Resumo

Busca o presente trabalho, portanto, verificar a tensão entre o direito humano-fundamental à moradia e a função socioeconômica dos contratos imobiliários na política pública de habitação, à luz do tema 982 do Supremo Tribunal Federal e o papel da propriedade urbana. Adota-se como hipótese, que a função socioeconômica dos contratos imobiliários importa na proteção dos valores liberais da ordem econômica e proteção da livre iniciativa, porém, deve abranger a promoção na dimensão dos valores social, inclusive, a tutela do direito humano-fundamental à moradia. Tem-se como objetivo, determinar o conteúdo que assume a função socioeconômica dos contratos imobiliários na política pública de habitação, de modo a permitir a promoção da moradia. Para tanto, inicialmente, analisa-se o direito humano-fundamental à moradia, após a função socioeconômica dos contratos imobiliários e estudo do caso do tema 982 do Supremo Tribunal Federal. Adota-se por método de abordagem, o dedutivo-indutivo, de procedimento o estruturalista e de interpretação escolhe-se o sistemático

Palavras-chave: Direito a moradia, Propriedade urbana, Função socioeconômica, Política de habitação, Contratos imobiliários

Abstract/Resumen/Résumé

This work seeks, therefore, to verify the tension between the fundamental human right to housing and the socioeconomic function of real estate contracts in public housing policy, in light of theme 982 of the Federal Supreme Court and the role of urban property. The hypothesis is adopted that the socioeconomic function of real estate contracts is important in

¹ Coordenador e professor permanente do PPGD/UNIRIO. Professor colaborador do PPGD/UERJ. Docente da UNIRIO e da UFRRJ. Doutor em Direito pela UERJ.

² Professor permanente do PPGD/UERJ. Docente e Doutor pela UERJ. Desembargador do TJRJ

³ Graduando em Direito pela UFRRJ. Pesquisador do Centro de Pesquisa de Jurisdição Constitucional pela UFRRJ.

the protection of the liberal values of the economic order and the protection of free initiative, however, it must encompass the promotion of the dimension of social values, including the protection of the fundamental human right to home. The objective is to determine the content that assumes the socioeconomic function of real estate contracts in public housing policy, in order to allow the promotion of housing. To this end, initially, the fundamental human right to housing is analyzed, after the socioeconomic function of real estate contracts and the case study of topic 982 of the Federal Supreme Court. The deductive-inductive method of approach is adopted, the structuralist method of procedure and the systematic one is chosen for interpretation.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Right to housing, Urban property, Socioeconomic function, Housing policy, Real estate contracts

I. INTRODUÇÃO

Desde a colonização, a ocupação do solo brasileiro foi marcada por exploração econômica e por uma política excludente de acesso, de modo que a terra era restrita àqueles que detivessem o capital, gerando a mercantilização da propriedade privada com os seus efeitos perniciosos, de ocupação irregular do solo urbano, ao qual não havia interesse ao mercado.

Ainda com a transformação do Estado Brasileiro em uma República, a aquisição da propriedade privada formal foi restrita, o que resultou em relações de precariedade no que tange a moradia e a ocupação de terras de forma irregular com a formação de uma cidade informal marcada por ausência de infraestrutura, serviços e da própria proteção do título.

Com avançar da industrialização e crescimento dos centros urbanos nacionais, agravaram-se os problemas urbanos de violência e desemprego, de inundações e deslizamentos, de falta de equipamentos urbanos e inchaço da demanda por serviços públicos, trazendo a lume a questão do acesso precário à moradia e a necessidade de políticas habitacionais.

A formação das políticas habitacionais desde o início voltou-se a busca do acesso à propriedade regular da cidade formal através do financiamento imobiliário precipuamente para a classe média, que embora seja regulada pelo Estado se sujeita a exploração privada por agentes econômicos, inclusive, estatais.

Neste viés, o país possui um dos juros imobiliários de financiamento mais caro do mundo, o que resulta em inadimplemento elevado e, portanto, enseja medidas de execução para garantia da propriedade. A Lei Federal do Sistema de Financiamento Imobiliário – Lei 9.514/1997 prevê o instrumento de alienação fiduciária para recuperação do imóvel.

