

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL FRENTE AO DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA

Amanda Caldeira¹
Juliana Laquini Vettorazzi²

RESUMO

O presente artigo propõe uma discussão sobre a importância de se garantir o direito constitucional à moradia, tendo em vista que o crescimento desordenado das cidades, acaba por gerar imóveis irregulares que carecem de serviços básicos. Para tanto, tornam-se necessárias políticas públicas eficientes, que em conjunto com o instituto da regularização fundiária de interesse social, prevista na Lei 11.977/2009, podem solucionar o problema. A Lei 11.977/2009 (Programa Minha Casa Minha Vida) traz a regularização fundiária como um dever do Poder Público que pode garantir a diminuição das desigualdades sociais e proporcionar o direito a uma moradia adequada entre outros serviços. Por meio de uma pesquisa bibliográfica, o artigo objetiva descrever o conceito de propriedade, bem como o conceito da função social que lhe é inerente. Feito isso, far-se-á análise da regularização fundiária de interesse social como instrumento de efetivação do direito constitucional à moradia.

Palavras-Chave: Propriedade; Função social; Direito à moradia; Regularização Fundiária.

ABSTRACT

This article approaches a discussion of the importance of ensuring the constitutional right to housing, given that the overcrowded cities, ends up generating irregular buildings that lack basic services. To do so, it needs efficient public policies, which together with the Institute of land regularization of social interest, pursuant to Law 11.977/2009, can solve the problem. Law 11.977/2009 (Minha Casa Minha Vida, a governmental program in Brazil) brings the land regularization as a duty of the government that can ensure the reduction of social inequalities and provide the right to adequate housing and other services. Through a literature review, the article aims to describe the concept of property as well as the concept of the social function inherent to it. After that, far shall be analysis of land regularization of social interest as realization of the constitutional right to housing instrument.

Keywords: Property; Social role; Right to housing; Land regularization.

1 INTRODUÇÃO

Desde quando o ser humano deixou de ser nômade e estabeleceu seu modo de vida ao uso da terra, surgiram as vilas e cidades. Todavia, não havia planejamento, de modo que o surgimento de problemas devido aos aglomerados fora inevitável. Diante de fatores como esse, o legislador pátrio

¹ Graduanda em Direito pela Faculdade Multivix Castelo.

² Professora do Curso de Direito da Faculdade Multivix Castelo.

sentiu a necessidade da edição de normas e meios jurídicos que pudessem resolver problemas advindos da urbanização, pautado nos princípios da Dignidade da Pessoa Humana, do Direito à Moradia e na Função Social da Propriedade.

Desta feita, foi editada a Lei 11.977/2009, com meios de promover a Regularização Fundiária, destacando-se a Regularização Fundiária de Interesse Social. Tal instituto consiste em um processo de intervenção pública através de meios jurídicos, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a permanência das populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desacordo com a lei, lhes conferindo titulação das áreas ocupadas, de modo a garantir o direito social à moradia, entre outros benefícios (Lei nº 11.977/2009, art. 46).

A expansão desenfreada das cidades gerou situações clandestinas e irregulares nas propriedades, levando ao crescimento desordenado de favelas, cortiços, ocupações e degradação do cenário urbano, surgindo também os problemas socioambientais. São suficientes as formas de se atingir a função social da propriedade garantindo o direito à moradia por meio da regularização fundiária? Como aplicar efetivamente a Lei 11.977/2009 para organizar essa situação e se apenas ela basta para solução desse problema é um grande ponto de discussão.

Portanto, o objetivo geral deste presente trabalho, é demonstrar que a regularização fundiária é um modo de se usar socialmente e de forma justa o espaço urbano para que a população se aproprie da área, com condições ambientais sustentáveis e dentro dos parâmetros de justiça social. Entretanto, os mecanismos para atingi-la com êxito, sejam legais ou administrativos, são aplicados de forma insuficiente pelo Poder Público.

Quanto à metodologia utilizada, foi adotada a pesquisa qualitativa, tendo em vista que não serão quantificados dados, mas sim apontadas peculiaridades. Serão analisados os conceitos constitucionais da propriedade e de moradia, tal como será definido o conceito de regularização fundiária e suficiência de sua aplicação simultânea com políticas públicas. Através da utilização de material bibliográfico como doutrinas com relação à temática escolhida, artigos publicados, periódicos, sites especializados na matéria e com conteúdos relacionados e legislação específica, fora desenvolvida uma pesquisa exploratória.

Visa o primeiro capítulo dar enfoque a proteção constitucional dada à propriedade, expondo sua origem e características. No segundo capítulo, será analisada a função social da propriedade, urbana e rural, e as conseqüências do desrespeito à mesma.

Feito isso, no terceiro capítulo, far-se-á análise quanto ao conceito de regularização fundiária, com ênfase na regularização fundiária de interesse social, considerando seus efeitos sociais e seu procedimento. Registra-se, por oportuno, que serão realizados apontamentos dos meios suficientes para

efetivar a regularização fundiária, e em contrapartida, sua dificuldade de concretização do direito à constitucional à moradia.

Por derradeiro, pretende-se com a presente pesquisa, especificadamente, destacar a necessidade de se aplicar políticas públicas para a efetivação da regularização fundiária, de forma a viabilizar a garantia ao direito fundamental à moradia, e assim diminuir o progressivo déficit habitacional com a promoção da dignidade da pessoa humana aos cidadãos.

2 DA PROPRIEDADE E SUA PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL

Para uma melhor análise do instituto da propriedade, será exposto a seguir, a construção do seu conceito, considerando a sua origem. Também serão evidenciadas suas características e a proteção constitucional que lhe é conferida.

2.1 Origem da Propriedade

A propriedade é uma instituição natural, sendo inerente ao ser humano, o anseio pela aquisição de bens. A partir do instante que o homem estabeleceu seu modo de vida ao uso da terra, se fez necessária a aquisição de bens, para que pudessem laborar e tirar daquele determinado território sua subsistência.

