

ENTRE O DIREITO DE PROPRIEDADE E O DE ACESSO: (RE) PENSANDO O PERTENCIMENTO NA CONTEMPORANEIDADE¹

Manoel Victor de Mello Vianna²

Marcos Ehrhardt Jr.³

Resumo: O presente artigo objetiva analisar, mediante uma revisão bibliográfica, as relações de pertencimento na sociedade contemporânea e se o direito de propriedade clássico continua adequado para tutelar essas relações. O referido direito, que serve como modelo até os dias atuais, é fruto da época moderna, mais especificamente após a ascensão da classe burguesa ao poder, com a Revolução Francesa. Tal direito era marcado pelo arbítrio e pela exclusividade dos poderes do proprietário, não tendo preocupação alguma com os não proprietários. Essa forma de conceber a propriedade, contudo, mostrou-se insuficiente, tendo sofrido impactos com o surgimento da função social da propriedade. Além disso, na contemporaneidade se desenvolve o direito de acesso, que tem causado significativas rupturas no modelo clássico de propriedade privada. Este artigo avalia o conceito e as características do direito de propriedade, bem como a necessária ressignificação causada pelo princípio da função social da propriedade. Também se analisou o surgimento do direito de acesso e seus impactos nas relações de pertencimento, tema atual e que necessita ser mais bem investigado

¹ Texto originalmente publicado no livro “Vulnerabilidade e novas tecnologias”, sob organização de Marcos Ehrhardt, pela Editora Foco.

² Mestrando em Direito pela Universidade Federal de Alagoas (Ufal); LLM em Direito Empresarial pela FGV-RJ; Graduado em Direito. Advogado.

³ Doutor em Direito pela Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). Professor de Direito Civil da Universidade Federal de Alagoas (Ufal) e do Centro Universitário Cesmac. Advogado.

doutrinariamente.

Palavras-Chave: Direito de propriedade– Direito de acesso– Per-tencimento

BETWEEN OWNERSHIP AND ACCESS RIGHTS: (RE) THINKING THE BELONGING IN THE CONTEMPORARY

ABSTRACT: The present article aims to analyze, through a bibliographic review, the relations of belongings in contemporary society, if the ownerships rights, as conceived in the modern era, still are appropriate to protect these relationships.. This ownerships rights, which serves as a model until the present day, are the result of the modern era, more specifically with the rise of the bourgeois class to power, after the French Revolution. It was marked by the will and powers of the owner, where the non-owners have no rights. This way of conceiving the ownership relationships, however, proved to be insufficient, having property quality through the function of the property. In addition, in contemporary times, the right of access has emerged, which has significant significance in the classical model of property. The present article, as the concept and characteristics of the property right characterized, the modern impacts, evaluates the social function of the property. Access is also updated and its services can improve the law of doctrinal impacts on relationships according to the topic is investigated. The mentioned research of correction by means of theoretical foundation through bibliographic review.

Keywords: Ownership Rights- Access Rights-Belonging

Sumário: 1. Introdução. 2. Breves considerações acerca da propriedade moderna. 2.1 O surgimento da propriedade moderna. 2.2 Breves considerações acerca do conteúdo e características da

propriedade moderna. 3. O surgimento da função social e seus impactos na propriedade. 3.1 A Constituição Federal de 1988 e a função social da propriedade. 3.2 A superação do individualismo proprietário. 3.3 A “crise” da unicidade da propriedade. 4. O direito de acesso: outra ruptura na lógica proprietária. 4.1 O surgimento dos bens comuns e seus impactos na lógica proprietária. 4.2 O direito de acesso a partir das economias de compartilhamento. 5. Considerações Finais. 6. Referências

1 INTRODUÇÃO



apropriação de bens para a satisfação das necessidades humanas sempre esteve presente na história da humanidade. Das sociedades mais rudimentares até os dias atuais, o modelo de apropriação de bens é sempre encontrado. É certo, porém, que seus conceitos e características variam de uma época para a outra. Com relação ao modelo de propriedade privada, esse pode ser apontado como um dos pilares do surgimento e da forma de organização da sociedade civil.

Tal instituto, contudo, vem sofrendo grandes impactos. É que o conceito e as características da propriedade individual quando de seu surgimento podem não ser suficientes para tutelar todas as interações entre pessoas e bens existentes na atualidade. A tecnologia digital, por exemplo, viabiliza o surgimento de novos bens que têm como uma de suas características a possibilidade de serem acessados por diversas pessoas e de forma simultânea, desafiando a clássica compreensão do instituto.

Nesse sentido, surgem os serviços de *streaming*,⁴ como *Spotify*, *Netflix*, *Kindle Unlimited*, entre outros, que possibilitam

⁴*Streaming*, conforme conceitua o dicionário Cambridge, é a tecnologia que possibilita “o ato de enviar som ou vídeo para um computador, celular, etc. diretamente da internet, para que não precise ser baixado e salvo primeiro. Disponível em: <<https://dictionary.cambridge.org/pt/dicionario/ingles/streaming>>. Acesso em: 5 abr. 2022.

o usufruto das utilidades que um determinado bem pode proporcionar, seja uma música, um filme ou um livro, independentemente de apropriá-lo de forma exclusiva; é apenas necessário o pagamento de uma quantia mensal por parte do usuário (=consumidor).

Mesmo o modo de utilização de bens corpóreos está sendo modificado pelo desenvolvimento de novos modelos típicos da economia do compartilhamento. As plataformas do *Uber* e *Airbnb* são grandes exemplos dessa nova forma de fruição e uso de bens. Porém, hodiernamente há outros modelos de negócios baseados no compartilhamento, como os serviços de assinatura de imóveis veículos, que possibilitam a utilização pelas mais diversas pessoas, em diferentes limites temporais, sem nenhuma aquisição de titularidade proprietária.

A julgar pelas cifras bilionárias geradas por esse novo modelo de negócios,⁵ é certo que cada vez mais pessoas não têm interesse na apropriação exclusiva de um bem, pois, para usufruir de suas utilidades, mostra-se desnecessário tornar-se o dono da coisa. Para além dessas transformações nas estruturas sociais e econômicas, não se pode olvidar que após a vigência da Constituição Federal de 1988, o Direito Civil sofreu significativas alterações em busca de consonância material e formal com as normas constitucionais.

Entre os principais institutos impactados encontra-se justamente o direito de propriedade. Historicamente marcado por garantir e tutelar apenas os interesses individuais do titular proprietário, passou a ter de respeitar e garantir também os interesses transindividuais, tornando-se instrumento para a construção de uma sociedade mais inclusiva e solidária.

⁵ De acordo com estudo realizado, a economia compartilhada encerrou 2019 com valor de mercado de US\$ 373 bilhões e deve chegar a US\$ 1,5 trilhão em 2024. Para mais informações, ver: <<https://www.terra.com.br/amp/noticias/dino/aplicativos-do-modelo-de-economia-compartilhada-crescem-no-mercado-brasileiro,2164542977d7d4c71036965dd426ce8dp6q1vt2l.html>> . Acesso em: 28 jun. 2022.

Tais valores causam significativas rupturas no modelo de pertencimento que sempre teve como centro a apropriação individual e exclusiva de bens e a proteção dos interesses do titular proprietário. Saliente-se, ainda, que apesar desses inegáveis impactos, no momento presente, o ordenamento jurídico brasileiro ainda não estabelece qualquer regulação específica para o seu disciplinamento, de modo que caberá à doutrina estabelecer algumas diretrizes.

O presente artigo tem como objetivo analisar os impactos no direito da propriedade e a (in)suficiência do conceito, bem como características clássicas desse direito em tutelar todas as relações de pertencimento existentes na sociedade contemporânea. Para tanto, mediante uma revisão bibliográfica, serão examinados na primeira seção os conceitos e as características do direito de propriedade individual da época do seu advento.

Na segunda, examinar-se-ão os impactos causados em tal direito pelo surgimento da função social da propriedade.

Na terceira seção, por fim, será analisado o direito de acesso, tanto pela ótica dos bens comuns quanto do modelo de utilização de bens proporcionado pelas economias de compartilhamento, e de que forma o direito de propriedade originariamente concebido é impactado.

2 BREVES CONSIDERAÇÕES ACERCA DA PROPRIEDADE MODERNA

Não é tarefa simples analisar a propriedade. Tal instituto ao longo da história tem sido objeto de estudos das mais variadas ciências, como as sociais, a econômica, a política e a jurídica, à cata de estabelecer um conceito, sua origem, acompanhar sua evolução e justificá-la ou combatê-la.⁶ Para o presente estudo,

⁶ Nesse sentido, leciona Caio Mário: “A propriedade tem sido objeto das investigações de historiadores, sociólogos, economistas, políticos e juristas. Procuram todos fixar-lhe o conceito, determinar-lhe a origem, caracterizar-lhe os elementos, acompanhar-lhe a evolução, justificá-la ou combatê-la”. *In*: PEREIRA, Caio Mário da Silva.

contudo, a propriedade será objeto de uma análise à luz do Direito.

Saliente-se, todavia, que tal situação em nada facilita o estudo do instituto. É que não existe um conceito rígido de propriedade, muito pelo contrário. O conceito de propriedade para as ciências jurídicas tem sempre evoluído e sido modificado de acordo com as estruturas religiosas, políticas, sociais e econômicas de determinada época.⁷ O progresso tecnológico, que avança em ritmo muito acelerado, tem causado o surgimento de novos bens suscetíveis de apropriação. Dessa maneira, o direito de propriedade passa ao longo do tempo por diversas transformações, o que impõe a constante e necessária ressignificação do instituto.

Apesar de, como já aludido, a apropriação de bens fazer parte da história da humanidade, de forma que não há descrição de qualquer sociedade que não a tivesse como marca, para o presente estudo adotar-se-á como referencial histórico a propriedade moderna. Assim, o direito de propriedade na presente seção será estudado a partir de tal referencial.

2.1 O SURGIMENTO DA PROPRIEDADE MODERNA

O surgimento da propriedade moderna tem início com o triunfo da Revolução Francesa de 1789, que culminou com a ascensão ao poder da burguesia, e que serve de base até os dias atuais. Tal revolução veio para findar com a ordem feudal, que era totalmente incompatível com os interesses da classe burguesa, tendo em vista que no sistema de propriedade plural e sem racionalidade que vigorava naquela época eram totalmente inseguros os investimentos nas relações de compra e venda.⁸

Instituições de direito civil – Vol. IV / Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 86.

⁷PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil* – Vol. IV / Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 86.

⁸ Conforme aduz Alexandre Barbosa, “[...] a ordem feudal era incompatível com a pretensão de apropriação de bens pela burguesia, pois no sistema plural e sem

Com relação à propriedade, a Revolução Francesa suprimiu sua forma parcelada e liberou a terra dos diversos ônus que sobre ela incidiam, a fim de que os plenos poderes dos proprietários fossem atribuídos apenas a um determinado indivíduo.⁹ A propriedade adotou o modelo de feição liberal-individualista. O direito de propriedade seria inerente à própria natureza humana e representaria a liberdade e a existência de todo homem.¹⁰

A sociedade dessa época é dominada por um individualismo extremo e tem na propriedade privada individual e no sujeito proprietário seus dois pilares de sustentação.¹¹ Isso pode ser demonstrado pela transcrição da fala do tribuno Faure quando ocorreram os trabalhos preparatórios do Código Civil napoleônico: “o proprietário de uma coisa tem o direito de usá-la como julgar conveniente; quer ele a conserve, quer ele a destrua, quer ele a guarde, quer ele a dê, ele é seu mestre absoluto”.¹²

Essa ideia sobre o direito de propriedade foi adotada pelo Código Civil napoleônico em seu art.544: “a propriedade é o direito de gozar e dispor dos bens materiais da maneira mais absoluta, desde que delas não se faça uso proibido pelas leis e regulamentos”.¹³ Tal definição legal foi alvo de críticas de Planiol.

racionalidade que vigorava, tornava-se inseguro o investimento nas relações de compra e venda”. In: DA SILVA, Alexandre Barbosa. *A propriedade sem registro: o contrato e a aquisição da propriedade imóvel na perspectiva civil-constitucional*. 2014, 309 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Paraná, 2014, p. 42.

