

A “IRREGULARIDADE” JURÍDICA DO BAIRRO SÃO JOSÉ: análise da consciência social do conceito jurídico de propriedade

Aluna: Maíra Amanda de Oliveira*

Orientadora: Débora Fernandes Pessoa Madeira Menjivar**

Co-orientadora: Maria Inês Romanholo***

SUMÁRIO: Introdução. 1. Metodologia. 2. O Caso específico do São José. 3. Análise da posse e da propriedade no direito urbano. 3.1. Breve histórico do processo de urbanização brasileiro. 3.2. Posse. 3.3. Propriedade. 4. A eficácia social das regras jurídicas. 5. Análise social do São José. 5.1 Análise sócio econômica dos formulários. 5.2. Percepção do pesquisador acerca da consciência da irregularidade. 6. Possíveis soluções para os problemas identificados. 6.1. Usucapião 6.2. Ação de Divisão de Terras. Conclusão. Referências bibliográficas.

PALAVRAS CHAVES: Irregularidade. Bairro São José – Viçosa (MG). Análise Jurídica. Pesquisa em campo.

RESUMO

A atual legislação brasileira cerca o instituto da posse e propriedade de formalidades jurídicas, como forma de garantir segurança jurídica. Ocorre que, essas formalidades nem sempre são capazes de acompanhar a demanda social, deixando, em alguns casos, uma parcela da sociedade carente de regulamentação jurídica, e, conseqüentemente, em situação periférica. A primeira parte deste trabalho apresenta ao leitor o Bairro São José, da cidade de Viçosa-MG,

* Acadêmica do 10º período do Curso de Direito da Faculdade Presidente Antônio Carlos (FUPAC). Email: maira.amanda.oli@gmail.com

** Professora de Direito Civil da Faculdade Presidente Antônio Carlos de Ubá (FUPAC), professora de Direito Agrário e Ambiental da UFV, formada em Direito pela UFV, especialista em Direito Civil pela FUPAC de Ubá e mestre em Direito Provido pela PUC-Minas. E-mail: deboramenjivar@hotmail.com.

*** Professora graduada em Direito pela Universidade Federal de Viçosa e pós-graduada em Direito e Processo do Trabalho pela Universidade Cândido Mendes, que atualmente leciona no curso de graduação em Direito da Fundação Presidente Antônio Carlos de Ubá (FUPAC) as disciplinas Biodireito, Direito do Trabalho e Processo do Trabalho

onde foi desenvolvido o Projeto de Regularização Fundiária coordenado pelos Departamentos de Arquitetura e Direito da UFV-MG. Logo em seguida, é feito um parâmetro comparativo entre os institutos da posse e propriedade no Direito Urbano, destacando a discussão evolutiva acerca da Posse e a noção de eficácia da norma jurídica. Depois é apresentada ao leitor a análise socioeconômica da amostra em estudo. Serão apresentados todos os aspectos jurídicos e sociais que cercam o caso do Bairro São José e a metodologia utilizada para a execução do Projeto supracitado. A conclusão do trabalho partiu de soluções hipotéticas, haja vista que o Projeto encontra-se em curso. Com esse pequeno recorte da sociedade será possível demonstrar que além da função preventiva e compositiva, ao Direito cabe, em última instância prover o bem comum a todos, atendendo a sua função social.

INTRODUÇÃO

O bairro São José, mais conhecido como “Laranjal”, no município de Viçosa-MG, vivencia, em razão de sua “clandestinidade” e “irregularidade”, vários problemas como: insegurança social, falta de acesso ao poder público, ausência de elementos urbanos importantes, dentre outros que serão demonstrados no decorrer do presente trabalho.

O que se percebeu, no trabalho desenvolvido no referido bairro, foi a ausência, pelos moradores, de uma documentação compatível com o que a lei exige. Os moradores acreditam ser donos dos imóveis onde exercem o direito à moradia, mas, juridicamente, não o são. Dessa forma, buscou-se com este trabalho analisar a situação do bairro e de seus moradores: seriam os moradores tão somente possuidores? Teriam os moradores consciência do direito que possuem sobre os imóveis que eles intitulam como sendo de sua propriedade? Qual a realidade social do bairro? Qual seria a solução jurídica viável para a irregularidade identificada no bairro?

Dessa maneira, tem-se que a situação de posse vivida no Bairro São José merece destaque não somente pela carência enfrentada por seus moradores e pela irregularidade jurídica existente na titularidade sobre os bens, mas também por se tornar objeto de estudo e reflexão para a sociologia jurídica já que é questionável se a realidade deste bairro estaria relacionada com a condição socioeconômica de seus moradores.

Na análise social feita em uma parcela de moradores do bairro, foi possível reconhecer os fatores determinantes que os levaram a fazer uma apropriação social do conceito de

propriedade, justificando, até mesmo, a desconfiança que o pesquisador encontrou durante a execução do Projeto.

Além disso, no presente trabalho ressaltou a eficácia das normas jurídicas e o papel do Direito no contexto de Estado Democrático de Direito, com vistas a não desconsideração do fato, já que este se torna elemento de extrema relevância no julgamento concreto.

1. METODOLOGIA

O presente trabalho foi desenvolvido na cidade de Viçosa-MG, no bairro “São José” – “Laranjal”. A pesquisa nasceu de uma iniciativa do departamento de Arquitetura da UFV que, ao analisar a situação socioeconômica do local, percebeu que o bairro e moradores apresentavam carências, principalmente no que se refere à regularização fundiária. Ao fazer uma primeira avaliação este departamento percebeu a necessidade de orientação jurídica no que se refere a irregularidade dos títulos de propriedade.

Assim a coordenação do projeto percebeu a necessidade de realizar parcerias, ocasião em que o departamento de Direito, especialmente o NPJ- Núcleo de Prática Jurídica foi convidado para participar do Projeto – “Proposta de Regularização Fundiária”, que tinha como segmento inicial viabilizar aos moradores orientação e documentação suficiente para que a Prefeitura da Cidade de Viçosa, juntamente com o Ministério das Cidades pudesse dar efetividade a regularização fundiária do “São José”. Dessa forma foi montado um grupo de trabalho composto por professores e alunos dos cursos de Arquitetura e do Direito da UFV.

Na ocasião, a professora Débora Menjivar, docente na UFV e também na FUPAC de Ubá, convidou as alunas Kívia Justi e Máira Amanda de Oliveira, discentes do 6º e 10º período da FUPAC, respectivamente, para integrarem o referido grupo de pesquisa. Assim sendo, a segunda discente citada desenvolveu o Trabalho de Conclusão de Curso em tela, com base na experiência vivida no projeto.

