

A FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE COMO INSTRUMENTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM FAVELAS

POSSESSION OF A SOCIAL FUNCTION AS A TOOL OF ENABLER LAND IN SLUMS

**Cláudia Franco Correa
Irineu Carvalho de Oliveira Soares**

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo refletir sobre a função social da posse a partir de uma argumentação teórica quanto ao acesso ao direito de moradia no Brasil, com atenção especial a regularização fundiária em favelas. A ausência de reconhecimento jurídico-estatal dessa forma de ocupação domiciliar excluem seus habitantes ao acesso a uma moradia digna e oficial, levando em consideração que mais de 10 milhões de brasileiros habitam em favelas no Brasil. Neste aspecto não há mais espaço hermenêutico para se vislumbrar a posse como uma mera exteriorização da propriedade, na medida em que é por meio da posse despida da propriedade formal que milhões de brasileiros afirmam a sua dignidade pela via do trabalho e da moradia. Desta forma, a posse vem sendo consolidada como eficaz instrumento na realização do direito de morar de classes menos favorecidas economicamente, o que pode ser verificado pela grande quantidade de dispositivos legais que concedem a posse um caráter de propiciadora de nuances do princípio da dignidade da pessoa humana e da própria cidadania.

PALAVRAS-CHAVE: FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE; DIREITO DE MORADIA; FAVELA

ABSTRACT

This paper aims to reflect on the social function of possession from a theoretical argument about the right of access to housing in Brazil, with special attention to land regularization in slums. The lack of legal recognition juridical-state of this form of household exclude its residents access to a decent home and official, considering that more than 10 million Brazilians living in slums in Brazil. In this respect there is no more space hermeneutic to glimpse the possession as a mere manifestation of the property, as it is through the possession stripped of formal property that millions of Brazilians affirm their dignity through work and housing. Thus, possession has been consolidated as an effective instrument in the realization of the right to live in economically disadvantaged classes, which can be verified by the large amount of legal devices that grant possession of a character nuances pledge of the principle of human dignity human and citizenship itself.

KEYWORD: SOCIAL FUNCTION OF POSSESSION; RIGHT TO HOUSING; SLUMS

INTRODUÇÃO

A Constituição da República de 1988 exigiu dos operadores do direito uma nova mirada sobre os institutos jurídicos clássicos do direito civil e com o regime das titularidades não foi diferente. A funcionalidade apresenta-se como um imperativo de interpretação e aplicação do direito. O que não cumprir função social perderá a densidade axiológica e a própria tutela do ordenamento jurídico, seja o poder familiar, o contrato, o crédito, a propriedade e, com toda certeza, a posse.

Efetivamente não há mais espaço hermenêutico para se vislumbrar a posse como uma mera exteriorização da propriedade, na medida em que desde sempre é por meio da posse despida da propriedade formal que milhões de brasileiros afirmam a sua dignidade pela via do trabalho e da moradia.

Estudar os direitos das coisas ou direitos reais, onde topograficamente se localiza a Posse no Código Civil Brasileiro, é permitido sentir, na atualidade, uma gama significativa de reflexões, seja no campo da Sociologia, seja, por derradeiro, no campo jurídico. Aquela visão de que o direito aplicado (o que denominamos de norma) deveria estar dissociado de uma observância mais atenta de como a sociedade encara a própria norma, e mesmo de como a sociedade necessita de sua aplicação, percebe-se, está fadada ao mais completo esvaziamento.

Em boa hora, consideráveis números de juristas perceberam a necessidade de exequibilizar o entrosamento do legal com o fato, de um ir e vir hermenêutico, como observa Geertz¹ (2006, p. 253). Urge, portanto, uma sensibilidade etnográfica no Direito, sem que isso comprometa as instituições jurídicas, mas apenas contribua com uma releitura mais dinâmica e interativa do direito pelas suas práticas. O direito é, antes de tudo, um saber local, e como tal deve ser respeitado. Este respeito deve ser dirigido, imperiosamente, aos seus destinatários, que não devem ser encarados apenas como tutelados que, não raro, encontram-se distantes da feitura da estrutura normativa. Na realidade, os destinatários são, antes de tudo, atores atuantes que constroem o “mundo jurídico”. O Direito não pode ser - e não é – apenas um conjunto de normas, regulamentos e princípios. O Direito é, acima de tudo, uma forma de conceber a realidade. A grande questão é definir de que forma as instituições jurídicas devam criar um sentido de justiça a partir da tradução dessa concepção.

¹ Clifford James Geertz foi um antropólogo estadunidense, professor emérito da Universidade de Princeton, em Nova Jérsei, nos Estados Unidos. Seu trabalho no "Institute for Advanced Study" de Princeton se destacou pela análise da prática simbólica no fato antropológico. Foi considerado, por três décadas, o antropólogo mais influente nos Estados Unidos.

Os chamados direitos reais não poderiam estar dissociados dessa percepção, principalmente quando definimos tal categoria de direitos como o complexo de normas que regulam as relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pela pessoa (Beviláqua, 1956, p.11), ou seja, é dentro do universo da apropriação, uso e gozo de bens que estaremos cingindo nosso rumo ao estudarmos direitos reais. Dentro desse universo encontram-se grandes interesses envolvidos, mas não indicaremos, nesse ponto, apenas questões meramente mercadológicas ou econômicas. Na realidade, nesse contexto é que se possibilitará a viabilização de outros direitos, categorizados inclusive como superiores, como, por exemplo, o direito de moradia, modalidade constitucional de direito social, como veremos posteriormente.

De modo específico, a relevância do estudo em tela se revela ainda mais impressionante quando nos deparamos com o direito de propriedade, direito este com *status* bem diferenciado das outras categorias de direitos reais, possuindo valor simbólico jurídico e social com grandes implicações. Apesar dessa valorização dada ao direito de propriedade, não se pode olvidar que ele vem sofrendo inúmeras transformações jurídicas, seja na lei, seja na prática jurisprudencial ou na própria doutrina. Todo esse hemisfério de transformações se dá por vários motivos, mas um se revela de modo especial: o fato social mudou!