O Supremo Tribunal Federal ao avaliar a possibilidade de execução extrajudicial, sob a alegação de proteção dos contratos habitacionais – para a garantia do próprio sistema – permitiu a execução extrajudicial da alienação fiduciária sem, portanto, a discussão acerca dos valores elevados ou mesmo a garantia da moradia.

Busca o presente trabalho, portanto, verificar a tensão entre o direito humano-fundamental à moradia e a função socioeconômica¹ dos contratos imobiliários na política pública de habitação, à luz do tema 982 do Supremo Tribunal Federal e o papel da propriedade urbana.

¹ Embora entenda-se que a função social abrange um feixe de objetivos específicos (social propriamente dita, econômica, ambiental, cultural...) adota-se no trabalho a expressão função socioeconômico para problematizar a dimensão apresentada pelo STF – econômica – sem a sua dimensão social propriamente dita.

Adota-se como hipótese, que em uma ordem constitucional pluralista e dialética, a função socioeconômica dos contratos imobiliários importa na proteção dos valores liberais da ordem econômica e proteção da livre iniciativa, porém, igualmente deve abranger a promoção na dimensão dos valores social, inclusive, a tutela do direito humano-fundamental à moradia.

Tem-se, por conseguinte, como objetivo, determinar o conteúdo que assume a função socioeconômica dos contratos imobiliários na política pública de habitação, de modo a permitir a promoção da moradia e, portanto, contribuir para a redução na assimetria do acesso à propriedade urbana.

Para tanto, inicialmente, analisa-se o direito humano-fundamental à moradia para determinar as prestações assumidas para sua proteção pelo Estado. Após a função socioeconômica dos contratos imobiliários de modo a identificar o seu conteúdo à luz das finalidades da Política Pública de Habitação.

Por fim, faz-se o estudo do caso do tema 982 do Supremo Tribunal Federal de modo a identificar a partir dos fundamentos trazidos pela Corte, se a execução extrajudicial gera a preservação da função socioeconômica dos contratos imobiliários à par da necessária promoção do direito humano-fundamental à moradia na manutenção do adquirente da propriedade urbana.

Adota-se por método de abordagem, o dedutivo-indutivo com a investigação das teorias que expliquem o problema e permitam falsear a hipótese confirmando-o a ou não. Como método de procedimento elege-se o estruturalista investigando os institutos e definindo seus conteúdos à partir de uma verificação de seus elementos fundamentais.

Por método de interpretação escolhe-se o sistemático verificando o conteúdo assumido por estes institutos - o direito humano-fundamental à moradia e a função socioeconômica dos contratos imobiliários – dentro de uma ordem jurídico-positivista onde tais normas-princípios devem ser compatibilizadas integrando o todo.

II. DIREITO HUMANO-FUNDAMENTAL À MORADIA

Usualmente se identifica o direito à moradia como direito humano-fundamental de natureza social, já que não se liga apenas a interesses privados de índole individual – como é usualmente a propriedade – mas a tutela de interesses públicos, já que envolve o bem-estar da coletividade, e em especial, demanda ações para parte da população que reside em locais caracterizados pela precariedade como favelas, comunidades, palafitas e afins.

Essa dimensão social afasta a tradicional identificação de moradia como habitação, já que embora naturalmente englobe, também, as relações patrimoniais advindas da propriedade,

o direito à moradia admite um cunho social como tratado, mas, também, um eminentemente pessoal, já que envolve o acolhimento para além de uma estrutura material somente, mas uma condição digna de abrigo (SOUZA, 2008, p. 39).

A moradia é o *locus* das relações individuais do ser humano – o lugar de seu abrigo e proteção, de intimidade e vivência – onde desenvolve sua personalidade no campo mais íntimo. Neste viés, o bem não assume a dimensão liberal clássica napoleônica de uma propriedade sujeita à um domínio com exclusão, mas de uma relação jurídica do seu titular com a comunidade onde o objeto – a moradia – serve para manifestação de sua autonomia.