⁹ CORTIANO JUNIOR, Eroulths. *O discurso proprietário e suas rupturas: prospectiva e perspectivas do ensino do direito de propriedade*. 191 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Paraná, 2001, p. 23.

¹⁰ MONTEIRO, Washington Barros de. *Curso de Direito Civil, Direito das Coisas*. 21. ed., São Paulo, 1982, p. 84.

¹¹ Consoante ensina Paolo Grossi: “A modernidade jurídica [...] encontra na propriedade privada individual e no sujeito proprietário os seus dois pilares de sustentação”. GROSSI, Paolo *O mundo das terras coletivas: itinerários jurídicos entre o ontem e o amanhã* São Paulo: Editora Contracorrente, 2021, p. 105-106.

¹² FAURE, G. Mofits. *Discours prononcés lors de la présentation du Code Civil par les divers orateurs du Conseil d’Etat et du Tribunal* (Discours). Paris: Firmin Didot, tomo I, 1855, p. 295.

¹³ Tradução livre do original: “La propriété est le droit de jouir et de

Para o referido autor, a definição legal peca, pois não é exata: os direitos de gozar e dispor dos bens não seriam absolutos, uma vez que sofreriam restrições legais. Além disso, o conceito legal não trazia outra característica do direito da propriedade: a exclusividade.¹⁴

Essa crítica é pertinente. Parece-nos, contudo, que a expressão “de forma mais absoluta” foi fruto da euforia e entusiasmo da época, utilizada de forma mais retórica do que jurídica, a demonstrar claramente que se extinguiu a propriedade nos moldes feudais e que se iniciava uma nova era, fruto dos ideais da revolução.¹⁵

Percebem-se, portanto, de forma inequívoca o individualismo e o absolutismo do direito de propriedade na ordem jurídica que passava a vigorar. O proprietário poderia utilizar a coisa da melhor maneira que julgasse. Para que houvesse limitação no referido direito, era necessária uma expressa determinação legal a vedar a prática de determinada conduta.

Conforme Francesco Galgano, “para saber se o proprietário pode ou não fazer algo, é desnecessário encontrar uma regra de direito que lhe permita fazer ou não fazer: uma regra de direito é necessária, porém, para forçá-lo a não fazer”.¹⁶ Dessa forma, para a propriedade moderna, o proprietário não poderia ser privado dos seus bens sem o devido processo legal, sendo-lhe facultado fazer tudo aquilo que julgasse de seu interesse, desde que não estivesse expressamente vedado em lei.

disposer des biens matériels de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et par les règlements”.

¹⁴ PLANIOL, Marcel. *Traité élémentaire de droit civil*: tome premier. 10. ed. Paris: LGDJ, 1927, p. 752.

¹⁵ CORDERO Quinzacara, Eduardo *De la propiedad a las propiedades*: La evolución de la concepción liberal de la propiedad. *Revista de Derecho* (Valparaíso), núm. XXXI, 2008, p. 500. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Valparaíso, Chile.

¹⁶ Tradução livre do original: “*Per sapere se il proprietario può fare o non fare qualcosa non occorretro vare una norma di legge che gli consenta di fare o di non farei una norma di legge occorre, invece, per imporgli di fare o di non fare”.* In: GALGANO, Francesco. *Diritto Privato*. 10. ed. Pádua. CEDAM: 1999, p. 110.

Outra característica tipificadora da propriedade moderna é a abstração.¹⁷ Para essa época, todos são formalmente iguais e podem, portanto, ser titulares dos mesmos direitos, sobretudo do direito de propriedade.¹⁸ Não há preocupação nesse estágio do Direito com os anseios, os sonhos e as necessidades específicas das pessoas, mas sim em reduzi-las à qualidade de sujeitos de direito abstratamente considerados, que, de forma mais simplória, é equivalente à possibilidade de serem titulares de direito.¹⁹ A ordem jurídica vigente se contentava com a igualdade formal, fechando os olhos para as desigualdades fáticas. Com essa neutralidade, chancelava a opressão.²⁰

Conforme alude Luiz Edson Fachin,²¹ para essa época “[...] o sujeito não é em si, mas tempora si titularidades. É menos pessoa real e concreta (cujas necessidades fundamentais, como moradia, educação e alimentação, não se reputam direitos subjetivos porque são demandas de ‘outra ordem’, e é mais ‘individual patrimonial’)”.

Saliente-se que essa abstração do sujeito de direito somada ao individualismo característico da época moderna é o que permite o surgimento da noção individual do direito de propriedade. Apenas com essas características é que se pode analisar o direito de propriedade sob a forma clássica de *ius utendi, fruendi et abuendi*.²²

¹⁷ GROSSI, Paolo. *História da propriedade e outros ensaios*. Tradução de Luiz Ernani Fritoli e Ricardo Marcelo Fonseca. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 71.

¹⁸ GUILHERMINO, Everilda Brandão. *A tutela das multitariedades: repensando os limites do direito da propriedade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018, p. 47.

¹⁹ CORTIANO JUNIOR, Eroulths. *O discurso proprietário e suas rupturas: perspectiva e perspectivas do ensino do direito de propriedade*. 191 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Paraná, 2001, p. 39.

²⁰ SARMENTO, Daniel. *Direitos Fundamentais e relações privadas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004, p. 31.

²¹ FACHIN, Luiz Edson. *Teoria crítica do direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000, p. 85.

²² CORTIANO JUNIOR, Eroulths; MEIRELLES, Jussara Maria Leal de; PAULINI, Humberto. Um estudo sobre o ofuscamento jurídico da realidade: a impossibilidade de proteção de novos valores e fatos a partir de velhos institutos. In: CORTIANO

Tais conteúdos e demais características da propriedade individual moderna serão analisados a seguir.

2.2 BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE O CONTEÚDO E AS CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE MODERNA

Consoante acima destacado, o Código Civil francês de 1804 estabeleceu o regime individual e abstrato da propriedade. Essas características foram adotadas também por legislações de outros países editadas posteriormente. Por exemplo, o antigo Código Civil italiano, elaborado no ano de 1865, estabelecia em seu art.436 que “a propriedade é o direito de gozar e dispor da coisa da maneira mais absoluta, desde que não se faça uso vedado pela legislação ou pelo regulamento”.²³

No mesmo sentido, o Código Civil alemão de 1881 estabeleceu o poder do proprietário de gozar e dispor da coisa da forma que ele bem entender, desde que a lei ou direitos de terceiros não se oponham, excluindo terceiros de qualquer influência.²⁴ Vale destacar que tais ideais influenciaram o Código Civil brasileiro de 1916, fruto tardio dos ideais liberais,²⁵ que em seu art.524 estabelecia que a lei assegurava ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, assim como reavê-los de

JUNIOR, Eroulths; MEIRELLES, Jussara Maria Leal de; FACHIN, Luiz Edson; NALIN, Paulo (Coords.). *Apontamentos críticos para o direito civil brasileiro contemporâneo*: Canais do projeto de pesquisa virada de Copérnico. Curitiba: Juruá, 2007, p. 26.

²³ Tradução livre do original: “*Art. 436: La proprietà è ildiritto di godere e disporre delle cose nellamanierapiùassoluta, purchè non se ne facciaun uso vietatodalleleggi o dai regolamenti*”.

²⁴ Assim estabelece o § 90e do Código Civil alemão em tradução nossa: “O proprietário de uma coisa pode, na medida em que uma lei ou direitos de terceiros não entrem em conflito com isso, lidar com a coisa a seu critério e excluir outros de qualquer influência”. Vale destacar que tal código, diferentemente do italiano, ainda está em vigor.

²⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*: direitos reais. 13. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Juspodium, 2017, p. 264.

quem quer que injustamente os detivesse.²⁶

Destaque-se que não apenas as legislações, mas a doutrina clássica também conceituava a propriedade de forma parecida. Por exemplo, na doutrina estrangeira, Planiol, com base nas lições de Aubry et Rau, aduz que o direito de propriedade seria o direito no qual uma determinada coisa está sujeita de forma absoluta e exclusiva à ação e à vontade da pessoa.²⁷ Em doutrina nacional, Clóvis Beviláqua a entendia como o poder de dispor de forma arbitrária das utilidades e substância de uma coisa com a exclusão de qualquer outra pessoa.²⁸

Verifica-se, assim, que a partir das disposições legais e dos entendimentos doutrinários acima elencados, sob uma análise descritiva,²⁹ o direito de propriedade na época moderna pode ser conceituado e caracterizado como o direito real que tem como conteúdo o direito de usar, gozar, dispor da coisa e reavê-la de quem a injustamente a detenha, de forma absoluta e exclusiva, sendo vedado apenas fazer o que expressamente estiver proibido pela legislação ou por direitos de terceiros.

O direito de usar é a possibilidade do titular proprietário de ter a coisa a seu serviço sem modificação da substância; não é necessário extrair efetivo benefício da coisa, sendo suficiente

²⁶ Assim estabelecia o art. 544 do Código Civil de 1916: “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”.

²⁷ Tradução livre do original: “*le droit en vertu duquel une chose se trouve soumise, d’une façon absolue et exclusive à l’action et à la volonté d’une personne*”. In: PLANIOL, Marcel. *Traité élémentaire de droit civil*: tome premier. 10. ed. Paris: LGDJ, 1927, p. 752.

²⁸ BEVILAQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*, volume III. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1917, p. 51.

²⁹ Conforme pontua Orlando Gomes, o direito de propriedade pode ser conceituado à luz de três critérios: o sintético, o analítico e o descritivo. Pelo conceito sintético, é definido como a submissão de uma coisa, em todas suas relações, a uma pessoa. “Analiticamente, o direito de usar, fruir, e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem que injustamente o possua. Descritivamente, o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.” In GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1978, p. 99.

tê-la em condições de servir.³⁰ O direito de gozar, por sua vez, refere-se à possibilidade de o proprietário receber os frutos da coisa, naturais ou civis, como também de explorá-la economicamente.³¹ Já o direito de dispor é a disposição jurídica da coisa, é o direito de vendê-la ou não, doá-la ou não, gravá-la de ônus ou não, e inclusive abandoná-la.³²

Ressalte-se que tais conteúdos são independentes entre si, de modo que podem ser destacados e atribuídos a terceiros, em conjunto ou separadamente, sem que o titular perca o direito de propriedade. Caso todos os conteúdos estejam conferidos ao proprietário, a propriedade é considerada plena; caso algum seja atribuído a terceiros, a propriedade é considerada limitada.³³

Frise-se, ademais, que uma vez extinto o direito de terceiro, surgido em virtude da atribuição de um ou mais conteúdos do direito de propriedade, como, por exemplo, o usufruto, o conteúdo daquele direito automaticamente se expande e recupera toda sua plenitude, em razão do princípio da elasticidade.³⁴

A característica do absolutismo do direito de propriedade pode ser analisada por duas óticas. Em uma primeira análise, o direito de propriedade é absoluto, pois, como já salientado neste trabalho, o proprietário teria o puro arbítrio para decidir como utilizar a coisa. Somente em caso de expressa previsão legal, determinada utilização seria vedada.

³⁰PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil* – Vol. IV / Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 96.

³¹ OLIVEIRA, José Lopes de. *Curso de Direito Civil: Direito das coisas*. São Paulo: Sugestões Literárias, 1980, p. 74.

³² De acordo com Francesco Galgano, “*a disposizione giuridica delle cose, che si contrapponne al godimento, inteso come disposizione materiale: è la facoltà di vendere o di non vendere la cosa, di donarla o non donarla, [...]*” In: GALGANO, Francesco. *Diritto Privato*. 10. ed. Pádua. CEDAM: 1999, p. 109.

³³MELLO, Marcos Bernardes de. *Teoria do fato jurídico: plano da eficácia*, 1ª parte. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 222.

³⁴Sobre o assunto, leciona Pontes de Miranda que de acordo com o princípio de elasticidade, “[...] extinguindo-se o usufruto, o uso e a habitação, o domínio preenche o lugar que lhes cabia”. In: MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado, tomo XI*. 3. ed. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1971, p. 27.