A sociedade (à qual se dirige a norma) produziu uma versão diferente daquilo em que, até então, se baseava a lei. O resultado trouxe uma nova verdade: a propriedade não é mais o que era e não pode ser encarada como um direito absoluto, pelo simples fato de que a própria sociedade passou a acordar que não mais o seria, pois “o fato” se apresenta quando uma determinada situação é analisada com uma coerência razoavelmente comum e passa a ser vista como realidade. A propriedade, por diversas razões, passou a ser concebida por motrizes sociais diferentes de outrora. Por consequência, o “direito de propriedade” passou também a ser concebido diferentemente e, por conseguinte, a posse.

Quando se pontua “direito de propriedade”, a tendência é alocá-lo como direito subjetivo, na cadência do Código Civil brasileiro, pois encerra uma situação jurídica em que todos têm dever de abstenção e, ao ser violado o direito, nasce para o seu titular uma pretensão imediata. Dentro desse direito encontramos faculdades que vão possibilitar o seu exercício. E é justamente no seu exercício que podemos notar inúmeras transformações, principalmente quando enfocamos, nesse campo, o valioso mecanismo da função social. É nessa linha que o presente trabalho assume contornos econômicos, políticos, sociais e jurídicos com alta significação, implicados e correlacionados ao valioso Instituto da Posse.

Em síntese: a história comprova a necessidade de adaptabilidade de novos paradigmas a velhos institutos que possibilitem “espargir sobre a codificação civil nuanças sociais que marcam a contemporaneidade no Brasil”. (GOMES, 2008, p. 9).

Neste patamar, conectar a posse como instrumento viabilizador de um direito social tão significativo como a moradia, em especial em conglomerados habitacionais precários, é, sobremaneira, relevante, principalmente quando observamos que na atualidade, segundo dados oficiais do IBGE do censo de 2010, aproximadamente 11.500.000 de pessoas vivem em habitações precárias, espalhadas em 6.629 favelas no Brasil.

Os dados mais que impressionam, considerando que, embora, o direito à moradia esteja estabelecido no artigo 6º da Carta Magna atual como direito social², o acesso à moradia para a classe pobre ainda se encontra atado a tradição institucionalizada no formato de favelas³ que encontramos nas grandes metrópoles brasileiras.

A não viabilização, portanto, de um direito tão essencial a manutenção da dignidade da pessoa, coloca a sociedade brasileira fora da “Era dos Direitos”, como diria Bobbio (1992) e fora dos caminhos trilhados pelas sociedades que alcançaram um desenvolvimento econômico capitalista de primeira linha, associado à construção de seus Estados Democráticos de Direito, fundamentada nas liberdades individuais garantidas aos cidadãos igualmente, sem distinção de credo religioso, ideologia política, raça ou classe e sem restrições de direitos básicos entre seus cidadãos.

Trata-se também de uma lógica que, se imposta a grandes contingentes da população, certamente engendrará respostas, sem dúvidas ilegais, mas adotadas em larga escala, como acontece com a construção e regulamentação de mercados imobiliários nas favelas, à margem da lei e do direito, para legitimar a aquisição de moradia aos mais pobres.

Assim, reter a posse, pelo viés da função social, é admitir a possibilidade de construir, em nível teórico-jurídico, arcabouço justificável para promover o acesso legalizado de moradias, especialmente aos desprovidos de condições mínimas de fazê-los dentro da textura normativa que prevê o direito de propriedade.

Tal exclusão se manifesta na falta, por exemplo, de um endereço oficial para receber correspondência, de estabelecer contrato de trabalho, de abrir conta bancária, de fazer empréstimos financeiros, de acesso à justiça, entre outras dificuldades em que o fornecimento

² Art. 6º - São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

³ Entende-se por favela a área predominantemente habitacional, caracterizada por ocupação clandestina e de baixa renda, precariedade da infra-estrutura urbana e de serviços públicos, vias estreitas e alinhamento irregular, ausência de parcelamento formal e vínculos de propriedade e construções não licenciadas, em desacordo com os padrões legais vigentes.

de endereçamento oficial é requerido e também de garantia para empréstimos por falta do título de propriedade. Muitas dessas dificuldades são inexistentes para segmentos mais favorecidos da população brasileira. Mas elas estão presentes na vida cotidiana de moradores de favelas.

Como será visto, o presente trabalho pretende ao contextualizar a posse no ordenamento jurídico pátrio e conectá-lo a função social como instrumento eficaz na regularização fundiária em favelas, promovendo, dessa maneira, a inclusão cidadã de inúmeros brasileiros.

DESENVOLVIMENTO

1.POSSE – UM CONCEITO EM CONSTRUÇÃO

Falar sobre posse é tarefa arduíssima. O assunto é complexo e, atualmente, traz uma larga carga de discussões no cenário jurídico brasileiro. Aliás, não apenas no universo jurídico. Estudiosos de outras áreas - como a Antropologia, a Sociologia, a Arquitetura Urbanística e tantas outras - também têm se dedicado a estudá-la. Por que será que o referido assunto empenha tantas discussões e estudos? Acreditamos que, hoje, a posse executa uma função social de altíssimo conteúdo, pois está aliada a todo o novel de discussões a respeito do direito de moradia.

Todo o conceito que possamos retirar da lei, sobre posse, deve passar, necessariamente, pelo conceito de possuidor, posto que o Código optou por definir o seu agente, e não a ação.

O artigo 1.196 do Código Civil brasileiro pontua que possuidor é todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, possuidor, portanto, é aquele que tem o exercício de poderes ligados à propriedade, podendo ser de forma plena ou não, podendo ser um ou alguns.

Tal concepção advém da adoção em nossa sistemática jurídica da teoria **objetiva**, tendo sido construída por Rudolf von Ihering, em “*Ueberden Grund des Besitzeschutzes*” (Fundamento dos Interditos Possessórios), obra não só dedicada a estruturar uma teoria da posse, mas também a se contrapor a Savigny e criticar intensamente sua concepção de posse.

Ihering analisa a posse nos seus elementos *corpus e animus*, oferecendo, contudo, visão completamente diferente daquela oferecida por Savigny. Ihering não dispensaria os elementos *corpus e animus*. Entretanto, o enfoque apresentado seguiria em direção oposta, posto que o *corpus* apresenta-se como a relação exterior que há normalmente entre proprietário e a coisa - ou aparência de propriedade. O elemento material é a conduta externa

da pessoa, que se apresenta numa relação semelhante à que é exercida pelo proprietário; o *animus* se consubstancia como o elemento psíquico, traduzido na vontade de proceder como habitualmente o proprietário o faz (*affectio tenendi*).