Para a compreensão da situação jurídica em que se encontrava o local em estudo, realizou-se pesquisa em campo associada ao estudo efetivo da doutrina que cerca o caso – posse e propriedade. A pesquisa em campo foi realizada com a inserção dos alunos no bairro, num primeiro momento observando a realidade social daquele grupo, e, após, coletando dados que serviriam de base para a pesquisa.

A primeira fase da pesquisa foi realizada de forma exploratória, segundo o conceito de GIL “ De todos os tipos de pesquisa, estas são as que apresentam menor rigidez no planejamento. Habitualmente envolvem levantamento bibliográficos e documental, entrevistas não padronizadas e estudos de caso.”

Os membros do projeto se deslocaram até o bairro, e, com a colaboração do “Sr. E. R. S.”, presidente da Associação de Moradores, organizaram uma reunião na qual foi exposta a ideia inicial do projeto – A viabilização da Regularização Fundiária administrativamente, com vistas a proposta de Reurbanização – através de folhetos e slides.



Figura 1: reunião com os membros da Associação de Moradores do bairro para explicação do Projeto de Extensão.

Feito isso, passou-se a elaboração do projeto de pesquisa, a fim de delimitar o problema e identificar o segmento do projeto. Era de suma importância a inserção em campo, principalmente no que tange a medição dos terrenos que seria realizada pelas alunas do Departamento de Arquitetura da UFV, para a confecção das plantas e memórias que seriam posteriormente entregues a população gratuitamente. Para um melhor direcionamento da pesquisa foi elaborado um formulário semiestruturado que continha questões fechadas e abertas a ser aplicado pelos pesquisadores em entrevistas que seriam feitas de residência em residência, durante a medição das casas. A esse respeito, explicam Boni; Quaresma (2005, p. 33):

As entrevistas semi-estruturadas combinam perguntas abertas e fechadas, onde o informante tem a possibilidade de discorrer sobre o tema proposto. O pesquisador deve seguir um conjunto de questões previamente definidas, mas ele o faz em um contexto muito semelhante ao de uma conversa informal. O entrevistador deve ficar atento para dirigir, no momento que achar oportuno, a discussão para o assunto que o interessa fazendo perguntas adicionais para elucidar questões que não ficaram claras ou ajudar a recompor o contexto da entrevista, caso o informante tenha “fugido” ao tema ou tenha dificuldades com ele.

Em uma fase de pré-teste, o Sr. E. R. S. e colaboradores passaram de casa em casa avisando que os pesquisadores estariam, posteriormente, aplicando o formulário e recolhendo cópias alguns documentos, quais sejam: CPF, RG, Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, Recibo do contrato de compra e venda ou compromisso de compra e venda, IPTU dos últimos cinco anos e, em caso de herança- Inventário e partilha ou certidão de óbito do dono, os quais seriam posteriormente entregues aos pesquisadores do Departamento de Direito, que fariam a análise do mesmo e dariam a orientação jurídica que eventualmente precisassem. A listagem desses documentos encontrava-se no folheto que foi distribuído à comunidade.

Enquanto uma parte do grupo agia internamente no bairro, outra parte se dedicou a buscar parcerias com a Prefeitura de Viçosa, a qual demonstrou-se aberta, contudo não ofereceu apoio efetivo ao Projeto, sob o argumento de que, associar-se a tal demanda poderia configurar crime eleitoral, visto que 2012 é ano de eleições municipais. Dessa forma não houve parceria, tampouco conseguiu verificar-se a “abertura” a que se disponibilizou a Prefeitura de Viçosa, haja vista não ter-se conseguido sequer, retirar as pastas de cadastros de IPTU dos moradores do São José para cópia, alegando que eram de manuseio diário. A informação que podia se tirar dali era que, havia no bairro uma situação de clandestinidade.

Como as alunas do Departamento de Arquitetura já haviam realizado projeto anterior no bairro, ao manusear as pastas na prefeitura perceberam que elas não condiziam com a realidade.

Em outra tentativa junto a Administração Pública de Viçosa, recorreu-se ao Cartório de Registro de Imóvel, buscando quem sabe, uma solução cartorária para aqueles que já possuíam uma averbação na matrícula do bairro, o mesmo também não deu apoio significativo ao Projeto, disponibilizando gratuitamente apenas a Cópia da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula 5644.

Ante a resposta da Administração Pública face ao projeto, percebeu-se que era necessário que houvesse um remanejamento das estratégias de trabalho e até mesmo dos objetivos iniciais, lembrando que inicialmente o projeto seria viabilizar suporte e orientação

necessárias para que a população pudesse reclamar a regularização fundiária junto à Prefeitura de Viçosa. Sendo assim, com receio de que o Projeto não oferecesse resposta à comunidade não restou outra via senão a Judicial.

Durante a aplicação dos primeiros formulários alguns pontos muito importantes foram constatados: o fato do Presidente da Associação de Moradores ter apoiado a execução do projeto, dividiu a comunidade. Sr. E.R.S. era novo no cargo e ainda não conquistara a simpatia da maioria da população do bairro, dessa forma, apenas o seu núcleo de apoio estava, de fato, sabendo do projeto. Muitos desconheciam totalmente a iniciativa do mesmo.

Além disso, as primeiras entrevistas foram realizadas somente com a presença das alunas da arquitetura, vez que, conforme mencionado anteriormente, elas estariam recolhendo a documentação que seria analisada pelos pesquisadores do Direito. Contudo, percebeu-se certa desconfiança e dúvida no que se referia a documentação solicitada. Ademais, outros pontos de menor relevância também foram percebidos, tais como: era difícil conseguir um horário viável em que os moradores estivessem em casa, disponíveis para responder ao formulário, visto que isso demandava um certo tempo. Foram alternados dias e horários, sem, contudo, lograr êxito. Alguns moradores não recebiam os pesquisadores ao argumento de falta de tempo, outros que recebiam sentiam-se desconfiados em fornecer todos os dados necessários.

Constatada a heterogeneidade do local e a necessidade dos pesquisadores de Direito em campo, optou-se por uma outra linha de execução do projeto e das entrevistas. A figura do Sr. E. R. S. como a via principal de comunicação entre pesquisadores e os habitantes do São José foi retirada; em um sábado, a professora Tereza -coordenadora do projeto de extensão e professora do Curso de Arquitetura- foi até a Rádio Montanha, na qual explicou e divulgou de forma mais ampla os objetivos e passos do Projeto de Regularização Fundiária, na oportunidade informou data e horário que o grupo de trabalho estaria de prontidão para atender aos interessados em participar do referido projeto, pois já havia sido constatado que participar daquele ensejo não era de interesse de todos. Continuar na mesma linha de execução, passando de residência em residência, seria perda de tempo efetivo de trabalho.