Segundo Pereira (2005, p. 82) “A raiz histórica do nosso instituto da propriedade vai-se prender no Direito Romano, onde ela foi individual desde os primeiros monumentos”. Conquanto as diversas interpretações de que a propriedade romana era absoluta, conclui-se que desde o início do processo de civilização romano era possível observar a submissão do exercício da propriedade ao interesse social, desviando o individualismo como expressão da propriedade romana (PEZELLA apud FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Insta salientar, que diferente da recepção do direito das obrigações pelas sociedades modernas, somente na aparência foram recebidas as formas romanas de aquisição de propriedade, visto que lá admitia-se aquisição de propriedade imobiliária por tradição e a transferência de hipotecas por contrato (WIEACKER apud FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Urge, ainda, consignar, que a propriedade romana não permaneceu na Idade Média, tendo em vista que na era medieval as relações de vassalagem exigiam que o poder absoluto do senhor feudal não tivesse qualquer interferência ou restrição (FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Aos vassallos cabia o domínio útil da terra, isto é, trabalhavam nela em troca de moradia, alimentação e vestuário. Nesse cenário surgiram os feudos, onde a riqueza concentrava-se na mão dos senhores feudais. Entretanto, novas rotas comerciais e feiras permanentes em locais estratégicos se estabeleceram, contribuindo para o êxodo dos feudos, com a conseqüente criação de novos aglomerados onde predominava a manufatura (YOSHIDA; FIGUEIREDO; AMADEI, 2014).

Preceitua Caio Mário da Silva Pereira (2005), que a Revolução Francesa, fase em que houve uma grande reviravolta, pretendeu democratizar a propriedade, cancelando privilégios e direitos perpétuos, passando-se a desprezar a coisa móvel e enfatizar a propriedade imobiliária, dando origem ao Código – Code Napoleón – que serviu de modelo codificador no século XIX, atribuindo imensurável prestígio ao imóvel que nesse ínterim, significava fonte de riqueza e estabilidade. Nesse cenário, a propriedade passou a figurar como direito fundamental.

Farias e Rosenvald (2014, p. 222), com o brilhantismo que lhes é inerente, aduzem:

No Código Napoleônico de 1804, a propriedade era considerada um fato econômico de utilização exclusiva da coisa. Na ideologia liberal, o bem comum seria alcançado pela soma dos bens individuais, na medida em que todos pudessem alcançar a sua felicidade. A liberdade de contratar seria o meio de alcançar-se tanto a justiça como a igualdade econômica por meio do acesso de todos à propriedade – antes monopolizada pela nobreza.

Após o período da Revolução Francesa, ocorreu a Revolução Industrial, o que perfaz a transição da sociedade rural para sociedade industrial - urbana, contribuindo para que o capitalismo vigorasse como sistema econômico. O proprietário nessa fase usava a propriedade de forma mais ampla, sem contraprestações. Contudo, nessa etapa veio à tona o comunismo de Karl Marx, que pregava a extinção da propriedade privada e com severas críticas ao capitalismo. Marx almejava a socialização da propriedade, porém não logrou êxito e o sistema particular de propriedade prevaleceu.

Lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2014), que no Brasil, a propriedade imobiliária passou por um grande processo de saída de patrimônio público para se tornar propriedade privada, não usando como paradigmas países da Europa, visto que não tivemos estrutura feudal. A apropriação deste patrimônio por particular deu-se de três formas, quais sejam, usucapião, as cartas de sesmarias e posse sobre terras devolutas, com evidente monopolização de terras por donos de escravos, formando o latifúndio (VARELA apud FARIAS; ROSENVALD, 2014).

É cediço que Portugal adquiriu a propriedade sobre o Brasil em razão da conquista. As regras do Direito Romano vigoravam em Portugal, impedindo que um particular chegasse ao território brasileiro e o ocupasse transformando-se dono de propriedade imóvel, como acontecera com os índios que nessas terras já habitavam (TORRES, 2007).

Em suma, a ideia de tirar de cena os proprietários que não dão destinação adequada às suas propriedades é antiga. Nesse sentido, vaticina o célebre Marcos Alcino de Azevedo Torres (2007, p.122):

Não há dúvida então de que já naquele embrionário sistema a propriedade carregava consigo deveres que não eram só em benefício do proprietário, mas em benefício de toda a comunidade, a

ponto de perder o direito ao bem, objeto de concessão, sem qualquer indenização.

Vale ressaltar, que o art. 524 do Código Civil de 1916, fortemente influenciado pelo liberalismo, permitia o acúmulo de riquezas e favorecia a estabilidade econômica, resguardando ao máximo a transmissão de patrimônio do pai aos filhos legítimos. Fruto das doutrinas individualista e voluntarista, presente no Código Napoleônico e demais codificações do século XIX que o incorporaram, o Código Civil de 1916 tinha como valor fundamental o indivíduo (TEPEDINO apud FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Conforme Freitas citado por Farias e Rosenvald (2014), o art. 1.228 do Código Civil de 2002 omitiu mais uma vez o conceito de propriedade, que enumeram faculdades essenciais que integram o domínio (uso, fruição e disposição da coisa), guiando-se menos por um viés científico do que por um simples critério descritivo de propriedade, enclausurando o direito de propriedade a um só tipo de propriedade, o que acaba por impedir que sua funcionalização alcance inúmeras manifestações proprietárias.

Forçoso concluir, que todas as transformações no conceito de propriedade, asseveram ser ela fruto de culturas, sofrendo mutações de acordo com os propósitos que a sociedade tenha perante a instituição. Neste compasso, pode-se definir a natureza jurídica da propriedade como uma instituição social, podendo se constituir pelo direito positivo ou servir de base para criação de leis (FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Nesta senda, o conceito de propriedade, objeto de estudo de inúmeros civilistas, é abordado em diferentes visões. Na época do Código Civil de 1916, Beviláqua citado por Tartuce (2014, p. 102), de forma bastante interessante, conceituava a propriedade “como sendo o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida física e moral”.

Os elogiáveis juristas contemporâneos Caio Mário da Silva Pereira e Maria Helena Diniz, constroem o conceito utilizando dos atributos da propriedade, quais sejam, uso, gozo e disposição da coisa (TARTUCE, 2014).