Além disto, o direito à moradia tido a partir da cláusula geral da dignidade da pessoa humana assume uma dimensão de índole social, já que corresponde ao ambiente onde seu titular exerce as suas relações sociais próximas. Por um lado, é o lugar de convivência socioafetiva com a família ou vínculos fraternos, por outro, de interações com a vizinhança e com a comunidade local.

Por fim, a moradia digna representa para além do exercício de uma autonomia privada – individual e social – uma autonomia pública. Por um lado, no conhecido domicílio – para eleitoral, civil, penal e administrativo – porém sem se restringir somente ao endereço. É o local de vínculo com a cidade e o Estado como condição para o exercício de sua dignidade, na dimensão de liberdades públicas e cidadania política (PAGANI, 2009, p. 122).

Reconhecer o direito humano-fundamental-social à moradia à luz da dignidade da pessoa humana significa reconhecer mais do que uma prestação estatal por habitação adequada, mas uma moradia como forma de garantir a melhoria contínua de sua condição de vida (ONU, 1996, art. 11), com adoção pelos Estados de políticas públicas de habitação que permitam realizar progressivamente o ser humano em sua autonomia, personalidade e, portanto, dignidade.

Isto importa a implementação de ações estatais de promoção como visto, mas, igualmente, estabelecer sistemas eficazes de sua proteção, de forma a garantir o assentamento do ser humano com segurança – proteção legal da posse contra despejos forçados, perturbação ou ameaça – em áreas seguras, saudáveis, equitativas, sustentáveis e produtivas (SAULE JUNIOR, 2002, p. 21), ou seja, que o direito à moradia se conecte plenamente ao direito à cidade.

Neste ponto, a regularização fundiária é um processo para acertamento não apenas urbanístico, mas também social da terra, ou seja, dos assentamentos irregulares ou clandestinos destinados à moradia em atenção a promoção de uma urbe, o que conduz inexoravelmente ao

pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e as condições saudáveis de seus habitantes.

As funções sociais da cidade não podem ser vistas desconectas com o direito à moradia digna, já que não envolvem apenas funções de gestão ou de garantia de habitação em uma dimensão urbanística tradicional, mas se relacionam de forma íntima com os direitos fundamentais de forma que dentre as funções urbanas encontra-se a promoção de um viver digno em um ambiente urbano. (RIOS, 2012, p. 30)

De igual forma, deve-se superar a interpretação literal do comando constitucional, já que a função social da propriedade urbana não se restringe ao atendimento das diretrizes fixadas no plano diretor, que ainda é na realidade brasileira um instrumento limitado, não sendo os poucos casos de que a legislação ignora aspectos reais da urbe não apenas em sua dimensão espacial-geográfica, mas social, econômica, política e cultural.

O plano diretor envolve o atendimento de um complexo de critérios que variam desde a adequação do direito de construir às normas urbanísticas, até a democratização das oportunidades de acesso a propriedade urbana, a correção das distorções de valorização do solo urbano, bem como, a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda. (SAULE, 2022, p. 174).

Tais funções do plano diretor devem considerar a terra urbana – e de expansão urbana – como instrumento de desenvolvimento da pessoa humana na cidade produzindo um planejamento que considere coeficientes não só urbanísticos, mas de promoção da moradia digna e toda potencialidade do exercício da autonomia em sua dimensão individual, social, econômica, cultural e política, o que produz efetivamente desenvolvimento na cidade.

O direito à moradia enquanto direito humano, fundamental e social é complexo e multifacetado não se limitando apenas a proteção da propriedade individual, liberal e burguesa ou a promoção do coletivo social via regularização fundiária para as comunidades carentes. Ao revés, demanda em sua relação com os demais direitos, um feixe de ações estatais – e de particulares – na promoção da dignidade humana.

Não se limita apenas a prestação negativa estatal – de não ser privado arbitrariamente de uma habitação – mas ainda medidas de caráter positivo – garantindo a moradia mediante políticas públicas que envolvem em um primeiro momento a habitação, mas que não se limita apenas a implementação pelo Estado de programas habitacionais (BRASIL, 1988, art. 23 IX). Devem ser buscadas ações estatais que garantam a promoção da moradia para além da habitação.