Sendo assim, foi montado um estande numa via principal do bairro, onde, os moradores foram atendidos e os documentos sucintamente analisados. Com os documentos em mãos, fossem eles um Registro, uma Escritura, um Recibo, uma Promessa de Compra e Venda foi possível visualizar a via Judicial pertinente ao caso, que se dividia em três possíveis ações: Ação de Divisão de Terras, Ação de Usucapião Extraordinária e Ação de Usucapião Especial Urbana.



Figura 2: Ação dos integrantes do projeto de extensão no Bairro São José (01/07/2012)

No que se refere a coleta de dados, entre escolher uma pesquisa quantitativa ou qualitativa, diante da análise das mesmas concluiu-se que elas não se excluem, e sim, se somam.

Uma pesquisa quantitativa, trazida pelo modelo Positivista, trata-se da coleta de dados, através de meios objetivos de se chegar aos mesmos, simplificando, dessa forma, a vida social aos fenômenos que podem ser enumerados. De outro ângulo, coexiste a pesquisa qualitativa apurando aspectos mais subjetivos do objeto de estudo, sendo possível um maior aproveitamento da compreensão de um determinado grupo social através, até mesmo, da sensibilidade do pesquisador.

Enquanto os métodos quantitativos pressupõem uma população de objetos de estudo comparáveis, que fornecerá dados que podem ser generalizáveis, os métodos qualitativos poderão observar, diretamente, como cada indivíduo, grupo ou instituição experimenta, concretamente a realidade pesquisada. A pesquisa qualitativa é útil para identificar conceitos e variáveis relevantes de situações que podem ser estudadas quantitativamente. É inegável a riqueza que podem ser explorados os casos desviantes da “média” que ficam obscurecidos nos relatórios estatísticos. Também é evidente o valor da pesquisa qualitativa para estudar questões difíceis de quantificar, como sentimentos, motivações, crenças e atitudes individuais. (GOLDENBERG, 2004, p.63)

Embora seja utilizada para a análise do problema apresentados dados quantitativos relacionados aos formulários analisados, o aspecto qualitativo também se mostra presente sobretudo na experiência percebida através das entrevistas. Aliás, nota-se que a pesquisa em tela buscou recursos em todos os meios de pesquisa social. Não houve aqui uma preponderância de estilos de pesquisa, mas sim, um somatório de tudo que era proveitoso em cada uma delas.

Tendo em vista que o projeto ainda está em curso optou-se por selecionar aleatoriamente 12 formulários já aplicados, numericamente representativos dos casos já pesquisados, através dessa amostra é que o presente trabalho será conduzido na busca da análise de possíveis soluções para o problema: irregularidade jurídica do bairro “São José” e a consciência social da comunidade local acerca do conceito jurídico de propriedade.

2. O CASO ESPECÍFICO DO BAIRRO “SÃO JOSÉ”

São José fora há muitos anos uma grande fazenda denominada Colônia Vaz de Melo, de área de 15,4880 ha, propriedade de Sebastião Vaz de Melo, cujo registro imobiliário encontra-se inscrito na Matrícula 5644 no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Viçosa. Ressalte-se que o referido proprietário é falecido, tendo vivo, apenas um herdeiro.

Nota-se, portanto, que a área em estudo trate-se de área devidamente registrada no órgão competente. Com a certidão em mãos, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Viçosa foi que se pôde perceber uma das irregularidades a que se referia a Administração Pública de Viçosa quanto ao local.

Há 545 Registros na Matrícula 5644, do CRI de Viçosa. Ou seja, aqueles que possuíam um título do imóvel, não possuíam uma Matrícula individualizada e, portanto, a delimitação de suas propriedades.

Segundo Ivanildo Figueiredo (2012):

De acordo com a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), todo imóvel deve ter uma matrícula própria junto ao cartório de imóveis da respectiva jurisdição. É a matrícula que individualiza o imóvel, servindo para a sua correta identificação, e nela serão registrados ou averbados todos os fatos aquisitivos, translativos, modificativos ou extintivos de direitos de pessoas físicas ou jurídicas sobre o imóvel objeto da matrícula.

Além destes, havia também muitos moradores que não tinham nem mesmo um registro averbado na matrícula 5644. Eram os possuidores de fato, que residiam ali há muitos anos, alguns há 30, 40 anos. Outra situação de irregularidade constatada durante a execução das entrevistas.

Através de relatos dos próprios moradores pode-se perceber como ocorreu o desmembramento da Colônia Vaz de Melo. Sebastião Vaz de Melo era fazendeiro e possuía muitos funcionários, dada a extensão de sua propriedade. Contudo, não os tinha de maneira juridicamente correta, de acordo com as Leis Trabalhistas.

Assim sendo, quando os demitia, ou tinha que pagar alto valor à título de crédito trabalhista, dava aos seus funcionários uma parcela de terras da referida fazenda, de maneira informal.

Além disso, o proprietário da fazenda possuía muitos filhos. Quando da sua morte, não houve Inventário e Partilha, mas tão somente a transmissão da posse.

Desta forma, atualmente, torna-se impossível, em alguns casos, descobrir o histórico de certos imóveis. O que se percebe, certamente, é que independente da razão, os moradores atuais são sucessores de uma ocupação irregular que gerou, no bairro, carências várias, não somente financeiras, mas físicas, jurídicas, acompanhadas da inconsciência, pelos moradores, não das causas de irregularidade e sim da irregularidade em si.

Nas fotos seguintes, podemos perceber a realidade física do bairro:



Figura 3: A ausência de calçamento (acesso às casas)



Figura 4: Imagem do Bairro São José



Figura 5: Imagem de uma das ruas do Bairro São José.



Figura 6: Imagem de uma das ruas do Bairro São José.

O que se pôde perceber, durante a realização da pesquisa de campo, foi a ausência de equipamentos urbanos como praças, espaços coletivos, vias de acesso, passeios de acesso aos transeuntes. Porém, ao mesmo tempo, percebeu-se que os moradores do bairro identificam-se com o local onde moram, gostam do lugar. Eles sabem dos problemas, fazem reclamações requerendo mudanças e, ao mesmo tempo, temem mudanças, ao que parecem, têm medo de serem onerados por isso, seja financeiramente, seja com punições administrativas.

3. ANÁLISE DA POSSE E DA PROPRIEDADE NO DIREITO URBANO

3.1. Breve histórico do processo de urbanização do Brasil

Para compreender a evolução do conceito de posse e propriedade no Direito Urbano, primeiramente, entende-se por necessário, neste trabalho, passar por um breve histórico da urbanização do Brasil.

