



ANÁLISE DE DECISÕES JUDICIAIS: POSSE EM FAVELAS/COMUNIDADES CASO “FAVELA PULLMAN”*

*** Professor Convidado**

Prof. José Osório de Azevedo Júnior

Advogado e Professor Universitário, foi Desembargador do TJ/SP pelo quinto constitucional (representando a classe dos advogados) e Professor de Direito Civil da PUC-SP.

*** Prof. Antonio Carlos Morato – 21/08/21014**

Curso de Direito da favela

Vagas limitadas!



Acesse as informações desde evento diretamente em seu smartphone

6 de maio a 3 de junho | 9h às 12h

ESA/RJ - Av. Marechal Câmara, 150 / 2º andar
Terças e sextas - Prof. Alex Ferreira Magalhães

- 6/5 - Apresentação do professor e dos participantes
A pesquisa jurídica em favelas
- 9/5 - A legislação de regulação das favelas
Notícia histórica
Configurações recentes da legislação
- 13/5 - O direito contratual nas favelas
Os contratos de compra e venda e de locação de imóveis
Tipos contratuais utilizados pelo poder público e pelas associações de moradores
- 16/5 - O direito de construir nas favelas
As normas de uso e ocupação do solo
Conflitos de vizinhança
O congelamento urbanístico e o "choque de ordem"
- 20/5 - O direito empresarial nas favelas
A formalização de microempreendedores individuais (MEI)
Os estabelecimentos que estão chegando às favelas: corretoras, bancos, empresas de turismo etc.
- 23/5 e 27/5 - Regularização fundiária e urbanística das favelas
As distintas formas de titulação: garantia da propriedade ou da moradia?
Titulação individual e coletiva: prós e contras
O problema da desjudicialização da titulação
Criação e regulamentação das áreas de especial interesse social (Aeis)
Reconhecimento de logradouros: o direito ao endereço
Dimensões de gênero nos programas de regularização
- 30/5 e 3/6 - As favelas e o direito à cidade
As políticas - diretas e indiretas - de remoção. A legislação que se refere ao tema
Megaeventos e desapropriações em favelas
As políticas de "pacificação" e suas dimensões jurídicas
O tratamento legal das "áreas de risco" (ou "áreas de rico"?)

Carga horária: 27 h/a
Inscrições: www.oabrj.org.br

Valor: R\$ 150
Informações: 2272-2097 | esa@oabrj.org.br

Realização:

ESA | OABRJ

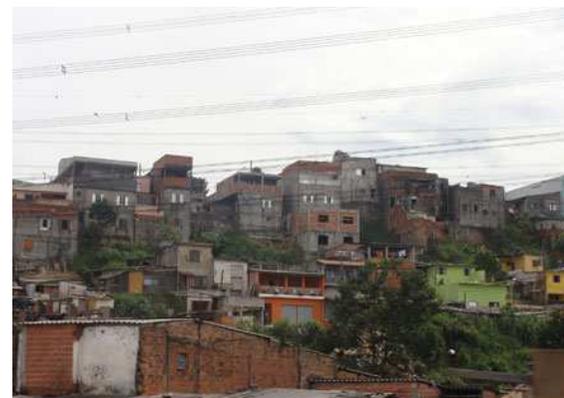


Foto: Ana Paula Almeida 02/02/2011



URGENTE

Invasores reagem à desocupação da Favela da Telerj, atacam PMs e queimam veículos

No conflito, que se espalhou pelas ruas próximas no bairro do Engenho Novo, um menor e 3 policiais teriam sido feridos. Carros da PM e da imprensa foram incendiados. Desocupação começou pacificamente às 6h, mas clima logo ficou tenso e começou o conflito. Policiais reagiram às pedras com bombas de gás e balas de borracha.