Segundo o brilhante jurista baiano Orlando Gomes (TARTUCE, 2014), a complexidade do conceito de propriedade se desenvolve a partir dos critérios sintético, analítico e descritivo. Ensina, demais disso, que no critério sintético a propriedade é submissão de uma coisa a uma pessoa. Entretanto, no critério analítico, está a propriedade relacionada aos seus atributos, usar, fruir, dispor e alienar. Por conseguinte, no critério descritivo, trata-se de direito complexo, absoluto e perpétuo de submissão de uma coisa à vontade de uma pessoa sob a baliza das leis.

Dos luzidios ensinamentos de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald citados por Tartuce (2014, p.103), extrai-se como conceito de propriedade:

[...] a propriedade é um direito complexo, que se instrumentaliza pelo domínio, possibilitando ao seu titular o exercício de um feixe de

atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto.

Importa, ainda, destacar, que a propriedade é considerada por muitos juristas sinônimo de domínio. Isso acontece desde o Direito Romano e é o entendimento majoritário a ser priorizado na prática.

Ocorre que, mesmo com posição majoritária a seu favor, há quem aponte diferenças entre propriedade e domínio. Na obra de Aronne citado por Farias e Rosenvald (2014), há uma distância entre os dois termos, isto é, são noções autônomas e complementares, ao passo que tratá-los como sinônimos cair-se-ia em contradição formal.

Os ilustres Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, também compõem o grupo de juristas que adotam a posição minoritária quanto a sinonímia dos termos propriedade e domínio. Ensinam que “a propriedade consiste na titularidade do bem. Já o domínio se refere ao conteúdo interno da propriedade” (2014, p. 227). Nesta enseja, os nobres juristas supramencionados, atestam que a propriedade é uma relação jurídica complexa entre o titular do bem e coletividade, enquanto o domínio é uma relação caracterizada pela submissão da coisa ao poder de seu titular, através dos atributos conferidos à propriedade, ou seja, uso, gozo e disposição.

Para o renomado doutrinador Flávio Tartuce, defensor da posição majoritária, os conceitos de diferenciação já expostos não o convencem, alegando que essa diversidade de opiniões torna a matéria confusa. Pondera que, os termos propriedade e domínio são vicinais, o que não torna justificável suas diferenciações (TARTUCE, 2014).

Finalmente, impende salientar, que o Código Civil de 1916 revezava os termos propriedade e domínio, enquanto o Código Civil de 2002 optou pelo termo propriedade, o que conforme Farias e Rosenvald (2014) foi “atécnico”, pois era necessário precisar a forma jurídica em cada circunstância.

Por todo o exposto, deduz-se traçada, em síntese, a evolução da propriedade desde sua origem até os conceitos firmados, e que, até na atual conjuntura, existe problemática quanto sua real definição.

2.2 Características da Propriedade

Interpretando Flávio Tartuce (2014), sendo a propriedade um direito real, possui características muito semelhantes a este, pelo que se infere do Código Civil de 2002 e da Constituição Federal. Doravante, urge especificar claramente no que consistem essas características.

Uma das características da propriedade é ser ela um direito absoluto, tendo em vista seu caráter *erga omnes*, isto é, contra todos. Ainda nesse sentir, pode-se concluir como absoluto, atentando-se ao fato de que o proprietário desfrute do bem como lhe for conveniente, sem desrespeitar a função social, logicamente, sobre a qual trataremos adiante (TARTUCE, 2014).

Trata-se a propriedade de um direito exclusivo, não podendo ser exercida por duas ou mais pessoas (salvo condomínio ou copropriedade), no mesmo lapso temporal, devido a proibição de que terceiros exerçam senhorio sobre a coisa (FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Sob o prisma dos civilistas contemporâneos, outra característica é a perpetuidade, visto que transmite-se aos herdeiros, extingue-se pela vontade do proprietário ou por disposição expressa em lei e subsiste sem depender de exercício pelo seu titular. Entende-se por disposição expressa em lei as hipóteses de perecimento da coisa, desapropriação ou usucapião.

Entretanto, para Farias e Rosenvald (2014), o ato da CRFB/1988 garantir o direito à propriedade em seu art. 5º, XXII, não torna essencial a perpetuidade à propriedade. Colacionam, demais disso, que a flexibilização dessa característica, está clarividente no art. 1.276, § 2º, do Código Civil, que enfatiza a função social. Ocorre também o esvaziamento da característica da perpetuidade, quando ela é resolúvel ou revogável, conforme previsto no art. 1.359 do Código Civil em vigor.

Outra característica atribuída à propriedade é a elasticidade, que significa que ela pode ser dilatada ou contraída. Ainda que seja exclusiva, a elasticidade pode resultar em fragmentação dos poderes dominiais em favor de outras pessoas. A propriedade pode ser plena ou limitada, sendo que nesta resulta em impelir um ônus real em benefício de terceiro, como usufruto e hipoteca, trazendo limites ao poder de dispor do novo proprietário ou da constituição de propriedade resolúvel, e naquela, o domínio é ampliado, com junção dos atributos de usar, gozar, dispor e reivindicar com o proprietário, segundo Farias e Rosenvald (2014).

Em observância ao art. 1.228 do Código Civil de 2002, para Flávio Tartuce (2014), a propriedade é um direito complexo, levando em consideração seus atributos de usar, gozar, dispor e reivindicar.

O nobre civilista Tartuce (2014), ainda prevê como característica da propriedade, ser esta um direito fundamental, visto sua previsão no art. 5º, XXII e XXIII, da CRFB/1988, o que importa na aplicação imediata do direito a propriedade e função social nas relações entre particulares.

Basicamente, são esses os elementos caracterizadores da propriedade, em compêndio, extraídos de doutrinas acerca desse instituto.

2.3 A proteção constitucional da propriedade

Cumprir assegurar, que a propriedade é um direito fundamental, previsto no art. 5º da CRFB/1988 ao lado dos direitos à liberdade, igualdade e segurança, devendo sempre atender à sua função social, vejamos:

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:

XXII - é garantido o direito de propriedade;
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;[...]