A urbanização brasileira é recente quando comparada a de outros países. Somente na segunda metade do século XX o Brasil tornou-se um país urbano, ou seja, mais de 50% de sua população passou a residir nas cidades. Embora tardio, o processo de urbanização brasileira ocorreu de forma acelerada, devido, dentre outros fatores, a “Política Desenvolvimentista” do governo de Juscelino Kubitschek.

Segundo Maria Júlia Almeida da Silva Alves (2010, p. 65):

O processo de concentração populacional nas cidades brasileiras iniciou-se na década de 1930, alcançando seu auge nas décadas de 60 e 70. Nos anos 70, 55,94% da população brasileira já residia em centros urbanos, índice este que aumentou para 81,23% nos anos 2000.

Entretanto, a problemática urbana não se restringe ao controle do crescimento populacional nas cidades. A verdadeira problemática urbana atual reside na necessidade de superação das desigualdades econômicas e sociais, que por sua vez redundam em desigualdades espaciais, e culminam na formatação de um modelo espacial urbano essencialmente segregante.

A consequência dessa urbanização acelerada foi uma ocupação descontrolada, desordenada e sem interferência do Estado, haja vista que este não conseguia acompanhar a demanda crescente. Com efeito, houve, desde então, ocupações clandestinas, à deriva do Estado, formando-se sociedades paralelas, segregadas do contexto social.

Visualizam-se, neste contexto, consequências imediatas e consequências mediatas. Imediatamente, pode-se verificar construções irregulares, moradias inadequadas e inseguras. Residências que careciam de acesso e infraestrutura. Mediatamente houve o aumento exacerbado de cidades não sustentáveis, com consequente aumento da desigualdade social.

Até a década de 1970, a política habitacional dominante na América Latina era a da expulsão e/ou remoção forçada dos moradores de assentamentos informais. A partir da década de 1980, os governos começaram a realizar remoções coletivas, que de modo geral, foram mal sucedidas, com a construção de conjuntos habitacionais em áreas distantes dos centros urbanos. Nesse contexto, inicia-se uma crescente mobilização social dos moradores de assentamentos informais, levando à formulação de uma nova proposta de enfrentamento do problema do crescimento informal das cidades, através da aprovação de políticas de regularização fundiária e urbanística, com a proposta de inclusão e integração das populações e das áreas informais consolidadas na estrutura urbana.

As experiências de urbanização e a questão da regularização fundiária ganharam reforço com a Constituição de 1988 e com a Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, com a introdução de Instrumentos Urbanísticos, como o usucapião coletivo urbano, a

desapropriação por interesse social com títulos da dívida pública e a delimitação de áreas de interesse social - AEIS, destacando a importância de ações voltadas para a regularização fundiária de áreas informais.

Segundo entrevista feita com a professora Tereza Cristina, do departamento de Arquitetura, da Universidade Federal de Viçosa:

A regularização fundiária, como um processo de intervenção pública sob os aspectos jurídico, físico e social, tem como objetivo, legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas de forma ilegal ou irregular. Neste sentido, contempla a regularização urbanística das áreas e lotes com implantação de serviços, equipamentos e infraestrutura e a regularização jurídica, ou seja, a aprovação dos parcelamentos informais e o reconhecimento dos lotes, seguidos da titulação dos ocupantes.

A partir da década de 70, observa-se na cidade de Viçosa, localizada na Zona da Mata Mineira, um intenso processo de urbanização, impulsionado pela expansão da Universidade Federal de Viçosa, antes conhecida tão somente pela sua atuação em ensino e extensão agrária.

Como consequência, grande parte da população que migrou para a cidade em busca de trabalho, era de baixa qualificação profissional, se inserindo no mercado informal, levando a buscarem alternativas, também informais, de habitação. Este é o padrão de expansão urbana da cidade, que não se diferencia do padrão encontrado nas demais cidades latino-americanas, no geral, e nas brasileiras, em particular.

O Bairro São José, portanto, nada mais é que reflexo dessa realidade histórica.

3.2. Propriedade

O Direito de Propriedade, na vigência do Código Civil de 1916, cujos vértices se assentam à estrutura do sistema privado clássico, era tratado como um dos pilares do Direito Civil, ao lado do contrato e do casamento. Reflexo disso, é que se construiu uma legislação que se preocupa, a todo o momento, com a segurança do proprietário.

Assim, tem-se que nesta época, a propriedade era tratada de forma absoluta, cabendo ao dono tão somente as faculdade de Uso, Gozo, Disposição e Reinvidicação contra todos.

Nesse sentido:

O liberalismo do século XIX reconheceu amplamente os poderes dos proprietário, só admitindo excepcionalmente a intervenção do Estado na propriedade alheia. Assim, o art. 179, n. 22, da Constituição Imperial brasileira de 1824 *garantia o direito de propriedade em toda a sua plenitude*. (WALD, 2009, p. 127).

A noção de propriedade como direito absoluto, no Brasil, passa a ser alterada desde a Constituição Federal de 1988, quando a função social agregou-se ao conceito de propriedade.

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

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 182. 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 da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Neste sentido, tem-se, de acordo com o FÓRUM NACIONAL DA REFORMA URBANA, que:

A função social da propriedade é um princípio que está vinculado a um projeto de sociedade mais igualitária, isso se deve em razão de submeter o acesso e o uso da propriedade ao interesse coletivo; portanto a propriedade urbana cumpre a sua função social quando destinada para satisfazer as necessidades dos habitantes da cidade. Os parâmetros para a satisfação destas necessidades são os componentes do direito às cidades sustentáveis, como o direito à moradia digna, o acesso a terra urbana, à saúde, educação, ao meio ambiente, ao transporte e aos serviços públicos, à infra-estrutura urbana, ao saneamento ambiental, ao trabalho, ao lazer e a cultura.

O Código Civil de 2002, seguindo a mesma ideia, também prescreve a necessidade de se cumprir a função social.

Desta maneira, tem-se que ser dono no direito civil brasileiro, hoje, implica num complexo de direitos e deveres de maneira que o dono não deve observar tão somente os seus interesses privados, mas sim, agir em relação à coisa em consonância com o interesse coletivo.

Por fim, importante salientar que a propriedade não é um fato e sim um direito, visto que sua aquisição depende da regulamentação jurídica pelo legislador.

A compra e venda é tão somente a troca da coisa pelo dinheiro, sem transmissão do domínio, vez que este se faz através da Tradição (para os bens móveis) e Registro (para os bens imóveis). Aquela nada mais é que a entrega efetiva da coisa, enquanto este ato formal que transfere o domínio do imóvel.

