

OLDIR CALDAS

DIREITO HABITACIONAL - EVOLUÇÃO, DIFICULDADES E PERSPECTIVAS.

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina, como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

ORIENTADOR: PROF. JOSÉ LUIZ SOBIERASJKI.

Florianópolis /SC, de Novembro de 1997.

## DEDICATÓRIA

Dedico esta monografia aos meus filhos Luiz Gregório, Ana Cláudia e Luiz Fernando e a incansável Ana Cristina, esposa, companheira e incentivadora em todos os momentos do meu percurso universitário

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	6
CAPÍTULO I INÍCIO E EVOLUÇÃO DAS NECESSIDADES DE HABITAÇÃO .....	9
1.1.A HISTÓRIA HABITACIONAL.....	9
1.2 A RESTRITIVIDADE DO DIREITO DE HABITAÇÃO NO BRASIL.....	11
1.3 DIREITO DE HABITAÇÃO FRENTE A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988.....	12
1.4 HABITAÇÃO E CIDADANIA.....	19
1.5 HABITAÇÃO E QUALIDADE DE VIDA.....	21
CAPÍTULO II A IMPORTÂNCIA DOS INSTITUTOS CLÁSSICOS NO ESTUDO DO DIREITO DE HABITAÇÃO .....	23
2.1 POSSE: IMPORTÂNCIA NO CONTEXTO HABITACIONAL .....	23
2.2 PRINCIPAIS EFEITOS DA POSSE.....	26
2.3 O INSTITUTO DA PROPRIEDADE .....	28
2.4 PERSPECTIVAS DO DIREITO HABITACIONAL NO BRASIL .....	36

CAPÍTULO III	NOVO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO	
	BRASILEIRO .....	41
	3.1 SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO (S.F.I.) .....	41
	CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	47
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	50

## INTRODUÇÃO

É inerente a atividade jurídica, aos estudiosos e aos seus operadores, o exercício de pesquisas que levem ao entendimento, ao inter-relacionamento entre o desenvolvimento das normas e a sua plena eficácia aplicativa.

É mister que as normas estejam sempre em consonância com as aspirações e necessidades da sociedade.

A busca constante do equilíbrio social e de maior grau de felicidade, devem ser a tônica a nortear a evolução das normas jurídicas.

Desde os primórdios tempos da civilização, o homem, vivendo em tribos, vem desenvolvendo com tenacidade impar o seu direito de habitar, viver abrigado.

Deveras sujeito as adversidades climáticas, conjugado com a sua constante preocupação em constituir família e transferir-lhe a propriedade, o homem, uniu necessidade de habitação ao sentido de proteção familiar.

A habitação constitui-se em um abrigo usado pelo homem para proteger-se contra as dificuldades impostas pela natureza com suas constantes variações.

Contudo, para melhor compreensão deste trabalho, optamos pela ampliação do citado conceito, visando conferir a habitação maior visão abrangente, estudando sua interligação com a propriedade, finalidades sociais, bens de família, o sentido protetor dos direitos das sucessões etc.

Interessou-nos as possíveis formas de produção, a aquisição e transferência da habitação.

Pretendemos especificar as formas de aquisição, quem é detentor do direito, quais os procedimentos e documentos necessários, traçando sugestões para simplificar ou desburocratizar o acesso a habitação.

Nosso País, sem exceção, criou e regulamentou regras específicas objetivando o acesso a habitação.

É nosso objetivo estudar as referidas regulamentações, discorrer sobre as dificuldades para chegar-se a habitação, quais os órgãos que atuam no setor habitacional, onde buscar informações, quem possui o direito e sugerir alternativas viabilizando o processo de aquisição.

Todo o cidadão necessita habitar, independentemente do que seja ou faça.

Constitui-se de suma importância para conferir direitos e deveres do cidadão ao Estado e vice-versa.

Cabe ao Estado, como catalisador, editar normas, proporcionando a todo cidadão o direito de habitação.

Outrossim, com a evolução, com o crescente avanço tecnológico, aumentam também em progressão geométrica, as demandas sociais de uma população cada vez mais ávida por melhor qualidade de vida. Cabe então a afirmação que as normas necessitam também evoluir e adaptar-se rapidamente, indo ao encontro das transformações e anseios sociais da população.

Regulamentar o direito a habitação é uma tarefa bastante difícil e, ainda maior é o desafio de viabilizar o acesso a moradia num País como o Brasil, com seus quase duzentos milhões de habitantes, de regiões com características diferenciadas e marcantes e sua imensa extensão territorial.

Sem intenção de esgotar o assunto, porém com o intuito de suscitar alguns temas para a reflexão e discussão dos interessados, serão abordadas algumas questões consideradas polêmicas e controvertidas.

O método adotado para a execução deste trabalho foi o indutivo lógico de abordagem e as técnicas de pesquisa foram teórico-práticas (bibliográfica e documental com pesquisa de campo).

O texto foi dividido em três capítulos, sendo estes subdivididos em ítems.

## **CAPÍTULO I**

# **INÍCIO E EVOLUÇÃO DAS NECESSIDADES DE HABITAÇÃO**

### **1.1. A HISTÓRIA HABITACIONAL**

A habitação é um abrigo utilizado pelo homem para proteger-se contra intempéries e outras ameaças do meio ambiente.

Desde épocas remotíssimas, os abrigos naturais, como grutas e cavernas foram utilizados pelos homenídeos como habitações, ainda que de caráter temporário, desde o paleolítico inferior (África e China) e comumente, durante fases frias da glaciação do Weren pelo homoneanderthaleusis e pelo homo sapiens do paleolítico superior (Europa).

Todavia, ainda hoje, o homem escava abrigos em paredões rochosos ou no próprio solo.

Habitações como essas, são encontradas por exemplo, a 50 Km de Paris, na aldeia de Carreiras (casas escavadas na rocha), e na orla de Koess na China Setentrional e ao redor do Mediterrâneo, onde existem verdadeiras aldeias subterrâneas.

Os abrigos naturais, entretanto, sempre apresentaram inconvenientes, inclusive para a saúde dos seus habitantes, fazendo então com que evolutivamente se procurasse a produção de abrigos artificiais.