○ TEMPO REAL: acompanhe tudo sobre a desocupação da Favela da Telerj

○ ACERVO O GLOBO: Desde os anos 90, prédios de empresas são alvo de invasões no Rio



Caso

“Favela Pullman”

“Outro interessante argumento favorável à inserção da posse entre os direitos reais foi trazido por José Osório de Azevedo Júnior no sentido de que o título de legitimação de posse previsto na Lei 11.977/09 (Programa Minha Casa, Minha Vida), ao ser registrado, o converte em propriedade e dispensa a ação de usucapião, argumento este que é utilizado em consonância com a função social da propriedade consagrada constitucionalmente e que influenciou o reconhecimento da posse de extensas áreas por um número considerável de pessoas e a redução dos prazos para a usucapião no Código Civil. A crítica central decorre do posicionamento adotado pela maioria da doutrina nacional ao considerar que a posse não constitui um direito real, o que ensejaria a perda de grande parte de sua relevância jurídica e social ao considerá-la como um instituto jurídico de segunda classe, uma vez que a posse pura e simples estaria desamparada de qualquer registro desconsiderando a realidade brasileira, tanto social como jurídica. A Lei 11.977/09 (Programa Minha Casa, Minha Vida) determinou que a legitimação de posse não altera o domínio dos bens imóveis sobre os quais incidir (artigo 47, § 1º) o que ocorre apenas por meio da conversão da legitimação de posse em propriedade (artigo 60), mesmo que o escopo do último dispositivo citado seja, ainda de acordo com José Osório de Azevedo Júnior, salvaguardar o direito de propriedade decorrente do fato do possuidor ter atendido a exigência do lapso temporal para a usucapião”. Cf. Antonio Carlos Morato. Comentários ao Livro III (Do Direito das Coisas) - arts. 1.196 a 1.276. In: Antonio Cláudio Costa Machado ; Silmara Juny Chinellato. (Org.). Código Civil Interpretado : Artigo por Artigo, Parágrafo por Parágrafo. 8ª ed. Barueri: Manole, 2015. No prelo)

Lei 11.977/09

(Programa Minha Casa, Minha Vida)

Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

II – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

§ 1º § 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 60-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

“*Sua concepção é coerente com o período em que atuou como Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no qual defendeu a legalidade da posse das comunidades (ou “favelas”) denotando com isso sua marcante preocupação social com a chamada “cidade ilegal”* (expressão muito utilizada pelos urbanistas, como salienta tal autor). Como relator em acórdão paradigmático do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (em decisão mantida pelo Recurso Especial nº 75.659/SP (1995/0049519-8)) norteado pelo princípio da função social, José Osório de Azevedo Júnior decidiu que:

‘Trata-se de favela consolidada, com ocupação iniciada há cerca de 20 (vinte) anos. Está dotada, pelo Poder Público, de pelo menos 3 (três) equipamentos urbanos: água, iluminação pública e luz domiciliar. As fotos de fls. mostram algumas obras de alvenarias, os postes de iluminação, um pobre ateliê de costureira, etc., tudo a revelar uma vida urbana estável, no seu desconforto. (...) No caso dos autos, a coisa reivindicada não é concreta, nem mesmo existente. É uma ficção. Os lotes de terreno reivindicados e o próprio loteamento não passam, há muito tempo, de mera abstração jurídica. A realidade urbana é outra. A favela já tem vida própria, está, repita-se, dotada de equipamentos urbanos. Lá vivem muitas centenas, ou milhares, de pessoas. Só nos locais onde existiam os 9 (nove) lotes reivindicados residem 30 (trinta) famílias. Lá existe uma outra realidade urbana, com vida própria, com os direitos civis sendo exercitados com naturalidade. O comércio está presente, serviços são prestados, barracos são vendidos, comprados, alugados, tudo a mostrar que o primitivo loteamento hoje só tem vida no papel (...) O desalojamento forçado de 30 (trinta) famílias, cerca de 100 (cem) pessoas, todas inseridas na comunidade urbana muito maior da extensa favela, já consolidada, implica uma operação cirúrgica de natureza ético-social, sem anestesia, inteiramente incompatível com a vida e a natureza do Direito. É uma operação socialmente impossível. E o que é socialmente impossível é juridicamente impossível. (...) No caso dos autos, o direito de propriedade foi exercitado, pelos autores e por seus antecessores, de forma anti-social. O loteamento pelo menos no que diz respeito aos 9 (nove) lotes reivindicados e suas imediações – ficou praticamente abandonado por mais de 20 (vinte) anos; não foram implantados equipamentos urbanos; em 1973, havia árvores até nas ruas; quando da aquisição dos lotes, em 1978-1979, a favela já estava consolidada. Em cidade de franca expansão populacional, com problemas gravíssimos de habitação, não se pode prestigiar tal comportamento de proprietários.” (TJ/SP - 8ª Câmara Civil – Apelação Cível n. 212.726-1-4 - São Paulo - Rel. José Osório de Azevedo Júnior - j. 16/12/94). (Cf. Antonio Carlos Morato. Comentários ao Livro III (Do Direito das Coisas) - arts. 1.196 a 1.276. In: Antonio Cláudio Costa Machado ; Silmara Juny Chinellato. (Org.). Código Civil Interpretado : Artigo por Artigo, Parágrafo por Parágrafo. 8ª ed.Barueri: Manole, 2015. No prelo)