Com maestria, orientam os doutrinadores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, ser ainda a propriedade uma garantia institucional, *in verbis*:

Ademais, como garantia institucional, culmina por assumir função tão elevada no ordenamento jurídico a ponto de ter o seu núcleo essencial preservado de restrições desproporcionais pelo legislador infraconstitucional. É o que se convém chamar de “*limite do limite*”, uma linha que demarca as faculdades dominiais de fruição e disposição particular como núcleo duro e inconformável do direito de propriedade (2014, p. 242).

Quadra destacar, que a proteção constitucional conferida à propriedade é primordial para que não haja qualquer intromissão nesse direito e também, como meio de garantir que não sejam violadas à liberdade e privacidade do titular (FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Infelizmente, tanto o direito fundamental de propriedade quanto o de moradia, não são tutelados de modo eficaz no Brasil, gerando grandes problemas para conferir titularidade aos cidadãos de áreas destinadas a cumprir a função social. Parafraseando Farias e Rosenvald (2014), têm-se perdido os espaços de cidadania para o crime e movimentos sociais que utilizam de força para adquirirem propriedades, devido a falta de segurança jurídica e principalmente, ausência do próprio Estado.

Nessa esteira, infere-se da proteção constitucional dada à propriedade, que essa garantia visa proteger o titular de determinações administrativas ou legislativas injustas, impondo sempre uma compensação caso isso ocorra.

3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Após a elucidação do conceito de propriedade, suas características e proteção constitucional, imprescindível enfatizar sua função social. Vale esclarecer, que a propriedade não é uma função social, e sim um direito que possui função social.

A função social norteia o exercício do direito de propriedade, entretanto, não cria condições de torná-lo impraticável. Vejamos agora a função social como um todo, bem como suas peculiaridades ao tratar de propriedade urbana e de propriedade rural.

3.1 A função social da propriedade urbana e rural

Para o nobilíssimo Flávio Tartuce (2014), a função social deve ser assimilada como uma dupla intervenção, limitadora e impulsionadora, de propriedade urbana e rural. Limitadora ao passo que mantém o titular dentro de limites para que este não prejudique à coletividade e, impulsionadora na medida em que eleva o proveito social que pode extrair do bem (ASCENSÃO apud TARTUCE, 2014).

É fundamental perceber, que a função social da propriedade atribui um determinado ônus ao seu titular, que deve usá-la de forma operante e produtiva, visando a preservação do meio ambiente.

Imperioso vincar, que a função social passa pelo direito repressivo ao sancionar o titular que adota posturas contrárias à coletividade, ao mesmo tempo em que o promove, através de estímulos, quando pratica atos em prol dos interesses coletivos (BOBBIO apud FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Com a evolução da humanidade, fora abolida a forma individualista e egoísta da propriedade estabelecida no Direito Romano. Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2014, p. 270/271), “a Lei Maior tutela a propriedade formalmente individual a partir do instante em que se exiba materialmente social, demonstrando merecimento e garantindo a sua perpetuidade e exclusividade”.

Todavia, há de se agir com cautela para não compreender a função social como publicização da propriedade, pois essa forma nulificaria o Estado Democrático e daria lugar a um autoritarismo que suprimiria a propriedade e a autonomia (FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Princípio básico, a função social está no cerne do direito de propriedade, conjuntamente aos seus atributos de usar, gozar, dispor e reivindicar, no papel de elemento funcional e decisivo. Não existe confronto entre a estrutura da propriedade e a função, atentando-se ao fato de que ela é um aspecto interno do direito subjetivo, um componente da estrutura, como ressalta Rodotá citado por Farias e Rosenvald (2014).

Sobre esse princípio, ainda vale conferir as lições de Marcos Alcino de Azevedo Torres (2007), que destaca sua importância social e econômica, não pelos deveres que são inerentes ao titular da propriedade, mas sim pelas consequências advindas do seu não cumprimento, quando deixa de dar finalidade social ao seu bem da vida. Salienta, ainda, que se não tivesse consequências ao titular, tal princípio seria inócuo, o que seria infundado e a contra-senso de um princípio que busca cumprir a funcionalização de um instituto.

Após definições de conceitos, hei por bem discorrer sobre a função social urbana e rural.

Segundo Canuto (2010), a função social da propriedade urbana é abstrata e indeterminada, eis que possui conceito com múltiplos significados para serem completados de acordo com as peculiaridades e características de cada cidade. Assim prevê o art. 182, § 2º, da Constituição da República: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

Para Gasparini apud Melo (2010, p. 78) “O plano diretor é o instrumento básico de política de desenvolvimento e expansão urbana que definirá a função social da propriedade em cada localidade”. Trata-se de uma parte do processo de

planejamento de uma cidade, que ajusta as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) à realidade do Município, com a efetiva participação dos cidadãos (MELO, 2010).

Nos dizeres de Saule Júnior apud Melo (2010), o Poder Público deve impor limites ao exercício do direito de propriedade, de modo a satisfazer a função social a ela inerente, através do Plano Diretor de cada cidade, com aplicação de instrumentos urbanísticos.

Imperioso vincar, que nos ensinamentos de Canuto (2010), o conceito com múltiplos significados da função social da propriedade urbana não deve ser desprezado, visto ser o espaço dado pelo legislador para a liberdade democrática, onde o conteúdo mínimo está disposto no Estatuto da Cidade e será acrescido pelo Plano Diretor do Município.

A função social da propriedade rural é cumprida no momento em que são atendidos os requisitos previstos no art. 186 da CRFB/88, que devem ser simultaneamente atingidos. Reza o referido artigo:

Art. 186 A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigências estabelecidas em lei, os seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Em sua obra, Farias e Rosenvald (2013) destacam a importância da função social da propriedade rural, que por sua vez, é a função social mais rigorosa. O art. 2º do Estatuto da Terra, Lei 4.504/64, copia basicamente o texto constitucional supra referido, destacando as condições que devem ser observadas para o cumprimento da função social.