Existem provas de que homenideos em certas regiões da África já preparavam abrigos artificiais com simples anteparo ou toldos de ramagens encostados a um caibro horizontal apoiado em duas forquetas verticais, cravadas no chão, considerando-se então esta como a primeira tentativa de produção de habitações artificiais.

Longos períodos de tempo se sucederam, paulatinamente, onde ocorreram inovações, troca de experiências entre diversos povos, com transposição de várias etapas como o aparecimento das casas rurais, das casas de madeiras, casas de pedra, casas de tijolos, as tendas, os iglus, casas leves de armações de madeira e papel como no Japão, por influência dos freqüentes terremotos, casas urbanas e contemporaneamente os condomínios multifamiliares, hoje já devidamente estabelecidos e normatizados em nossa legislação pátria.

## 1.2. A RESTRITIVIDADE DO DIREITO DE HABITAÇÃO NO BRASIL

A Legalidade restritiva do direito de habitação vem devidamente inscrita no Título III ( DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS), Capítulo VI, Artigos 746, 747, e 748 do Código Civil Brasileiro.

O Artigo 1611, parágrafo 2º, do Código Civil trata especialmente do direito de habitação do cônjuge sobrevivente.

A doutrina Pátria, trata a habitação como um usufruto em miniatura, aplicando-lhe no que couber as disposições legais a este direito e que não contrariem sua natureza.

Basicamente, o direito real de habitação é o uso gratuito de casa de moradia, de caráter personalíssimo, de uso limitado, perdendo há tempos sua significação de usufruto restrito.

Por ser de cunho personalíssimo não pode ser transferido, sendo o direito, exercitado pelo titular, exclusivamente, com destinação invariável.

A casa não pode ser habitada por terceiros nem ser utilizada para fins diversos da moradia do titular.

Através dos tempos e mesmo na modernidade, a habitação ocupa importante função de ordem econômica e social. Contudo, ainda persiste em

nosso Código Civil uma restritividade flagrante a sua integral possibilidade de aplicação.

Com o advento do estatuto da mulher, aconteceu o alargamento do campo para a sua aplicação.

O objeto do direito real de habitação é um bem imóvel de específica destinação como casa ou apartamento para moradia gratuita.

Constitui-se pelos modos como se estabelece o usufruto, requer sempre o competente registro em cartório e pode ser adquirido por usucapião.

Os direitos e obrigações do titular de habitação regem-se pelas normas do usufruto, no que lhe não contrariem a natureza.

Seu direito restringe-se portanto, a ocupar casa alheia, com a família, sem alugar ou emprestar.

Extingui-se a habitação pelos mesmos modos do usufruto ou seja a morte do usuário, a renúncia, a destruição da coisa, a consolidação etc.

Já a não utilização é uma verdadeira particularidade deste direito real.

### **1.3. DIREITO DE HABITAÇÃO FRENTE A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988**

Com o advento da Constituição Federal de 5 de outubro de 1988, notou-se existir pôr parte do legislador constituinte, maior preocupação com

o aspecto social da propriedade. Assim é que os direitos e deveres individuais passaram a integrar logo o *conteúdo do Artigo 5º, o qual dispõe no caput:* “*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 seguintes termos....*”

Outrossim podemos retirar do mesmo Artigo 5º os seguintes itens:

XI - A casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela poderá penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para pedir socorro, ou durante o dia pôr determinação judicial.

XXII - É garantido o direito de propriedade

XXIII - A propriedade atenderá a sua função social

XXX - É garantido o direito de herança.

XXVI - A pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade

produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento.

LIV - Ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal.

## **TÍTULO II**

### **CAPÍTULO II:**

**DOS DIREITOS SOCIAIS, ARTIGO 6º:** São direitos sociais, a educação, a saúde, o trabalho, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção a maternidade, a infância, a assistência ao desamparados, na forma desta Constituição.

Segue o Artigo 23 - É competência da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;

IX - promover programas de construção de moradias e as melhorias das condições habitacionais e de saneamento básico.

X - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos.

## **TÍTULO VII**

**DA ORDEM ECONÔMICA**, Capítulo I, Artigo 170 diz: A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios;

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

VII - redução das desigualdades regionais e sociais.

Sob o tema de Política Urbana, Título VII, Capítulo II do Artigo 182 temos: A política de desenvolvimento urbano executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais, fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades e garantir o bem estar dos seus habitantes.

& 4º - É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para a área incluída no plano diretor, exigir nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena sucessivamente de :

I - parcelamento ou edificação compulsórios:

Ainda, propiciou a aquisição do domínio ou a propriedade plena conforme o Artigo 183 .

*“Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-a o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”*

**Artigo 203** - A assistência social será prestada a quem dela necessitar, independentemente de contribuição a seguridade social e tem pôr objetivo.

#### **I - a proteção a família ....**

**Artigo 226** - A família base da sociedade tem especial proteção do Estado.

Nota-se, a princípio, a preocupação dos Constituintes de 1988 em elaborar a Carta Magna, alicerçada no Estado Democrático de Direito, quando explicita que todos tem direito a propriedade e que esta propriedade mescla-se em diversas oportunidades com o conceito de casa, de residência, de domicílio ou seja de habitação.

Quando a Carta Magna dita que a casa é abrigo inviolável do indivíduo certamente esta falando de habitação, quando se além a função social da propriedade também parcialmente se ocupa da habitação.

Ao garantir o direito de herança, implicitamente está possibilitando aos herdeiros a possibilidade de continuar utilizando o imóvel inventariado ou arrolado para sua habitação.

Como instrumento de proteção ao instituto familiar rural, tornou impenhorável a pequena propriedade, cujo mecanismo trouxe maior segurança habitacional as famílias em atividades produtivas no campo.

Outrossim, defende a propriedade e conseqüentemente a habitação, ao dispor que ninguém será privado de seus bens sem o devido processo legal, incluindo-se implicitamente a necessidade da prestação jurisdicional própria e com garantia do Estado.

Já no Capítulo dos Direitos Sociais, fica caracterizada a enorme preocupação dos Constituintes com a proteção à maternidade, à infância e assistência aos desempregados o que simboliza a necessidade de se oferecer através dos mecanismos próprios assistência habitacional aos excluídos.