A teoria é denominada objetiva por dispensar a intenção, ou seja, **a posse é a visibilidade do domínio**. Possuidor é aquele que age **como se fosse** dono.

As conclusões de Ihering partem do pressuposto de que o possuidor é, em regra, o proprietário. “Estatisticamente, essa exterioridade coincide com a propriedade real dos casos. Quase sempre o possuidor é ao mesmo tempo o proprietário, sendo muito diminutos os casos em que não é”. (IHERING, 2002, p. 24).

Para o autor (2009, p. 19), a proteção possessória aparece como um complemento indispensável da propriedade. O direito de propriedade sem a ação possessória seria a algo imperfeito. Alerta ainda para o fato de que, onde a propriedade é impossível, a posse também o é.

Assim sendo, para o grande jurista, ao contrário de Savigny, a proteção à posse não se dá com relação à proteção da pessoa humana ou com relação à violência, mas fundamenta-se na propriedade. A posse, como observado acima, nada mais é do que a exteriorização da propriedade, ou seja, uma posição da propriedade. Apegado às raízes romanas, o jurista compreende que os interditos possessórios nascem da função da propriedade, já que a origem dos *vindiciae* é justamente a de regular provisoriamente a relação da propriedade, mesmo que proteja a posse inicialmente.

Como se nota, as concepções originárias de adoção pela teoria objetiva em nossa sistemática legal, assume a premissa de interligação completa da posse a propriedade, aliás, dela é dependente, uma concepção europeia, do século XIX, em consistente descompasso com a realidade brasileira.

A visão de Ihering há muito se distanciou de nossa complexa realidade jurídica e social (se é que um dia dela se aproximou). A posse, como simples fato, e a propriedade, como situação juridicamente perfeita, não mais se coadunam com a factualidade hodierna. Tais premissas, ainda encontradas em alguns manuais de direito civil, não explicam a realidade, muito menos estão em acordo com as recentes decisões de nossos tribunais, que a cada momento dão à posse a sua carta de alforria frente à propriedade.

A atualíssima Lei 11.977, de 07/07/2009, que regula o programa “Minha Casa, Minha Vida”, que visa à regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas e promove claramente a posse como eficaz instrumento na realização do direito de morar de classes menos favorecidas economicamente, demonstrando concretamente que a posse

conduz, principalmente a estas pessoas, o alcance de direitos que, no Brasil, eram exercidos por uma minoria privilegiada.

A realidade social é a que mais se impõe. Ora a posse se revela como verdadeiro direito, ora a propriedade se revelará como um direito reconstruído pelas novas formas contratuais. Assim, podemos tomar como exemplo a legitimidade ativa em ação reivindicatória do promitente comprador, ou até mesmo a legitimidade daquele que compra através de uma procuração *in rem suam* com quitação de preço, sem a presença de registro, vir a ter primazia na ação reivindicatória. Observa-se que a ação reivindicatória é conhecida como a ação mais petítoria de todas. Dessa forma, manifesta-se como ação petítoria onde o proprietário clássico deveria, hermeticamente falando, ter todas as suas prerrogativas não questionadas. Não esquecer que a jurisprudência brasileira vem admitindo a supremacia da posse ao prestigiá-la também em compromisso de compra e venda desprovido de registro (Súmula 84 - STJ).

Isto sem falar nos assentamentos urbanos, denominados de favela, em que encontramos um “direito de laje”, categoria que bem exemplifica a apropriação de bem imóvel em posição verticalizada, também sem previsão no ordenamento jurídico pátrio, pois decorre da plena ocupação horizontal de moradias primitivas, constituídas sobre o solo, na superfície terrestre, sendo um efetivo instrumento institucionalizado de verticalização de moradias que fomenta o mercado imobiliário de diversas favelas, principalmente as cariocas (CORRÊA, 2011, p. 22).

Como devemos assimilar a posse nos dias atuais? Sob que farol devem ser conduzidos nossos passos a uma compreensão de tal instituto? Cremos que seja pelo norte da **função social!**

2.FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE

Discorrer sobre a função social da posse e da propriedade, de modo geral, demanda amplitude analítica, posto que a mesma tornou-se motriz de inúmeras transformações de vários institutos jurídicos, seja por ter sido observada como um princípio absolutamente autônomo ou até mesmo como um direito em si. De fato, a conclusão é peremptória: a função social mudou o cenário jurídico dos últimos séculos e, de modo especial, obrigou-nos a observar, na atualidade, institutos como o contrato, a empresa, a propriedade, a posse, e até mesmo a família, de maneira completamente diferente de outrora. Portanto, uma visão flexibilizada se impõe. Poderíamos dizer que a função social, grosso modo, revelou-se como

um dínamo viabilizador da justiça distributiva. Não falamos aqui daquele senso de justiça distributiva que persegue unicamente a distribuição de bens materiais, mas sim em um aspecto mais amplo, dentro de uma teoria geral de justiça encaminhada de acordo com a estrutura de um completo conceito sociopolítico de justiça (FLEISCHARCKER, 2006). É aí que a atual perspectiva da função social se instala. A proposta, dessa forma, é contextualizar a função social como um paradigma interpretativo da propriedade e da posse, institutos muito próximos e distantes em si, mas que por um amálgama se unem e podem propiciar a executabilidade da máxima constitucional da dignidade da pessoa humana.

Contextualizando historicamente o princípio jurídico da função social, como termo, alguns autores tendem a indicar seu marco na Idade Média, tendo como protagonista principal Tomás de Aquino, grande teólogo católico que, em sua obra clássica denominada “Suma Teológica”, já demonstrava a preocupação da utilização da propriedade para o bem comum. Essa perspectiva seria a reafirmação do direito de propriedade como direito natural, pois Deus, no princípio, confiou o mundo “à tutela coletiva da espécie humana como uma comunidade de bens”. Ao que parece, esse pensamento derivaria de uma tentativa de associação entre fé e razão, marco principal do pensamento do grande teólogo. A imputação de tal teoria na área do direito pelos juristas possui uma conotação da função social como uma forma de acerto de contas dos afortunados *versus* os desafortunados. Uma espécie de purga da culpa por ter.

