Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.10, 2024
ISSN 2178-6925

O DIREITO REAL DE USO COMO INSTRUMENTO DE DEFESA DA PROPRIEDADE EM FACE DE USUCAPIÃO

THE REAL RIGHT OF USE AS AN INSTRUMENT TO DEFENSE PROPERTY IN THE FACE OF ADVERSE POSSESSION

Jorge Eduardo Vargas Torrelio

Graduando em Direito, Faculdade de Ensino Superior de Linhares, Brasil

E-mail: jorgetorrelio@gmail.com

Alexandre Jacob

Mestre, Faculdade de Ensino Superior de Linhares, Brasil

E-mail: alexandre.jacob10@gmail.com

Resumo

Inicialmente, procurou-se averiguar no Código Civil brasileiro as razões jurídicas que impossibilitam o uso do direito real como instrumento de utilização preventivo da usucapião no cotidiano social, contendo a pretensão de estimular sua utilização para esse fim. O beneficiamento de prover o titular da competência sobre bem imóvel de instrumento o qual se concebe apto, em termos jurídicos, prevenir contra os atos de terceiros que pretendem lograr a propriedade alheia, pensando-se ser mais coerente com o princípio da função social da propriedade, quando é expressado tal prática, esta pode conciliar, consequentemente, os interesses privados, quanto sociais, cita-se como exemplo, a instituição deste direito real seja efetivada em favor de terceiros carecente de amparo governamental, aponta-se como exemplo, os moradores de rua, a população de baixa renda e dos também os desempregados, que não possuem qualificação para o trabalho formal. O presente artigo objetiva discutir sobre o direito real de uso visto como um instrumento de defesa da propriedade em face da usucapião. Para tanto, optou-se por método dialético-dedutivo, que se pauta em discussões doutrinárias divergentes sobre o tema proposto, a exemplo dos aspectos consentâneos aos conceitos e efeitos jurídicos. Os resultados atestaram que o direito real de uso constitui como um instrumento eficaz para a prevenção de a propriedade imobiliária ser usucapida, principalmente se o proprietário apresentar a carência de recursos financeiros; não tenha a capacidade de edificar sobre o terreno, mediante a carência de recursos de origem financeira, ou devido à distância do seu próprio domicilio e onde ele não consegue administrar ou monitorar a sua propriedade, por estes motivos a propriedade pode ser usucapida. Apesar do proprietário não poder estar sempre no imóvel, conseguiria tanto permanecer como seu titular, quanto o imóvel sendo protegido pelo Estado e resguardado um usuário de boa-fé de ter sua propriedade, atingindo ambos os interesses e atendendo as exigências fundamentais no que diz a respeito da função social da propriedade privada.

Palavras-chave: Direito civil. Direito real de uso. Ordenamento jurídico. Propriedade. Usucapião.

Abstract:

Initially, we sought to investigate in the Brazilian Civil Code the legal reasons that make it impossible to use real law as an instrument for the preventive use of adverse possession in everyday social life, with the intention of encouraging its use for this purpose. The benefit of providing the holder of jurisdiction over immovable property with an instrument which is designed to be capable, in legal terms, of preventing the acts of third parties who intend to exploit another's property, thought to be more coherent with the principle of the social function of property , when such a practice is expressed, it can consequently reconcile private and social interests, as an example, the institution of this real right is carried out in favor of third parties lacking governmental support, as an example, the residents homeless, the low-income population and the unemployed, who do not have qualifications for formal work. This article aims to discuss the real right of use seen as an instrument of defense of property in the face of adverse possession. To this end, we opted for a dialectical-deductive method, which based on divergent doctrinal discussions on the proposed topic, such as aspects consistent with legal concepts and effects. The results attest that the real right of use constitutes an effective instrument for preventing real estate property from being adverse, especially if the owner has a lack of financial resources; does not have the capacity to build on the land, due to a lack of financial resources, or due to the distance from his own home and where he is unable to manage or monitor his property, for these reasons the property can adverse. Although the owner cannot always be in the property, he would be able to remain as its owner, as well as the property being protected by the State and safeguarding a user in good faith from having his property, reaching both interests and meeting the fundamental requirements regarding the respect for the social function of private property.