Uma vez que a lei de regularização fundiária urbana abrange assentamentos irregulares, a saber, aglomerados subnormais ocupados por coletividade de pessoas em parcelamentos informais ou irregulares com uso predominante de fins de moradia, a regularização fundiária envolve a promoção da dignidade da população que reside em locais caracterizados pela precariedade como favelas, comunidades, palafitas e afins.

Importa em abranger o núcleo dos direitos fundamentais (BARCELLOS, 2002, p. 138), já que envolve prestações de saúde, educação, moradia e de direitos políticos, retirando os moradores da comunidade da condição precária, para alçarem o *status* de efetivos titulares de posições subjetivas em face do Estado e possam exercer plenamente a sua autonomia privada individual e social, mas igualmente pública e política.

Para as demais vivendas, o direito à moradia abrange, igualmente, ações estatais voltadas à infraestrutura e prestação de serviços públicos garantindo a oferta de condições materiais para a fruição dos direitos e, também, o exercício da autonomia e o desenvolvimento individual, social, econômico, político, cultural e demais dos habitantes da cidade estejam em núcleos informais ou não.

Isto envolve uma série de políticas públicas, inclusive, garantindo o acesso à terra privada, já que há uma nítida relação entre o direito humano-fundamental à moradia e o direito humano-fundamental à propriedade, uma vez que a proteção de uma habitação digna pressupõe a garantia da proteção à posse funcionalizada e a promoção do acesso à titulação formal. (MOTA, 2024, p. 5).

Isto envolve a proteção da moradia nos contratos imobiliários privados, de modo que, os poderes públicos ficam condicionados com a decisão política de consagrar o direito humano-fundamental à moradia como norma jurídica constitucional de adotar medidas para proteger e garantir a sua promoção.

O tema será visto a seguir.

III. A FUNÇÃO SOCIOECONÔMICA NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Embora em sua concepção clássica os contratos sejam uma forma de negócio jurídico sujeito a um regime jurídico de direito privado e, portanto, pautado no princípio da autonomia de vontade, estes sempre estiveram sujeitos à finalidades sociais em razão da ordem e bem-estar social radicados na necessidade de atendimento do interesse público. (THEODORO JUNIOR, 2004, p. 6.)

Tal qual na propriedade onde a função social que lhe é inerente não tem natureza de princípio programático e nem de limite exterior ao direito, mas integra sua estrutura. (BASTOS, 1988, p. 25), nos contratos administrativos a função social assume conteúdo interno limitando a autonomia de vontade e a obrigatoriedade (GONÇALVES, 2010, p. 25).

Isto significa que o exercício da liberdade de contratar para além da autonomia privada está subordinada ao atendimento ao interesse público, exteriorizado, portanto, em uma função social que gera deveres, ônus e obrigações em relação a terceiros. Implica no atendimento à valores de ordem social, econômica, jurídica e moral (NERY JUNIOR, 2003, p. 336.)

A observância da função social dos contratos determina a verificação dos seus efeitos para as partes – considerando a condição social e econômica dos sujeitos nas relações jurídicas valorizando a confiança do vínculo de contratação, as expectativas e a boa fé, bem como, os efeitos na sociedade em geral (ROTTA, 2008, p.207).

Corresponde mais do que um limite à liberdade de contratar em razão do bem comum (GAGLIANO, 2005, p.55), porém, que o conteúdo deste direito ultrapassa o domínio dos interesses individuais em uma isonomia formal, para amparar o economicamente mais fraco, garantindo bem-estar social e econômico (SANTOS, 2004, p. 195).

Este é o sentido da própria tutela do Código Civil, ao consagrar, que A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato (BRASIL, 2002, art. 421). Há uma funcionalização da liberdade contratual para atender interesses sociais e fundamentar com legitimidade a força obrigacional.

Isto implica a necessidade do intérprete na aplicação dos contratos definir a sua função social (GONÇALVES, 2010, p.25) perquirindo não sobre a coisa – ou objeto material ao qual incide o contrato – mas o bem – no caso jurídico – da respectiva relação jurídica que deve atender a finalidade coletiva.