No Artigo 23 da CF fica evidente a competência dos três níveis de poder quando lhes obriga a promoção de programas de construção de mo-

radias e necessidade de buscar a melhoria das correspondentes condições habitacionais e de saneamento básico.

Ao se referir a necessidade de combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, com a promoção e integração social dos setores desfavorecidos, coloca para interpretação, que a integração pode acontecer via fornecimento ao cidadão de um endereço digno para si e sua família.

Sob o título da ordem econômica enfatiza a valorização do labor humano no sentido de propiciar a todos na sociedade uma existência digna, o que engloba também a necessidade de habitação para se alcançar a justiça social, quando se refere a defesa da propriedade privada, a função social da propriedade e a redução das desigualdades regionais e sociais.

Ao abordar e ditar as normas gerais de política urbana Artigo 182, procurou criar condições propícias ao desenvolvimento de planejamento adequado dos centros urbanos a fim de possibilitar o bem estar social de seus habitantes, portanto uma verdadeira política de caráter habitacional.

Outrossim, verdadeiramente, perseguindo a idéia de que habitar é uma necessidade básica do ser humano, e, para propiciar a possibilidade de habitação (Através da aquisição da propriedade ou do domínio) com o Artigo 183 da CF, ficou criado o Usucapião Urbano Especial ou Constitucional, cuja finalidade é a de propiciar, habitação ao usucapiente e sua família, através do

registro originário de áreas de até duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados por cinco anos ou mais, ininterruptamente.

Enfim, constatamos que o direito de habitação, está devidamente protegido em nossa Constituição Federal e em verdadeira integração e consonância com outros tantos direitos de igual relevância.

#### **1.4. HABITAÇÃO E CIDADANIA**

A Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988, trouxe em seu bojo, significativos avanços de ordem social, de estabilização do estado democrático de direito, de princípios fundamentais como a cidadania e a dignidade da pessoa humana e, como objetivos do Estado, entre tantos outros, a diminuição da pobreza e da marginalização, e redução das desigualdades sociais e regionais.

Garantiu o direito de propriedade, com atendimento precípua de sua função social, ditou que a casa é abrigo inviolável do indivíduo, que ficou garantido o direito de herança das propriedades, assegurando uma verdadeira política de apoio a instituição familiar, célula mater da sociedade.

A questão do fundamento da propriedade tem preocupado enormemente os juristas, que através de várias teorias como a da vontade divina,

a do assentimento universal, a da ocupação, a da função social, procuram demonstrar a natureza desse direito e justificar-lhe a existência.

Outrossim, a teoria que desfruta de maior prestígio é a da natureza humana segundo a qual, a propriedade é inerente a própria natureza do homem, sendo portanto condição de sua sobrevivência e pressuposto de sua liberdade.

Aceita-se contemporaneamente que a medida que a sociedade evolui, a propriedade privada vai melhor se caracterizando, sendo mesmo possível afirmar que esta é uma das importantes condições do progresso daquela.

Constitui-se portanto que há um estreito relacionamento entre propriedade imóvel e habitação e que sob diversos aspectos, o endereço se constitui num pressuposto da cidadania, sendo esta o conteúdo adicional de caráter político que faculta aos indivíduos direitos como o de votar e ser eleito e o conteúdo de caráter material como o de possuir habitação e um endereço digno.

Se incluirmos no direito de propriedade a função habitacional podemos afirmar que é o mais importante, o mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, é o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas.

Sua importância se caracteriza por representar dentro do sistema de apropriação de riqueza em que vivemos, a espinha dorsal do direito privado, pois o conflito de interesse entre os homens, que o ordenamento jurídico procura disciplinar, se manifesta, na quase generalidade dos casos, na disputa sobre bens.

Habitar significa também possuir, usar, gozar, dispor, mesmo que temporariamente ou em caráter precário, um bem imóvel a este aspecto destinado.

Pode-se exercer a cidadania de diversas formas porém, seu exercício será mais benéfico e eficaz a própria sociedade se o cidadão puder oferecer a si e sua família em endereço compatível com a dignidade humana.

## **1.5. HABITAÇÃO E QUALIDADE DE VIDA**

Esta relação de interdependência existe desde o advento da sociedade humana.

É uma relação tão estreita que a maioria dos autores a colocam na mesma posição do progresso com a propriedade.

Quanto melhores as condições habitacionais, sejam as do próprio imóvel ou as correlatas como, tratamento de esgotos, comunicação, fornecimento de água tratada para consumo, energia elétrica, urbanização adequada e outras, maiores os índices de qualidade de vida, nestes incluídos os de pre-

venção de doenças infecto contagiosas e outras, prejudiciais ao desenvolvimento do ser humano.

Cabe ressaltar a importância dos órgãos governamentais, inclusive o Legislativo, ao atuarem na definição dos objetivos nacionais, estaduais e municipais das políticas de organização urbana, do parcelamento do solo urbano e rural, dos condomínios e das habitações populares.

A utilidade de uma política habitacional adequada, pode ser mensurada através das benéficas conseqüências como a redução de doenças e do stress social, com a retomada da geração de empregos com absorção da mão de obra menos qualificada, com a diminuição dos percursos de deslocamento dos trabalhadores, da integração dos projetos habitacionais sociais com o meio ambiente e assim por diante.

## **CAPÍTULO II**

### **A IMPORTÂNCIA DOS INSTITUTOS CLÁSSICOS NO ESTUDO DO DIREITO DE HABITAÇÃO**

#### **2.1 POSSE: IMPORTÂNCIA NO CONTEXTO HABITACIONAL**

Pode-se partir da premissa que o instituto da posse, devidamente consagrado em nossa legislação é um dos meios adequados para se alcançar o direito de habitação.

Existe um direito possessório bem definido, com seus institutos perfeitamente estabelecidos.

Cabe portanto estabelecer um divisor básico, pois a posse pode existir sobre imóveis, não edificados, os construídos e voltados para a atividade comercial, ou pode-se exercer sobre coisas móveis o que exatamente não se interliga com nossos objetivos de pesquisa.