Keywords: Civil law. Real right of use. Legal system. Property. Adverse possession.

1. Introdução

Ao ser analisado o direito real de uso fica claro e evidente dois requisitos para sua existência, que é o caráter personalíssimo e incessível, sendo um instituto que recai sobre bens móveis e imóveis, através da demonstração de vontade considerada válida. O ordenamento jurídico firma de maneira intrínseca como uma das condições legal de validade em seu Código Civil e também, é obrigatório a realização de escritura pública para a estabelecimento de direito real de uso sobre bem imóveis, os quais possuem valor superior a trinta salários mínimos, ou através de instrumento particular, podendo ser conquistado por usucapião (Pereira, 2018).

O uso do imóvel, segundo Lafayette Rodrigues Pereira (2018), através da modalidade de usufruto, ou seja, a utilização do direito real de uso, deve ser realizado de maneira que não possa ser contrário à natureza jurídica do uso, possibilitando ser eletivo a sua forma de realização como gratuita ou podendo estar sujeito a ônus, sendo registrado perante o Registro de Imóveis da circunscrição do bem, salvo algumas exceções previstas no ordenamento jurídico, lembrando que o registro, entre suas muitas utilidades, resguarda tanto o

beneficiário quanto ao proprietário, para que não deva ocasionar práticas abusivas e sabendo que, em muitos casos; no caso de venda por exemplo, auxilia o terceiro de boa-fé a não amargar com surpresas desagradáveis ao tentar adquirir determinado bem.

A intenção do pesquisador na escolha do tema se justifica através da curiosidade de buscar na literatura um aprofundamento para investigar o benefício de prover o titular do domínio sobre bem imóvel de instrumento que se imagina apto, em termos constitucionais, prevenir contra atos de terceiros que possuem a intenção de lograr da propriedade alheia.

Dentro dessa visão delimitou-se como problema de pesquisa a seguinte investigação: como se concretiza o direito real de uso como instrumento de defesa da propriedade imobiliária de ser usucapida?

O presente artigo apresentou como objetivo principal em discutir sobre o direito real de uso como instrumento de defesa da propriedade em face de usucapião. E quanto aos objetivos específicos destacam-se: Descrever sobre o direito de uso mencionando os seus conceitos doutrinários, objeto tutelado, forma de constituição e etc., discutir sobre a usucapião esclarecendo entendimento da incidência de tal problema nos bens imóveis respaldado pelo ordenamento jurídico brasileiro e finalmente, abordar sobre a propriedade, discorrendo seu conceito, princípios e remuneração do proprietário sobre o bem imóvel e o uso do direito real.

2. Materiais e Métodos

Optou-se pelo método dialético, pautado em discussões doutrinárias divergentes e dedutivo, que parte do estudo dos princípios para as consequências, ou seja, do geral para o particular. Além disso, passou-se pelo método dogmático, adequado para a análise do Direito positivo, e ainda se utilizou o método histórico objetivando analisar as várias modalidades de interpretação, bem como seus limites aplicáveis ao Direito Civil e quando apropriado, utilizou-se o método crítico.

Para realizar este estudo foram realizadas pesquisas bibliográficas retiradas do Portal de Periódicos da CAPES foram acessados e jurisprudências; contemplando as áreas do Direito Civil, Comercial, História do Direito, Leis, dados disponibilizados na rede mundial de computadores, que tratam sobre a temática, utilizando os descritores: “Direito real de uso. Propriedade. Princípio da função social”, levando em consideração artigos pesquisados entre os anos de 2018 a 2023.

3. Direito Real de Uso

O direito real é um conceito utilizado para definir um certo domínio sobre um determinado bem “coisa” que é atribuída a um certo sujeito “pessoa”, para que se possa garantir esse direito entre ambos e contra terceiros (Fiuza, 2016).