O surgimento de uma sociedade industrial imputaria tal mudança, até porque, na Idade Média, não era comum a idéia unitária e individualista de propriedade, visto que diferentes direitos poderiam ser exercidos sobre uma mesma coisa por diversos sujeitos. Na realidade, seriam dois domínios: um denominado *dominia duo sunt*; o outro, *in primam digesti novi partem*. O primeiro seria o domínio útil, que poderia ser exercido por diversas pessoas; o segundo, o domínio direto (LOPES, 2002, p. 403).

Na Idade média, no regime vigorante, a detenção, a posse, as diferentes rendas devidas e recebidas conviviam lado a lado. Era estranho imaginar que um só senhor exercesse todos os direitos. Em síntese: do lavrador ao rei, todos tinham direitos próprios sobre a coisa, sendo, contudo, absolutamente distintos (LOPES, 2002, p. 405).

A concepção de uma propriedade não unitária desenvolveu-se para uma noção mais exclusivista: a propriedade, aos poucos, passou a ser a soma de todos os direitos anteriormente dispersos entre vários detentores. Essa noção teve como ponto de partida o século XVI, principalmente, pois deste marco a propriedade assumiu seu caráter de

promotora do capital, e não simplesmente da renda, havendo inclusive o término da distinção entre objetos sobre os quais recai, sejam bens de consumo ou de produção. Aliado a tudo isso temos a ratificação do pensamento de Locke, em que há a percepção de que a propriedade se reduz à apropriação natural pelo trabalho (LOPES, 2002, p. 409).

As mudanças foram inúmeras. Na Inglaterra do século XVI, Henrique VIII extinguiu a propriedade das ordens religiosas, o que já colaborou para a liberação de boa parcela de terra do regime eclesiástico-feudal, salientando, contudo, que tais terras foram vendidas para os favoritos do rei. Na França, durante a Revolução, também houve liberação das taxas feudais e, apesar de os senhores, incluindo os eclesiásticos, terem se tornado os primeiros habitantes proprietários cercados de privilégios, já se iniciava, efetivamente, a divisão da terra entre os camponeses, consolidando aos poucos a exclusividade dos direitos da terra (TOCQUEVILLE, 1989, p. 68-690).

A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789, em seu artigo XVII, observou que a propriedade era um direito inviolável e sagrado, ao lado dos direitos individuais, oferecendo, dessa forma, suporte jurídico às novas aquisições. Assim, compreende-se porque, na metade do século XIX, a Igreja Católica se viu obrigada a encarar, de forma diferente, a propriedade. A Encíclica “*Rerum Novarum*”, no ano de 1891, atendia a tal inflexão, traduzida na expressão “**justiça social**”.

Uma visão mais flexibilizada foi se apresentando no universo jurídico. De modo especial, no início do século XX, León Duguit, sociólogo francês, argumentou que o Direito e o Estado devem ser definidos a partir da realidade social, defendendo a tese de que a propriedade deixara de ser um direito subjetivo para converter-se na função social do possuidor de riquezas (DUGUIT, 1902, p. 42-43).

A concepção do referido autor assinala que a noção de direito subjetivo já correspondeu a uma necessidade histórica, não podendo manter-se na época atual (início do século XX), pois os países modernos estariam elaborando um sistema jurídico com base na realidade social, ou seja, na função social.

A perspectiva de Duguit será, posteriormente, aperfeiçoada por Josserand na argumentação da relativização dos direitos subjetivos, em que a função social da propriedade denotaria um desses direitos. A justificativa de Josserand advém da jurisprudência francesa, onde há compreensão de que o direito subjetivo seria instituído pelo legislador, objetivando o interesse geral, e não, tão somente, por prerrogativas individuais (BESSONE, 1993, p. 15).

No pensamento de Louis Josserand, exposto em suas obras “*De l’Esprit des Droits et de leur relativité*” e “*Cours de Droit Civil Positif Français*” (1927), há ponderação de que o direito de propriedade não pode ser exercido à discrição do titular, pois encontra limites no direito de terceiros. A propriedade inclina-se a ser permeada de elemento sociabilizador e a converter-se no centro de obrigações positivas, despojando-se de seu caráter absoluto e estático para situar-se como um direito relativo e dinâmico.

É a concepção de que as faculdades inseridas no universo dos direitos lá estão para a satisfação de interesses legítimos. Entretanto, se tais interesses não apresentam fundamento legitimador (elemento de sociabilidade), há, neste caso, verdadeiro ato abusivo. Sílvia Rodrigues, jurista brasileiro, chega a afirmar que Josserand foi um dos grandes responsáveis pelo desenvolvimento da teoria do abuso de direito, quando pontua que há abuso quando o direito envolvido não é exercido de acordo com a finalidade social para a qual foi conferido, pois os direitos são conferidos ao homem para serem usados de forma que se acomodem ao interesse coletivo, obedecendo à sua finalidade, segundo o espírito da instituição. (RODRIGUES, 2006, p. 321).

As teorias mencionadas contribuíram significativamente para alterar concepções jurídicas essenciais no universo europeu ocidental. Em especial, com a crise do positivismo no século XX, a realidade social apresentou-se como fator preponderante nos conceitos jurídicos, permitindo-se uma mudança com nítida rapidez comparada a padrões anteriores.

As profundas transformações sociais deságuam como motrizes a toda dogmática jurídica. As revoluções burguesas deram o pontapé inicial, de modo especial, para transformar o ângulo de visão. Até então, a terra, que era elemento de sobrevivência e manifestação de poder, passou a ser elemento de circulação de riqueza, como adverte José Reinaldo de Lima Lopes: “Quando se começa a aceitar a alienabilidade da terra começa a acabar o feudalismo”. (LOPES, 2002, p. 404). Deste ponto parte a necessidade de uma visão mais hermenêutica do que simplesmente analítica, onde a realidade social se sobrepõe à dogmática rígida e fechada. No Brasil, o princípio da função social se estabelece na norma constitucional de 1946, em seu art. 147:

Art. 147. O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do art. 141 § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

A Constituição de 1967, em seu artigo 157, também demonstrou preocupação com a denominada função social:

Art. 157. A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: (....)
III – Função social da propriedade.