Analisando os artigos mencionados alhures copiosamente, infere-se que a propriedade rural está sujeita a diversas questões, como por exemplo, fatores sociais, ambientais e econômicos. Ao passo que o imóvel urbano tem como bem de consumo à moradia, o imóvel rural deve produzir riquezas e gerar empregos como bem de produção, que por consequência, elevará o ônus social do proprietário (FARIAS; ROSENVALD, 2013).

Lecionam Farias e Rosenvald (2013, p.332): “Segundo a noção corrente, bens de produção seriam aqueles idôneos à produção de outros bens; já os de consumo seriam aqueles destruídos no momento da satisfação da necessidade”.

Cumprido salientar, que caso não sejam cumpridos os requisitos exigidos na Lei Maior com eficiência, a propriedade rural será sancionada. No art. 184 da CRFB/88, o legislador dispôs sobre uma forma especial de desapropriação por

interesse social, tendo por finalidade a reforma agrária (FARIAS; ROSENVALD, 2013).

Vale ressaltar, que na propriedade produtiva e na pequena média propriedade, desde que seja a única do proprietário, hipóteses do art. 185 da CRFB/88, o imóvel rural não será desapropriado para fins de reforma agrária.

Neste sentido, os Tribunais pátrios já decidiram:

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. MANDADO DE SEGURANÇA. DESAPROPRIAÇÃO. REFORMA AGRÁRIA. CONTROVÉRSIA ACERCA DA PRODUTIVIDADE DE IMÓVEL RURAL. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE DE PRODUZIR PROVAS EM MANDADO DE SEGURANÇA. SUPOSTA TURBAÇÃO E ESBULHO OCORRIDA APÓS A REALIZAÇÃO DE VISTORIA DO INCRA. INEXISTÊNCIA DE ÓBICE À DESAPROPRIAÇÃO. ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL. EXISTÊNCIA DE LICENÇA . AGRAVO DESPROVIDO. I - O entendimento pacífico desta Corte é no sentido da impossibilidade de se discutir em sede de mandado de segurança questões controversas sobre a correta classificação da produtividade do imóvel suscetível de desapropriação, por demandar dilação probatória. Precedentes. II - A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a desapropriação somente é vedada nos casos em que o esbulho possessório ocorre anteriormente ou durante a realização da vistoria, o que não é o caso dos autos. Precedentes. III – É possível a realização de desapropriação para fins de reforma agrária em imóveis abrangidos por áreas de proteção ambiental, desde que cumprida a legislação pertinente. Precedentes. No caso, foi obtida licença prévia para assentamento de reforma agrária. IV – Agravo regimental a que se nega provimento. (STF - MS: 25576 DF , Relator: Min. RICARDO LEWANDOWSKI, Data de Julgamento: 22/06/2011, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJe-150 DIVULG 04-08-2011 PUBLIC 05-08-2011 EMENT VOL-02560-01 PP-00076)

Outra forma de se efetivar a função social do imóvel rural é a taxaação da propriedade improdutiva. Segundo Farias e Rosenvald (2013), a elevação progressiva do Imposto Territorial Rural (ITR), obriga o proprietário a sair da inércia, do contrário, poderá este pagar tributos com valor equivalente ao de sua propriedade.

De suma relevância, a tutela ambiental é um dos outros pontos fundamentais no cumprimento da função social da propriedade rural. É necessária a observância da Lei. 9.605/98, de forma a proteger todo o meio ambiente da propriedade e também onde a mesma está inserida (FARIAS;ROSENVALD, 2013).

As questões ambientais da propriedade obrigam o Poder Público a desenvolver políticas de desenvolvimento sustentável. O princípio do desenvolvimento sustentável encontra-se no art. 225 da CRFB/88, e visa garantir uma relação equilibrada entre o homem e o meio ambiente, de modo que futuras gerações desfrutem de recursos que hoje estão à disposição (FIORILLO, 2013).

O desenvolvimento econômico é indispensável à sociedade, entretanto, não deve este anular a preservação ambiental. São fatores que devem conviver

harmonicamente, trazendo tão somente benefícios à sociedade e ao meio em que está inserida (FIORILLO, 2013).

Por fim e não menos importante, a função social da propriedade rural também contempla o combate ao desperdício dos bens de primeira necessidade. O proprietário rural possui uma obrigação negativa e uma positiva. Neste sentido, Melo apud Farias e Rosenvald (2013, p. 340), ensina:

A positiva é que eles devem utilizá-los para o seu fim específico, que é alimentar. Esta função se exerce quando o seu titular utiliza seus produtos para a própria subsistência ou os comercializa, desta forma atinge também a sua finalidade, tanto social quanto econômica. A obrigação negativa acarreta a impossibilidade de o produtor ou comerciante destruir produtos de gênero alimentício.

Diante do exposto, é notória a existência de requisitos essenciais à função social da propriedade urbana e da propriedade rural, sendo certo que cada uma possui suas peculiaridades, observando atentamente o meio em que estão inseridas.

4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL E O DIREITO À MORADIA

4.1 Do direito constitucional à moradia

Após um apanhado geral sobre a conceituação de propriedade e sua função social, neste capítulo far-se-á análise sobre a regularização fundiária como instrumento de efetivação do direito à moradia, com apontamentos acerca de sua aplicabilidade.

No Brasil, é de clareza solar o problema decorrente das ocupações irregulares tanto em áreas urbanas quanto em áreas rurais. Nas zonas urbanas, o fator da urbanização, desordenada e desenfreada, cria diversos desafios para o planejamento das cidades.

Os cortiços e favelas são retratos dessa ocupação irregular, gerada por um grande problema social. Famílias com rendimentos baixos não conseguem adquirir moradia, portanto, invadem terrenos e vivem nestes em condições precárias.

Diante disso, torna-se primordial efetivar o direito à moradia, com condições adequadas, visto que a ocupação irregular gera riscos e insegurança ao aludido direito.

Dos ensinamentos de Melo (2010), conclui-se que para viver em uma sociedade justa é imprescindível a diminuição das desigualdades sociais, que só poderá se concretizar no momento em que estiver garantido o direito à moradia aos menos abastados, pois, morar dignamente eleva o pleno desenvolvimento do indivíduo, bem como lhe assegura um adequado nível de vida.