Nota-se que o Registro tem sua origem em verdadeiro negócio jurídico complexo, composto de uma fase obrigacional e uma real, vez que quando o comprador adquire um título de propriedade, torna-se credor de uma obrigação, mas não lhe defere a condição de proprietário, o que só ocorre com o registro junto ao órgão competente.

3.3. Posse

A posse é uma matéria jurídica muito controversa, pelo fato de ser amplamente discutida em sede de doutrina e jurisprudência. O início da sistematização da posse data do Direito Romano, porém, a teoria possessória alcançou seu ápice com as relevantes teorias de Savigny e Ihering.

Para Savigny, a posse teria se originado dos interditos possessórios¹. Na visão de Savigny, em sua teoria da posse (1893), a posse seria a junção de *corpus*, traduzido no elemento material da pessoa sobre a coisa e *animus*, consistente na intenção do possuidor de exercer o direito como se proprietário fosse.

Protegia, dessa forma, o usucapiente a posse autônoma, independente da propriedade, já que esta já encontrava amparo legal.

Nas palavras de Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias, (2012, p. 61)

O grande mérito de Savigny foi o de projetar autonomia à posse, por explicar que o uso dos bens adquire relevância jurídica fora da estrutura da propriedade privada, e que a titularidade formal deste direito subjetivo não encerra todas as possibilidades de amparo jurídico. A posse passa a ser vislumbrada como uma situação fática merecedora de tutela, que decorre da necessidade de proteção à pessoa, manutenção da paz social e estabilização das relações jurídicas.

Já para Ihering, a história da posse está atrelada à propriedade. Ele defendia que a posse teria surgido com o intuito de se conferir mais uma maneira de proteção ao proprietário.

¹ Interditos possessórios são as ações judiciais que o possuidor deve utilizar quando se sentir ameaçado ou ofendido no exercício do seu direito.

É o que demonstra Áurea Lúcia , em sua dissertação:

Já Jhering (1976), contrapondo a teoria de Savigny (1866), defende que a proteção possessória no Direito Romano foi originada das ações reivindicatórias, nas quais o pretor atribuía a uma das partes a posse provisória da coisa litigiosa e, se necessário fosse, tutelava com interditos

A ampla discussão do tema, muito se deve à postura do Código Civil de 2002, que, em seu Artigo 1196² adotou a Teoria Objetiva de Ihering, que se baseava tão somente no elemento *corpus*, na visão de Ihering, na conduta de dono.

Ambas as teorias são criticadas em sede de doutrina e jurisprudência. A primeira por resumir as situações possessórias e excluir o locatário, usufrutuário, como possuidores. A segunda por atrelar posse à propriedade, tirando daquela sua autonomia.

Então, o que é posse hoje? Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias (2012, p. 67) resume bem a controvérsia que acompanha a posse em seu Manual de Direitos Reais:

A natureza da posse é uma das mais discutidas controvérsias que cercam a matéria, pela própria dificuldade em se abordar a posse de forma analítica. Compreender a sua natureza significa entender se a posse é protegida pelo ordenamento por seu próprio significado, ou como uma extensão da tutela de propriedade, ou mesmo, da necessidade do sistema evitar qualquer forma de violência e proteger a personalidade do ser humano.

Contudo, não é objeto do presente trabalho discutir acerca da natureza da posse.

Hoje, a posse é um fato social, é o poder das pessoas sobre as coisas, porém dissociado do direito de propriedade e dos direitos reais. A consequência disso é que a posse gera para seu titular um direito de possuir, que é exercido sobre a coisa, contra todos (inclusive contra o proprietário), sendo que a defesa do direito dá-se por meio dos interditos possessórios.

Como um direito que, excluídas as situações de detenção³ dos artigos 1198⁴ e 1208⁵, Código Civil vigente, garante ao titular a possibilidade de exercer uma das faculdades do

² Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

³ Estado de fato que não corresponde a nenhum direito. O detentor exerce poderes de fato sobre um determinado objeto, mas o ordenamento jurídico desqualifica esse poder como sendo posse.

⁴ Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

⁵ Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

direito de propriedade, mas não como dono ou atrelado a este, e sim como reflexo do seu direito de posse.

Neste contexto, o que se percebeu no Bairro Laranjal foi, na maior parte dos moradores, a existência de posse com a inconsciência de que a situação deles perante o imóvel não consiste em propriedade, o que será analisado, neste trabalho, em momento oportuno,

4. A EFICÁCIA SOCIAL DAS REGRAS JURÍDICAS

Em sede de positivismo jurídico, a grande preocupação do legislador consistia em elaborar normas que fossem suficientes para aplicar prontas soluções aos casos concretos.

Assim, diante do problema casuístico, ao magistrado caberia retirar os elementos do caso concreto, procurar a norma que melhor se adeque a ele e aplicá-la, o que chamamos de subsunção jurídica⁶.

Ocorre que, a interpretação jurídica por esse viés pode provocar uma incongruência do fato a norma e, por conseguinte, uma ineficácia desta.

Usando como exemplo o caso em estudo, se coubesse a proteção jurídica tão somente aos moradores que tivessem título de propriedade nos ditames do artigo 1228⁷ e 1245⁸ do CC,

⁶ Como definição jurídica, configura-se a subsunção quando o caso concreto se enquadra à norma legal em abstrato. É a adequação de uma conduta ou fato concreto (norma-fato) à norma jurídica (norma-tipo).

⁷ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

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

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

⁸ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

estariamos desconsiderando o fato concreto de que essas pessoas alcançam direito constitucional à moradia e exercitam sua dignidade mesmo numa circunstância jurídica irregular.

Estando o direito hoje numa visão Pós Positivista e no contexto do Estado Democrático de Direito, não cabe mais a desconsideração do fato, já que ele se torna um elemento de extrema relevância no julgamento concreto.

Na lição de Luis Roberto Barroso (2006,p.27), tem-se como Pós-Positivismo:

“O pós-positivismo é a designação provisória e genérica de um ideário difuso, no qual se incluem a definição das relações entre valores, princípios e regras, aspectos da chamada nova hermenêutica e a teoria dos direitos fundamentais. (...) O Direito, a partir da segunda metade do século XX, já não cabia mais no positivismo jurídico.

Assim, tem-se que a norma jurídica só pode ser tratada como eficaz na medida em que oferece resposta à situação social, considerada em si mesma.

É o que demonstra Sérgio Cavalieri Filho (2012. 105):

Por conseguinte, eficácia é a adequação entre a norma e as suas finalidades sociais. Em outras palavras, é eficaz a norma que atinge os seus objetivos, que realiza as suas finalidades, que atinge o alvo por que está ajustada ao fato.