Seguindo o pensamento do autor, o direito real é uma dominação sobre uma coisa “bem”, que está atribuído a um determinado sujeito e pode ser oponível com efeito “erga omnes”.

Dentro da doutrina brasileira existem duas teorias responsáveis por explicar e definir o significado do direito real, sendo as duas denominadas de Clássica e Personalista. A primeira (Clássica), trata-se de o direito real poder ser exercido pelo sujeito sobre a coisa, numa relação que pode ser estabelecida de maneira direta e sem intermediário, enquanto que para a segunda doutrina (personalista), a relação jurídica não é firmada diretamente entre a pessoa e a própria coisa, estando ligado a um dever, e devido a isso, necessariamente, se tem uma relação entre dois sujeitos.

Conforme Tartuce (2019), os direitos reais são relações jurídicas firmadas entre pessoas para acorda sobre coisas determinadas ou determináveis, tendo como principal foco o conceito de propriedade, seja ela plena ou restrita. A diferença principal entre a relação ao Direito das Coisas é que este faz parte do ramo do Direito Civil. Já os Direitos Reais formam as relações jurídicas em si, contendo um cunho mais objetivo.

Dentro do ordenamento jurídico o direito real é firmado dentro do Código Civil brasileiro, descrito como um direito de gozo e fruição, limitado e de caráter

personalíssimo, que possui o objetivo de assegurar ao favorecido a utilização imediata, ou seja, o uso, esse direito não pode ser acessível a outro que não o seu próprio beneficiário, limitando também o direito ou exercício deste. De acordo com Carlos Elias Oliveira (2021), o objeto do uso, deve se limitar ao direito de habitar e nas fazendas de cultura os usuários poderão recriar, mas limitando somente a suas necessidades, não podendo explorar além desse limite.

Para Carlos Roberto Gonçalves (2019), o Código Civil brasileiro no artigo 1.412 determina "que as necessidades da família do usuário compreendem as de seu cônjuge, dos filhos solteiros e das pessoas de seu serviço doméstico".

Percebe-se o prestigio realizado pelo Código Civil quanto a proteção da família, pois até mesmo o companheiro e companheira devem ser inclusos no conceito de cônjuge, o próprio código não exclui do privilegio nem mesmo a filiação ilegítima.

Além das diversas peculiaridades do direito real de uso, ele também é personalíssimo, uma vez que ele é constituído para um determinado sujeito, não há a possibilidade desse direito ser transferido a outrem. Essa é uma das diferenças do direito real de uso com o usufruto, pois ele não é capaz de ser cedido.

Conforme Sílvio de Salvo Venosa (2018), para a corrente doutrinária clássica, o direito real de uso é diferente do usufruto porque não é possível de ser cedido, nem mesmo através de título gratuito. E também não é passível de divisão, inexistindo assim a possibilidade de ser concedido por partes.

Encontra-se firmado no Artigo 1.413 do Código Civil brasileiro: "São aplicáveis ao uso, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto" (Brasil, 2002).

O direito real de uso pode ser constituído tanto para bens moveis ou imóveis é uma característica que ocorre também com o direito real de usufruto, que está firmado no Artigo 1.390 da Lei 10.406 do Código Civil brasileiro de 2002. Nesse sentido, o objeto do direito de uso são as coisas móveis e imóveis.

Sobre o tema:

> Se atingir sobre bem móvel, determina a doutrina, que não poderá ser fungível nem consumível o bem. Todavia, há um entendimento comum de que são aplicáveis ao também ao uso, no que não for considerado contrário à sua natureza, "as disposições referentes ao usufruto", como

> expressamente estatui o art. 1.413 Código Civil Brasileiro 2002. Deste modo, alguns autores reconhecem a incidência do uso sobre bens móveis consumíveis, sendo responsável por caracterizar o quase uso, a exemplo do quase usufruto. O usuário adquiria a propriedade da coisa cujo uso obriga o consumo e restituiria coisa equivalente (Gonçalves, 2019, p. 514).