Em uma segunda ótica, o absolutismo deriva da natureza da relação jurídica de direito real. Dessa maneira, o sujeito passivo dessa relação é toda a coletividade (=alter), tendo em vista que o dever de abster-se de violar os direitos de propriedade é de todos, e não somente oponível apenas a um ou outro.³⁵ Trata-se, assim, de oponibilidade *erga omnes*.

Vale destacar também outra característica dessa relação jurídica: o exercício do direito de propriedade independe da cooperação de terceiros.³⁶ O proprietário exerce seu direito por suas próprias forças e diretamente sobre a coisa, não sendo necessária qualquer conduta por parte de terceiros, que devem apenas abster-se de perturbar tal exercício pelo titular.

A característica de direito absoluto se complementa com a de exclusividade.³⁷ Numa primeira análise, a exclusividade refere-se à possibilidade do proprietário de excluir terceiros de gozar das utilidades de determinada coisa; ou de forma mais ampla, que terceiros não devem violar a esfera de satisfação do proprietário.³⁸ Sob outra ótica, a exclusividade³⁹ se refere à impossibilidade de uma determinada coisa pertencer por inteiro, de forma exclusiva e simultânea, a duas ou mais pessoas.⁴⁰

Cabe ressaltar ainda que a propriedade somente recairia

³⁵MELLO, Marcos Bernardes de. *Teoria do fato jurídico*: plano da eficácia, 1ª parte. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 224.

³⁶MELLO, Marcos Bernardes de. *Teoria do fato jurídico*: plano da eficácia, 1ª parte. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 225.

³⁷ RODRIGUES, Silvío. *Direito Civil*: Direito das coisas, volume 4, ed.rev. e aum. São Paulo: Saraiva, 1972, p. 76.

³⁸Nesse sentido, Cesare Bianca: “*In un primo significato l'esclusività vuole dire che il proprietario può escludere altrui dal godimento della cosa [...], in più ampitermini, che gli altri non devono invadere la sua sfera di godimento*”. In: BIANCA, Cesare Masimo. *Diritto Civile*: VI – La proprietà. Milano: Giuffrè, 1999, p. 153.

³⁹Consoante será demonstrado mais à frente, as novas dinâmicas sociais e econômicas estão colocando em xeque tal característica da propriedade.

⁴⁰DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro 4. Direito das coisas*. 28.ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 136. Além da autora, adotam esse posicionamento, entre outros: MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil, direito das coisas*. 14.ed. São Paulo: Saraiva, 1975, p. 91; RODRIGUES, Silvío. *Direito Civil*: Direito das coisas volume v. 4.edrev. e aum. São Paulo: Saraiva, 1972, p. 77.

sobre os objetos corpóreos. Considerando o progresso tecnológico e a economia da época marcada pela agricultura, tal situação se dava de modo que apenas os bens de raiz eram valorados economicamente e suscetíveis de apropriação.

Verifica-se que o direito de propriedade clássico é marcado pela individualidade e exclusividade; assim, para usufruir das utilidades do objeto corpóreo, é necessário ser proprietário. Os não proprietários seriam impedidos de qualquer forma de utilização da coisa, restando apenas o dever de não perturbar o proprietário no exercício do seu direito.

Tais características e conteúdo fazem sentido na sociedade daquela época, marcada pela individualidade exacerbada e tendo apenas como fundamento econômico os bens de raiz. Contudo, a sociedade avançou, novos valores marcados pela sociabilidade foram incorporados e o progresso tecnológico culminou com o surgimento de novos bens suscetíveis de apropriação. A propriedade clássica mostrou-se insuficiente para tutelar essas novas situações, sendo bastante impactada pela função social, como passará a ser mostrado.

3 O SURGIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL E SEUS IMPACTOS NA PROPRIEDADE

Como aponta Paolo Grossi, o Código Civil falava ao coração dos proprietários e era a lei tutelar de uma pequena classe dominada pelo “ter”.⁴¹ Contentava-se apenas com a isonomia formal, numa ilusão de que dessa forma todos teriam as mesmas oportunidades e condições. O modelo analisado na seção anterior pretendia permanecer inalterado, o que ocorreu por

⁴¹Nas palavras do autor: “O Código fala ao coração dos proprietários, é sobretudo a lei tutelar e tranqüilizadora da classe dos proprietários, de um pequeno mundo dominado pelo ‘ter’ e que sonha em investir as próprias poupanças em aquisições fundiárias (ou seja, o pequeno mundo da *grandcomédie* balzaquiana)”. In: GROSSI, Paolo. *Mitologias jurídicas da modernidade*. 2.ed. rev. e ampl. Trad. Arno Dal Ri Júnior. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2007, p. 108.

bastante tempo.

No entanto, o direito de propriedade com tais características proporcionava uma nítida exclusão de grande parte da população, sem acesso a qualquer titularidade proprietária. O Código Civil não se preocupava em tutelar seus interesses, deixando-a à mercê da própria sorte. Dessa maneira, sem ingerência estatal, tal modelo proprietário favoreceu o surgimento de monopólios privados e a supremacia dos economicamente mais favorecidos, que se utilizavam dessa situação para oprimir os mais fracos.⁴² Tais problemas um Estado absentéista não tinha condições de resolver; daí surgiu o denominado Estado Social.

Esse Estado apresentou características que impactaram diversas estruturas sociais e jurídicas à época vigentes. O presente trabalho limitar-se-á a analisar os impactos no direito de propriedade. Como paradigma da mudança de pensamento, pode-se destacar o autor Léon Duguit, para quem “a propriedade deve ser entendida como uma contingência, resultante da evolução social; e o direito do proprietário, como justo e concomitantemente limitado pela missão social que se lhe incumbe em virtude da situação particular em que se encontra”.⁴³

Já como marco legal destaque-se a Constituição Alemã de Weimar, datada de 1919, que em seu art.14 estabeleceu: “A propriedade obriga. Seu uso deve servir, ao mesmo tempo, ao bem comum”.⁴⁴ Começava a surgir a noção de que o exercício do direito de propriedade não devia apenas considerar os interesses do proprietário, mas também os da coletividade.⁴⁵

⁴² LOBO, Fabíola Albuquerque. Os institutos do direito privado sob o viés da funcionalização. In: JÚNIOR EHRHARDT, Marcos; LOBO, Fabíola Albuquerque. *A função social nas relações privadas*. Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 23.

⁴³ DUGUIT, Léon. *Fundamentos do direito*, trad. por Márcio Pugliesi. São Paulo: Martin Claret, p. 49.

⁴⁴ Disponível em: <<https://www.btg-bestellservice.de/pdf/80208000.pdf>> Acesso em: 18 mai. 2022.

⁴⁵ CORTIANO JUNIOR, Eroulth. *O discurso proprietário e suas rupturas: prospectiva e perspectivas do ensino do direito de propriedade*. 191 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Paraná, 2001, p. 91.

No ordenamento jurídico brasileiro, o direito de propriedade sempre figurou em todas as Constituições;⁴⁶ porém, apenas na Constituição Federal de 1934 ocorre uma menção ao aspecto social;⁴⁷ e apenas na de 1946 é que se demonstra uma real preocupação com a função social da propriedade.⁴⁸

Todavia, àquela época, apesar da previsão constitucional, a função social não adquiriu eficácia jurídica e servia ao direito civil somente como um dever ao Estado quando fosse legislar, a fim de que observasse a preocupação social, de modo que a dogmática do direito de propriedade restou inalterada.⁴⁹ Em razão de a função social ser apenas efetiva quanto à dogmática do direito de propriedade a partir da Constituição Federal de 1988, o estudo no presente seção será nela concentrado.

3.1 A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Embora a constitucionalização do Direito Civil tenha início na Constituição de 1934, que incorporou ao seu texto o núcleo das relações privadas,⁵⁰ é certo que a partir da vigência da

⁴⁶ ANDRADE, Gustavo Henrique Baptista; EHRHARDT JR, Marcos Augusto de Albuquerque. *A função social na experiência brasileira e seu impacto na resignificação da liberdade contratual nos 30 anos da CF/88*. Revista Eletrônica Direito e Sociedade, Canoas, V. 6, N. 2, 2018, p. 127.

⁴⁷ Nos termos do art. 113, § 17, daquela Constituição: “É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar [...]”. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm>. Acesso em: 18 mai. 2022.

⁴⁸ Nos termos do art. 147 daquela Constituição: “Art. 147 - O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos”. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm> Acesso em: 18 mai. 2022.

⁴⁹ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 195.

⁵⁰ LÓBO, Paulo. *Direito civil: volume 1: parte geral*. 9. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020, p. 55.

Constituição Federal de 1988 os impactos no Direito Civil foram mais significativos. Tal fato ocorre não apenas pela inserção no corpo do texto de normas que tradicionalmente regulam as relações privadas,⁵¹ mas também pela conquista do valor dignidade.⁵²

A Constituição Federal de 1988 estabelece em seu art. 1º, III, que um dos fundamentos do Estado brasileiro é a dignidade da pessoa humana. Tal princípio, consoante leciona Luís Roberto Barroso, “promove uma despatrimonialização e uma repersonalização do direito civil, com ênfase em valores existenciais e do espírito [...]”.⁵³

Se na época moderna a proteção e a garantia do direito de propriedade eram os valores primordiais a ser tutelados pelo ordenamento jurídico, agora, na legalidade constitucional, a primazia é da pessoa humana. Assim, com relação ao direito de propriedade mais especificamente, o proprietário não deve ser mais abstratamente considerado, mas sim tido como um “sujeito de carne e osso”,⁵⁴ com todas as suas peculiaridades consideradas.

Saliente-se, contudo, que, conforme pontua Perlingieri, com a despatrimonialização do Direito Civil,

[...] não se projeta a expulsão e a “redução” quantitativa do conteúdo patrimonial no sistema jurídico e naquele civilístico em especial; o momento econômico, como aspecto da realidade social organizada, não é eliminável. A divergência, não certamente de natureza técnica, concerne à avaliação

⁵¹ O termo “propriedade” é citado 27 vezes ao longo da CF/88. Mas não apenas isso, foram incorporadas também normas que regulam os demais ramos do direito, como os direitos de personalidade, contratos, responsabilidade civil, sucessões etc.

⁵² Sobre o assunto, vale conferir: EHRHARDT JR, Marcos. *A conquista do valor dignidade nas relações privadas*. Disponível em: <<http://www.marcosehrhardt.com.br/index.php/artigo/autor/marcos-ehrhhardt>> Acesso em: 10 mai. 2022.

⁵³ BARROSO, Luís Roberto. *Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo*. 9. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020, p. 358.

⁵⁴ In: GROSSI, Paolo. *Mitologias jurídicas da modernidade*. 2. ed. rev. e ampl. Trad. Arno Dal Ri Júnior. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2007, p. 133.

qualitativa do momento econômico e à disponibilidade de encontrar, na exigência de tutela do homem, um aspecto idôneo, não a “humilhar” a aspiração econômica, mas, pelo menos, a atribuir-lhe uma justificativa institucional de suporte ao livre desenvolvimento da pessoa.

A propriedade não é mais um fim em si mesmo e que deve ser protegido a qualquer custo, mas sim um instrumento importante a serviço da pessoa humana⁵⁵. Saliente-se que a função social é um fator despatrimonializante, pois busca tutelar preferencialmente a pessoa em detrimento da propriedade,⁵⁶ como será demonstrado.

Encontram-se ao longo do texto constitucional seis menções à função social da propriedade,⁵⁷ destacando-se a prevista no art. 5º, XXIII⁵⁸, que é enfático ao prever que “a propriedade atenderá sua função social”. A função social da propriedade é alçada à qualidade de direito fundamental, de modo que deve ser obrigatoriamente seguida e jamais poderá ser retirada do texto constitucional. Trata-se de uma cláusula pétreia

Consoante pontua Norberto Bobbio, por muito tempo os estudiosos da teoria geral do direito se preocuparam em compreender como o “direito é feito”, em lugar de “para que ele serve”. Privilegiava-se uma análise estrutural em detrimento de uma funcionalizada⁵⁹. No entanto, como pondera o autor, as normas

⁵⁵ LÔBO, Paulo. *Direito civil: obrigações*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 37.