Deve ser a primeira preocupação do legislador- elaborar uma norma adequada à realidade social e a primeira tarefa da Sociologia Jurídica – fornecer ao legislador os elementos necessários à elaboração dessa norma. Legislador que não tem conhecimento da realidade social, que não está a par do desenrolar dos fatos, dos reais problemas e conflitos que travam na sociedade, não tem condições de fazer leis. Por mais técnicas e eruditas que forem as leis que elaborar, serão elas carentes de conteúdo, vazias de propósito, não passando de um conjunto de estéreis formalidades. Poderão ser muito boas para outro lugar qualquer que tenha servido de inspiração ao legislador, nunca, porém, para a sociedade à qual se destinam.

A sociedade espera que o legislador alcance seus anseios, esse é o fim para que são eleitos pelo povo.

5. ANÁLISE SOCIAL DO BAIRRO SÃO JOSÉ

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Durante a execução do projeto o pesquisador pode, através dos vários métodos de pesquisa utilizados, já demonstrados no primeiro capítulo do presente trabalho, fazer uma análise sócio econômica dos moradores do bairro São José.

Nessa parte, os formulários foram de suma importância. Através deles, pode-se averiguar o perfil sócio econômico do morador do Laranjal, analisando critérios tais como: número de moradores por residência, profissão e escolaridade do chefe familiar, renda mensal da família e número de dependentes.

Tendo em vista que seria inviável a demonstração de todos os formulários aplicados durante a pesquisa, dado o número de moradores do local em estudo, optou-se por selecionar aleatoriamente 12 destes formulários, que servirão de amostra para a análise sócio econômica do bairro.

5.1. Análise socioeconômica

DADOS DOS MORADORES (apenas doze questionários foram analisados)			
Nº de moradores	Profissão/Renda	Escolaridade	Nº de dependentes
3	Não possui renda fixa	Não informada	1, de 5 anos
1	Caminhoneiro/ não possui renda fixa	Não informada	0
4	Montador de móveis/ 1 salário mínimo	Superior incompleto	3, sendo 2 em idade escolar
5	Faxineira/sem renda fixa	Não informado	4, sendo um de 1 mês de idade e os outros três entre 19 e 25 anos.
1	Operadora de máquina encostada/renda não informada	Não informado	0
1	Pedreiro/1 salário mínimo	8ª série	0

3	Aposentada/R\$ 1500	Não informada	2, sendo 1 em idade escolar
3	Cozinheira/1 salário mínimo	Não informada	2, sendo 1 de 31 anos cursando o ensino fundamental e 1 de 15 anos no Ensino Médio
2	Operador de máquinas/1,5 salário mínimo	Ensino fundamental	1, a mãe.
1	Vendedor/1 salário mínimo	Não informada	0
2,4	Não foi possível aferir média (muitos não tinham renda fixa)	Não há moradores com superior completo.	A maioria possui dependentes em idade escolar

Importante asseverar, a priori, que a quantidade de questionários analisados não torna possível uma generalização do resultado obtido para todo o bairro São José, porém, entende-se como relevante para que se possa ter conclusões acerca do objeto deste estudo.

O que se percebe, portanto, nos dados acima expostos, é que os moradores pertencem a uma camada da população com renda baixa, já que a maioria não percebe salário maior de a quantia correspondente a três salários mínimos. Percebe que as residências analisadas não são muito populosas e que o grau de instrução dos componentes das casas é baixo, já que nenhum dos moradores analisados possui escolaridade em nível superior.

5.2. Percepção do pesquisador acerca da consciência da irregularidade

O que se pode perceber através dos formulários apresentados é que, a situação carência a que se referia no início deste trabalho, vai muito além de problemas urbanísticos.

Desde os primeiros contatos com os moradores do Laranjal tornara-se fácil perceber uma carência de informação, de esclarecimento, de amparo social. Quando do início do projeto, na primeira reunião feita na Associação de Moradores (vide figura 1, deste trabalho) a informação de “irregularidade” em que eles se encontravam foi agressiva.

Alguns moradores que participaram da reunião reagiram contrariamente à notícia de que estariam eles numa circunstância de irregularidade, visto que eles pensam que não está bom da forma que o bairro se encontra hoje, mas que já teria sido muito pior.

Veja-se que a situação de irregularidade é sanável, sendo este justamente o propósito do Projeto de REGULARIZAÇÃO Fundiária. A regularização tem respaldo legal, opondo-se à ideia de ilegalidade criada por eles.

Porém, durante a execução do trabalho de campo, muitos moradores, de forma recorrente, questionavam se o projeto teria por consequência o aumento do IPTU, se a prefeitura iria embargar a construção deles (que não possui alvará de construção), preocupavam-se com o custo do projeto para eles. Assim, quando eles eram informados da ausência de custos, isso gerava desconfiança.

Também se percebeu, nas visitas à campo, que mesmo quando os moradores eram informados dos benefícios da regularização, eles já estavam naquela situação a tanto tempo que muitos demonstraram-se com “preguiça” da mudança. Eram comuns as expressões: “Mas eu vou ter que ir ao Cartório?” “Mas eu vou ter que correr atrás deste tanto de coisa?”. Normalmente, os moradores que sabiam se expressar melhor, que aparentemente tinha uma maior instrução é que se demonstrava disposto a participar do projeto.

Vale ressaltar ainda, os vários espaços onde diz-se “não informado”. Durante a aplicação dos formulários, os próprios beneficiários do Projeto sentiam-se envergonhados em fornecer alguns dados, como maior exemplo temos a não informação da escolaridade do chefe familiar em 7 dos 10 formulários selecionados.

Em breve observação a tabela acima pode-se notar que esta parcela da sociedade, é exatamente a que mais necessita da tutela jurídica. Pessoas, predominantemente, com pouca escolaridade e baixa renda.

6. POSSÍVEIS SOLUÇÕES PARA OS PROBLEMAS IDENTIFICADOS.

O que se buscou com o Projeto desenvolvido pela UFV foi uma forma de regularizar os títulos de propriedade imobiliária dos moradores do Bairro São José.

Como já dito alhures, a ideia inicial do projeto era fornecer instrução e orientação suficientes para que os próprios moradores pudessem reclamar junto à Administração Pública a regularização fundiária do local. Contudo, sem parceria com o Executivo Municipal, o Projeto não poderia deixar os habitantes do Laranjal sem uma resposta.

Ao Núcleo de Prática Jurídica, então, juntamente ao Departamento de Arquitetura, ambos da UFV, não restou outra solução, senão a judicial. Resolveu-se entrar com as devidas

Ações Judiciais para os moradores, obviamente, de forma não onerosa. Ressalte-se aqui a importância deste Projeto na vida daqueles que ali residem: possibilitar a eles, gratuitamente, algo de suma importância, cujo valor monetário encontrava-se indiscutivelmente distante das possibilidades financeiras local.