4. Forma de Constituição do Direito Real de Uso e Tempo de Vigência Sobre Bens

O direito real de uso assim como todos os negócios jurídicos possui requisitos quanto a sua validade, requisitos que estão presentes no Artigo 104 do Código Civil brasileiro, assim determinados: 1) Sujeito capaz; 2) Objeto Lícito, possível, determinado ou determinável; 3) Forma prescrita ou não defesa em lei, ficando resguardado no último item a necessidade de escritura pública para que se possa constituir o direito real de uso sobre imóveis que possuem o valor superior a trinta salários mínimos, como determinado pelo Artigo 108 do Código Civil, não havendo impedimentos para que a formalização do acordo ocorra através do uso de instrumento particular (Oliveira, 2021).

De acordo com o autor, existem algumas modalidades para que seja constituído o usufruto, como por exemplo, a Convenção, onde se firma um contrato especifico para sua criação ou uma reserva feita pelo doador através da sua liberdade, ou de qualquer acordo entre vontades, nos quais são respeitos e incluso o casamento ; por testamento que é a firmação de uma última vontade , no qual ele atribui a uma pessoa o direito de usufruir e utilizar a coisa destacada da sua propriedade destinada a outra E, por usucapião é aquela adquirida através do decurso do tempo prescricional em favor da pessoa que tenha adquirido e que não possui o status de proprietário de outro bem (Oliveira, 2021). Tais modalidades de constituição do instituto do usufruto são possíveis de serem aplicadas ao direito real de uso em razão do dispositivo Artigo 1.413 do Código de Processo Civil.

O doutrinador Tartuce (2019), destaca que o direito real pode ser adquirido de forma gratuita ou de maneira onerosa e que necessita de ser registrado quando se tratar de bem imóvel, perante o registro no Cartório de Imóveis na circunscrição local, salvo naquelas exceções com previsão legal.

De acordo com ordenamento jurídico vigente, em seu Artigo 1.414 do Código Civil brasileiro" São aplicáveis ao uso, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto" (Brasil, 2002).

Para Tartuce (2019), o usufruto pode ser firmado em caráter vitalício, mas também admite a forma através de prazo certo ou ainda, por tempo determinado em razão de atingir o seu beneficiário por uma idade limite ou alcançar uma condição ou estado (graduação universitária, casamento e etc.), e nunca será perpétuo. O usufruto é sempre constituído sobre uma única pessoa, fazendo com que a conclusão do mesmo; é que todo usufruto pressupõe a restituição da coisa, sem que ocorra a redução na substância.

5. A Usucapião e Suas Modalidades

É normal encontrar por toda a história indícios da origem da usucapião, por exemplo na Grécia, onde Platão tratava da República como no Direito Romano a "Lei das Doze Tábuas", onde deu-se a origem da primeira fonte do Direito Romano. Foi através do Direito Romano que o mundo teve destaque das características de tal instituto através de uma forma mais clara e profunda, demonstrando o tamanho de sua importância na época que se perdura até os dias de hoje (Rizzardo, 2016).

No direito brasileiro, a usucapião como é conhecida, trata-se da convalidação da posse em propriedade. Desse modo posse quanto na propriedade. De acordo com Tartuce (2019), a usucapião é aquisição de propriedade ou até mesmo outro direito real, que ocorre através do decurso do tempo estabelecido e com observância dos requisitos impostos por lei. A usucapião é aquisição da propriedade através da posse ininterrupta de uma determinada coisa por certo lapso temporal previsto em lei. E tem como um dos principais elementos necessários para configurar o lapso temporal.

Ainda, nas palavras de Tartuce (2019), a usucapião é a junção das palavras *usus* e *capera*. *Usus*, tem o significado de uso propriamente dito, e é empregado à época justiniana como sinônimo de *possesio*, que na tradução significa posse. *Capere*, significa adquirir.