Torna-se necessário para definir o objeto de tutela da função social, distinguir *coisa* e *bem*. A *coisa* é uma individualização factual dos objetos da realidade, constituindo-se o elemento material do conceito jurídico de *bem*. O *bem* é a *coisa* em sua consideração pelo ordenamento jurídico, ou seja, é o bem da vida que, objeto de um interesse humano.

Por efeito, a função – o poder à conta de um dever, para satisfazer o interesse de outrem, isto é, o conjunto de atos finalisticamente orientados um interesse alheio ou geral – será exercido pelos bens jurídicos – as coisas qualificadas como jurídicas ao qual são atribuídas titularidades.

No ordenamento brasileiro a chamada função social dos bens jurídicos, é de fato o atendimento aos interesses previstos em lei, a saber, a adequação às finalidades, ambientais,

econômicas e sociais que integram o próprio conteúdo do direito e vincula os seus respectivos titulares.

Na ordem econômica da Constituição Federal de 1988, as liberdades econômicas em geral – livre iniciativa, livre propriedade e livre contrato – estão condicionados aos seus objetivos fundamentais – existência digna e justiça social – bem como seus princípios gerais – função social da propriedade, redução das desigualdades e outros (BRASIL, 1988, Art. 170)

Assim, ao consagrar o direito de propriedade junto com a função social como princípios fundantes da ordem econômica, a ordem econômica determina certas posições jurídicas ao seu titular quanto ao atendimento de certas exigências no exercício da atividade econômica decorrente do papel de regulador assumido pelo Estado. (FRANCO, 2016, p. 207-210-222)

Isto significa reconhecer que os contratos privados imobiliários – ou seja – aqueles que incidem sobre propriedade privada – estão sujeitos a uma função socioeconômica que atenda às finalidades plurais – de natureza liberal e social – da ordem econômica brasileira para além dos interesses dos seus contratantes.

Porém, o Sistema de Financiamento Imobiliário, que tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral (BRASIL, 1997, art. 1) cujos créditos de títulos imobiliários que têm como lastro o reconhecimento da dívida pelo mutuário, ou seja, o contrato de financiamento em si, e o imóvel, por intermédio da alienação fiduciária.

Trata-se de exploração pelo mercado internacional privada da habitação nacional brasileira (ROLNIK, 2015, p. 28), com a produção da moradia como “habitação social de mercado” (SHIMBO, 2012, p. 18) cuja estabilidade do modelo pressupõe na captação de recurso no mercado de capital por meio daquela securitização.

Neste viés, poderia se afirmar que a função socioeconômica destes contratos imobiliários é garantir por um lado o direito de propriedade do imóvel dos mutuários e por outro o direito de propriedade das instituições financeiras, que precisam ter a segurança jurídica das transações sendo a garantia da alienação fiduciária necessária.

Porém, reconhecer que a função social perpassa não apenas por interesses individuais, mas demanda a verificação da condição socioeconômica dos contratantes – o mutuário e a sua vulnerabilidade em relação a entidades financeiras – e da sociedade – a proteção e promoção da moradia – demanda a busca por uma interpretação que atenda os interesses sociais².

O tema será visto a seguir.

² A função social do contrato demanda o exercício dos interesses privados dos contratantes de acordo com os interesses coletivos da sociedade, de modo que havendo conflito os últimos devem prevalecer. (LOBO, 1983).

IV. ANÁLISE DO TEMA 982 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL NA MANUTENÇÃO DO ADQUIRENTE DA PROPRIEDADE URBANA

Dispõe a lei que institui o Sistema de Financiamento Imobiliário, que as operações de financiamento imobiliário podem ser garantidas por hipoteca, cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e a alienação fiduciária de coisa imóvel. (BRASIL, 1997, art. 18)

Neste viés, determina que o inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31 desta Lei. (BRASIL, 1997, art. 23).

Por fim, permite que o credor fiduciário possa usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e que se não bastarem para o pagamento integral da dívida, despesas de cobrança e de administração dos créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente (BRASIL, 1997, art. 19).

A matéria foi objeto de julgamento do Recurso Extraordinário 860.631-SP, que veicula o Tema 982 da repercussão geral (“Discussão relativa à constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial nos contratos de mútuo com alienação fiduciária do imóvel, pelo Sistema Financeiro Imobiliário — SFI, conforme previsto na Lei n. 9.514/1997”).