Para Carli apud Wolf, o direito à moradia é mais do que um direito social, visto sua essencialidade na realização de outros valores como a vida, saúde, segurança, educação, trabalho, além do desenvolvimento pleno da cidadania que acaba por contribuir com o avanço do princípio da dignidade da pessoa humana.

Previsto no art. 6º da CRFB/88, inserido através da Emenda Constitucional 26/2000, o direito à moradia é um dos direitos sociais fundamentais previstos na Carta Magna e trata-se de cláusula pétrea por força do art. 60, § 4º, da CRFB/88.

O art. 21 do Pacto de San José da Costa Rica, resultado da Convenção Americana sobre Direitos Humanos em 1969, prediz sobre o direito à propriedade privada, admitindo que este deva se subordinar ao interesse social (MELO, 2010).

Insta colacionar, que o direito à moradia é anterior à propriedade, eis que existe a necessidade de se ter um lugar para estabelecer moradia, independe da condição de proprietário. A Constituição Federal do Brasil é clara ao proteger a propriedade que cumpre sua função social. Contudo, permite que as propriedades que não atendem esse requisito sejam desapropriadas. Não restam dúvidas, que o direito à moradia não depende do direito à propriedade, podendo aquele ser exercido de diversas formas, a exemplo do aluguel de uma casa.

Morar é uma necessidade básica de qualquer pessoa, tendo em vista que viver é ocupar espaço (RODRIGUES apud CANUTO, 2010). Atento ao problema da habitação, o legislador através da Lei nº 185/36 e do Decreto-Lei nº 399/38, estabeleceu o salário mínimo, todavia essa não foi a solução de tal problema, vez que se fazia indispensável a adoção de políticas públicas para garantir de forma eficaz o direito à moradia (com local apropriado e qualidade ambiental) para todos os indivíduos (CANUTO, 2010).

A efetivação do direito fundamental à moradia depende de atuação forte do Poder Público, eis que a ele são atrelados diversos fatores essenciais como saneamento básico e manutenção de um meio ambiente ecologicamente equilibrado. A população de baixa renda que necessita de moradia regular deve requisitar por meios legais a garantia deste direito social, a fim de que o Estado não permaneça apático à situação (CANUTO, 2010).

Urge enfatizar, que o direito à moradia integra o princípio da dignidade da pessoa humana, que nada mais é que um dos pilares do regime democrático brasileiro, fundamentando todo o texto da Lei Maior.

Dito isso, Canuto (2010, p. 274), com brilhantismo, traz à baila o que deve ser priorizado e considerado relevante:

Tudo o que foi dito evidencia a necessidade de as cidades serem repensadas, tendo como centro a pessoa humana ou, mais corretamente, a pessoa humana deve ser o objeto único do

pensamento, para que se cumpra a função social da propriedade e da própria cidade.

Para uma moradia sadia, é inescusável condições de higiene, conforto e serviços básicos. O Estado precisa contribuir para uma sociedade solidária e justa, com propósitos firmes de exterminar a marginalização e a pobreza, estabelecendo valores sociais a serem respeitados e vividos por todos (CANUTO, 2010).

Não se pode cercear o direito à moradia, pois é o mínimo que uma família precisa para viver em condições dignas e visto ser um direito de suma importância para a resolução dos conflitos urbanos.

4.2 Regularização Fundiária de Interesse Social e suas implicações no direito à moradia

O direito à moradia é inerente ao indivíduo. Se o indivíduo não possui condições de se manter legalmente em um espaço, cabe ao Poder Público nomear um local para que este estabeleça moradia regular e com dignidade (MELO, 2010). Um dos modos de conferir titularidade à essas pessoa, dá-se por meio da regularização fundiária, em especial pela regularização de interesse social.

A população de baixa renda tem estabelecido sua moradia de modo irregular, vez que o Poder Público permanece desidioso, obtendo como consequência variados aglomerados pelas cidades em situações preocupantes.

Resta evidenciado, que o Brasil não tem sido capaz de enfrentar o problema do direito a uma moradia adequada devido às deficitárias políticas urbana e habitacional, o que configura um agravante da situação habitacional da população de baixa renda, obstando a efetivação do direito em questão (SCHEID, 2008).

Nas palavras de Alfonsin apud Scheid (2008, p. 144), a regularização fundiária conceitua-se como:

[...] processo conduzido pelo Poder Público e pela população beneficiária, que envolve as dimensões jurídica, física e social, cujos objetivos são a legalização da permanência dos moradores em áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e a melhoria no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, incentivando o pleno exercício da cidadania pela comunidade afetada.

Lamentavelmente, essa situação permaneceu por muito tempo sob o olhar estático do Poder Público, que há não muito tempo começou a se conscientizar da situação insustentável de uma significativa parte da população urbana. Vale destacar, que o Estado tem a obrigação de executar políticas públicas que possam promover o direito à moradia, visto que a população de baixa renda possui direito ao mínimo existencial.

Diante disto, a regularização fundiária de interesse social tornou-se um meio possível de promover o direito à moradia, utilizando-se as áreas sem impedimento. Porém, é indispensável a implementação de ações públicas para adequar os assentamentos e viabilizá-los para implantação de moradias (MELO, 2010).

A regularização fundiária de interesse social está prevista no art. 47, VII da Lei nº11.977/09, que assim dispõe:

[...]VII- regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

- a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;
- b) de imóveis situados em ZEIS; ou
- c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social; [...]

As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS indicadas no texto da Lei 11.977/09 são áreas designadas pelo legislador urbanístico desprovidas de infra-estrutura, bem como de serviços urbanos essenciais, por exemplo, saneamento básico.

No processo de regularização fundiária, a propriedade é adquirida por meio de diversos instrumentos, destaque para a usucapião especial e a concessão de uso especial, onde ocorre a conversão do título de posse em título de propriedade. Primeiramente, o Poder Público emite um título de legitimação de posse (averbação do auto de demarcação urbanística), o qual será convertido em título de propriedade plena, após o prazo da usucapião, a requerimento do interessado em ato do Registro de Imóveis (PAIVA, 2012).