A usucapião extraordinária se enquadra no Código Civil brasileiro que prevê que seja realizado a posse do imóvel de maneira ininterrupta com a intenção de ser dono por um tempo, estando em vista a concordância com o Artigo 1.238 de quinze anos contínuos. Segurado quando o sujeito que o possuir tiver realizado obras de serviço e caráter habitual no imóvel e tiver feito dele sua moradia habitual, quando a presença dessas exceções o prazo é reduzido para 10 anos o tempo exigido:

> Art. 1.238 Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.
> Parágrafo único. O prazo, estabelecido neste artigo, reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (Brasil, 2002).

Conforme o próprio dispositivo legal, não é necessário que o possuidor não tenha outros imóveis, tanto urbano quanto rural, para usucapir, bastando que apenas tenha tornado a propriedade improdutiva como produtiva, através da posse, obras ou realização de serviços que possuam caráter contributivo, prevendo também a viabilidade de ser realizada por pessoas jurídicas. Destarte, fica evidenciado que essa categoria de usucapião não possui a exigência de justo título e de boa-fé.

Para Carlos Elias Oliveira (2021), o justo título é o fato ou razão jurídica responsável por justificar a posse ou poder do usucapiente, podendo ser firmada através de um ato de doação, permuta, compra, entre outros. E a boa-fé essa possui caráter subjetivo, como a crença do usucapiente, acreditando que o imóvel seria de propriedade sua, não tendo conhecimento algum que existia um vício em seu domínio.

Para modalidade de usucapião habitacional há uma previsão para que seja conquistada, como a de que o usucapiente não possua outro imóvel de origem urbano ou rural; e, para aqueles que tem o objetivo de adquirir a área ou edificação de origem urbana com o limite de duzentos e cinquenta metros quadrados. Como prevê o Código Civil no seu artigo 1.240:

> Art. 1.240 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.

> §1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
> §2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez (Brasil, 2002).

Diante de ter analisado a usucapião especial torna necessário o conhecimento do conceito ordinário tido como procedimento comum de realização da usucapião.

Quanto à usucapião ordinária, de acordo com o artigo 1.242 do Código Civil:

> Art. 1.242 Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
> Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (Brasil, 2002).

As principais diferenças entre as modalidades de usucapião e aquisição extraordinária, relatadas no presente artigo, são os prazos determinados para a sua implementação e a exigência de dois requisitos como o justo título e a boa-fé. Portanto, esse instituto não possui impedimentos que interferem no processo de que possuidor possa vir a ter outro imóvel rural ou urbano para usucapir.

A modalidade de usucapião extrajudicial é tratada como uma forma de inovar a legislação que foi trazida através da Lei nº. 13.105/2015, e depois modificada pela Lei nº. 13.465/2017 que está em vigor até hoje. Uma das inovações trazidas pelo texto da preceptiva lei é a dispensa da necessidade de um advogado, não conjecturada para lavratura de ata notarial diante do Tabelionato de Notas, afim de instituir o pedido de usucapião extrajudicial, havendo necessidade apenas até um momento posterior, junto ao Registro de Imóveis da situação do presente bem.

Além disso, no âmbito da usucapião extrajudicial, a inexistência de impugnação, que através dela pretende e pode fazer uso, faz com que seja resultada de anuência a requisição de pedido de registro notarial, implicando em deferimento para usucapião. Assim, por referir-se a usucapião de maneira originária de aquisição de propriedade imobiliária, seja qual for a sua espécie, é indicado uma nova abertura de matricula, seguido do encerramento da anterior (Diniz, 2018).

6. Propriedade e Função Social

Conforme Uadi Lammêgo Bulos (2015), o nosso Código de Direito Civil não possui definição de propriedade, fazendo com que seja prestigiado as capacidades do proprietário no seu artigo 1.228 que diz:

> O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que de maneira injusta a possua ou detenha. Fazendo com que seja entendido que o direito de propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e reivindicá-la de uma outra que de maneira injusta a detenha (Brasil, 2002).