⁵⁶ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. *A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas*. Tese (doutorado em Direito) – Universidade Federal de Pernambuco, 169f. 2010, p. 99.

⁵⁷ Além da previsão no art. 5º, XXIII, encontram-se referências nos art. 170, III, art. 182, § 2º, art. 184, art. 185, par único, e art. 186. Saliente-se que a menção à expressão no art. 173, § 1º, I, refere-se à função social da empresa pública, que não é objeto de estudo neste artigo.

⁵⁸ “Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;”

⁵⁹ BOBBIO, Norberto. *Da estrutura à função: novos estudos de teoria do direito*; tradução de Daniela Beccaccia Versiani; revisão técnica de Orlando Seixas Bechara e Renata Nagamine. Barueri-SP: Manole, 2007, p. 53. Nesse sentido também são as

jurídicas devem ser interpretadas de forma funcionalizada, isto é, a partir de sua finalidade (=função), e não considerando apenas seus aspectos estruturais.

Nessa mesma perspectiva leciona o professor Stefano Rodotà, para quem a palavra função deve ser compreendida como uma contraposição entre uma estrutura rígida e sempre idêntica, e uma função mutável e sua relação dialética.⁶⁰ Dessa maneira, é preciso analisar o direito de propriedade sob uma nova perspectiva. O direito de propriedade, com as características da época moderna, sempre foi encarado sob um viés estrutural, ou seja, “o que é o direito de propriedade”; agora cumpre buscar compreender “para que” ele serve. Trata-se de um tema instigante e complexo, que enseja importantes reflexões.

Para os fins do presente trabalho, no entanto, nos limitaremos a analisar três impactos causados no direito de propriedade classicamente concebido: (a) a superação do individualismo proprietário; b) o surgimento da expressão propriedades; e c) a ideia de acesso, que será objeto de análise apenas na próxima seção.

Iniciemos, assim, a análise do primeiro item.

3.2 A SUPERAÇÃO DO INDIVIDUALISMO PROPRIETÁRIO

Conforme analisado na seção anterior, o proprietário era o senhor absoluto da coisa; era possível fazer tudo que estivesse ao seu arbítrio, salvo expressa vedação legal. A limitação ao direito do proprietário seria apenas externa, negativa. Percebe-se, assim, que aos não proprietários (=alter) cabia tão somente

lições de Pietro Perlingieri, para quem a estruturasse refere a “como é” determinada situação jurídica; já a função é evidenciada como “para que ela serve?”. In: PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Trad. Maria Cristina de Cicco. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar. 2002, p. 94.

⁶⁰RODOTÀ, Stefano. *El terrible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*. Trad. Luis Díez-Picazo. Ediciones Olejnik, 2019, p. 185.

abster-se de perturbar o proprietário no exercício do direito. Tal visão, porém, é incompatível com a função social, que determina o exercício e o próprio direito de propriedade.⁶¹

A função social, assim, deve ser considerada como um elemento integrante da própria estrutura da propriedade, uma vez que os deveres e encargos que recaem sobre o proprietário não podem ser colocados fora da situação como meras limitações de direito público ou de qualquer outro tipo.⁶²

Posto isso, a função social não deve ser analisada como um mero fator externo que limita o exercício do direito do proprietário. Pelo contrário, deve ser considerada como elemento essencial e definidor da estrutura do direito de propriedade, sendo possível, então, afirmar que não há propriedade sem que ela esteja presente.⁶³

Nesse diapasão, a função social impõe uma determinação conceitual qualitativamente diversa do direito de propriedade anteriormente concebido, uma vez que sua estrutura compreende interesses proprietários e não proprietários.⁶⁴ Como assinala Paulo Lôbo, a função social integra deveres à propriedade, ou seja, é direito, mas também é dever.⁶⁵

⁶¹LÔBO, Paulo. *Direito civil: volume 4, coisas*. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 130.

⁶²RODOTÀ, Stefano. *El terrible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*. Trad. Luis Díez-Picazo. Ediciones Olejnik, 2019, p. 187. Além do citado autor, ver, entre outros: Roberto Paulino. *A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas*. Tese (doutorado em Direito) – Universidade Federal de Pernambuco, 169f. 2010, p. 104; e LÔBO, Paulo. *Direito civil: volume 4, coisas*. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 130.

⁶³Nesse sentido, CORTIANO JUNIOR, Eroulth. *O discurso proprietário e suas rupturas: prospectiva e perspectivas do ensino do direito de propriedade*. 191 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Paraná, 2001, p. 121; TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: MENEZES DIREITO, Carlos Alberto (org.). *Estudos em homenagem ao Professor Caio Tácito*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 323-324.

⁶⁴TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 204.

⁶⁵LÔBO, Paulo. *Direito civil: volume 4, coisas*. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação,

Desse modo, os não proprietários deixam de ser aqueles sujeitos passivos universais que detinham apenas o dever genérico de abstenção.⁶⁶ Eles passam agora a ter também direitos que podem ser oponíveis ao titular proprietário, que, por sua vez, passa a ter deveres. Esses deveres se dão em relação à sociedade, aos interesses coletivos e sociais.

Surge, portanto, a noção de direito de propriedade enquanto relação jurídica complexa⁶⁷, que consoante leciona Carlos Mota Pinto, ocorre quando de um mesmo fato jurídico decorrem uma série de direitos e deveres ou sujeições.⁶⁸ Dessa maneira, a propriedade não detém mais aquele caráter absoluto⁶⁹ e puramente individual; é necessário considerar também os direitos dos não proprietários, que potencialmente podem estar em conflito. Não é preciso uma expressa previsão legal para vedar a prática de determinada conduta do proprietário; a função social, por si só, já é suficiente.

Vale frisar que a doutrina diverge se a função social recai sobre toda propriedade. Para Orlando Gomes, por exemplo, somente os bens de produção possuiriam uma função social⁷⁰. De forma diversa, sustentam Gustavo Tepedino, Carlos Monteiro Filho e Pablo Renteria, para os quais todos os bens desempenham função social.⁷¹ Parece-nos assistir razão à última

2019, p. 130.

⁶⁶JUNIOR CORTIANO, Eroulths. *O discurso proprietário e suas rupturas: prospectiva e perspectivas do ensino do direito de propriedade*. 191 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Paraná, 2001, p. 101.

⁶⁷Para uma análise mais aprofundada do assunto, ver: LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação jurídica complexa*. Rio de Janeiro, 2003. ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. *A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas*. Tese (doutorado em Direito) – Universidade Federal de Pernambuco.

⁶⁸PINTO, Carlos Alberto da Mota. *Teoria geral do direito civil*. 4. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2005, p. 186.

⁶⁹Absolutismo aqui considerado na primeira concepção analisada na seção anterior, como o puro arbítrio que o proprietário tinha de usar, gozar e dispor da coisa.

⁷⁰GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1978, p. 125.

⁷¹TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense,

corrente.

De fato, foi nos bens de produção que se iniciou a ideia de função social, mas hoje ela compõe a estrutura de todos os bens apropriáveis, inclusive os de consumo. Demais disso, não se pode olvidar que a função social da propriedade é direito fundamental, devendo ser observado sempre. É certo, porém, que cada bem terá uma função social de amplitude variada, pois consoante será examinado a seguir, não é possível que todo direito de propriedade seja tutelado da mesma maneira.

3.3 A “CRISE” DA UNICIDADE DA PROPRIEDADE

Outra situação que importa para a funcionalização da propriedade é a insuficiência do modelo abstrato para tutelar todos os bens possíveis de apropriação existentes na contemporaneidade. É que, como já analisado neste estudo, todo direito de propriedade estava unicamente previsto no Código Civil, e intrinsecamente ligado ao seu conteúdo, marcado pelo arbítrio e exclusividade do proprietário sobre a coisa.⁷²

Contudo, tal noção proprietária é insuficiente para analisar o direito de propriedade atual, pois a sua manutenção se amolda perfeitamente aos interesses individuais do proprietário. Como visto acima, a função social impõe a superação desse modelo proprietário. Consoante expõem Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:⁷³

[...] nos últimos cem anos a propriedade se dispersou em outros valores patrimoniais, destacadamente pelo capital. Incorporou-se ao dinheiro, conhecimento e bens intangíveis. O bem de raiz se tornou algo menor na economia, diante do vulto de promissórias, letras de câmbio, ações, patentes, marcas, *softwares*. A propriedade instalada no Código Civil tende cada vez mais a

2022, p. 202.

⁷²LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação jurídica complexa*. Rio de Janeiro, 2003, p. 55.

⁷³FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 13. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Juspodium, 2017, p. 271.

perder o seu prestígio, diante de uma sociedade tecnológica que amplifica as riquezas imateriais. Gradativamente dissociamos a tradicional noção de propriedade, identificada ao latifúndio e bens de raiz. No mundo pós-moderno, a propriedade se desloca da posse ao crédito. Vivenciamos uma economia de contratos.

Temos, assim, que na contemporaneidade existem diversos modelos proprietários que não podem ser tratados da mesma forma, sendo insuficiente o modelo abstrato previsto no Código Civil, que sempre priorizou os bens imóveis e centrou-se exclusivamente no conteúdo do direito de propriedade de usar, fruir e gozar. Por exemplo, para que a propriedade intelectual pudesse ser tutelada no ordenamento jurídico brasileiro, foi necessária a criação de uma lei específica (Lei 9.279/96), tendo em vista a insuficiência do modelo proprietário então existente.

Não se pode olvidar que nos últimos anos foram incorporados ao Código Civil o Condomínio de Lotes (art.1.358-A) e o Condomínio em Multipropriedades (art.1.358-B e ss.), que não se encaixavam no modelo abstrato de propriedade até então previsto no Código Civil; estese centrava tão somente nos conteúdos do direito de propriedade de usar, fruir e gozar, que seriam exercidos de forma exclusiva pelo proprietário.

Como já apontava Pugliatti,⁷⁴ a propriedade na contemporaneidade não tem um significado unívoco; são diversos os estatutos proprietários hoje existentes. Assim defende Pietro Perlingieri,⁷⁵ para quem os estatutos proprietários se distinguem de forma qualitativa, quantitativa e em razão do sujeito.

Desse modo, o regime de propriedade varia de acordo com o bem que é objeto de propriedade, assim como a sua destinação. São diversas as formas de se tutelar os bens de produção ou de consumo, bens materiais ou imateriais, imóveis rurais ou urbanos, pequena ou grande empresa, o pequeno ou grande

⁷⁴PUGLIATTI, Salvatore. *La Proprietà Nel Nuovo Diritto*, Milano: Giuffrè Editore, 196, p. 309.

⁷⁵PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Trad. Maria Cristina de Cicco. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar. 2002, p. 218.

imóvel etc.⁷⁶

Ademais, é preciso considerar o sujeito titular do direito de propriedade. Para além de se examinar se se está diante de uma propriedade pública ou privada, é preciso um olhar atento à pessoa titular do direito de propriedade. A forma como se deve tutelar o direito de propriedade de um empresário milionário proprietário de ações de uma grande empresa não deve ser a igual à do proprietário de uma pequena propriedade rural familiar.

Essa variedade de estatutos proprietários pode ser averiguada na Constituição Federal. Por exemplo, a forma como se regula a função social da propriedade imobiliária urbana (art.183,§2º) difere daquela da propriedade imobiliária rural (art.186)⁷⁷. De igual maneira, a Constituição também prevê expressamente tratamento jurídico diferenciado para as microempresas e às empresas de pequeno porte (art.179).

Posto isso, verifica-se que o tratamento a ser conferido ao direito de propriedade não pode ser tratado sempre de forma igual, de forma que deixa de se apresentar como bloco monolítico⁷⁸ e passa-se a uma noção pluralista. É necessário analisar concretamente a norma que irá regular o direito de propriedade e o seu conteúdo.