TJ-SP – j. 16/12/1994

APELAÇÃO CÍVEL N. 212.726-1-4 - SÃO PAULO

RELATOR: DES. JOSÉ OSÓRIO

Posse

Ação reivindicatória. Lotes de terreno transformados em favela dotada de equipamentos urbanos. Função social da propriedade. Direito de indenização dos proprietários. Lotes de terreno urbanos traçados por uma favela deixam de existir e não podem ser recuperados, fazendo, assim, desaparecer o direito de reivindicá-los. O abandono dos lotes urbanos caracteriza uso anti-social da propriedade, afastado que se apresenta do princípio constitucional da função social da propriedade. Permanece, todavia, o direito dos proprietários de pleitear indenização contra quem de direito.



TJ-SP – j. 16/12/1994

APELAÇÃO CÍVEL N. 212.726-1-4 - SÃO PAULO

RELATOR: DES. JOSÉ OSÓRIO

Posse

'A alegação da defesa de já haver ocorrido o usucapião social urbano, criado pelo art. 183 da CF/88, não procede, porquanto, quando se instaurou a nova ordem constitucional, a ação estava proposta havia três anos. Ainda assim, o recurso dos réus tem provimento. (...) Os autores são proprietários de nove lotes de terreno no Loteamento Vila Andrade, subdistrito de Santo Amaro, adquiridos em 1978 e 1979. O loteamento foi inscrito em 1955. A ação reivindicatória foi proposta em 1995. Segundo se vê do laudo e das fotografias de fls. 310 e s., os nove lotes estão inseridos em uma grande favela, a 'Favela do Pullman', perto do Shopping Sul, Av. Giovanni Gronchi. Trata-se de favela consolidada, com ocupação iniciada há cerca de 20 (vinte) anos. Está dotada, pelo Poder Público, de pelo menos 3 (três) equipamentos urbanos: água, iluminação pública e luz domiciliar. As fotos de fls. mostram algumas obras de alvenarias, os postes de iluminação, um pobre ateliê de costureira, etc., tudo a revelar uma vida urbana estável, no seu desconforto. (...)



TJ-SP – j. 16/12/1994

APELAÇÃO CÍVEL N. 212.726-1-4 - SÃO PAULO

RELATOR: DES. JOSÉ OSÓRIO

Posse

(...) No caso dos autos, a coisa reivindicada não é concreta, nem mesmo existente. É uma ficção. Os lotes de terreno reivindicados e o próprio loteamento não passam, há muito tempo, de mera abstração jurídica. A realidade urbana é outra. A favela já tem vida própria, está, repita-se, dotada de equipamentos urbanos. Lá vivem muitas centenas, ou milhares, de pessoas. Só nos locais onde existiam os 9 (nove) lotes reivindicados residem 30 (trinta) famílias. Lá existe uma outra realidade urbana, com vida própria, com os direitos civis sendo exercitados com naturalidade. O comércio está presente, serviços são prestados, barracos são vendidos, comprados, alugados, tudo a mostrar que o primitivo loteamento hoje só tem vida no papel (...) O desalojamento forçado de 30 (trinta) famílias, cerca de 100 (cem) pessoas, todas inseridas na comunidade urbana muito maior da extensa favela, já consolidada, implica uma operação cirúrgica de natureza ético-social, sem anestesia, inteiramente incompatível com a vida e a natureza do Direito. É uma operação socialmente impossível. E o que é socialmente impossível é juridicamente impossível. (...) No caso dos autos, o direito de propriedade foi exercitado, pelos autores e por seus antecessores, de forma anti-social. O loteamento pelo menos no que diz respeito aos 9 (nove) lotes reivindicados e suas imediações – ficou praticamente abandonado por mais de 20 (vinte) anos; não foram implantados equipamentos urbanos; em 1973, havia árvores até nas ruas; quando da aquisição dos lotes, em 1978-1979, a favela já estava consolidada. Em cidade de franca expansão populacional, com problemas gravíssimos de habitação, não se pode prestigiar tal comportamento de proprietários.”