Mister destacar, que o instrumento para se alcançar a regularização fundiária varia de acordo com a situação real do imóvel e do local a que está inserido, de modo a garantir com método eficaz o cumprimento da função social da propriedade. Como exemplo disso, temos a doação. Trata-se de uma outorga não onerosa e voluntária do terreno pelo Poder Público municipal ou até mesmo por um particular à população de baixa renda em área de interesse social. Lembrando, que quando se tratar de Poder Público é indispensável a autorização legislativa.

Nesse ínterim, ao observar o quadro abaixo, obtêm-se uma visão ampla dos instrumentos de regularização de acordo com o domínio fundiária, vejamos:

Domínio Fundiário	Instrumentos
BENS DO ESTADO E DO MUNICÍPIO	- Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - Autorização Urbanística de Uso Especial - Concessão de Direito

	<ul style="list-style-type: none"> Real de Uso - Direito de Superfície - Cessão de Posse - Autorização de Uso - Compra e Venda - Doação - Permuta
BENS DA UNIÃO	<ul style="list-style-type: none"> - Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - Autorização Urbanística de Uso Especial - Concessão de Direito Real de Uso - Direito de Superfície - Cessão de Posse - Autorização de Uso - Compra e Venda - Doação - Permuta - Cessão de Uso - Aforamento - Ocupação
ÁREAS PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> - Concessão de Direito Real de Uso - Direito de Superfície - Compra e Venda - Doação - Permuta - Dação em Pagamento - Usucapião - Desapropriação
BENS DO MUNICÍPIO, ESTADO, UNIÃO E ÁREAS PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> - Concessão de Direito Real de Uso - Direito de Superfície - Compra e Venda - Doação - Permuta

Fonte: Instituto Jones Santos Neves, 2008.

Segundo Balbim apud Wolf (2012), o processo de regularização fundiária visa garantir ao possuidor do imóvel irregular a segurança jurídica, oportunidade em que adéqua a propriedade urbanisticamente, com estrita observância às questões ambientais.

O assentamento irregular é fruto, precipuamente, da segregação social sofrida pelas famílias carentes, que na visão da alta sociedade, não precisam de direitos reconhecidos, visto suas posições sociais. No Brasil, percebe-se que a atuação do Poder Público para resolução desse problema é ínfima, visto que é nítida a falta de planejamento e interesse (MELO, 2010).

Se nos dias de hoje fossem instituídas ações para melhorarem esse quadro, no futuro poderia existir um desenvolvimento ordenado das cidades. Quanto à ordenação do uso do solo, ensina José Afonso da Silva (2010, p.235):

A ordenação do uso e ocupação do solo é um dos aspectos substanciais do planejamento urbanístico. Preconiza uma estrutura mais orgânica para as cidades, mediante a aplicação de instrumentos legais de controle do uso e da ocupação do solo – com o que se procura obter uma desejável e adequada densidade populacional e das edificações nos aglomerados urbanos.

O procedimento da regularização fundiária de interesse social ocorre da seguinte maneira: a) Legitimação para o procedimento (o art. 50 da Lei nº 11.977/2009 estabelece os legitimados para o processo de regularização fundiária de interesse social); b) demarcação urbanística (art. 56 Lei nº 11.977/09); c) pedido de averbação do auto de demarcação; d) notificação pessoal do proprietário e dos confinantes; e) notificação por edital dos eventuais interessados; f) impugnação ao pedido de averbação do auto de demarcação (art. 57 da Lei nº 11.977/09); g) abertura de matrícula (inc. I do art. 288-A da LRP); h) execução do projeto de regularização aprovado pelo Município; i) registro do parcelamento resultante do projeto de regularização (arts. 58 e 65 da Lei nº 11.977/09); j) registro do título de legitimação de posse concedido pelo Poder Público (art. 59 Lei nº 11.977/09) e k) registro da conversão do título de legitimação de posse em título de propriedade (art. 60 Lei nº 11.977/09).

Urge consignar, que o procedimento da regularização fundiária só atinge seus objetivos quando ocorre o registro do título concedido ao destinatário do programa. Quando não há registro, impossível se provar o direito real de uso ou a propriedade do imóvel em que estão ocupando. É de suma relevância que a política habitacional esteja na elaboração do Plano Diretor, com determinação prévia das áreas de atuação do Poder Público, a fim de se promover o direito fundamental à moradia em sintonia com o princípio da dignidade da pessoa humana.

Preleciona Lúcia Melo (2010), que a regularização fundiária de interesse social equilibra o desenvolvimento urbanístico das cidades, ao passo que controla o parcelamento do solo e se preocupa com as questões ambientais de forma a asseverar o direito à moradia. A regularização dos assentamentos é uma excelente alternativa de investimento e de inclusão social, pois usufrui da área urbana de forma responsável e envolvendo a comunidade e onerando-a de responsabilidade.

A regularização depende de uma atuação conjunta de diversos atores para ocorrer de forma plena. Nesse cenário, os atores são o Poder Público, o trabalho técnico e social, estudos urbanísticos e ambientais, ações administrativas e legislativas, ações judiciais, população beneficiada e atividades de natureza pública e privada (MELO, 2010).

Infelizmente, a regularização fundiária de interesse social ainda não é um meio suficiente de garantir o direito à moradia aos grupos menos abastados, eis que precisa de políticas públicas para que os efeitos negativos não apareçam. Dívidas do Poder Público e violência são exemplos desses efeitos que atrapalhariam significativamente um desenvolvimento ordenado e sustentável das cidades.

Registre-se que, a regularização fundiária é uma ferramenta poderosa para disseminar a inclusão social, através de medidas corretivas e preventivas, que focaliza o direito à moradia, contribuindo para uma cidade sustentável. Todavia, precisa correr paralelamente a outras ações públicas, possibilitando desenvolvimento social e econômico dos destinatários, que finalmente gozarão de seus direitos sociais, como uma moradia regular e adequada (MELO, 2010).