As formas de aquisição de habitação que procuraremos evidenciar, podem em alguns casos se mesclar com as de aquisição da posse mas, extensivamente podem se expandir também aos imóveis locados para residência.

Podemos considerar que um dos pressupostos básicos legais do direito de habitação constitui-se na posse direta ou indireta de um bem imóvel.

**Código Civil Brasileiro**, ao tratar da posse, no livro II de sua parte especial, “**Direito das Coisas**”, adotou, predominantemente, a teoria, que exige para a caracterização da posse, somente o elemento objetivo, denominado *corpus* ou a utilização econômica da coisa.

Assim o Código Civil Brasileiro, no seu Art. 485, conceituou a posse prescrevendo: “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício pleno, ou não de algum dos poderes inerente ao domínio, ou propriedade “.

Efetuando-se a conjugação deste com Art. 524, que elenca os poderes do proprietário, pode-se conceituar a posse como a exteriorização dos efeitos da propriedade ou seja, independentemente de apreensão física sobre a coisa, se constitui do exercício de quaisquer dos poderes que o direito real de propriedade, confere o seu titular, como, o poder de usar ou *jus utendi*

di, que se verifica no direito do titular de empregar a coisa conforme a sua destinação material; o poder de gozar ou jus fruendi, que é o direito de desfrutar, de colher os frutos; o poder de dispor, ou jus abtendi; constituído da capacidade do titular de dar a coisa o destino que bem lhe aprouver; e o poder de reaver a coisa de quem injustamente a possui, este, decorrente do poder de seqüela inerente a todo direito real.

Das diversas formas ou modos em que pode-se dividir a posse optamos classificá-la quanto aos seus objetivos e quanto a subjetividade.

De acordo com o Art. 489 do Código Civil, a posse se divide em posse justa e injusta.

Diz-se justa a posse que não possui vícios, e, injusta, quando pela maneira aparente com que foi adquirida, ela sugere ser ilegítima, por se revestir de algum dos vícios de natureza objetiva previstos no referido artigo.

- A clandestinidade, quando em razão das circunstâncias em que foi adquirida, o legítimo possuidor não tomou conhecimento da violação da sua posse; e, a precariedade, ou abuso de confiança, quando sob mera detenção, a coisa deveria ser restituída ao legítimo possuidor e não o é, convertendo-se essa detenção em posse injusta.

Sendo, ou não, a posse eivada de vício ou injusta, pode-se ainda, classificá-la quanto á subjetividade em posse de boa-fé e posse de má-fé e

posse do adquirente que desconhece, a existência do vício, do impedimento á sua aquisição. Tendo o possuidor ciência de impedimento, ou quando se presume que não o ignore, será de má-fé a sua posse.

A posse é um instituto consagrado e, relevantemente, faz parte do Estado Democrático de Direito que todos defendemos.

Se a posse é exercida sobre bem imóvel, certamente, em última análise, servirá ao destino habitacional. Esta conotação é importante para podermos fazer o devido relacionamento entre o referido instituto e o direito de habitação.

Quando consagramos o direito a posse e a propriedade, estamos referendando concomitantemente o direito de habitação.

## **2.2 PRINCIPAIS EFEITOS DA POSSE**

Merecem registros especiais dentre os vários efeitos da posse, a proteção possessória e a possibilidade de gerar usucapião. É importante frisar que mesmo a posse injusta e de má-fé gera direito a proteção possessora. Porém, mesmo com relação a tal efeito, a lei confere tratamento diferenciado á posse conforme o caráter pelo qual se reveste, quanto a extensão desse direito.

Sendo a posse injusta, se de boa fé, terá o possuidor o direito de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, sendo-lhe assegurado o direito de retenção pelo valor destas, podendo levantar as voluptuárias. Já o possuidor de má-fé somente tem direito a receber indenização pelas benfeitorias necessárias, mas sem direito de retenção, não tendo direito á indenização quanto as úteis e sequer podendo levantar as voluptuárias.

Relativamente ao usucapião, predomina doutrinariamente o entendimento que somente a posse justa gera direito a prescrição aquisitiva.

Além dos efeitos supra referenciados, a posse também gera outros efeitos, como a responsabilidade por deteriorações, a percepção dos frutos, a atribuição do ônus da prova aquele que a contesta e a posição processual mais favorável do possuidor, em atenção a propriedade, cuja defesa se processa pela mesma posse.

Desta forma, a posse constitui um importante instrumento para o ingresso do cidadão no campo habitacional, viabilizando através de seus preceitos um possível acesso ao direito de residir. Ao instrumentalizar o cidadão com o instituto possessório e como a maioria das demandas levadas á apreciação do judiciário versam sobre os bens da vida, aí incluídos os bens imóveis, obedecendo-se a legislação vigente, através do exercício da posse, pode-se perfeitamente chegar a habitação que é um direito natural do ser humano.

### 2.3 O INSTITUTO DA PROPRIEDADE

Conceituar a propriedade é tarefa gigantesca e temida pelos mais conceituados juristas.

Segundo palavras de Washington de Barros Monteiro, o direito de propriedade é o mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, é o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas.

Silvio Rodrigues destaca a importância do instituto dizendo: “a propriedade representa a espinha dorsal do direito privado, pois o conflito de interesses entre os homens, que o ordenamento jurídico procura disciplinar, se manifesta, na quase generalidade dos casos, na disputa sobre bens.”

Seguindo o disposto no Caput do art. 524 do Código Civil, e o que esclarece a doutrina pátria, pode-se definir o instituto da propriedade como o direito real que vincula um determinado bem, corpóreo ou incorpóreo, ao seu titular conferindo-lhe os poderes de usa-lo, goza-lo, dele dispor e requerê-lo de quem injustamente o possua, dentro dos limites da ordem jurídica.

A posse e a propriedade podem estar reunidas nas mãos de um só titular, contudo, ao proprietário a lei confere uma série de vantagens e prerrogativas em relação ao somente possuidor.

A ação específica à defesa da propriedade é denominada reivindicatória ou petítoria e se funda no domínio.

O direito de propriedade absoluto perdurou até tempos contemporâneos. Nas últimas décadas tem sido reavaliado e cedendo espaço em benefício da ordem social ou da coletividade como um todo. A essa transformação chamamos de publicitação do direito privado ou seja a interatividade entre o direito público e o privado.