O Supremo Tribunal Federal apontou como um dos fundamentos principais para confirmar a constitucionalidade de tal execução extrajudicial a “função econômica dos contratos”, que limitou apenas à questão de proteção e promoção dos valores liberais da ordem econômica brasileira:

“A questão revela tema de complexa regulação econômica legislativa, com efeitos múltiplos na organização socioeconômica, que promove tratamento constitucionalmente adequado à questão, no equilíbrio entre a proteção pelos riscos assumidos pela instituição credora e a preservação dos direitos fundamentais do devedor, adequando-se aos influxos decorrentes do referencial teórico da Análise Econômica do Direito (Law

and Economics), além de alinhar-se à tendência do direito moderno de desjudicialização.”

Por fim, a Corte Constitucional fixou após o julgamento a seguinte tese: “É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal”.

A função social — seja dos contratos, propriedade... — corresponde a um feixe de finalidades que abrange uma dimensão social, econômica, ambiental e cultural, que se ligam a fins distintos das ordens pluralistas democráticas e se consagram nas cartas constitucionais do século XX na busca da redução das desigualdades e justiça social.

O estreitamento do julgado na função apenas econômica – em uma dimensão liberal desta feição – ignorando a dimensão social – de proteção e promoção do direito fundamental-social à moradia – foi realizado sem controvertê-la com as demais funcionalizações que os contratos privados em geral e imobiliário possuem.

A Corte Constitucional em outros julgados já adotou a título de uma análise da função econômica dos contratos ou da propriedade argumentos de índole de consequencialismo econômico a partir de Análise Econômica do Direito, vide, por exemplo, no conhecido caso da proibição por lei estadual da queima da palha da cana em razão (STF, RE 586.224/SP).

Na decisão foi apontada à partir de uma historiografia parcial dos precedentes da Lei 9.514/97 - que é necessário conferir “segurança jurídica aos contratantes e maior estabilidade às relações jurídicas no mercado imobiliário nacional, fatores de influência a políticas governamentais de incentivo à moradia”.

Em nenhum momento, porém, foi contrastado o fato de que a política habitacional tem por finalidade corrigir distorção no acesso à terra e financiamento imobiliário para garantia do direito à moradia, em um modelo no qual os juros arbitrados são os mais elevados do mundo e a ociosidade de imóveis já construídos é maior do que a demanda dos que buscam moradia.

A suposta proteção do Sistema Financeiro Imobiliário, todavia, foi feita sem a ponderação com a função social do contrato imobiliário, no caso, na proteção do direito humano-fundamental da moradia, de modo a determinar a compatibilização sem sacrifícios desmedidos do último em relação ao primeiro.

Em voto divergente, o Ministro Dias Toffoli, considerou a inconstitucionalidade da execução extrajudicial que confere poderes excepcionais típicos do Estado-Juiz ao credor

fiduciário nesta relação contratual, bem como, que se tratou de restrição desproporcional da proteção do Direito Fundamental à Moradia.

A legislação, ora sob análise, qual seja, a Lei 9.514/97, concentrou nos agentes financeiros competência decisória e prerrogativas coercitivas que, em geral, são confiadas a membros do Poder Judiciário. Trata-se de típica hipótese de situações de conflitos jurídicos em que se exige restrição de direitos fundamentais, no caso, restrição ao direito fundamental à moradia, cujo poder encontra-se confiado a apenas uma das partes do negócio jurídico, contrariando o equilíbrio proposto pelo princípio do devido processo legal, alicerce do Estado Democrático de Direito.

Note, porém, que o ministro da Corte Constitucional situa o debate do *hard case* no conflito entre os interesses envolvidos, porém, sujeitando na ponderação de interesses, o direito humano-fundamental à moradia e indicando o seu sacrifício desmedido ou sua restrição desproporcional.