A regularização fundiária, em especial de interesse social que fora tratada nesta pesquisa, é uma forma tornar efetiva a proteção do direito à moradia digna, que é conferida aos cidadãos pela legislação constitucional, sendo uma política pública capaz de oferecer condições de acesso a um espaço dotado de infraestrutura e serviços essenciais.

Decerto, não será esse instituto capaz de extinguir o cenário crítico o qual estão inseridos as populações de baixa renda de um dia para o outro, mas seria uma forma de recomeço para estas pessoas, na medida em que os problemas advindos da urbanização desenfreada (assentamentos informais) fossem remediados, propiciando-lhes moradia digna e adequada.

Para Wolf (2012), a Lei 11.977/09 é atualmente uma das melhores alternativas para se alcançar o direito à moradia. Todavia, a falta de estrutura dos agentes burocráticos, a não imposição de penalidades para combater a falta de fiscalização do Poder Público nos parcelamentos e a ausência de planejamento urbano, são falhas da referida lei que auxiliam na insuficiência da regularização fundiária frente ao problema do direito à moradia.

Sem sombras de dúvida, a garantia do direito à moradia é um grande desafio a ser superado pelo Poder Público. Mas para que isso realmente aconteça, é fundamental que este se utilize dos instrumentos disponíveis e os tire do papel para o desenvolvimento de uma cidade sustentável, bem como para a promoção da moradia condigna.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Clarividente, que o direito à moradia é essencial ao cidadão, visto que lhe impõe condições dignas e o insere no meio social. Não se trata apenas de uma construção onde serão abrigadas as famílias, envolve serviços básicos, promoção da desigualdade social, garantia de um ambiente ecologicamente equilibrado entre outros benefícios.

O presente trabalho foi iniciado com um passeio histórico pelo surgimento da propriedade, expondo suas principais características e a proteção constitucional que lhe é conferida pelo art. 5º, XXII e XXIII da Constituição Federal de 1988.

Em seguida, fora apresentada a função social que é inerente à propriedade, acabando por lhe conferir caracteres públicos, no sentido de determinar sua utilização visando o desenvolvimento da coletividade. A função social da propriedade prevê a utilização útil do bem e o proprietário que descumprir-la, seja por abandono ou até mesmo por má utilização, será submetido ao poder

estatal para que este reprima sua conduta, podendo fazê-lo mediante desapropriação, com o intuito de criar moradias que cumpram a finalidade social e concretizar o princípio da dignidade da pessoa humana.

Restou evidenciado, que algumas medidas podem ser aplicadas para se atingir a função social da propriedade e o direito a uma moradia digna. A parte final do trabalho conceituou o direito à moradia, bem como expôs a regularização fundiária de interesse social como instrumento para alcançá-lo. A Lei 11.977/09 tem como finalidade combater o déficit habitacional e também promover a inclusão social, ampliando o acesso à cidadania.

Registro por fim, que o instituto da regularização fundiária é um instrumento eficaz para permitir o acesso à moradia. Entretanto, é fundamental sua transversalização com outras ações públicas que possibilitem o desenvolvimento socioeconômico dos beneficiários. Direcionamento adequado e coerente de políticas públicas em conjunto com a referida lei, abaxaria significativamente o problema habitacional ao passo que o direito fundamental à moradia seria garantido.

6 REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 10 ago. 2015.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988.

BRASIL. Lei 11.977 de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentos localizados em áreas urbanas. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília. 07 jul. 2009. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 15 out. 2015.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Desapropriação com fins de reforma agrária: MS 25576 DF. Rel. Min. Ricardo Lewandowski. Brasília. 22 mar. 2011. <Disponível em: <http://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/20625737/agreg-em-mandado-de-seguranca-ms-25576-df-stf>>. Acesso em 11 nov. 2015.

CANUTO, Elza Maria Alves. **Direito à moradia urbana**: aspectos da dignidade da pessoa humana. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 9. ed., rev. e atual. JusPodivm, 2013.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 5. ed., rev. e atual. JusPodivm, 2014

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**. 14. ed. rev., ampl. e atual. em face da Rio+20 e do novo Código Florestal. São Paulo: Saraiva, 2013.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. **Habitação e regularização fundiária**: Instrumentos para repasse. 95p. il. Vitória, 2008. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/Sitio/attachments/225_Regularizacao_Fundiaria.pdf.> Acesso em: 20 nov. 2015.

MELO, Lígia. **Direito à moradia no Brasil**: política urbana e acesso por meio de regularização fundiária. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Regularização Fundiária de Interesse Social**. Coleção cadernos Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. 1. ed. São Paulo: Athalaia, 2010. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/Cadernos_IRIB/5-Regularizacao_Fundiaria_de_Interesse_Social.pdf> . Acesso em: 23 nov. 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**, v.5: direitos reais. 19 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

SCHEID, Cintia Maria. **A regularização fundiária dos assentamentos urbanos informais como garantia do mínimo existencial à moradia**. Dissertação- Curso de Pós-Graduação- Mestrado em Direito. Universidade de Santa Cruz do Sul- UNISC. Santa Cruz, 2008. Disponível em: <http://www.unisc.br/portal/images/stories/mestrado/direito/dissertacoes/2009/cintia_maria_scheid.pdf> Acesso em 11 nov. 2015.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2006.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**, v. 4: direito das coisas. 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse**: um confronto em torno da função social. 1. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2007.

WOLF, Guilherme Eidelwein. **A regularização fundiária urbana no Brasil e seus instrumentos de alcance**. Notas introdutórias acerca do direito fundamental à moradia frente às políticas públicas de regularização fundiária. Jus Navigandi, Teresina, ano 17, n. 3376, 28 set. 2012 . Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/22699/a-regularizacao-fundiaria-urbana-no-brasil-e-seus-instrumentos-de-alcance>>. Acesso em: 24 nov. 2015.

YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato; FIGUEIREDO, Marcelo; AMADEI, Vicente de Abreu. **Direito notarial e registral avançado**. Revista dos Tribunais, 2014.