É preciso analisar o direito de propriedade de forma funcionalizada, a fim de que se possam interpretar situações hoje existentes que à época da promulgação da Constituição Federal de 1988 ou do Código Civil de 2002 eram impensáveis. Por exemplo, o surgimento dos bens digitais, maior demonstração de

⁷⁶CORTIANO JUNIOR, Eroulths. *O discurso proprietário e suas rupturas: prospecção e perspectivas do ensino do direito de propriedade*. 191 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Paraná, 2001, p. 105.

⁷⁷ LEONARDO, Rodrigo Xavier. A função social da propriedade: em busca da contextualização entre a Constituição Federal e o novo Código Civil. *Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo*. São Bernardo do Campo: ano 8, n. 10, 2004, p. 281.

⁷⁸RODOTÀ, Stefano. *El terrible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*. Trad. Luis Díez-Picazo. Ediciones Olejnik, 2019, p. 58.

como o progresso tecnológico impacta na criação de novos bens jurídicos, revoluciona significativamente a forma de construção de riqueza. Como se sabe, na atualidade é perfeitamente possível a construção de um verdadeiro patrimônio apenas com o conteúdo existente *online*. Canais do *Youtube*, perfis do *Instagram* e criptomonedas podem valer milhões de reais.⁷⁹

No entanto, querer amparar tais situações da mesma forma que os bens de raiz seria inviável. Não se pode analisar o direito de propriedade dos bens digitais de forma reducionista e abstrata, atentando-se apenas ao conteúdo de usar, gozarem dispor, conforme prevê o Código Civil. É preciso uma interpretação funcionalizada do direito de propriedade, a fim de que se compreendam as peculiaridades e modelações da titularidade dos bens digitais e suas diferenças com os outros modelos.⁸⁰

Segundo leciona Stefano Rodotà,⁸¹ embora sejam diversos os estatutos proprietários, há um elemento que os unifica, um conteúdo essencial: a aptidão natural ou histórica de cada bem para ser objeto de desfrute econômico. Desse modo, verifica-se que nos respectivos estatutos proprietários permanece existindo um critério da utilidade privada do direito patrimonial,⁸² de forma que ainda subsiste, ao menos em regra, o exercício exclusivo do direito de propriedade. Porém, como se verá na seção seguinte, a ideia de acesso está modificando intensamente essa situação.

4 O DIREITO DE ACESSO: OUTRA RUPTURA NA LÓGICA

⁷⁹Para fins de demonstração, os dez Youtubers# mais bem pagos do mundo no ano de 2021 somados receberam mais de um bilhão e meio de reais. Disponível em: <<https://www.bbc.com/portuguese/geral-60016448>> Acesso em: 8 abr. 2022.

⁸⁰FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 13. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Juspodium, 2017, p. 272.

⁸¹RODOTÀ, Stefano. *El terrible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*. Trad. Luis Díez-Picazo. Ediciones Olejnik, 2019, p. 66.

⁸²FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 13. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Juspodium, 2017, p. 272.

PROPRIETÁRIA⁸³

Conforme demonstrado no presente trabalho, o direito de propriedade na época moderna visava garantir apenas os interesses do titular proprietário. Os não proprietários, por não serem titulares de qualquer bem, eram desprezados pela ordem jurídica então vigente.⁸⁴ Desse modo, para que pudessem usufruir de qualquer utilidade de determinado bem, era preciso ascender à condição de proprietário.

O direito de propriedade era marcado por seu caráter puramente exclusivista: não bastava apenas o proprietário usufruir do bem, ele também podia excluir terceiros de qualquer intromissão, por mais essencial que fosse o aludido bem. Essa visão, contudo, vem cedendo espaço para uma outra mais inclusiva, conforme se passa a expor.

4.1 O SURGIMENTO DOS BENS COMUNS E SEUS IMPACTOS NA LÓGICA PROPRIETÁRIA

Para além da superação do individualismo proprietário com o surgimento da função social, emerge, contemporaneamente, o pensamento de que alguns bens, por serem essencialmente relacionados aos direitos fundamentais, devem ter o acesso garantido a todos, independentemente da titularidade proprietária. Trata-se da temática dos bens comuns que ocasiona uma nova forma de se conceber a lógica proprietária.

Os debates sobre o assunto ocorrem com mais frequência em países como os Estados Unidos da América, lá denominado “*commons*”, e na Itália, onde se utiliza o termo “*beni comuni*”. Frise-se que no país europeu fora formada uma comissão, intitulada “Comissão Rodotà”, uma vez que era liderada pelo jurista

⁸³Valemo-nos da expressão utilizada pelo professor Eroulths Cortiniano Jr. em seu estudo amplamente utilizado no presente trabalho.

⁸⁴GUILHERMINO, Everilda Brandão. *A tutela das multititularidades: repensando os limites do direito da propriedade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018, p. 66.

Stefano Rodotà, para alterar o Código Civil daquele país, a fim de prever expressamente a referida categoria.

De acordo com o conceito estabelecido pela mencionada comissão, pode-se ter como bem comum aquele que “(...) expressa utilidade funcional ao exercício dos direitos fundamentais e ao livre desenvolvimento da personalidade, que deve ser tutelado e garantido pelo ordenamento jurídico também em benefício das gerações futuras”.⁸⁵

Tal temática aos poucos tem sido objeto de maior análise por parte da doutrina brasileira, que vem utilizando o termo “bem comum”,⁸⁶ muito provavelmente influenciada pelos ensinamentos do professor Stefano Rodotà. Ressalte-se, de logo, que a controvérsia sobre o assunto já se inicia com a escolha da expressão,⁸⁷ pois não há tradução equivalente para a língua portuguesa. Contudo, será a aqui também adotada, tendo em vista ser a mais utilizada pelos autores que abordam o importante assunto, que ainda é pouco estudado pela doutrina brasileira.

Deve ser destacado, também, que não há na legislação brasileira menção expressa à categoria jurídica de bens comuns, sendo, portanto, criação doutrinária e mencionada em algumas

⁸⁵Tradução nossa do original: “*Previsione della categoria dei beni comuni, ossia delle cose che esprimono utilità funzionale all’ esercizio dei diritti fondamentali in ché al libero sviluppo della persona. I beni comuni devono essere tutelati e salvaguardati dall’ ordinamento giuridico, anche a beneficio delle generazioni future.*” Disponível em: <https://www.giustizia.it/giustizia/it/mg_1_12_1.page?contentId=SPS47624&previousPage=mg_1_12_1> Acesso em: 25 mai. 2022.

⁸⁶A título exemplificativo, entre outras citadas no corpo do trabalho: CORTIANO JR., Eroulths; KANAYAMA, Rodrigo Luís. *Notas para um estudo sobre os bens comuns*. Revista da Academia Brasileira de Direito Constitucional, v. 9, n. 15, jul./dez. 2016, p. 146-157. Disponível em: <<https://abdconst.com.br/revista16/notasEroulths.pdf>> Acesso em: 25 mai. 2022.

⁸⁷ Como aponta Miguel Said Vieira, a expressão é criticada por enfatizar a coisa que é objeto de compartilhamento e não a sua titularidade; o termo “bem” remeteria à mercadoria capitalista. In: VIEIRA, Miguel Said. *Bens comuns: uma análise linguística e terminológica*. Disponível em: <https://impactum-journals.uc.pt/matlit/article/view/2182-8830_3-1_6/1684> Acesso em: 25 mai. 2022; GUILHERMINO, Everalda Brandão. *A tutela das mult titularidades: repensando os limites do direito da propriedade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

poucas decisões do Superior Tribunal de Justiça.⁸⁸ De modo semelhante ao conceito já trazido neste trabalho, no país a noção de bens comuns tem sido relacionada ao conjunto de bens essenciais e intrinsecamente ligados à efetividade dos direitos fundamentais, de forma que o acesso deve ser a todos garantidos, independentemente do título proprietário, superando-se, assim, a lógica da apropriação.⁸⁹

A comissão Rodotà traz um rol exemplificativo de bens comuns: rios, córregos e suas nascentes, lagos, a água, o ar, a fauna e a flora, patrimônio arqueológico, cultural, ambiental etc.⁹⁰ Não é a natureza de determinado bem que o qualifica como “bem comum”, mas sim a sua aptidão em satisfazer as necessidades coletivas e possibilitar o exercício de direitos fundamentais.⁹¹

Leciona Alberto Lucarelli que para a caracterização do bem comum é relevante a função desempenhada por determinado bem: se é destinado para fins de utilidade geral e para a satisfação dos direitos fundamentais.⁹² Assim, o titular proprietário de um bem comum pode ser uma pessoa jurídica de direito

⁸⁸TEPEDINO, Gustavo. Acesso aos direitos fundamentais, bens comuns e unidade sistemática do ordenamento, p. 23. In: *Direito Civil, Constituição e unidade do sistema: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – V Congresso do IBDCivil*, Belo Horizonte: Fórum, 2019.

⁸⁹TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 1.046.

⁹⁰ Nos termos originais: “*Sono beni comuni, tragliatri: i fiumi i torrenti e le loro sorgenti; i laghi e lealtreacque; l’aria; i parchi come definitidallallegge, leforeste e le zone boschive; le zone montane di alta quota, i ghiacciai e leneviperenni; i lidi e i tratti di costa dichiaratiriservaambientale; la fauna selvatica e la flora tutelata; i beni archeologici, culturali, ambientali e lealtre zone paesaggistichetutelate*”.

⁹¹TEPEDINO, Gustavo. Acesso aos direitos fundamentais, bens comuns e unidade sistemática do ordenamento, p. 21. In: *Direito Civil, Constituição e unidade do sistema: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – V Congresso do IBDCivil*, Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 22.

⁹²LUCARELLI, A. *Note Minime per una teoria giuridica dei beni comuni*. Espaço Jurídico Journal of Law [EJLL], [S.l.], v. 12, n° 2, p. 11-20, 2011. Disponível em: <https://portalperiodicos.unoesc.edu.br/espacojuridico/article/view/1550>. Acesso em: 27 mai. 2022.

público ou privado.⁹³

Não apenas bens rivais⁹⁴ podem ser caracterizados como bens comuns. Nessa perspectiva, destaca Everilda Brandão⁹⁵ que expressões como “*no copyright*” ou “*software livre*” têm se tornado frequentes e permitem que os bens com essa denominação sejam livremente acessados e não tenham titularidade exclusiva. Os bens comuns, portanto, não requerem bases físicas, assim como essas não são condições para a sua proteção;⁹⁶ pelo contrário, são potencializados no mundo digital.

Vale ressaltar aqui o surgimento da Organização Não Governamental “*Creative Commons*”, cuja intenção é que por meio dessa licença o autor de determinada obra dispense os seus direitos patrimoniais de autor, possibilitando que a obra, além de ser disseminada gratuitamente ao redor do mundo, seja também passível de cópia, redistribuição e modificação, desde que sem fins lucrativos.⁹⁷ As obras com essas características podem ser livremente acessadas.⁹⁸

Dessa forma, pode ser entendido como bem comum desde a água, alimentos, saúde, até o conhecimento e inclusive a internet. Saliente-se que o reconhecimento de um bem como

⁹³ Nesse sentido, o art.1º, c, da Comissão Rodotà: “[...] *Titolari di beni comuni possono essere persone giuridiche pubbliche o privati. In ogni caso deve essere garantita la loro fruizione collettiva, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla legge*[...]”.

⁹⁴ Para as ciências econômicas, um bem é considerado rival quando o uso de um determinado bem subtrai do quanto esse bem estará disponível ao outro. Por exemplo, uma barra de chocolate, se usada uma vez, já se esgota, restando impossível que seja consumida novamente por outro.

⁹⁵ GUILHERMINO, Everilda Brandão. *A tutela das mult titularidades*: repensando os limites do direito da propriedade. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018, p. 67.

⁹⁶ CORTIANO JR., Eroulths; KANAYAMA, Rodrigo Luís. *Notas para um estudo sobre os bens comuns*. Acesso em: 25 mai. 2022. Revista da Academia Brasileira de Direito Constitucional, v. 9, n. 15, jul./dez. 2016, p. 146-157. Disponível em: <<https://abdconst.com.br/revista16/notasEroulths.pdf>>, p. 489.