Na carta de 1988, tal princípio vem revestido de relevância especial, pela sua tratativa como direito fundamental. O artigo 5º, XXIII, da Carta Magna, de modo direto salienta tal especialidade:

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 segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (....)
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

A proeminência do princípio da função social não está estampada unicamente neste dispositivo constitucional. O constituinte preocupou-se, em outros dispositivos, em consignar a necessidade de uma nova visão na distribuição da terra, no uso aproveitável da mesma, bem como a punição para aqueles que, não dando o condão de sociabilidade ao seu direito, pudessem vir a perdê-la, como nos casos de usucapião especial urbana e rural⁴, que, posteriormente, serão replicados em norma infraconstitucional (Lei 10.251/2001 e Lei 10.406/2002), além do Instituto da desapropriação e tantos outros.

Explicita ainda a Carta Magna, em seu artigo 186, a função social da propriedade rural:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigências estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:
I – aproveitamento da terra;
II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
III – observância das disposições que regulam as relações do trabalho;
IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Estes são alguns exemplos da preocupação do constituinte de 1988 com as novas tendências sociais e dogmáticas que já se demonstravam razoavelmente alicerçadas.

Mas o que seria a **função social**?

⁴ Artigos 183 e 191 da Constituição Federal, respectivamente.

A lei não a define. A jurisprudência, costumeiramente, a utiliza como expressão sem lhe imprimir qualquer conceito. Em pesquisa realizada no *site* do STF (Supremo Tribunal Federal)⁵, em 68 decisões proferidas pela mais alta corte, onde se utiliza a expressão “função social”, em apenas duas decisões foi apresentado algum significado que a justificasse.

Especificamente, as decisões da ADI-MC 2.213/DF e do MS 22.164/SP (que julgam casos sobre reforma agrária) pontuam que a função social estaria condicionada à não ociosidade da terra, que deveria ser cultivada com as seguintes obrigações: a) favorecer o bem-estar dos que na terra labutam; b) manter níveis satisfatórios de produtividade; c) assegurar a conservação dos recursos naturais; d) observar as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que possuem o domínio e aqueles que cultivam a propriedade.

Em síntese: A função social estaria adstrita a trabalho, ao labor simplesmente.

As demais jurisprudências orbitam em julgamentos de casos sobre alíquotas progressivas em IPTU, ou mesmo sobre reforma agrária, citando a expressão “função social” sem oferecer, como dito anteriormente, critérios conceituais para sua aplicação. A generalização pode implicar em inúmeros perigos, inclusive criar situações que se contrapõem.

A função social, como instrumento viabilizador de justiça, deve manifestar-se não só como a gênese da solidariedade. É mais, muito mais. Deve tornar-se um complexo de direitos e deveres que todos possuem pelo simples fato de fazerem parte de uma sociedade constituída por pessoas juridicamente iguais.

Nesta linha, observa Antônio Vivanco: “*La función social es ni más ni menos que el reconocimiento de todo titular del dominio, de que por ser um miembro de la comunidade tiene derechos y obligaciones con relación a los demás miembros de ella*” (1967, p. 472).

Assim sendo, a função social vem sendo instrumentalizada como um princípio densificador da justiça distributiva, abarcando e viabilizando a dignidade da pessoa humana, e, por que não dizer, a própria cidadania.

Na propriedade, a função social mobiliza as faculdades inerentes ao proprietário, encontra-se no seu aspecto interno, mas se explicita externamente em seu exercício. Ou, se abarcarmos a ideia de relativismo dos direitos subjetivos, a função social se perfaz como um direito em si onde a propriedade estaria. De um modo mais razoável, a função social da propriedade apresenta-se como uma alteração no próprio conteúdo do direito, constituído

⁵ Pesquisa realizada em março de 2011.

norma principiológica a ser observada pelo julgador em todos os conflitos envolvendo situações proprietárias.

O grande civilista português, José de Oliveira Ascensão, adverte que a função social vai se revelar como um princípio interpretativo do direito de propriedade e é susceptível de imediata repercussão a toda norma a ser aplicada a esse direito (2000, p. 198). Uma considerável alteração de paradigma do poder absoluto da propriedade, do “tudo pode”, para uma liberdade responsável, que se coaduna com as contingências sociais em que todos são solidários. Desse ponto decorre a possibilidade na aplicação da teoria do abuso do direito, quando o proprietário não exercita seu direito em consonância com tal liberdade responsável, importando dano a outros pelo simples fato de exercer seu domínio pela frágil ideia de que “tudo pode porque é proprietário”.

O conceito rígido de propriedade, advindo principalmente da noção burguesa de exclusividade e absolutismo do respectivo direito, entrou em crise. A propriedade hoje é multifacetária. Como exemplo de tal afirmação, encontramos em nossos tribunais o reconhecimento do condomínio de fato, trazendo flexibilização à característica *numerus clausus* dos direitos reais. A função social da propriedade deve aspirar, antes de tudo, à realização da pessoa e ao respeito à dignidade do homem, favorecendo uma concepção de trabalho aliada a uma visão dinâmica do direito, excluindo da propriedade uma posição meramente estática.

Na posse, a função social se revela com mais insistência. A regra que afirma que o direito existe sempre em função do fato social já mereceria justificativa, em termos aplicativos, que a posse em si já detivesse uma função social embrionária. A função social da posse deve ser encarada como uma forma de reinterpretar o direito pelo viés de sua utilidade social. Na posse, a função social é densificada com evidência, pois na propriedade, mesmo sem o exercício da faculdade de usar, pode manter-se como tal, o que na posse seria a sua própria descaracterização. Quem usa dá sentido econômico e social a coisa.

O fundamento da posse se destaca, necessariamente, na expressão natural da necessidade. A posse tem sua legitimidade na lei, mas também na realidade social. Aliás, a posse antecede historicamente a visão jurídica de propriedade. Podemos dizer, grosso modo, que enquanto a propriedade se constrói historicamente pelas necessidades das sociedades em se organizarem, inclusive politicamente, podendo conceitua-la como *l'he convier*, a posse se demonstra como elemento autêntico da necessidade de sobrevivência, estando ligada à própria essência da natureza humana enquanto tal.