RECURSO ESPECIAL Nº 75.659 - SP (1995/0049519-8)

**RELATOR : MINISTRO ALDIR PASSARINHO JUNIOR
RECORRENTE : ALDO BARTHOLOMEU E OUTROS
ADVOGADO : ANTÔNIO LUIZ PINTO E SILVA E
OUTRO RECORRIDO : ODAIR PIRES DE PAULA E
OUTROS ADVOGADO : LUIZ FERNANDO S DA
RESSURREICAO - DEFENSOR PUBLICO**

**CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA.
TERRENOS DE LOTEAMENTO SITUADOS EM ÁREA
FAVELIZADA. PERECIMENTO DO DIREITO DE
PROPRIEDADE. ABANDONO. CC, ARTS. 524, 589, 77
E 78. MATÉRIA DE FATO. REEXAME.
IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7-STJ. I. O direito de
propriedade assegurado no art. 524 do Código Civil
anterior não é absoluto, ocorrendo a sua perda em
face do abandono de terrenos de loteamento que
não chegou a ser concretamente implantado, e que
foi paulatinamente favelizado ao longo do tempo,
com a desfiguração das frações e arruamento
originariamente previstos, consolidada, no local,
uma nova realidade social e urbanística,
consubstanciando a hipótese prevista nos arts. 589
c/c 77 e 78, da mesma lei substantiva. II. A pretensão
de simples reexame de prova não enseja recurso
especial - Súmula n. 7-STJ. III. Recurso especial não
conhecido.**

Posse



RECURSO ESPECIAL Nº 75.659 - SP (1995/0049519-8)

RELATOR : MINISTRO ALDIR PASSARINHO JUNIOR RECORRENTE : ALDO BARTHOLOMEU E OUTROS ADVOGADO : ANTONIO LUIZ PINTO E SILVA E OUTRO RECORRIDO : ODAIR PIRES DE PAULA E OUTROS ADVOGADO : LUIZ FERNANDO S DA RESSURREICAO - DEFENSOR PÚBLICO

“Os elementos fáticos trazidos à colação e explicitados no julgado ora *sub judice* demonstram, à saciedade, que houve o abandono dos lotes e que estes, na prática, pereceram. De efeito, consta que o loteamento, de 1955, jamais chegou a ser efetivado. Dez anos depois era um completo matagal, sem qualquer equipamento urbano, portanto inteiramente indefinidos no plano concreto, os lotes dos autores. Iniciou-se, pouco tempo após, a ocupação e favelização do local, solidificada ao longo do tempo, montada uma outra estrutura urbana indiferente ao plano original, como sói acontecer com a ocupação indisciplinada do solo por invasões, obtendo, inclusive, a chancela do Poder Público, que lá instalou luz, água, calçamento e demais infra-estrutura. Aliás, chama a atenção a circunstância de que até uma das ruas também fora desfigurada, jamais teve papel de via pública (cf. fl. 503). Assim, quando do ajuizamento da ação reivindicatória, impossível reconhecer, realmente, que os lotes ainda existiam em sua configuração original, resultado do abandono, aliás desde a criação do loteamento. Nesse prisma, perdida a identidade do bem, o seu valor econômico, a sua confusão com outro fracionamento imposto pela favelização, a impossibilidade de sua reinstalação como bem jurídico no contexto atual, tem-se, indubitavelmente, que o caso é, mesmo, de perecimento do direito de propriedade”.