Tendo em vista que o projeto encontra-se em curso, é importante asseverar que os trabalhos de consulta jurídica para entrega da documentação, assinatura da procuração e consequente propositura das demandas judiciais ainda serão iniciadas a partir de 07 de novembro de 2012, o que inviabiliza a análise deste trabalho partindo das ações.

Sendo assim, a análise jurídica neste capítulo foi feita com base em soluções hipotéticas, conforme as percepções do pesquisador e dos formulários analisados.

Os moradores do São José foram divididos em três possíveis grupos de solução, os utilizariam a Ação de Usucapião Especial Urbana, a Usucapião Extraordinária ou a Ação de Divisão de Terras.

6.1. Usucapião

A Ação de Usucapião é o meio judicial mais comum para tornar proprietário o possuidor: é forma originária de aquisição da propriedade. Na lição de Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias (2012, p. 397) tem-se:

O fato objetivo da posse, unido ao tempo – como força que opera a transformação do fato em direito – e a constatação dos demais requisitos legais, confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em uma propriedade. A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto.

Àqueles que não possuíam registro do imóvel, mas exerciam posse nele como se dono fosse essa foi a solução apresentada.

Três são os requisitos essenciais para que se possa requerer a propriedade de um imóvel usando a tutela da Usucapião:, a posse *ad usucapionem*, o decurso do tempo e o *animus domini*.

Dentre as várias espécies de Ações de Usucapião existentes no ordenamento jurídico, optou-se por fornecer aos moradores aquelas que mais atendiam a necessidade local aliada a fatores de conveniência e oportunidade. São elas: A Ação de Usucapião Extraordinária e a Ação de Usucapião Especial Urbana.

Para a Usucapião Extraordinária o legislador dispensou requisitos formais como justo título e boa fé – que são requisitos da Usucapião Ordinária -, motivo este de ter-se escolhido essa modalidade como uma possível solução, haja vista que a exigência do justo título poderia impor obstáculo ao trâmite da ação. Muitos moradores, por mais que tivessem adquirido o imóvel com um título translático, como “promessa de compra e venda”, “recibo de compra e venda”, não têm mais os documentos porque não lhe davam a devida importância.

O Artigo 1238 do Código Civil de 2002, traz a Usucapião Extraordinária como:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

A usucapião extraordinária poderá ser utilizada como solução nos casos dos moradores que exercem posse mansa e pacífica pelo tempo descrito na lei.

Como os moradores do bairro em análise residem nos imóveis, fica claro o exercício de posse qualificado, o que reduz o tempo para 10 (dez) anos, segundo o parágrafo único do artigo acima transcrito.

Sendo assim, será exigido do morador que já tiver mais de 10 anos de exercício de posse qualificada, documentos que comprovem o exercício dessa posse, como contas de água, luz, pagamento de IPTU, recibo de materiais de construção gastos com a realização das benfeitorias que porventura existirem no local, dentre outros documentos.

Já a Ação de Usucapião Especial Urbana prestigia aqueles que residem e/ou trabalham no imóvel em regime familiar, reduzindo o decurso do tempo para 05 anos, de forma a demonstrar mais uma vez, o ressaltado da Função Social da Posse feito pela nossa Carta Magna.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

A missão do legislador ao limitar a área do lote da construção foi a de garantir acesso à propriedade a quem não tem, e pelo mesmo motivo, reduziu o prazo exigido.

Neste caso, claro o objetivo do legislador de possibilitar mais um meio de acesso ao direito constitucional à moradia, pois que deverá ser demonstrado o pleno exercício do direito à moradia, com fotos das residências.

Assim tem-se pautado a jurisprudência:

AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - IMÓVEL NÃO EDIFICADO - FINALIDADE DE MORADIA NÃO DEMONSTRADA - POSSE PESSOAL - LAPSO TEMPORAL NÃO CONFIGURADO - São requisitos para aquisição por meio da **usucapião especial urbana**: posse de área **urbana** de até 250m², ocupação por cinco anos ininterruptos, com animus domini, e utilização para **moradia** do ocupante ou da família, desde que não seja o usucapiente proprietário de outro imóvel no período aquisitivo.

- Esta exigência de habitação efetiva na coisa pelo período mínimo de cinco anos, além dos demais requisitos, justifica a exceção às demais formas tradicionais de usucapião, em que o lapso temporal é maior para a aquisição do bem. Conclui-se, assim, que não se permite **usucapião** especial em terreno que não sofreu qualquer construção.

- Também não poderá o candidato à **usucapião** somar o seu prazo a de quem lhe cedeu a posse, já que os cinco anos pedem posse pessoal. (Grifou-se).

Ademais, as Ações Judiciais nessa modalidade de usucapião, deverão ser instruídas com certidão negativa de propriedade, a ser expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, de maneira a provar o requisito de não ser o beneficiário da usucapião dono de outro bem imóvel.

6.2. Ação de Divisão de Terras

A Ação de Divisão de Terras é instrumento jurídico que visa a individualização de um bem imóvel, trata-se de instrumento processual fundado no direito de exclusividade da propriedade, haja vista que ninguém pode ser obrigado a viver em comunhão contra sua própria vontade.

A presente Ação em destaque tem respaldo jurídico no Artigo 946⁹ do Código de Processo Civil, e tem como requisito essencial, a divisibilidade do bem, assim explicada por Luis Rodrigues Wambier (2006, p.198):

O requisito essencial da ação de divisão é que o imóvel seja divisível. Se for indivisível por determinação legal (como, por exemplo, dispõe o art. 65 da Lei 4504/64 - Estatuto da Terra, que proíbe a divisão de imóvel em áreas de dimensão inferior ao módulo rural) ou a divisão torná-lo imprópria ao seu destino, a solução será a adjudicação do imóvel a um só condômino, ou a venda, repartindo-se o preço (art.1322 do Código Civil de 2002).

A situação de condomínio dos moradores do Laranjal é facilmente visualizada através da Leitura do Registro da antiga Colônia Vaz de Melo, Matrícula 5644. Não há delimitação de propriedades, mas tão somente, uma fração ideal do imóvel como um todo.

CITE UMA PARTE DO REGISTRO AQUI, POUCA COISA, MAS MOSTRE COMO ESTÁ ESSA FRAÇÃO IDEAL NO REGISTRO.