A função social da posse traz valores subjacentes ligados à própria existência humana, como a vida, a saúde, a moradia, a igualdade e a justiça. A norma a admite, posto que quando reconhece a possibilidade de usucapir bens imóveis através das modalidades especiais, com prazos reduzidos para cinco anos, ali o legislador confere à posse categorização social. O que justificaria usucapir área urbana de até 250m² ou 50 hectares em área rural em lapso de tempo reduzido, sem justo título e boa-fé, se não fosse a função social aplicada? O que justificaria o legislador, na Lei 10.250/2001 (Estatuto da Cidade), admitir a usucapião coletiva voltada para a população de baixa renda - ou até mesmo a expropriação judicial promovida no artigo 1.228 § 4º, do Código Civil⁶, se não fosse a primazia da utilização social do bem?

Nesse mesmo raciocínio, a Lei nº11.977/2009, que dispõe sobre o programa “Minha Casa, Minha Vida” e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, tratou do procedimento de legitimação de posse, considerando-a um dos efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos proposta na lei. A lei dispõe que a legitimação da posse consiste em ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse (artigo 47, IV).

Em todas essas situações está configurada, mesmo que teoricamente, a proeminência social sobre qualquer situação jurídica estática, pois enquanto o proprietário não exercita responsabilmente o seu direito, outra pessoa realiza a finalidade precípua, qual seja: a configuração do bem-estar, traduzido pelo trabalho, pela moradia, pela dignidade de não ficar ao desalento de situações irregulares, admitindo um verdadeiro processo de inclusão social de indivíduos igualmente cidadãos.

Na realidade a *ratio* da lei Nº 11.977/2009, em relação ao Instituto da Legitimação da Posse, se consolida justamente na regularização fundiária urbana, especificamente voltada para as conhecidas favelas brasileiras, que ausente de regularização, assumem suas moradias contornos de ilegalidades e de exclusão social.

Como sabido, a questão habitacional no Brasil se revela como um problema antigo, repercutindo na sociedade com variados tentáculos que, de muitas maneiras, passam a ser vistos nas favelas, considerando-se a ausência de políticas públicas que permitam aos menos favorecidos o acesso à moradia. Trata-se de um longo e cada vez mais agravado quadro histórico.

⁶ Artigo 1.228 § 4º: O proprietário também pode ser privado da coisa, se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

As liberdades civis, direitos fundamentais menos questionáveis, asseguram o direito de acesso à propriedade privada de uma ou mais moradias, o que comumente é alcançado pelos que detêm condições como escolaridade, saúde, trabalho e previdência e não necessitam do Estado para ter sua moradia com a devida titularidade de propriedade. Por outro lado, os favelados pouco pagam impostos, detêm baixos rendimentos e, pela mesma razão, não têm acesso à moradia nas áreas urbanizadas da cidade, restando-lhes as favelas como solução de moradia.

Essa solução possível para moradia cria espaço para o aparecimento crescente de favelas, de que resultam impactos para os moradores das zonas mais urbanizadas. Estabelece-se assim um dilema insolúvel: as favelas são soluções de acesso à moradia para segmentos da população que não detêm poder aquisitivo para alugar ou para adquirir propriedade imobiliária residencial em bairros urbanizados da cidade. Mas as favelas são vistas como problema grave para a cidade. Se a favela é solução para a sobrevivência de favelados, e ela própria é um problema para os moradores de áreas mais privilegiadas de recursos urbanos.

Tais oposições avivadas, por conseguinte, criam muros sociais que mantêm as diferenças. É fato que enquanto a favela é considerada como um problema para parte da cidade, ela mesma se viabiliza como solução exequível a milhares de pessoas que não possuem meios próprios realizadores de acesso a moradias dignas em espaços urbanos regulares, pois, mesmo estando fora dos parâmetros institucionais oficiais, as favelas são muito mais do que simples local de moradia, consolidando-se por várias outras funções que executam a acessibilidade aos mercados de trabalho, bem como reduzem gastos com a habitação, e ainda constroem feixes sociais e econômicos que organizam minimamente sua sobrevivência, que o Estado, muitas vezes se refuta em fazê-lo.

O que se percebe, portanto, é que enquanto não se considerar a favela como uma feição da própria cidade, não será possível vislumbrar qualquer solução de convívio entre essas duas realidades conexas e dependentes. Enquanto não houver uma simetria nas ações governamentais que perceba a cidade como um todo, em que a favela, se revele como parte de problemas estruturais históricos, não só de crise habitacional, mas forçosamente de uma diluição da apreensão do conceito de uma cidadania uniforme dispensada a todos, não será factível pensar em soluções em recortes.

A questão primordial na estruturação do presente trabalho é justamente a inclusão social que a regularização fundiária em favelas pode promover. Inúmeros são os institutos dispostos no ordenamento jurídico pátrio que podem ser empregados para tal regularização, como usucapião coletiva, descrita e positivada no Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade definiu uma série de instrumentos urbanísticos que tem no combate à especulação imobiliária e na regularização fundiária dos imóveis urbanos seus principais objetivos. Foi justamente nesse ambiente que surgiu a usucapão coletiva. Seu enquadramento na lei está dentro do capítulo que regula a usucapião especial de imóvel urbano, visto que o Estatuto da Cidade disciplina duas modalidades: individual (artigo 9º) e a coletiva (artigo 10).

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Trata-se de aquisição coletiva da propriedade por pessoas moradoras de conglomerados de baixa renda, quando for impossível identificar os terrenos ocupados pelos possuidores, desde que a área seja superior a 250 m². Sua justificativa, segundo José dos Santos Carvalho Filho, é a “justiça social” (2006, p. 128).

Outro instituto relevante de se pontuar como viabilizador de regularização fundiária é o Direito de superfície, na modalidade da sobrelevação. O direito de sobrelevação⁷, uma espécie do direito de superfície que algumas legislações estrangeiras desenvolveram, como é o caso da Suíça, Itália e Portugal. É a posição do eminente professor Ricardo Lira (2002, p. 273):

Outro aspecto interessante a abordar quanto às formas de utilização da superfície é o direito de sobrelevação ou superfície em segundo grau. O superficiário concede a um segundo concessionário o direito de construir sobre a sua propriedade superficiária. Essa forma de utilização da superfície é contemplada no Código suíço. De resto, a criatividade do brasileiro também a utiliza no direito informal, nas formações favelares, onde o titular da moradia cede a outrem o direito de laje.