Seguindo o pensamento do autor, o direito de usufruir é a capacidade de se firmar a coisa à disposição e serviço do titular, sem modificar sua própria substância, assim dizendo, o dono utiliza e emprega a coisa em benefício próprio ou de terceiro.

Dessa forma o direito de gozar é o atributo de perceber os frutos, ou seja, o que advém naturalmente dos bens denominados frutos civis. Nesse sentido, o Direito de Dispor, é quando o dono, para dispor diferente daquele que usa ou frui, é um elemento considerado definidor de domínio, e por fim, o direito de reaver a coisa.

Conforme Carlos Roberto Gonçalves, a Constituição da República, em seu artigo 5º, inciso XIIII determina que a propriedade deve contemplar a sua função social (Brasil, 1988). Isso faz com que a ordem econômica obedeça a função social da propriedade. Portanto, a propriedade não é dotada de um caráter absoluto. De tal forma que existe limite quanto ao seu uso, uma vez que se deve cumprir a chamada função social (Gonçalves, 2019).

Compreende-se, portanto, que a concessão de uso especial, que possui finalidade de moradia e a concessão do direito real de uso, são direitos destinados a suprir as necessidades sociais e permitir que as propriedades possam cumprir o interesse público que é ter uma função social.

Assim, o direito real de uso foi constituído junto ao Decreto-lei nº. 271/1967 e depois modificado no ano de 2007 pela Lei nº. 11.481, no qual determinou que a referida função social pode ser usada tanto para terrenos públicos como os de uso particular, de origem gratuita ou até mesmo onerosa, e tem como principal objetivo:

> Regular o direito em harmonia com o interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, e por fim, o aproveitamento de demais áreas urbanas, admitindo também a transmissão por ato ocorrido entre inter vivos ou causa mortis, a sua outorga por escritura pública ou termo administrativo, sendo obrigado requerer o registro na circunscrição do Cartório de Registro de Imóveis do Bem (Gonçalves, 2019).

7. Remuneração do Proprietário do Bem Imóvel e o Direito Real de Uso

Segundo o doutrinador Tartuce (2019), o chamado direito real de uso possui a possibilidade de ser instituído de maneira onerosa ou gratuita, fazendo com que a cessão seja apenas atributo de utilização da coisa ou não, seja o bem móvel ou seja imóvel. Quando o negócio for constituído através do oneroso, o tratado direito real, a retribuição que o proprietário do bem imóvel pode conseguir em face do usuário, não devendo se ater ao limite do uso, ou seja, pode ultrapassar atingindo assim os frutos recebidos por terceiro através do uso da coisa, e também não pode ser fixada em patamares desproporcionais fazendo com que o próprio usuário não consiga suportar e lucrar com o uso e gozo.

Para cumprir o objetivo de devolver os frutos, deve ser delimitado o tamanho da extensão a ser ressarcida, melhor explicando, delimitar quando se iniciar a obrigação e quando se extinguir, para também tomar ciência o valor da restituição. Torna-se necessário como em qualquer relação jurídica e comercial, que o usuário seja uma pessoa dotado de boa-fé, para que possa ser feito um cálculo correto de quanto é o valor devido ao proprietário, seja por fim da rescisão contratual, ou com o acontecimento da condição resolutiva, e em relação ao usuário, pelos frutos gerados através da coisa a qual foi realizado e implementado o direito de uso.

Fica também determinado pelo ordenamento jurídico que aquele que detém a coisa de maneira indevida, deve-se considerar esse momento como o de se iniciar o cálculo dos frutos a serem reparados ao proprietário através do termo de ajusta. Logo, o limite da presente obrigação será feito com a devolução do bem ao proprietário, sendo necessário a realização de uma comunicação ao usuário, para resguardar ambas as partes (Tartuce, 2019).