⁹⁷ BIAZI, Danielle Portugal de. *Propriedade [recurso eletrônico]*: reconstruções na era do acesso e compartilhamento. 6. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2022, p. 148.

⁹⁸ São seis tipos de licenças existentes, cada qual com suas possibilidades e restrições. Para um melhor entendimento do funcionamento dessas licenças, vale conferir: https://creativecommons.org/licenses/?lang=pt_BR.

comum é de demasiada importância, tendo em vista que o seu acesso deve ser garantido a todos.

Pontua Gustavo Tepedino:⁹⁹

Surge assim a noção de acesso não necessariamente instrumentalizada à aquisição do título de propriedade. Acesso e propriedade se tornam categorias autônomas, potencial ou efetivamente em conflito. O acesso a bens essenciais, para o aproveitamento de sua utilidade, passa a prescindir da atribuição da titularidade proprietária.

Percebe-se, assim, uma grande ruptura quanto à compreensão clássica do direito de propriedade. Para que se possa usufruir das utilidades de determinado bem, não é necessário ascender à condição de titular proprietário. Supera-se a lógica da apropriação exclusiva, seja essa privada ou pública, tendo em vista que os bens comuns podem ser por todos acessados. Dessa maneira, salienta Stefano Rodotà que o discurso proprietário muda-se da exclusão para o da acessibilidade; havendo uma reconstrução da noção de propriedade que deixa de ser exclusiva para ser inclusiva.¹⁰⁰

Se na época moderna o titular proprietário era senhor absoluto e detinha o aproveitamento exclusivo do bem, podendo excluir os não proprietários de quaisquer interferências, agora a lógica é outra. Na seara dos bens comuns, os não proprietários, além de poder usufruir das utilidades dos bens, têm o direito de não ser excluídos dessa fruição.¹⁰¹ Assim, a concepção do direito de propriedade como poder exclusivo do titular sobre o bem cede espaço para o de acessibilidade.¹⁰²

⁹⁹TEPEDINO, Gustavo. Acesso aos direitos fundamentais, bens comuns e unidade sistemática do ordenamento, p. 20. In: *Direito Civil, Constituição e unidade do sistema: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – V Congresso do IBDCivil*, Belo Horizonte: Fórum, 2019.

¹⁰⁰RODOTÀ, Stefano. *El terrible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*. Trad. Luis Díez-Picazo. Ediciones Olejnik, 2019, p. 45-46.

¹⁰¹RODOTÀ, Stefano. *El terrible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*. Trad. Luis Díez-Picazo. Ediciones Olejnik, 2019, p. 46.

¹⁰²LÓBO, Paulo. *Direito civil: volume 4, coisas*. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 34.

O direito de acesso, dessa forma, redefine a lógica do mercado, baseada na lei de oferta e da procura, porquanto iguala o aproveitamento das utilidades do bem entre aqueles que podem e não podem pagar pela titularidade proprietária exclusiva.¹⁰³ Verifica-se que os bens comuns são uma verdadeira categoria autônoma, uma “terceira via” entre a propriedade pública e privada, e mais: são indiferentes quanto ao sujeito que irá utilizá-lo.¹⁰⁴

Não se trata apenas de uma revisão das categorias existentes, mas sim do que Gustavo Tepedino denominou de “uma nova racionalidade”, o que implica uma nova forma de analisar a apropriação de bens essenciais ao efetivo exercício de direitos fundamentais e o livre desenvolvimento da personalidade humana.¹⁰⁵

Frise-se, contudo, que o direito de acesso não pode ser exercido de forma arbitrária e ilimitada. Na linha da já mencionada relação jurídica complexa, são incluídos novos direitos e deveres. Por um lado, os não proprietários têm o direito de ter garantido o seu acesso ao bem comum, e o titular proprietário o dever de tolerá-lo. Por outro, o proprietário tem o direito de exigir e os não proprietários têm o correspectivo dever de exercê-lo em conformidade com a legalidade constitucional. Caso algum dano seja cometido a um determinado bem, ao não proprietário responsável será imputado o dever de indenizá-lo.

Para além da observância dos direitos dos titulares proprietários, é preciso atentar principalmente aos direitos dos

¹⁰³GUILHERMINO, Everilda Brandão. *A tutela das multititularidades: repensando os limites do direito da propriedade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018, p. 69.

¹⁰⁴TEPEDINO, Gustavo. Acesso aos direitos fundamentais, bens comuns e unidade sistemática do ordenamento, p. 19. *In: Direito Civil, Constituição e unidade do sistema: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – V Congresso do IBDCivil*, Belo Horizonte: Fórum, 2019.

¹⁰⁵TEPEDINO, Gustavo. Acesso aos direitos fundamentais, bens comuns e unidade sistemática do ordenamento, p. 20. *In: Direito Civil, Constituição e unidade do sistema: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – V Congresso do IBDCivil*, Belo Horizonte: Fórum, 2019.

demais não proprietários. Sobretudo em se tratando de bens rivaís, é preciso utilizá-los de forma racional a fim de possibilitar o aproveitamento pelos demais membros da população e garanti-los em benefício das futuras gerações. Os não proprietários também têm o dever de zelar pelos bens comuns.¹⁰⁶

Caso haja a utilização de forma incompatível com os interesses sociais e também ecológicos,¹⁰⁷ sem prejuízo de alguma indenizatória cabível, é plenamente possível restringir o acesso. Se até o direito fundamental da propriedade precisa cumprir a função social para que seja devidamente garantido constitucionalmente, com o direito de acesso o raciocínio é idêntico.

Mediante o que já foi exposto nesta seção, é necessário fazer algumas distinções importantes. O direito de acesso aos bens comuns não se confunde com o de acesso à propriedade, previsto no art.5º da Constituição Federal. Este deve ser entendido como o direito constitucionalmente garantido a ter bens, ou seja, de ser titular proprietário de determinado bem. Já o acesso aos bens comuns independe, como visto, de qualquer qualidade proprietária.¹⁰⁸

¹⁰⁶Nesse sentido, Daniela Portugal de Biazi afirma: “[...] os *commons* propõem uma perspectiva universalista pela qual a propriedade transfere-se de algum modo do sujeito individual para o sujeito coletivo: se antes proprietário deveria zelar pela coisa, nos bens comuns este dever é de todos”. In: BIAZI, Danielle Portugal de. *Propriedade [recurso eletrônico]: reconstruções na era do acesso e compartilhamento*. 6. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2022, p. 151.

¹⁰⁷Cabe salientar, nesse ponto, que a Constituição Federal também prevê a função ecológica da propriedade. Dessa forma, o direito de propriedade também deve ser exercido em conformidade com a proteção do meio ambiente. Nesse sentido, o art. 1.228, § 1º, do Código Civil atual expressamente estabelece uma série de deveres compatíveis com as funções sociais e ambientais.

¹⁰⁸Nesse ponto, cabe destacar que para Gustavo Tepedino “[...] a taxonomia dos bens comuns exprime o oposto da propriedade: passa-se da propriedade exclusiva à inclusiva (ou à não propriedade) [...]”. In: Nesse sentido: TEPEDINO, Gustavo. *Direitos fundamentais e acesso aos bens: entram em cena os Commons*. Editorial da Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte, vol. 15, jan./mar. 2018, p. 12. Contudo, como já exposto neste trabalho, não nos parece que os bens comuns ensejem o fim do direito de propriedade; esse continua existindo, porém em razão da função essencial que o bem desempenha, o titular proprietário deve tolerar o acesso de terceiros para usufruir das suas utilidades.

A temática dos bens comuns não se confunde com os modelos de titularidades comunitárias de grupos étnicos previstos na Constituição Federal, mais especificamente as das terras indígenas (art.231), a propriedade coletiva em favor dos quilombolas (art.68 do ADCT) e o direito de uso coletivo das populações extrativistas originais (art.225,§1º, III).

Cabe destacar também que há distinção com a Usucapião Coletiva, prevista no art.10 do Estatuto da Cidade,¹⁰⁹ pela qual a propriedade será declarada em sentença para a coletividade que preencher os requisitos legais. Frise-se que cada possuidor será titular de igual fração ideal, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupava, sendo então formado um condomínio especial (art.10, §3º). Tal condomínio é indivisível, e somente é passível de extinção por votação de no mínimo dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à sua constituição, conforme estabelece o art.10,§4º, do referido Estatuto.

Embora tais titularidades também rompam com o modelo clássico de propriedade, pois insuscetíveis de apropriação individual,¹¹⁰ a propriedade coletiva é conferida a pessoas expressamente determinadas pela legislação, como aos grupos indígenas, quilombolas e os possuidores explicitamente declarados na sentença. Já os bens comuns são totalmente indiferentes quanto aos sujeitos que irão acessá-los.

Além dessas distinções, o direito de acesso pode ser analisado sob a ótica do modelo de utilização de bens difundido pelas economias de compartilhamento, que vem modificando o direito de propriedade, mas que em nada se confunde com o acesso

¹⁰⁹“Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.”

¹¹⁰LÔBO, Paulo. *Direito civil*: volume 4, coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 109.

aos bens comuns, como será visto adiante.

4.2 O DIREITO DE ACESSO A PARTIR DAS ECONOMIAS DE COMPARTILHAMENTO

Para as gerações surgidas, sobretudo, após os anos 2000, o modelo de apropriação exclusiva de bens é algo inusual. Diversamente de outrora, não é mais tão frequente o sonho de ter o carro ou a casa própria.¹¹¹ É que elas já passaram a viver na “era do acesso”,¹¹² na qual, para experienciar as utilidades proporcionadas pelos mais variados bens, é desnecessário adquirir sua propriedade exclusiva.

É muito simples, tudo está apenas a alguns cliques de distância. Para que ter um carro próprio, se em alguns cliques um motorista de aplicativo o levará ao destino almejado? Ou ter uma casa própria, se é possível encontrar uma moradia na localização e tempo de duração escolhidos?

Não se quer dizer que a propriedade exclusiva acabou, mas sim mostrar que se tem tornado frequente a opção de acessar e usufruir das utilidades de determinado bem sem que ocorra aquisição de propriedade. Nessa perspectiva, têm surgido modelos de assinatura de carros e casas, que possibilitam o usufruto das utilidades dos respectivos bens sem a necessidade de adquirir a titularidade proprietária.

Por exemplo, há a empresa *Housi*, que se autodenomina um *Marketplace*, cujo objetivo é prover moradia por assinatura para as pessoas em todo o mundo. De acordo com a empresa, basta o usuário ingressar e se cadastrar através de seu aplicativo ou *site*, escolher o imóvel desejado, definir o tempo de

¹¹¹ GUILHERMINO, Everilda Brandão. Direito de acesso e herança digital. In: TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; LEAL, Livia Teixeira (Coord.). *Herança digital: controvérsias e alternativas*. Indaiatuba: Editora Foco, 2021, p. 155-168.

¹¹² Nesse sentido, RIFKIN, Jeremy. *A Era do Acesso: a transição de mercados convencionais para networks e o nascimento de uma nova economia*. Makron Books: São Paulo, 2001, p. 4.

permanência, e já se mudar para o local. O usuário deverá observar os termos de uso impostos pela empresa.¹¹³

Se o prazo de duração for de até noventa dias, a “moradia por assinatura” será na modalidade “temporada”; caso seja superior, será na modalidade “regular”. Ainda, é possível trocar por outro imóvel cadastrado na plataforma quando findar o prazo, ou até mesmo antes, tudo dentro do previsto na política de cancelamento.

Ressalte-se que a empresa não é titular proprietária de nenhum imóvel, apenas faz a intermediação entre o proprietário e o usuário, ocorrendo todo o procedimento em ambiente digital. O proprietário também seguirá os termos de uso estabelecidos pela empresa, específicos para regular essa relação.¹¹⁴

Ao analisá-los, verifica-se que mediante a celebração de um Contrato de Prestação de Serviços, que será parte integrante dos termos de uso, o proprietário permitirá à *Housi* realizar, de forma exclusiva, a gestão e administração do imóvel. Caberá à empresa incluir o imóvel na plataforma, precificá-lo, repassar os valores, prestar as contas, entre outras obrigações. O proprietário não terá dese preocupar com mais nada a não ser cumprir com os termos estabelecidos nos contratos celebrados com a empresa.