Segundo Lira (2000, p. 22), a sobrelevação é a possibilidade de o titular da propriedade superficiária construir ou conceder a um terceiro que construa sobre a sua propriedade superficiária. Tal instituto prevê o direito de construir sobre edifício alheio, apresentando hibridismo entre a superfície e a propriedade horizontal. A constituição dessa modalidade de direito está condicionada às regras da superfície e às limitações da propriedade horizontal. Uma vez edificando sobre o prédio situado na superfície, a situação desemboca

⁷ Nesse sentido: Lira, Rosenvald e Farias.

por completo na propriedade horizontal. Assim, a sobrelevação cria a possibilidade de o construtor vender o prédio, com reserva do espaço aéreo, pela intenção de construir *a posteriori* (Ascensão, 2000, p. 526).

Tal direito, segundo alguns juristas, se aplicável no Brasil, resolveria em parte o problema da regularização do “direito de laje”, muito encontrado em favelas do Rio de Janeiro. O “direito de laje” ocorre de diversas formas. A mais recorrente é quando um morador de habitação na superfície vende a outra pessoa o “direito” de construir moradia sobre a laje de sua casa. Outra forma em que se manifesta o “direito de laje” é quando o futuro morador do terreno de superfície vende a sua laje sem que sua casa esteja pronta ou sem, sequer, que a laje esteja construída. Nesses casos o vendedor usa o dinheiro da venda da laje para construir ou para dar acabamento à sua futura moradia. Compradores e vendedores admitem tacitamente o “direito de laje”, mesmo em circunstâncias especiais, como é o caso do “contrato” de venda de laje não construída (como já descrito acima).⁸

O “direito de laje” concede nova versão na arquitetura da favela, configurando moradias verticais como pequenos edifícios, pois o morador que construiu sua casa sobre uma laje pode vender a laje de cobertura de sua casa a outro comprador, o que caracteriza mais uma modalidade de transação envolvendo o “direito de laje” do comprador, que assim tem acesso a sua moradia. Outra modalidade em que se faz presente o “direito de laje” ocorre quando o comprador de uma casa construída na superfície compromete-se a construir um prédio com alguns andares, geralmente de 3 ou 4, cujos espaços são dispostos em quitinetes⁹ destinadas à locação de unidades superpostas para moradia de terceiros, exceto uma delas, que é destinada à moradia do vendedor da casa primitiva (CORRÊA, 2011).

Por fim, ainda que contextualmente, ressalta-se o importantíssimo instituto da legitimação da posse, já presente na sistemática jurídica brasileira desde a edição da Lei 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como “Lei de terras”, que dispunha, ainda que inicialmente, sobre a questão fundiária no Brasil.

Atualmente a legitimação da posse encontra-se regulada na a Lei nº11.977/2009, que dispõe sobre o programa “Minha Casa, Minha Vida” e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. A lei observa que a legitimação da posse consiste em ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de

⁸ Nesse sentido ver: CORRÊA, Cláudia Franco. Controvérsias entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na Cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão. Tese (doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Gama Filho, 2011.

⁹ Quitinete é um apartamento de pequena dimensão formado geralmente por apenas um quarto, um banheiro e uma sala/cozinha, sendo todos com um espaço extremamente pequeno.

imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.

O ato do poder público enseja procedimento administrativo e cartorial que se inicia com o procedimento de regularização fundiária que deve ter autorização do município competente (artigo 53). Havendo a autorização do ente municipal será procedido um auto de demarcação urbanística que deve ser instruído com plantas e certidões imobiliárias (§1º, artigo 56). Após a feitura do auto de demarcação, este deverá ser encaminhado ao Registro de Imóveis para que o oficial do cartório proceda à busca para identificar o proprietário da área a ser regularizada. Uma vez identificado, o proprietário será notificado (por correio ou pessoalmente), bem como os confrontantes da área demarcada, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação de demarcação urbanística no prazo de 15 dias (§1º, artigo 57). Não sendo localizados os interessados, deverá proceder a notificação por meio de edital (§2º, artigo 57).

Dessa maneira, a legitimação de posse devidamente registrada constituirá direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia (artigo 59), desde que não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural e que não sejam beneficiários de legitimação concedida anteriormente. Os lotes, objeto de legitimação, não podem ultrapassar a metragem de 250m².

Cabe destacar, contudo, que todos os Institutos aqui apontados como potenciais condutores a regularização fundiária em conglomerados habitacionais precários, possuem alguns entraves procedimentais que permitam em tempo razoável a legalização efetiva das moradias para população de baixa renda, e, assim, revelam nuances de resistência do Estado, refletida nas normas jurídicas, em não reconhecer a prática do mercado imobiliário amplamente executada nas favelas. E mais, demonstram a insistência em não permitir que determinadas pessoas possam estar dentro do mercado e, assim, não estariam aptas a participar da mobilidade social “oficial”.

Todavia, ainda que pese algumas críticas a tais institutos pela morosidade procedimental ou mesmo pelos óbices jurídicos de acesso ao direito de propriedade pela via dos mesmos, ainda assim, são exemplos claros de aplicação da função social da posse que tornaria exequível o acesso ao direito de moradia formal a população de baixa renda moradora em favelas.

Desta forma, o Estado ao implementar o acesso a uma moradia legal a moradores de favelas, permitiria também, por conseguinte, acessá-los a uma concepção jurídica da cidadania contemporânea que concebe necessariamente uma ideia universal de igualdade,

onde, nas aspirações teóricas levantadas no presente trabalho, os direitos sociais contribuem essencialmente para a formação de uma dimensão de democracia econômica e social ampla, ensejando compreender que executam a dignidade social em todos os aspectos, e que na qualidade de direitos prestacionais necessitam da atuação do Estado para sua promoção e, portanto, ao assumir na aplicação do Direito a função social da posse, estaria, sobremaneira, não apenas ratificando a dignidade da pessoa humana como a própria cidadania.

CONCLUSÃO:

O estudo da posse pode nos levar a deduzir vários significados seja na esfera jurídica, social ou até mesmo na esfera econômica. No contexto social, de modo especial, surgem valores que devem nortear a interpretação de todo enredo da Posse e por não dizer de todas as formas de apropriação de coisas, mesmo aquelas em que a lei desconsidera - ou melhor, que a lei sequer menciona, tornando-se verdadeiras categorias de direitos não postos pelo ordenamento legal. Estudar posse é estar em contato direto com o desafio de aproximação das realidades da vida, e ainda mais, compreende-las e a medida do possível, explicá-las.