Posse



Número do 1.0024.13.313504-6/001 Numeração 0849656-

Relator: Des.(a) Selma Marques

Relator do Acórdão: Des.(a) Selma Marques

Data do Julgamento: 11/02/2014

Data da Publicação: 25/02/2014

DSM-EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR. - CONEXÃO DE AÇÕES - VARA ESPECIALIZADA. - POSSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ART. 93, INCISO IX, DA CR/88. NÃO CONFIGURAÇÃO. (IN) DETERMINAÇÃO POLO PASSIVO. COMPROVAÇÃO DA POSSE PELO AUTOR. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS. 924 E 927, DO CPC

Do mesmo modo, o col. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do leading case da conhecida Favela Pullman, obtemperou o direito de propriedade, em aplicação do princípio da função social da posse, por consideração ao que a doutrina vem lecionando se tratar da "melhor posse". O caso emblemático foi assim ementado:

"CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TERRENOS DE LOTEAMENTO SITUADOS EM ÁREA FAVELIZADA. PERECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. ABANDONO. CC, ARTS. 524, 589, 77 E 78. MATÉRIA DE FATO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SUMULA N. 7-STJ. I. O direito de propriedade assegurado no art. 524 do Código Civil anterior não é absoluto, ocorrendo a sua perda em face do abandono de terrenos de loteamento que não chegou a ser concretamente implantado, e que foi paulatinamente favelizado ao longo do tempo, com a desfiguração das frações e arruamento originariamente previstos, consolidada, no local, uma nova realidade social e urbanística, consubstanciando a hipótese prevista nos arts. 589 c/c 77 e 78, da mesma lei substantiva. II. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" - Súmula n. 7-STJ. III. Recurso especial não conhecido." (STJ - REsp 75.659/SP - Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior - Publicação: 29/08/2005).

Posse



Número do 1.0024.13.313504-6/001 Numeração 0849656-

Relator: Des.(a) Selma Marques

Relator do Acórdão: Des.(a) Selma Marques

Data do Julgamento: 11/02/2014

Data da Publicação: 25/02/2014

Assim sendo, é indispensável que se proceda na origem à ampla cognição das circunstâncias de fato amalgamadas no local, para que se possa aquilatar, com segurança, acerca da viabilidade de retirada das famílias instaladas no local, bem assim da possibilidade de inserir os interessados em programa de atendimento social, porquanto não se pode, especialmente em sede liminar, cerrar os olhos para o que vem ocorrendo no terreno cuja propriedade invoca a agravada. Importa observar que não se trata, in casu, de incentivar invasões irregulares, mas de adequar situações limitrofes e manifestamente peculiares, ou seja, casos isolados, como ocorre na espécie, e, assim, devem ser examinados segundo as respectivas especialidades, sendo certo que se verifica a plena viabilidade e mesmo necessidade de se aguardar a regular instrução do feito para exame final da demanda. Demais disso, apura-se, nesta estreita via de cognição, perigo de dano de difícil reparação pela concessão da medida nesta fase processual, bem como que o risco de dano milita em favor dos representados pela Defensoria Pública, ora recorrente, visto que a imediata retirada dos moradores é medida excessivamente gravosa, mostrando-se, em princípio, violadora dos princípios constitucionais. Vê-se, assim, que prepondera o postulado da dignidade humana em se tratando de questões que envolvem a coletividade da população, mormente por se tratar de desocupação de casas, em que vivem idosos e crianças, com o uso prematuro e inadmissível da força policial, não devendo ser concedida liminar que favorece o direito de propriedade com violação aos direitos fundamentais.