A qualquer um dos condôminos que possuam o respectivo registro na Matrícula 5644 é facultado propor a Ação de Divisão de Terras, independente da anuência dos demais, pois, conforme já dito, ninguém é obrigado a viver em comunhão contra a sua vontade. Contudo, todos os demais consortes deverão figurar no polo passivo da demanda, que poderão quedar-se inertes, possibilitando, dessa forma, o julgamento antecipado da lide, ou contestarem, hipótese em que adota-se o procedimento ordinário.

CONCLUSÃO

Dada a complexidade do presente trabalho, bem como o volume de questões de fato e de direito que nele foram levantadas, entende-se que os pontos conclusivos alcançam clareza

⁹ Art. 946. Cabe:

I - a ação de demarcação ao proprietário para obrigar o seu confinante a estrear os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou aviventando-se os já apagados;

II - a ação de divisão, ao condômino para obrigar os demais consortes, a partilhar a coisa comum.

na medida que enumerados. Desta feita, as conclusões foram retiradas através do estudo social e teórico feito durante o desenvolvimento do Projeto de Regularização Fundiária realizado no Bairro São José, mais conhecido como “Laranjal”, de Viçosa-MG.

Cumpra salientar, que as conclusões aqui tiradas partiram da percepção do pesquisador, que, fazendo um parâmetro com o ordenamento jurídico vigente, buscou solução para os problemas urbanísticos enfrentados pelos moradores da amostra em estudo. Dessa forma, há nas conclusões traços subjetivos do pesquisador, não sendo objetivo deste, trazer como verdade o que conclui, e sim, como simples olhar clínico às carências sociais enfrentadas pelos moradores do local.

Assim sendo, concluiu-se do presente trabalho, que:

- a) Os moradores do São José são possuidores, e não proprietários de seus imóveis. Isso porque muitos não têm registro da situação deles perante o bem e, quanto aos que possuem registro, eles não têm o registro daquele imóvel onde residem, mas sim de uma fração ideal. Assim, a situação do bairro é que todos são possuidores.
- b) Os moradores do bairro em estudo e não possuem consciência dessa situação de posse que têm em relação ao bem, haja vista que houve no local uma apropriação social do conceito do título de propriedade. Para eles, que moram ali como se proprietários fossem há tantos anos, é de certo que proprietários são, pois desconhecem a norma jurídica e diferenciação que se faz entre posse e propriedade, bem como suas consequências no ordenamento social e jurídico.
- c) Na amostra analisada nota-se pouca escolaridade e baixa renda dos moradores, o que concorda com a regra social de que, normalmente, essas pessoas encontram-se em situação periférica da sociedade.
- d) A conclusão de item “c” permite ao pesquisador acreditar que, PROVAVELMENTE, a inconsciência da situação de irregularidade se deva ao fato da pouca escolaridade dos moradores, o que reduz acesso à informação, a leitura e aos meios de defesas sociais amplamente difundidos no contexto do Estado Democrático de Direito.
- e) A única solução hipoteticamente viável para que os moradores do Laranjal pudessem alcançar a regularidade jurídica dos títulos de propriedade seria a Via Judicial, ante a não aderência da Administração Pública de Viçosa ao Projeto. Ação de Usucapião para aqueles que possuíam posse sem registro, e Ação de Divisão de Terras para aqueles que possuíam registro na matrícula do imóvel da antiga Colônia Vaz de Melo.

- f) Diante do caso concreto apresentado, torna-se possível salientar, em última instância, que o instituto da posse carece de estudos que almejem o conhecimento social da situação possessória, bem como sua proteção, se maneira a salvaguardar maior segurança jurídica aos possuidores. Juridicamente, sabe-se que a posse, como tal, pode ser defendida de ofensa contra terceiros, mas e se um desses possuidores do bairro São José quiser dar como garantia de um contrato de empréstimo, o direito que possui sobre o imóvel em que exerce a posse, ele conseguiria? E se quiser vender este imóvel que ele acredita lhe pertencer? Como dito em todo o trabalho, uma norma somente se torna eficaz, na medida em que oferece resposta social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, Júlia Almeida da Silva. **Direito às cidades sustentáveis: histórico, elementos e jusfundamentalidade à luz de Ronald Dworkin**. Trabalho publicado nos Anais do XIX Encontro Nacional do CONPEDI realizado em Fortaleza - CE nos dias 09, 10, 11 e 12 de Junho de 2010.

A função social da propriedade. Fórum Nacional de Reforma Urbana. Disponível em: <http://www.forumreformaurbana.org.br/index.php/plataforma-fnru/a-funcao-social-da-propriedade.html>. Acesso em: 04 nov. 2012.

BARROSO, Luís Roberto. **Fundamentos Teóricos e Filosóficos do Novo Direito Constitucional Brasileiro** (Pós-modernidade, Teoria Crítica e Pós-Positivismo). 2. ed. Rio de Janeiro : Renovar, 2006.

BONI, Valdete; QUARESMA, Silvia Jurema. Aprendendo a entrevistar: como fazer entrevistas em Ciências Sociais. **Revista Eletrônica dos Pós-Graduandos em Sociologia Política da UFSC**, Santa Catarina, Vol. 2 nº 1 (3), p. 68-80, jan./jul.2005. Disponível em: <http://www.emtese.ufsc.br/3_art5.pdf>. Acesso em 19 out. 2012.

BRASIL. **Lei 10.406**, publicada em 11 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 01/11/2012.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais**. Apelação Cível nº1.0479.09.161542-3/001. Relator Desembargador Mota e Silva. Belo Horizonte, 03 de abril de 2012. Disponível em:

BRASIL. **Constituição Federativa de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 01/11/2012.

CASTRO, Áurea Lúcia Chaves. **A transformação do direito de propriedade e da posse no século XXI:** a importância do princípio constitucional da função social e o desenvolvimento da posse “maxiqualificada. Disponível em: http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_CastroAL_1.pdf. Acesso em: 02/11/2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil.** Reais. 8. ed. Mato Grosso: Juspodivim, 2012.

FILHO, Sergio Cavalieri. **Programa de Sociologia Jurídica.** 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

FIGUEUREDO, Ivanildo. **Matrícula do Imóvel.** Disponível em: <http://www.tabelionatofigueiredo.com.br/conteudo/55>. Acesso em 20/10/2012.

GOLDENBERG, Mirian. **A Arte de Pesquisar:** como fazer pesquisa qualitativa em ciências sociais. 8. ed. Rio de Janeiro: Record, 2004.

WALD, Arnold. **Direito Civil:** direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2009.

WAMBIER, Luiz Rodrigues; ALMEIDA, Flávio Renato Correia; TALAMINI, Eduardo. **Curso avançado de processo civil, processo cautelar e procedimentos especiais.** 7. ed. São Paulo. Revista dos Tribunais, 2006.