Verifica-se, desse modo, que o proprietário, utilizando-se do direito de dispor do bem,¹¹⁵ mediante a assinatura de um contrato, cede a gestão do bem à empresa *Housi*, que, por seu turno, viabilizará a utilização deste por diversas pessoas que contratem os serviços de assinatura.

Ao serem analisados os termos de uso da empresa com

¹¹³Disponível em: <<https://housi.com/termos-e-condicoes/>>. Acesso em: 23 jun. 2022.

¹¹⁴Disponível em: <<https://housi.com/termos-do-investidor/>> . Acesso em: 23 jun. 2022.

¹¹⁵Para uma melhor compreensão do tema, ver BIAZI, Danielle Portugal de. *Propriedade [recurso eletrônico]: reconstruções na era do acesso e compartilhamento*. 6. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2022.

os usuários, nota-se que apesar da nomenclatura inovadora de “moradia por assinatura”, a relação jurídica entre a empresa e o usuário em muito se assemelha ao contrato de locação residencial. Inclusive tal expressão é utilizada nos termos de uso, bem como há menção expressa à Lei nº 8.245/91. Tal modelo de negócios possibilita que um mesmo imóvel tenha suas utilidades usufruídas por diversas pessoas num curto espaço de tempo, o que não seria possível nas modalidades clássicas.

Outro ramo que vem sofrendo impactos em razão do surgimento do modelo de utilização de bens das economias de compartilhamento, e que também merece ser devidamente examinado, é o da indústria de entretenimento.

Segundo Everilda Brandão, essa indústria

[...] já teve como base a acumulação de bens, agora tem no direito de acesso o seu arranjo contratual básico. Há vinte anos, as experiências de lazer ligadas ao prazer de ouvir músicas, assistir a filmes e ler bons livros passavam necessariamente pelo acúmulo de bens. Todos tinham suas estantes de livros, discos ou CDs, filmes ou DVDs. Agora, uma única caixa guarda todos esses bens, ao alcance da mão em qualquer lugar. É o tempo dos smartphones e aplicativos.¹¹⁶

A loja *Kindle* da empresa Amazon é um excelente exemplo dessa situação. Através dela há a disponibilização do conteúdo de livros, jornais, periódicos e revistas, no formato digital. Para que tal negócio seja viabilizado, a referida empresa utiliza dois termos de uso: um para os proprietários que desejem participar do modelo de negócios,¹¹⁷ e outro para os usuários (=consumidores).¹¹⁸

¹¹⁶GUILHERMINO, Everilda Brandão. *Acesso e compartilhamento: A nova base econômica e jurídica dos contratos e da propriedade*. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/311569/acesso-e-compartilhamento--a-nova-base-economica-e-juridica-dos-contratos-e-da-propriedade>>. Acesso em: 5 abr. 2022.

¹¹⁷Disponível em: <https://kdp.amazon.com/pt_BR?ref_=kdp_gp_p_br_psg_bt_ad1> Acesso em: 5 abr. 2022.

¹¹⁸Disponível em: <<https://www.amazon.com.br/gp/help/customer/display.html?nodeId=201014950>> Acesso em: 5 abr. 2022.

Ao analisar os termos de uso endereçado aos proprietários, nota-se que esses durante a vigência do contrato concedem à empresa, em caráter irrevogável, o direito e a licença não exclusivos de distribuir os conteúdos digitais, diretamente ou através de distribuidores terceirizados, nos formatos por eles escolhidos.

Entre os direitos incluídos estão a possibilidade de comercializar, vender, licenciar os conteúdos de forma parcial ou completa, por meio dos mecanismos da empresa, para clientes e possíveis clientes, a fim de que esses possam acessar, copiar, colar, ver *on-line* ou *off-line*, inclusive em dispositivos portáteis.

Os termos de uso preveem que não haverá transferência, total ou parcial, dos direitos de propriedade dos direitos autorais. Desse modo, há uma licença não exclusiva, que consiste na autorização para que a Amazon utilize a obra para os fins estabelecidos contratualmente.¹¹⁹ Tal licença não é gratuita, pois os proprietários receberão os *royalties* aplicáveis e previstos contratualmente.

Com relação aos termos de uso da empresa com os usuários (=consumidores), verifica-se a previsão de que uma vez realizado o pagamento de todos os valores aplicáveis, incluídos os impostos, o provedor de conteúdo¹²⁰ concederá “[...] o direito não exclusivo de visualizar, utilizar e exibir este Conteúdo Kindle de forma ilimitada[...]. Todo Conteúdo Kindle é apenas licenciado pelo Provedor de Conteúdo, não sendo vendido”.

Adiante, complementa as informações e afirma que exceto se especificamente previsto de forma diversa, o consumidor não poderá “[...] vender, alugar, arrendar, distribuir,

¹¹⁹Nas palavras de Sérgio Branco e Pedro Paranaguá, “[...] a licença é uma autorização dada pelo autor para que um terceiro se valha da obra, com exclusividade ou não, nos termos da autorização concedida.” In: BRANCO, Sérgio; PARANAGUÁ, Pedro. *Direitos autorais*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2009, p. 94.

¹²⁰Cabe destacar que nos termos de uso direcionado aos consumidores, expressamente se estipula que se entende como provedor de conteúdo “a parte [...] que oferece Conteúdo Kindle na Kindle Store, seja a Amazon ou terceiros”.

sublicenciar ou transferir quaisquer direitos ao Conteúdo Kindle ou qualquer parte dele a terceiros[...]”. Diferentemente do que pode levar a crer o senso comum, o consumidor não adquire a propriedade do conteúdo digital, mas sim o direito não exclusivo de visualizar, utilizar e exibir o conteúdo adquirido.

Observa-se, assim, outro significativo impacto no direito de propriedade classicamente concebido: é possível haver o perencimento e o usufruto das utilidades de um determinado bem, nesse caso conteúdos digitais, de forma simultânea por várias pessoas, que podem estar nas mais diversas localidades do mundo.

Como atestam os exemplos utilizados, para que os modelos de negócios das economias de compartilhamento funcionem, não há, necessariamente, a criação de novos institutos jurídicos, mas sim uma ressignificação, uma potencialização dos já existentes, como os direitos de uso e usufruto.

Nota-se, demais disso, que tendo em vista a inexistência de qualquer legislação que regule expressamente a temática, o instituto jurídico utilizado a fim de buscar garantir segurança jurídica a essas relações é o contrato, que, através do poder de autorregramento da vontade das partes,¹²¹ em regra, é celebrado de forma atípica.

Como já pontuava Enzo Roppo,¹²² no modelo atual e avançado da sociedade capitalista o contrato parece estar se tornando um instrumento fundamental para gerir os recursos e impulsionar a economia. O direito de propriedade, portanto, que já fora o pilar de sustentação de todo o ordenamento jurídico, não

¹²¹Nas lições de Pontes de Miranda, entende-se como autorregramento da vontade a margem de liberdade conferida pelo direito a fim de que os sujeitos regulem seus interesses. Para além do “querer” ou “não querer”, o autorregramento possibilita o “até onde se pode querer”. Saliente-se que o autorregramento sempre ocorrerá dentro dos limites já prefixados pelo direito, de modo que, consoante enfatiza o aludido autor, é o que restou às pessoas dos limites já definidos em lei. In: MIRANDA, Pontes de. Tratado de Direito Privado: parte geral, tomo III. 4.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983, p. 54-55.

¹²²ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Edições Almedina, 1947, p. 66.

tem mais o protagonismo de outrora.

Esses contratos muitas das vezes são celebrados numa relação jurídica consumerista, e ainda mais de forma totalmente digital. Desse modo, é possível haver um agravamento das vulnerabilidades previstas pelo Código de Defesa do Consumidor, pois frequentemente os consumidores não têm conhecimento técnico para compreender o objeto do contrato celebrado. Assim, tais contratos precisam ser bem analisados a fim de se averiguar sua compatibilidade com o ordenamento jurídico brasileiro vigente no caso concreto.¹²³

Nessa senda, percebe-se que o modelo de utilização de bens das economias de compartilhamento tem se desenvolvido de forma significativa. De fato, é possível que mais pessoas usufruam das utilidades de um mesmo bem, o que cumpre uma função social importante. Porém, não se pode olvidar que tal direito, sob essa ótica, é condicionado ao correspectivo dever de pagamento pelo consumidor da quantia contratualmente acertada, o que quase sempre ocorre mensalmente.

Dessa forma, em um determinado momento é possível o indivíduo ter o direito de acesso aos mais variados bens – carro, casa, livros, filmes e músicas–, contudo, se uma inesperada crise financeira o assolar, ou por qualquer outro motivo ele não tiver mais condições de custear os pagamentos dos serviços, brusca-mente tal acesso será interrompido, não raro já no dia posterior em que deveria ser adimplido o valor.

Dessarte, o indivíduo se verá privado da utilização de qualquer bem, o que certamente poderá comprometer sua dignidade humana. Nessa perspectiva, como bem explica Luciano Pentead, “embora o ter não defina o ser [...], o *ter certos bens* permite identificar-se como pessoa e exprimir a personalidade, a qual, como estamos na *terra dos homens*, necessita do pão e

¹²³Conforme analisado em EHRHARDT JR. Marcos. Código de defesa do consumidor e herança digital. In: TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; LEAL, Livia Teixeira (Coord.). *Herança digital: controvérsias e alternativas*. Indaiatuba: Editora Foco 2021, p. 191-206.

da terra”.¹²⁴ Assim, a apropriação de bens possibilita a efetivação de direitos fundamentais como a vida, a liberdade, a igualdade e a segurança.¹²⁵ A Constituição Federal expressamente prevê tais direitos no *caput* do art.5º.¹²⁶

Já com o direito de propriedade, uma vez adquirido o bem, tal direito em regra será perpétuo, não se extinguindo pelo não uso enquanto não houver causa extintiva legal ou o proprietário dispuser voluntariamente.¹²⁷ A depender da função desempenhada pelo bem, esse ainda poderá ter a garantia da impenhorabilidade do bem de família.¹²⁸

Diferentemente do direito de acesso, uma vez alcançada a qualidade de titular proprietário, independentemente do pagamento de qualquer valor a maior, o indivíduo terá a garantia do mínimo existencial, sendo-lhe assegurada, ainda que minimamente, a dignidade da pessoa humana.¹²⁹

Em que pesem os inegáveis avanços proporcionados pelas economias de compartilhamento, há desafios que precisam ser cuidadosamente analisados. Enquanto não há legislação que

¹²⁴Grifos no original do autor. PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. 1. ed. em *e-book* baseada na 3. ed. impressa, 2014, sem página.

¹²⁵LEONARDO, Rodrigo Xavier. A função social da propriedade: em busca da contextualização entre a Constituição Federal e o novo Código Civil. *Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo*. São Bernardo do Campo: ano 8, n. 10, 2004, p. 280.

¹²⁶“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:”

¹²⁷Nesse ponto, afirma Maria Helena Diniz que a característica da perpetuidade do direito de propriedade “resulta do fato de que ele subsiste independentemente de exercício, enquanto não sobrevier causa extintiva legal ou oriunda da própria vontade do titular, não se extinguindo, portanto, pelo não uso”. In: DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro 4. Direito das coisas*. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 137.

¹²⁸Cabe destacar que o bem de família pode ser legal, como a previsão da Lei 8.009/1990, ou convencional, consoante possibilita o art. 1.711 do Código Civil.

¹²⁹Sobre o assunto de mínimo existencial e dignidade humana vale a leitura de FACHIN, Luiz Edson. *Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

regulamente a temática, cabe à doutrina estabelecer diretrizes e propor soluções antes mesmo que os casos cheguem para decisão pelos Tribunais.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Desde seu advento o direito de propriedade é um dos pilares da sociedade. Na contemporaneidade, o referido direito tem sofrido significativos impactos. De um caráter puramente individualista, no qual se buscava proteger apenas os interesses do proprietário, passou-se para um direito que precisa observar os interesses dos não proprietários.