8. Conclusão

O presente estudo possibilitou na delineação de um panorama dos estudos brasileiros realizados entre 2018 a 2023, nos quais foram demonstrados um dos benefícios de se ter um domínio sobre um bem imóvel, tratando-se dos termos jurídicos sendo possível poder assegurar o seu direito de prevenção e resguardo contra atos de terceiros, que buscam adquirir propriedade alheia.

Dados de pesquisa sugeriram que deva ser analisado caso a caso, o uso do princípio da função social sobre a propriedade, principalmente, quando se percebe que, em alguns casos, podem ser utilizados para atender os interesses, sejam eles privados, do proprietário do bem, ou de outras esferas sociais. Neste caso, quando se é empregada essa função, advém da finalidade real de tutelar terceiros que precisam de amparo governamental, como podem ser citadas como exemplo, as pessoas carentes que moram em ruas, populações que possuem baixa renda e insuficiência de recursos e os desempregados sem que possam ser qualificados para o mercado de trabalho, ou readaptados e reintegrados ao mesmo.

Além disso, é considerada uma inovação legislativa, no âmbito federal, pois incentiva a constituição do chamado direito real de uso sobre a propriedade privada, quando se tem a possibilidade da utilização da ferramenta aos mais variados tipos de necessidades, como: pessoas com baixa renda, sem imóveis, com imóveis e até mesmo, que seja adquirida por determinadas populações como sede de atividade, não gerando custos e sendo gratuito. Assim, não haveria prejuízo aos usuários, pois não ocorre a transferência da propriedade, ocorrendo apenas a posse direta da coisa, de maneira que o direito real de uso, conforme firmado entre as partes interessadas, o titular do domínio retomaria a posse direta do seu bem imóvel, fazendo dele o que possa mais lhe interessar, ou até mesmo, podendo realizar uma futura alienação.

Infere-se, portanto, que o direito real de uso tem um objetivo social consentâneo com o entendimento que a propriedade deve sanar as necessidades da coletividade, fazendo com que a riqueza seja distribuída e aqueles

desprovidos seja por circunstâncias, de usufruir mínimo necessário para uma vida digna onde se possa gozar mesmo que temporariamente.

Dessa forma, pode-se inferir que por ter como limite as necessidades das pessoas do usuário e da família, o mesmo temporário, intransmissível, indivisível, e personalíssimo direito real de uso implementa favorecimentos, seja ele para o proprietário do bem imóvel, ou para o beneficiado do direito, mesmo que ocorra a realização de maneira onerosa, pois, nesse caso em tela, o proprietário não poderá obter o lucro total a ser percebido pelo usuário através da sua utilização.

Destarte, fica claro que o direito real de uso é um instrumento eficaz do ordenamento jurídico, e atende a sua função que é prevenir a propriedade imobiliária de ser usucapida, quanto mais diante do proprietário, que dotado da ausência de recursos de origem financeira, não possui a possibilidade de edificar de maneira eficaz o seu terreno, ou devido à distância do seu próprio domicilio e o local de sua propriedade, não consegue monitorá-la e por essa razão possa ver a mesma sendo usucapida. Mesmo não podendo estar sempre no imóvel, conseguiria tanto permanecer como seu titular, quanto o imóvel sendo protegido pelo Estado e resguardado um usuário de boa-fé de ter sua propriedade, atingindo ambos os interesses e cumprindo a função social da propriedade privada.

9. Referências

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília-DF: Senado, 1988. Disponível em: https://tinyurl.com/4kwk6xpw. Acesso em: 15 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº. 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília-DF: Senado, 2002. Disponível em: https://tinyurl.com/2pmcas6z. Acesso em: 15 set. 2024.

BULOS, Uadi Lammêgo. **Direito constitucional ao alcance de todos**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, v. 4.

FIUZA. César. **Direito civil**: curso completo. Belo Horizonte: D'Plácido, 2016.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 13. ed. são Paulo: Saraiva, 2019, v. 5.

OLIVEIRA, Carlos Elias. **Direito civil**. 2. ed. Brasília: SEAP, 2021.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Campinas: Russel, 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das coisas. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, v. 4

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: reais. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018.