Podemos citar como restrições a propriedade a desapropriação ou alienação coercitiva por parte do poder público, feita por decreto com base no interesse público, com prévia indenização; o confisco por restrições em defesa do patrimônio histórico; pôr desapropriação indireta e pela função social da propriedade.

Só se adquire a propriedade quando decorrente de negócio jurídico e o registro torna a aquisição pública conforme a Lei 6015/73 ou Lei do Registros Públicos.

Segundo Silvio Rodrigues, o domínio é o mais completo dos direitos subjetivos.

É um direito real por excelência ou um direito que se sobrepõe a coisa e seu exercício independe de quem quer que seja.

O domínio se distingue dos demais direitos reais porque incide sobre a coisa própria, diferentemente dos denominados direitos reais sobre coisas alheias, transmite a idéia de vínculo legal e de submissão da coisa corpórea ao proprietário. O domínio como todo direito subjetivo representa um vínculo jurídico e sua validade é *erga omnes*, devidamente prevista em lei, visto que o fundamento do direito de propriedade se encontra na vontade do legislador.

O segundo elemento do tema em exame é a idéia de submissão da coisa ao poder do proprietário que a pode usar, gozar e dela dispor, cuja consequência é a prerrogativa, para o proprietário, de reaver a coisa de quem injustamente a detenha, é o chamado poder de seqüela.

Entretanto, evolutivamente chegou-se a noção de que o uso da propriedade está condicionado ao bem estar social.

Pode-se dizer que o direito de propriedade é um direito absoluto, exclusivo e perpétuo.

Absoluto de forma que o proprietário tem sobre a coisa o seu mais amplo poder jurídico, e, exclusivo porque seu domínio é exercido sem concorrência de terceiros.

O legislador distingue a propriedade em: plena, quando os seus direitos elementares se acham reunidos no do proprietário e, limitada, quando essa propriedade é gravada com ônus real ou resolúvel.

O conceito de propriedade sofreu evolução através dos tempos, ocasionando, via de regra, uma redução dos direitos do proprietário.

Ao lado das limitações voluntárias, tais como as servidões, o usufruto ou as, cláusulas de inalienabilidade de impenhorabilidade, outras existem que decorrem da própria natureza do direito de propriedade ou são impostas pela legislação.

As restrições derivadas da própria natureza do direito, se explicam através do recurso à noção de abuso de direito.

Qualquer proprietário, no uso do seu direito, não pode ultrapassar determinados limites, pois se exorbitar, estará abusando e praticando ato ilícito e sua postura sendo abusiva não encontra guarida no ordenamento jurídico e ainda lhe obriga a reparação de danos causados.

As restrições legais à propriedade são as mais importantes. Pode-se citar as normas de vizinhança que possuem o objetivo de facilitar e harmonizar o convívio social.

Com efeito, embora não se possa negar a influência dos escritos socialistas do século XIX, nessa marcha do legislador rumo à restrição

das prerrogativas do proprietário, parece inegável que a evolução desse direito se processa naturalmente se avizinha cada vez mais ao denominado estado democrático de direito. Pelo contrário, embora através da nacionalização muitos bens saiam das mãos dos particulares, a propriedade está hoje ao alcance de um maior número, o que vale dizer não só que se multiplica, como também que conta com mais numerosos defensores.

As restrições legais à propriedade afetam os seus três característicos tradicionais, ou seja, o seu absolutismo, sua exclusividade e sua perpetuidade.

Quanto ao absolutismo do direito de propriedade, a evolução se manifesta pela multiplicação das servidões legais de interesse privado, bem como por outras restrições no uso e gozo do domínio, como se verá num par de exemplos.

No campo da locação, a Lei de Luvas (Dec. n. 24.150, de 20 de abril de 1934, revogado pela Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991), primeiramente, e as leis do inquilinato, ao depois, trouxeram para o proprietário um dever de contratar, ou, pelo menos, de renovar o contrato de locação, tirando de seu arbítrio a possibilidade de fixar as condições do contrato, que o próprio legislador se encarregou de estabelecer.

Leis várias criaram para o proprietário, ao proibir o açambarcamento ou a monopolização, a obrigação de vender o que é seu, não raro fixando preço ao produto da venda.

Tanto num, como no outro caso, nota-se uma restrição ao uso e gozo da coisa, afetando o caráter absoluto da propriedade.

Quanto a exclusividade do domínio, nota-se no direito moderno uma tendência ao desmembramento da propriedade que, embora não se possa proclamar no campo teórico, é inegável no prático.

A Lei n. 8.245/91, por exemplo, confere ao locatário, ocorrendo os pressupostos do seu artigo 51, a prerrogativa de renovar indefinidamente o contrato de locação, mantendo-se, assim, no imóvel alheio, contra a vontade do dono.

As sucessivas leis do inquilinato, que há mais de cinquenta anos vigoram entre nós, afora as hipóteses que enumeravam, sempre impediram a retomada do imóvel pelo locador, de modo que o locatário pode permanecer, legitimamente e contra a vontade do dono, na casa alheia.

É óbvio que nenhum desses locatários é titular de direito real. Mas, na prática, a prerrogativa que a lei lhes confere sobre a coisa de outrem atua como um direito real, pois os mesmos utilizam a coisa alheia independente da colaboração e até contra a vontade do titular do domínio.

A legislação trabalhista, conferindo ao trabalhador direitos vários, tais como a estabilidade no emprego, indenização por despedida injusta, aviso prévio etc., confiscou, no momento exato de sua promulgação uma parte do patrimônio do empregador, representada pelas suas responsabilidades trabalhistas, para entregá-la aos seus empregados. Embora tal asserção não seja verdadeira no campo teórico, de um certo modo pode dizer que a propriedade da empresa não é mais apenas de seus acionistas ou associados, mas também daqueles que ali trabalham, cujos direitos, adquiridos através do tempo de serviço, encontram garantia no patrimônio da organização.