Reforça o papel dos poderes públicos na tutela e promoção dos direitos fundamentais recordando que as restrições por sujeitos privados são possíveis, mas que já há uma relação de desigualdade entre os sujeitos no respectivo contrato, o que demandaria por si só a atuação da Corte Constitucional:

“Em voto divergente, o Ministro Dias Toffoli, considerou a inconstitucionalidade da execução extrajudicial que confere poderes excepcionais típicos do Estado-Juiz ao credor fiduciário nesta relação contratual, bem como, que se tratou de restrição desproporcional da proteção do Direito Fundamental à Moradia. “

O Supremo Tribunal Federal ainda no voto divergente não problematiza a função socioeconômica – de forma integrada – e tão pouco reconhece que a proteção do direito

humano-fundamental à moradia integra a dimensão daquela funcionalização dos contratos imobiliários ao revés de representar um interesse externo a ser ponderado.

V. CONCLUSÃO

Na formação do Estado Moderno Liberal eleva-se o *status* da terra como fator de produção e forma de apropriação privada com excludente de acesso e utilização econômica, sendo garantida através da estabilização das relações sociais que é promovida pelo Direito aos seus respectivos titulares.

No Brasil, cuja colonização foi agroexportadora e os ciclos políticos e econômicos foram pautados por sua exploração capital, o acesso à terra sempre foi excludente e a proteção da propriedade privada utilizada como forma de protegê-la ainda que desfuncionalizada, a par da assimetria de acesso e a necessidade de reconhecimento das relações jurídicas.

Com o aprofundamento do modelo econômico industrial e agravamento das questões urbanas, em grande medida, pelos efeitos na desigualdade de acesso à propriedade privada foram adotadas políticas de habitação voltadas ao reconhecimento e titulação dos assentamentos informais e o financiamento e a aquisição da propriedade formal.

Junto ao financiamento por fundos públicos foi desenhado um sistema de securitização dos recursos imobiliários, que permitem a exploração pela iniciativa privada e demandam instrumentos que garantam tal estabilização e proteção liberal, porém, igualmente reforçam a necessidade de delimitação do conteúdo de tais contratos.

Os contratos imobiliários embora privados e pautados na autonomia de vontade e liberdade de negociação se sujeitam às funções sociais que decorrem de sua adequação às necessidades da coletividade e a multiplicidade de fins que a ordem jurídico-constitucional consagra como objetivos da sociedade politicamente organizada.

A função econômica dos contratos deve abranger, portanto, o atendimento aos princípios e objetivos da ordem econômica, bem como, o atendimento aos bens e valores constitucionais, que devem integrar a sua função social, o que conduz nos contratos imobiliários a proteção da função social da propriedade e a promoção do direito à moradia.

Isto importa, em reconhecer, que o direito humano-fundamental à moradia não se erradica apenas nas relações públicas – como de regularização fundiária – mas tem plena eficácia nas relações privadas em sua dimensão horizontal – o que envolve negócios jurídicos como contratos de locação e de financiamento imobiliário.

Ademais, que os contratos imobiliários se inserem dentro de uma política pública de habitação e assumem, portanto, funções entre as partes contratantes – o que envolve atender a vulnerabilidade econômica do mutuário em relação à entidade financeira – e com a sociedade – como instrumento de realização da moradia.

O Supremo Tribunal Federal no julgamento do tema 982 limita à função econômica dos contratos imobiliários utilizando uma técnica do pragmatismo jurídico com consequencialismo a partir de uma análise econômica do Direito para considerar a alienação fiduciária executada de forma extrajudicial constitucional.

A par das questões processuais envolvidas, houve a ausência de uma análise da função social dos contratos imobiliários com o reconhecimento da proteção da moradia como intrínseco ao conteúdo desta própria funcionalização e, portanto, a proteção e manutenção do proprietário urbano com a redução da assimetria do acesso à terra.

Reforça-se com o julgado o papel econômico da propriedade – em sua dimensão liberal – que se liga a historicidade da assimetria do acesso à terra urbana no Brasil – se distanciando da dimensão social protegida pela ordem econômica na Constituição de 1988, a finalidade da política habitacional e o papel dos poderes públicos na concretização dos direitos fundamentais.

A função econômica dos contratos abrange não apenas as liberdades econômicas – de iniciativa, de contrato e de consumo, mas igualmente, o atendimento aos princípios e objetivos da ordem econômica da Constituição Federal de 1988, que envolve a proteção da cláusula da dignidade da pessoa humana e seus direitos fundamentais correlatos.