Além disso, novos bens passíveis de apropriação exigiram uma nova forma de analisar o instituto, sendo insuficiente para tutelá-los a estrutura rígida e inflexível do direito de propriedade concebido na época moderna. Assim, é correto hodiernamente falar-se em múltiplos estatutos proprietários que devem ser averiguados concretamente.

Para além desses impactos, na atualidade tem ascendido o debate sobre o direito de acesso que, como visto, causa rupturas significativas no direito de propriedade privada. Seja através da concepção de que existem bens que por serem intrinsecamente relacionados ao exercício de direitos fundamentais devem ser do acesso por todos, seja por uma lógica mercantil em que se privilegia a fruição das utilidades de determinados bens sem sua apropriação exclusiva, é certo que o pertencimento na atualidade deve ser cuidadosamente analisado, muito além dos conceitos e características do direito de propriedade classicamente concebido.

O direito de acesso tem provocado o surgimento de um Direito Civil mais inclusivo, no qual os sujeitos de direito, que devem ser concretamente considerados, embora não tenham a titularidade proprietária, possuem as condições de usufruir das utilidades dos bens.

Trata-se de um tema atual, relevante, e seus impactos vão desde o Direito consumerista, passando pelos Direitos Reais, até o Direito das Sucessões. Com relação aos bens digitais, mais especificamente, é preciso saber qual era o pertencimento de determinado bem que o falecido tinha, se a propriedade em seu sentido clássico ou o direito de acesso, já que esses não são conferidos a todos os conteúdos do direito de propriedade. Do mesmo modo, é preciso analisar se esses bens são transmissíveis integralmente aos descendentes ou se esses somente terão o direito de acessá-los sem poder modificá-los.

Na contemporaneidade a lógica proprietária, marcada pela exclusão e por direitos absolutos do proprietário, não mais encontra guarida na ordem jurídica vigente. Se o modelo de pertencimento hoje não é o mesmo de outrora, não nos parece ouzado afirmar que o de amanhã também será diverso.

Seja através da racionalidade dos bens comuns, seja mediante as economias de compartilhamento, ou pelo surgimento de novidades a serem criadas pelo progresso tecnológico, é certo que o direito de acesso está apenas no início de sua trajetória. Como já apontado neste trabalho, surgem alguns desafios que precisam ser devidamente observados e mais bem examinados por parte da doutrina brasileira.



6 REFERÊNCIAS

- ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. *A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas*. Tese (doutorado em Direito) – Universidade Federal de Pernambuco, 169f. 2010.
- ANDRADE, Gustavo Henrique Baptista; EHRHARDT JR, Marcos Augusto de Albuquerque. A função social na

- experiência brasileira e seu impacto na resignificação da liberdade contratual nos 30 anos da CF/88. *Revista Eletrônica Direito e Sociedade*, Canoas, V.6, N.2, 2018.
- BARROSO, Luís Roberto. *Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo*. 9.ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.
- BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado: volume III*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1917.
- BIANCA, Cesare Massimo. *Diritto Civile: VI La proprietà*. Milano: Giuffrè, 1999.
- BIAZI, Danielle Portugal de. *Propriedade [recurso eletrônico]: reconstruções na era do acesso e compartilhamento*. 6.ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2022.
- BOBBIO, Norberto. *Da estrutura à função: novos estudos de teoria do direito*; tradução de Daniela Beccaccia Versiani; revisão técnica de Orlando Seixas Bechara e Renata Nagamine. Barueri-SP: Manole, 2007
- BRANCO, Sérgio; PARANAGUÁ, Pedro. *Direitos autorais*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2009.
- BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil – 1988*. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 25 jan. 2022.
- BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. *Dispõe sobre proteção do consumidor e dá outras providências*. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 12 set. 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm> Acesso em: 25 jan. 2022.
- BRASIL. Lei n.10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 11 jan.

2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm> Acesso em: 25 jan. 2022.
- CORDERO QUINZACARA, Eduardode la propiedad a las propiedades: La evolución de la concepción liberal de la propiedad. *Revista de Derecho* (Valparaíso), núm. XXXI, 2008, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Valparaíso, Chile.
- CORTIANO JR., Eroulths. *O discurso proprietário e suas rupturas: perspectiva e perspectivas do ensino do direito de propriedade*. 191 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Paraná, 2001.
- _____. As quatro fundações do direito civil: ensaio preliminar. *Revista da Faculdade de Direito*. Curitiba: Universidade Federal do Paraná, v. 45, 1999.
- CORTIANO JR., Eroulths; KANAYAMA, Rodrigo Luís. Notas para um estudo sobre os bens comuns. *Revista da Academia Brasileira de Direito Constitucional*, v. 9, n. 15, jul./dez. 2016, p. 146-157. Disponível em: <<https://abdconst.com.br/revista16/notasEroulths.pdf>>. Acesso em: 25 mai. 2022.
- CORTIANO JUNIOR, Eroulths; MEIRELLES, Jussara Maria Leal de; PAULINI, Humberto. Um estudo sobre o ofuscamento jurídico da realidade: a impossibilidade de proteção de novos valores e fatos a partir de velhos institutos. In: CORTIANO JUNIOR, Eroulths; MEIRELLES, Jussara Maria Leal de; FACHIN, Luiz Edson; NALIN, Paulo (Coords.). *Apontamentos críticos para o direito civil brasileiro contemporâneo: Canais do projeto de pesquisa virada de Copérnico*. Curitiba: Juruá, 2007.
- DA SILVA, Alexandre Barbosa. *A propriedade sem registro: o contrato e a aquisição da propriedade imóvel na perspectiva civil-constitucional*. 2014, 309 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Paraná,

- 2014.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: Direito das coisas*, v.IV.28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.
- DUGUIT, Léon. *Fundamentos do direito*, trad. por Márcio Pugliesi. São Paulo: Martin Claret.
- EHRHARDT JR, Marcos. *A conquista do valor dignidade nas relações privadas*. Disponível em:<<http://www.marco-sehrhardt.com.br/index.php/artigo/autor/marcos-eh-rhardt>>Acessoem:10 mai. 2022.
- FACHIN, Luis Edson. *Teoria crítica do direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 13.ed. rev.ampl. e atual. Salvador: Juspodium, 2017.
- FAURE, G. Motifs.Discours prononcés lors de la présentation du Code Civil par les divers orateurs du Conseil d’Etat et du Tribunal (Discours). Paris: *Firmin Didot*, tomo I, 1855.
- GALGANO, Francesco. *Diritto Privato*. 10.ed. Pádua. CEDAM: 1999.
- GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 6.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1978.
- GROSSI, Paolo. *O mundo das terras coletivas: itinerários jurídicos entre o ontem e o amanhã*. São Paulo: Editora Contracorrente, 2021.
- _____. *Mitologias jurídicas da modernidade*. 2.ed. rev. e ampl. Trad. Arno Dal Ri Júnior. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2007.
- _____. *História da propriedade e outros ensaios*. Tradução de Luiz Ernani Fritoli e Ricardo Marcelo Fonseca. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- GUILHERMINO, Everilda Brandão. *A tutela das multititularidades:repensando os limites do direito da propriedade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

- _____. *Acesso e compartilhamento: A nova base econômica e jurídica dos contratos e da propriedade*. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/311569/acesso-e-compartilhamento--a-nova-base-economica-e-juridica-dos-contratos-e-da-propriedade>>. Acesso em: 5 abr. 2022.
- LEONARDO, Rodrigo Xavier. A função social da propriedade: em busca da contextualização entre a Constituição Federal e o novo Código Civil. *Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo*. São Bernardo do Campo: ano 8, n. 10, 2004
- LOBO, Fabíola Albuquerque. Os institutos do direito privado sob o viés da funcionalização. In: JÚNIOR EHRHARDT, Marcos; LOBO, Fabíola Albuquerque. *A função social nas relações privadas*. Belo Horizonte: Fórum, 2019.
- LÔBO, Paulo. *Direito civil: obrigações*. 5.ed. São Paulo: Saraiva, 2017.
- _____. *Direito civil: volume 4, coisas*. 4.ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- _____. *Direito civil: volume 1: parte geral*. 9.ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação jurídica complexa*. Rio de Janeiro, 2003.
- LUCARELLI, Alberto. Note Minime per una teoria giuridica dei beni comuni. *Espacio Jurídico Journal of Law [EJL], [S. l.]*, v. 12, n. 2, p. 11-20, 2011. Disponível em: <https://portalperiodicos.unoesc.edu.br/espacojuridico/articulo/view/1550>. Acesso em: 27 mai. 2022.
- MELLO, Marcos Bernardes de. *Teoria do fato jurídico: plano da eficácia*. 8.ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2013.
- MINISTERO DELLA GIUSTIZIA. *Commissione Rodotà – per la modifica delle norme del codice civile in materia di beni pubblici (14 giugno 2007) – Proposta di articolato*. Disponível em:

- <https://www.giustizia.it/giustizia/it/mg_1_12_1.page?contentId=SPS47624&previousPage=mg_1_12_1> Acesso em: 5 abr. 2022.
- MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*, tomo XI. 3.ed. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1971.
- MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*: parte geral, tomo III. 4.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil, direito das coisas*. 14.ed. São Paulo: Saraiva, 1975.
- OLIVEIRA, José Lopes de. *Curso de Direito Civil: Direito das coisas*. São Paulo: Sugestões Literárias, 1980.
- PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. 1. ed. em e-book baseada na 3. ed. impressa, 2014.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*— Vol. IV / Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 25. ed. — Rio de Janeiro: Forense, 2017
- PERLINGIERI, Pietro. *Perfil do direito civil*, tradução de Maria Cristina de Cicco. 3.ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.
- PINTO, Carlos Alberto da Mota. *Teoria geral do direito civil*. 4.ed.Coimbra: Coimbra Editora, 2005.
- PLANIOL, Marcel. *Traité élémentaire de droit civil*: tome premier. 10. ed. Paris: LGDJ, 1927.
- PUGLIATTI, Salvatore. *La Proprietá Nel Nuovo Diritto*, Milano: Giuffrè Editore, 1966,
- RIFKIN, Jeremy. *A Era do Acesso*: a transição de mercados convencionais para *networks* e o nascimento de uma nova economia. Makron Books: São Paulo, 2001.
- RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil: Direito das coisas volume V*. 4.ed. rev. e aum. São Paulo: Saraiva, 1972.
- RODOTÀ, Stefano. *El terrible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*. Trad. Luis Diez-Picazo. Ediciones Olejnik, 2019.
- ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Edições Almedina, 1947.
- SARMENTO, Daniel. *Direitos Fundamentais e relações*

privadas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

SIMPLÍCIO, Marcelo Leonardo de Melo. *A (re) configuração dos pilares do Direito Privado na Sociedade Digital: a nova contratualidade on-line na era do acesso e compartilhamento* | Coluna Direito Civil. Disponível em: <https://www.editoraforum.com.br/noticias/reconfiguracao-dos-pilares-do-direito-privado-na-sociedade-digital/#_ftnref12>. Acesso em: 26. mai. 2022

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

TEPEDINO, Gustavo. Acesso aos direitos fundamentais, bens comuns e unidade sistemática do ordenamento, p. 21. In: *Direito Civil, Constituição e unidade do sistema: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – V Congresso do IBDCivil*, Belo Horizonte: Fórum, 2019.

. Direitos fundamentais e acesso aos bens: entram em cena os Commons. *Editorial da Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, vol. 15, jan./mar. 2018.

TERRA. *Aplicativos do modelo de economia compartilhada crescem no mercado brasileiro*. Disponível em: <<https://www.terra.com.br/amp/noticias/dino/aplicativos-do-modelo-de-economia-compartilhada-crescem-no-mercado-brasileiro,2164542977d7d4c71036965dd426ce8dp6q1vt2l.html>> Acesso em: 27 jun.2022.