Estudar o Instituto da posse é investir laboriosamente na perspectiva da sociedade, buscando o domínio intelectual de uma visão que permita lidar com as especificidades do Direito, em grande parte baseadas em verdades reveladas, assumidas *a priori* e em abstrações normativas, e não contextualizadas no campo concreto. Se debruçar sobre a Posse é ver a realidade nua e crua de nosso cenário urbano cotidiano.

Afirmar que a posse é um simples fato, sem querer imprimir um significado jurídico/social é incutir a própria desfiguração da nossa história, pois não podemos esquecer que a posse viabilizou a ocupação em nosso território.

É constatável, inclusive, que a posse instrumentaliza a circulação de riquezas, de forma bem similar à propriedade, como ocorre no mercado imobiliário das favelas, sem olvidar sua essência jurídica que situa a paz social.

O denominado “mundo jurídico” é habitado por pessoas, seres humanos, dotados de necessidades singulares, que não são meros expectadores e sim construtores de suas realidades. É um mundo real, vivo, dinâmico. As relações jurídicas devem ser descoisificadas, ou seja, devem ser humanizadas. O Direito deve ter sentido plural, restringi-lo ao singularismo é não respeitar as especificidades que lhe são peculiares. A produção do Direito não pode ser monopólio exclusivo do Estado, como se o Direito pudesse prever os fatos. Os fatos antecedem ao Direito.

Portanto, reler a posse pela ótica da função social, nos faz, por fim derradeiro, concluir que a moradia não é apenas um simples abrigo, mas em uma perspectiva humanista e constitucional, que todos os brasileiros teriam que deter o direito básico de morar, em moradias dignas e legais.

Não estamos a defender um direito sem técnica, muito menos desassocia-lo de suas matrizes ou desfigurar os arca-bouços de suas estruturas, ao contrário, somos favoráveis a harmonização normativa derivativa de um consenso, em vez de meras articulações normativas autoritárias, que podem excluir mais que incluir.

Por fim, ratificamos que o direito deve valer como um fator de mudança social, na cadência dos princípios essenciais esculpido na Constituição, contribuindo, desta forma, para um sentido de cidadania mais dinâmico, onde haja a preservação do conteúdo mínimo de direitos essenciais a manutenção da pessoa humana.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASCENSÃO, José de Oliveira. **A tipicidade dos direitos reais**. Lisboa: Petrony, 1968.

_____. **Direito civil – Reais**. Coimbra: Coimbra, 2000.

BESSONE, Darcy. **Função social da propriedade**. In: **Atualidades jurídicas**. Belo Horizonte: Del Rey, 1993.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas. Volume II**. 1ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1942.

BOBBIO, Norberto. **A era dos Direitos**. 14ª edição. Rio de Janeiro: Editora Campos, 1992.

CARVALHO, José Murilo. **Cidadania no Brasil. O longo caminho**. 2ª edição. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira. 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro, v 4: direito das coisas**. 22ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

DUGUIT, Leon. **Lãs Transformaciones Generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón**. Tradução de Carlos G. Posada. Madri: Libéria Espanhola y Extranjera, 1902.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea: uma perspectiva do usucapião imobiliário rural**. Porto Alegre: Fabris, 1988.

FILHO, José dos Santos Carvalho. **Comentários ao estatuto da Cidade**. 2ª edição. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2006.

FLEISCHARCKER, Samuel. **Uma breve história da justiça distributiva**. Tradução de Álvaro de Vita. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

GEERTZ, Clifford. **O saber local: novos ensaios em antropologia interpretativa**. Tradução: Vera Mello Joscelyne. Petrópolis, RJ: Vozes, 2006.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19ª ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Rafael Soares. **Les Favelas de Rio de Janeiro. Histoire et droit. XIX-XX siècles**. Paris: Editora Harmattan, 2010.

_____. **A construção jurídica das favelas do Rio de Janeiro: das origens ao Código de obras de 1937**. Revista de antropologia urbana. Ano 4, nº 5, fevereiro de 2007. ISSN:1806-0528.

IHERING, Rudolf Von. **Teoria simplificada da posse**. Tradução de Fernando Bragança. Belo Horizonte: Líder. 2002.

JOSSERAND, L. **Cours de droit civil positif français. Théorie générale des obligations. Les principaux contrats du droit civil**. 3ème édition, Sirey, 1939.

LIRA, Ricardo Pereira. **A Aplicação do Direito e a Lei Injusta**. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Ano I, nº1, Jan/Jun, 2000. P. 13-28.

_____. **Direito de superfície e espaço aéreo**. Revista Forense. V. 365.

_____. **Elementos de Direito Urbanísticos**. Ed.Renovar: Rio de Janeiro, 1997.

LOPES, José Reinaldo de Lima. **O Direito na História: lições introdutórias**. São Paulo: Max Limonad, 2002.

MARSHALL, T.H. **Cidadania, classe social e status**. Rio de Janeiro: ZAHAR Editores, 1967.

MAZEAUD, Henri; Mazeaud, Léon; Mazeaud, Jean. **Leçons de droit civil**. Tomo I, Vol. I. Paris: Montchrestien, 1967.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. Vol. 3. 39ª edição. São Paulo: Saraiva, 2009.

NEVES, Castanheira. **Entre o legislador, a sociedade e o juiz ou entre o sistema, função e problema. Boletim da Faculdade de Direito.** Coimbra, v. LXXIV, 1999.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil.** v V. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas.** 6ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil.** v. I. São Paulo: Saraiva, 2006.

ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais.** 3ª ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

SILVA, Ovídio Araújo Baptista da. **Ação de Imissão de Posse.** 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2001.

SOARES, Danielle Machado. **Condomínio de fato: incidência do princípio da economia privada nas relações jurídicas reais.** Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

TOCQUEVILLE, Alexis. **O antigo regime e a revolução.** Tradução de Yvone J. da Fonseca. Brasília: UNB.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais.** 3ª edição. São Paulo: Atlas, 2003.

VIVANCO, Antonio C. **Teoria de derecho agrário.** v. 2. La Plata: Libreria Jurídica. 1967.