A política pública estatal de habitação embora de execução pelos sujeitos privados, ainda, assim, tem por finalidade conforme a Constituição, a concretização do direito humano-fundamental à moradia e a redução das desigualdades sociais e econômicas, que deve ser considerada na interpretação dos respectivos contratos.

Por fim, o papel dos poderes públicos e da jurisdição constitucional é de promoção dos bens e valores constitucionais, na tutela dos direitos fundamentais e das funções sociais assumidas, de modo que compete ao intérprete no conflito entre os interesses privados e coletivos do contrato fazer prevalecer os últimos relativos à sociedade.

O debate sobre a função social dos contratos e, em específico, dos contratos imobiliários na realização das finalidades constitucionais de promoção da moradia e atendimento da função social da propriedade leia-se para além dos interesses dos contratantes deve ser contínuo na disputa de uma interpretação que se adéque ao postulado de justiça social.

REFERÊNCIAS

ARONNE, Ricardo. Propriedade e Domínio. Reexame Sistemático das Noções Nucleares de Direitos Reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

BARCELLOS, Ana Paula de. A eficácia jurídica dos princípios constitucionais: o princípio da dignidade da pessoa humana. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

BASTOS, Celso R. A função social como limite constitucional ao D. de Propriedade. Revista de Dir. Constitucional e Ciência Política. nº. 6, vol. 4, 1988

BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de Outubro de 1988.

BRASIL, Lei Federal n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.

BRASIL, Lei Federal n. 9.514 de 20 de Novembro de 1997.

BRASIL, Supremo Tribunal Federal, Recurso Extraordinário n. 586.224/SP, Relator Ministro Luiz Fux.

BRASIL, Supremo Tribunal Federal, Recurso Extraordinário n. 860.631/SP, Relator Ministro Luiz Fux.

FRANCO, Paulo Fernando; PORTO, Antônio José Maristrello. Uma Análise Também Econômica do Direito de Propriedade. Economic Analysis of Law Review, V. 7, nº 1, p. 207 - 232, Jan-Jun, 2016.

GAGLIANO, Pablo Stolze. O novo Código Civil e os contratos celebrados antes da sua vigência. JN, Teresina, ano 8, n. 64, 1 abr. 2003.

LEMOS, Patrícia Faga Iglecias. Meio ambiente e responsabilidade civil do proprietário: análise do nexos causal. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. Do contrato no Estado Social. Maceió: Edufal, 1983.

MOTA, Mauricio Jorge Pereira da; MOURA, Emerson Affonso da Costa; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. Direito humano-fundamental à moradia digna. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2024.

NERY JÚNIOR, Nelson. NERY, Rosa Maria de Andrade. Código Civil Anotado e Legislação Extravagante. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

Organização das Nações Unidas, Assembleia Geral, Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, 16 de dezembro de 1966.

PAGANI, Elaine Adelina. O Direito de propriedade e o direito à moradia: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009.

PUGLIATTI, Salvatore. La Proprietá Nel Nuovo Diritto, Milano, Dott. A. Giuffrè Editore, 1964,

ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2015

ROTTA, Mariza. FERMENTÃO, Cleide Aparecida Gomes Rodrigues. O Pacta Sunt Servanda - Cláusula Rebus Sic Stantibus e o Equilíbrio das Relações Contratuais na Atualidade. Revista Jurídica Cesumar - Mestrado, v. 8, n. 1, p. 194-218, jan/jul 2008.

RIOS, Arthur. Regularização Fundiária Urbana. Curitiba: Juruá, 2012.

SANTOS, Antonio Jeová. A função social do contrato. São Paulo: Método, 2004.

SAULE JUNIOR, Nelson. Direito à Cidade: Trilhas Legais para o Direito das Cidades Sustentáveis. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2002. p. 21.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SOUZA, Sérgio Iglesia Nundes de. Direito à Moradia e de Habitação. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. O contrato e sua função social. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. A propriedade e a posse: um confronto em torno da função social. Rio de Janeiro : Lumen Juris, 2007.