Quanto as restrições trazidas a perpetuidade do domínio, poderíamos, entre nós, distinguir entre dois aspectos. De um lado, o confisco genérico levado a efeito pelo Código de Minas e pela Constituição de 1934 (art. 18), que transferiu do patrimônio particular, para a do Estado, as minas e demais riquezas do subsolo.

De outro lado, uma tendência a nacionalização, através da desapropriação, tendência que nos dias de hoje, com a anunciada reforma agrária e com a projetada aquisição dos concessionários de serviços públicos, ganha proporções avassaladoras.

A nacionalização é um meio de o Estado intervir na Economia. Através dela, bens que se encontram num patrimônio particular passam ao

Poder Público. Tal recurso é aconselhável quando se trata de bens de grande importância para a sociedade, pois sua retirada da administração particular evita que caiam em regime meramente especulativo.

Todavia, a nacionalização, hoje, se inspira não só em propósitos igualitários, como também, e principalmente, em preocupação de caráter político. E, para alcançá-la, o Estado recorre mais e mais a desapropriação, não apenas por necessidade ou utilidade pública, como igualmente por interesse social, podendo mesmo fazê-lo para promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

São tão profundas as transformações que experimentou a propriedade privada, que novas concepções surgiram procurando explicar sua natureza. Caracteriza-se atualmente que a propriedade, além de um direito subjetivo do titular, deve exercer a sua função social. Assim sendo, deve ele gerir a coisa, tendo em vista o melhor rendimento e no interesse de todos.

Outros autores, para explicar as sucessivas invasões feitas pelo legislador dentro do campo de direito, utiliza o conceito de abuso de direito. O abuso, ao seu ver, é o desvio que sofre o direito em sua função.

Segundo estas concepções, os direitos subjetivos existem. Mas, não são absolutos. Tem um fim que os ultrapassa. São direitos-função. De-

vem ser exercidos, não segundo os caprichos do proprietário, mas sob o plano da função a que correspondem. Se isso não ocorrer, seu exercício é abusivo.

Estas idéias, de um certo modo extremadas, deram frutos, porque mesmo que se não as tenha por absolutamente justas, contêm uma parte de verdade e correspondem a um anseio que se encontra no coração da maioria dos homens.

No Brasil é inegável a repercussão de tal tendência. Pois, entre outras regras, o legislador constitucional determinou que o uso da propriedade fosse condicionado ao bem-estar social.

## **2.4 PERSPECTIVAS DO DIREITO HABITACIONAL NO BRASIL**

Ao avaliarmos restritivamente o direito de habitação, de conformidade e, levando em consideração somente o conteúdo do nosso Código Civil, podemos deduzir que realmente, pôr este ângulo é um instituto de pouca aplicabilidade e decadente.

Contudo, ao interpretar os Artigos já citados no item 3 do Capítulo I deste trabalho, relativos ao estudo da Constituição Federal de 1988, a impressão que se instaura é a de que o direito social, natural, habitacional é relevante e passou a constar da pauta das preocupações dos governantes brasileiros.

A construção da casa própria no Brasil vem sendo objeto de ocupação da atenção dos governantes e da sociedade civil desde às senzalas e à corrente migratória européia.

Já em 1843 editava-se a lei orçamentaria n.º 317, regulada pelo Decreto 482 de 1846 que criou o registro de hipotecas e o Decreto n.º 5481 de 25 de junho de 1928, tornando visível o fato de que a terra era fator de crédito.

Por fim a colonização trouxe consigo o fracionamento da propriedade, a industrialização, as metrópoles e a necessidade de financiamento para atendimento da demanda pela construção ou aquisição da casa própria.

Em 1964, nasceu o Sistema Financeiro da Habitação e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

Difundiram-se as cadernetas de poupança, os agentes financeiros especializados em habitação, os Inocops e as Cohabs e o Banco Nacional de Habitação.

O sistema foi incumbido de atuar paralelamente em saneamento básico e transporte de massas ou seja, na reformulação e melhoria da chamada infra-estrutura urbana, afim de melhorar a qualidade de vida da população.

A implantação do sistema possibilitou a melhoria substancial na área de pesquisas e estudos de urbanismo e habitação, a melhor organização das cidades, o incremento da indústria da construção civil etc.

Os estudos e levantamentos efetuados na época apresentaram um déficit habitacional de oito milhões de habitações para uma população de setenta e cinco milhões de pessoas. Outrossim, menos da metade preenchia as condições mínimas de habitabilidade.

Desde os anos 40, com o recrudescimento da inflação, verificou-se a aplicação de vultuosos recursos na área imobiliária ocorrendo uma super valorização das áreas urbanas e suburbanas.

Tal efeito foi denominado de especulação imobiliária e trouxe consigo danosos efeitos ao processo de urbanização das cidades, É certo contudo, que outros fatores contribuíram para tal fenômeno, como o êxodo rural, a falta de legislação adequada como o parcelamento do solo, planos diretores das cidades, os baixos salários entre outros .

Entretanto, a construção civil mobiliza grande contingente de mão de obra, possibilita uma melhor distribuição de renda ao mesmo tempo que ao incrementar a economia interna diminui a pressão internacional.

A questão do atendimento do segmento populacional de baixa renda é mais uma questão política do que de mecanismos e recursos, Não se

deve considerar paternalismo o atendimento referente ao acesso a moradia a população com rendimentos inferiores a cinco salários mínimos, ao contrário é dever do Estado e sentimento humanista da sociedade.

Da mesma forma, a existência de uma política firme de urbanização, de construção de moradias inibe a formação de bairros espontâneos ou seja aqueles construídos pôr seus próprios habitantes, sem qualquer financiamento e sem obediência a legislação pertinente.

A posse de tais terrenos via processo irregular como a invasão-ocupação, possibilita a inversão do processo de urbanização estabelecido pela sociedade de direito legitimamente organizada, incentiva o aparecimento e proliferação de favelas e cortiços nas cidades, inviabilizando o adequado processo de urbanização, atrasando o aumento do nível de qualidade de vida e progresso de população.

Os custos de reformulação de áreas inadequadamente favelizadas é astronômico e incomparável aos de áreas planejadas, obrigando a sociedade e o poder Público a investimento vultuosos para reversão do processo.

Além das dificuldades já referenciadas, outras tantas de relevante importância, dificultam o desenvolvimento de novas políticas realmente direcionadas a reabilitação do acesso a habitação.

Assim, detectamos como fatores concomitantemente importantes, o gigantismo do nosso território com suas disponibilidades e desigualdades sociais e econômicas, a ausência ou inexistência de políticas regionalizadas ou até municipalizadas.

Salvo algumas raras exceções, a falta de estímulos pedagógicos ao desenvolvimento da mão de obra e a sua fixação em seu território de origem, a carência de tecnologia visando maior aproveitamento das potencialidades das matérias primas e insumos produzidos regionalmente.

Outrossim, como coadjuvante dos inúmeros fatores inibidores da produção de habitações, surge a especulação financeira que retira investimentos de uma vital atividade produtiva como a habitacional injetando recursos no mercado financeiro.

Todos estes fatores, aliados a má distribuição de renda, geram enorme defasagem entre a produção de habitações e as necessidades da população, ou seja, a procura sempre será maior do que a oferta, o que resulta em super valorização das propriedades, exigindo sempre maiores investimentos em suas produções. Enfim, um verdadeiro círculo vicioso.

## **CAPÍTULO III**

### **NOVO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

#### **3.1 SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO (S.F.I.)**

Encontra-se tramitando no Congresso Nacional Brasileiro o projeto de Lei que institui o Sistema Financeiro Imobiliário (S.F.I.).

O projeto prevê que todas as instituições financeiras - caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de carteiras de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias - a serem avaliadas pelo Conselho Monetário Nacional (C.M.N.), poderão financiar a aquisição da casa própria.

As operações de financiamento imobiliário serão livremente efetivadas pelas entidades ou instituições autorizadas para operar no S.F.I., segundo as condições e lógicas do mercado e observadas normativas legais em vigor.

Nestas operações, segundo deixa antever o projeto, poderão ser empregados recursos provenientes da captação de recursos nos mercados financeiros e de valores mobiliários.

Os contratos de venda do imóvel serão feitos com a inclusão do instituto da alienação fiduciária, pelo qual o comprador transfere ao credor ou agente financeiro, a propriedade do bem, esteja ele concluído ou em construção, mantendo-se o devedor na posse direta do imóvel, ou seja, com a constituição da alienação fiduciária, ocorre um desdobramento da posse, ficando o comprador-devedor como possuidor direto e o agente financeiro como possuidor indireto.

Se a dívida ou prestação não forem pagas total ou parcialmente, a propriedade do imóvel se consolidará em nome do agente financeiro, ou ainda, assegura-se a retomada de forma ágil pelo financiador, caso o mutuário não realize os devidos pagamentos.

A alienação fiduciária em garantia é um contrato acessório e formal, com finalidade precípua de garantir o cumprimento de uma convenção, como o financiamento de bens móveis, o mútuo, ou o parcelamento de débitos previdenciários. Regula-se pela Lei 4.728 de 14.7.65, conforme art. 66, denominada Lei do Mercado de Capitais, com as modificações do Decreto-lei 911 de 1.10.69.

Contratada a operação, o devedor fiduciante dá em alienação o bem ao credor fiduciário, tornando-se este proprietário e legítimo possuidor indireto do bem. O devedor fiduciante fica com a posse direta na qualidade de usuário e depositário.

A transferência, é apenas em garantia, tornando-se sem efeito, automaticamente, logo que paga a última prestação.

Ocorrendo mora ou inadimplemento, considera-se vencida antecipadamente a dívida toda, e o credor fiduciário poderá tomar a coisa, amigável ou judicialmente, devendo vendê-la a terceiros, pagando-se com o resultado. Se houver excesso, recebe o devedor as sobras e se for insuficiente o produto da venda, responde o devedor pela diferença. A lei é omissa sobre o prazo para a efetivação da venda de bens alienados fiduciariamente.

O credor fiduciário não pode vender o bem por preço vil, sob pena de se caracterizar abuso de direito (RT 532/208).

A propriedade fiduciária, da qual o credor passa a exercer a titularidade advém do contrato e vale imediatamente entre as partes.

Perante terceiros a eficácia do título depende do Registro de Títulos e Documentos, dos domicílios do devedor fiduciante e do credor fiduciário. (art. 129, 5º combinado com o art. 130, da Lei 6015 de 31.12.1973, e Lei dos Registros Públicos.

Contudo tem-se entendido que a alienação fiduciária aplica-se apenas a bens móveis e por este entendimento é que observamos que o Congresso Nacional optou pela edição de Lei especial para normatizar a implementação deste novo sistema financeiro imobiliário para viabilizar amplo acesso a aquisição de casa própria e outros bens imóveis.

Ao analisarmos a referida Lei 6015/73 nos deparamos com o artigo 167, II, 8 que textualmente diz: No Registro de Imóveis, além da matrícula serão feitos: a averbação, da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis.

Desta forma, acreditamos estar contido no artigo supra citado o dispositivo que disciplina e possibilita a implantação do sistema de alienação fiduciária ao financiamento também de bens imóveis, mobilizando o sistema e, transferindo o registro da esfera do Cartório de Títulos e Documentos para o Cartório de Registro de Imóveis competente, com validade *erga omnes*.

Pode ser credor fiduciário a sociedade financeira autorizada pelas autoridades monetárias o que deve ser devidamente mantido após o advento de nova legislação do S.F.I.

A alienação fiduciária inspira-se na fidúcia romana, em que a pessoa transferia para outrem a propriedade de uma coisa, com a garantia da devolução após a ocorrência de um fato convencionado.

O objeto poderia ser a garantia de uma dívida (*fiducia cum creditoribus*) ou a simples guarda ou melhor proteção dos bens (*fiducia cum amico*).

O elemento confiança (*fiducia*) era básico, pois a devolução da propriedade na época, ficava dependente de um ato de vontade, bem como da honestidade do fiduciário, diferentemente do que acontece com nosso instituto vez que no Brasil o retorno da propriedade sucede-se automaticamente após a quitação da operação financeira.

De conformidade com os mestres, a alienação fiduciária teria também afinidades com o *Salman* (tipo de *fiducia* germânica) e com o *trust* *recep* (americano).

Pertence a alienação fiduciária à categoria dos negócios indiretos em que as partes usam a forma de determinado contexto típico com objetivos diversos dos usuais ou seja por ela transmite-se a propriedade não para transferi-la realmente, mas para outros fins, como o de dar uma garantia processualista.

Normalmente, na sistemática atual, em caso de mora ou inadimplemento e, se a coisa não lhe for devolvida espontaneamente, tem o credor fiduciário três medidas contra o devedor: ação de busca e apreensão, ação de depósito e ação de execução.

Comprova-se a mora pelo protesto do título caucionado, se houver, ou por carta registrada expedida por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos.

Contudo, cabe ressaltar que no caso do novo Sistema Financeiro Imobiliário, a ser implantado, o sistema processual deverá ser corrigido, buscando-se a efetiva adaptação ao negócio imobiliário com suas inúmeras particularidades e legislações especiais.

O projeto do S.F.I. dá total liberdade de pactuação dos contratos pelas partes desde que observada a legislação e as seguintes condições: reposição integral do valor emprestado com respectivos reajustes, remuneração do capital emprestado as taxas convencionais do contrato, capitalização dos juros, contratação pelos tomadores de financiamento de seguros contra risco de morte ou invalidez permanente; as partes poderão estabelecer os critérios de reajuste.

Com a devida previsão de que os contratos sejam celebrados por escritura pública, reduz-se os riscos de o mutuário comprar imóveis que estejam impossibilitados de passar para seu nome como os anteriormente hipotecados ou alienados.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Brasil, possui em sua imensidão territorial aproximadamente duzentos milhões de habitantes.

Somos considerados um País emergente, com participação importante no mundo globalizado.

Possuímos imensas jazidas e reservas das mais variadas matérias primas, insumo importante para o desenvolvimento de políticas voltadas a construção de habitações.

A nossa mão de obra é abundante e disponível em todas as regiões.

A indústria da construção civil quando acionada tem respondido com eficiência e qualidade na produção.

Contudo, o déficit habitacional segue crescendo em progressão geométrica e não demonstra particularidades de regressão.

O que fazer ?

Não é tarefa fácil para um simples Acadêmico de Direito propor sugestões de tamanha importância e envergadura. Mas, como cidadãos podemos e devemos emitir nossa opinião.

A nosso entendimento, deve-se adotar uma política municipalista na busca de soluções que permitam um acesso mais ágil e menos oneroso a aquisição da casa própria.

Os municípios brasileiros detém na prática, todas as informações necessárias à produção de habitações, condizentes com as necessidades locais de uma população cujos anseios são devidamente conhecidos.

Na realidade, os anseios e as necessidades quanto ao melhor e mais adequado tipo de habitação variam de região para região dentro do nosso território.

Desta forma é fácil imaginar que as habitações do norte e nordeste não necessitam por exemplo de sistemas de aquecimento e que as habitações do extremo sul do País utilizam menos o ar refrigerado.

Existem regiões onde a madeira, inclusive o reflorestamento é abundante. No caso do Planalto serrano Catarinense optou-se pelo reflorestamento do *Pinnus elliotis*.

Não seria então aconselhável que se aproveitasse a matéria prima destas regiões para a produção de habitações? Logicamente que sim, pois, o custo diminuiria, haveria redução das despesas de transporte, aproveitamento da mão de obra com sua especialização etc.

Juridicamente, o Estado, poderia incentivar esta municipalização na produção de habitações, criando legislação adequada do fomento das iniciativas localizadas nos municípios brasileiros, inclusive colaborando com a redução das tributações inerentes ao segmento e criando normas regulamentadoras que possibilitassem a participação ativa dos empregados da construção civil em cursos de especialização da área, em programas efetivos na área de educação que possibilitem a redução de acidentes do trabalho etc.

Convém salientar que o Brasil é um dos campeões mundiais na área de acidentes de trabalho e que estas verdadeiras mutilações e invalidez resultantes são um verdadeiro desgaste para a economia do País, sobrecarregando nossos hospitais e inviabilizando o sistema de Previdência Social com aposentadorias precoces por incapacidade laborativa.

No campo da organização social e especificamente no tocante ao atendimento das populações de baixa renda, excluídos da sociedade de consumo e por conseguinte do acesso à habitação digna, o ideal, seria a organização de Conselhos Municipais e Estaduais, onde se discutiriam a criação de cooperativas habitacionais e sua forma de viabilização.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

HOLANDA, Aurélio Buarque de. **Novo Dicionário da Língua Portuguesa.**

Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1995.

RIBEIRO, Celso. **Dicionário de Direito Constitucional.** São Paulo: Saraiva,

224 p.

CONSTITUIÇÃO da República Federativa do Brasil, promulgada em 05 de outubro de 1988. Organização dos textos, notas remissivas e índices por Juarez de Oliveira. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

DER, Natal. **Usucapião de Imóveis.** 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro.** 8. ed. São Paulo: Saraiva, 4 vol., 1993.

FERREIRA, Pinto. **Comentários à Constituição Brasileira.** São Paulo: Saraiva, 1989.

FERREIRA, Pinto. **Comentários à Constituição Brasileira.** São Paulo: Saraiva, 1994.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 20. ed. Atualizada por Eurico de Andrade Azevedo, Délcio Balestro Aleixo e José Emmanuel Burle Filho. São Paulo: Malheiros, 1995.

MIRANDA, Pontes de. **Comentários à Constituição de 1967 com a Emenda nº 1, de 1969**. Tomo I. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1973.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 3 vol., 1991.

OLIVEIRA FILHO, Francisco de. **Consignatória em Pagamento e Usucapião - Reflexões**. **Jurisprudência Catarinemense**, vol. 75, 1996.

PINTO, Alcino e outros. **Comentários à Constituição**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1990.

ROBERTO, Eros. **A Ordem Econômica na Constituição de 1988 (Interpretação Crítica)**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991. 336 p.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**, 16 ed. São Paulo: Saraiva, 1987. 419 p.

TELES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de Bens Imóveis e Móveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991. 370 p.

VIANA, Marco Aurélio S. Teoria e Prática do Direito das Coisas. São Paulo:  
Saraiva, 1983. 371 p.