Posse



Concordamos com suas observações, realmente procedentes e fundadas em sucessivas alterações do texto legal que, de uma forma ou de outra, não alteram as normas gerais sobre a posse, ao menos sinalizam uma tendência de que esta seja reconhecida como um direito real, tal como ocorreu com o direito real de aquisição, incorporado ao Código Civil em vigor (com a ressalva deste ter sido tipificado desde o DL 58/37). *Acrescentamos o “Direito Favelar”, termo utilizado por Ricardo César Pereira Lira, que inclui o “direito à laje” (que existe em muitas comunidades no Rio de Janeiro) e semelhante a um direito de superfície que permite a alguém construir sobre uma laje, algo que constitui uma realidade negligenciada pelo Direito formal que, como salientam Silmara Juny de Abreu Chinellato e Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka, deve reconhecer na posse, assim como na propriedade, uma funcionalidade social.* No que tange à natureza jurídica, a dificuldade maior reside, em nosso sentir, na tipificação inequívoca da posse como um direito real que pode ser mitigada pelo Poder Judiciário, mas demanda atuação do legislador, ao contrário de outras áreas do Direito Civil como o Direito de Família. Mesmo reconhecendo que nosso posicionamento talvez peque pelo formalismo, consideramos que, caso não ocorra alteração no Código Civil (mesmo não olvidando da importância da atuação do Poder Executivo na demarcação urbanística como um ponto de partida para a concessão do título de legitimação de posse de acordo com a Lei 11.977/09) ou por meio de lei especial que admita a posse como direito real, continuamos a adotar a orientação de Clóvis Beviláqua, Silvio Rodrigues e Carlos Roberto Gonçalves considerando que a posse ainda não constitui direito real por expressa vontade do legislador, que não a tipificou dessa forma e nem permitiu seu registro em simetria com o direito de propriedade (realizado no Cartório de Registro de Imóveis), posto que a transferência da posse é considerada mera cessão de direitos, registrável em cartórios de ofícios de notas ou, mais frequentemente, em cartórios de registros de títulos e documentos, tornando mais razoável o entendimento de que seria até mesmo um direito pessoal (que encontra amparo em alguns julgados) ou ainda um terceiro gênero (considerado como um direito especial, visão com a qual concordamos), que não se enquadra entre os direitos reais ou entre os direitos pessoais, apesar de não olvidarmos do fato de que ocorrem exigências para a propositura das ações possessórias próprias de quem seria titular de um direito real (Cf. Antonio Carlos Morato. Comentários ao Livro III (Do Direito das Coisas) - arts. 1.196 a 1.276. In: Antonio Cláudio Costa Machado ; Silmara Juny Chinellato. (Org.). Código Civil Interpretado : Artigo por Artigo, Parágrafo por Parágrafo. 8ª ed. Barueri: Manole, 2015. No prelo) .

Quanto ao acórdão do Desembargador José Osório, observou Alcides Tomasetti Junior que “é daqueles casos em que corajosamente se questionam algumas das estruturas fundamentais do ordenamento jurídico e, por conseqüência, o sistema como um todo”, uma vez que houve um posicionamento favorável ao acórdão, mas “como é de se esperar e compreender, a projeção do alcance (e, muito menos, do alcance máximo do aresto) não foi investigada. O que também não surpreende: muitos livros que versam o Direito Civil – da Parte Geral ao Direito das Coisas, especialmente – teriam de ser repensados e refeitos e, afinal de contas, por que não aguardar comodamente a coisa julgada, para, depois, caso vier a se formar, fingir esquecê-la ?” (Cf. Alcides Tomasetti Junior. Procedimento do direito de domínio e improcedência da ação reivindicatória. Favela consolidada sobre terreno urbano loteado. Função social da propriedade. *Revista dos Tribunais*, v. 723, p. 204-223, 1996. p. 208)

No que diz respeito à função social da propriedade, esta “*não implica apenas uma expressão sintética sob a qual estejam reunidas as limitações tradicionalmente características à moderna disciplina da ‘propriedade’.* O que lhe dá substancialidade autônoma, normativamente, é que funciona como princípio dotado de eficiência constitutiva no reposicionamento das linhas de força do sistema jurídico, e por, conseqüências, da dogmática do direito objetivo patrimonial e não patrimonial” (Cf. Alcides Tomasetti Junior. Procedimento do direito de domínio e improcedência da ação reivindicatória. Favela consolidada sobre terreno urbano loteado. Função social da propriedade. *Revista dos Tribunais*, v. 723, p. 204-223, 1996. p. 208-221)

“A partir dos fundamentos elencados no julgado conduzido pelo Desembargador José Osório se extrai que não se pode isoladamente considerar dados normativos de caráter infraconstitucional como forma de individualizar uma regulação jurídica da propriedade. A decisão ora analisada nada mais fez do que fazer incidir a função social sobre o sistema jurídico como um todo, regulando, particularmente, a propriedade, afastando sua concepção individualista, para adequá-la a valores superiores consagrados constitucionalmente, tais como a dignidade da pessoa humana, a interdependência, a solidariedade e a redução das desigualdades. Perece, então, o direito de domínio e em consequência não procede o pleito reivindicatório voltado às áreas de favelas consolidadas. O abandono do proprietário torna o pleito reivindicatório não concreto, segundo o Acórdão, nem mesmo existente, posto que mera ficção.”
(Cf. Alexandre Bucci. A releitura do caso da Favela Pullman sob a ótica do Estatuto da Cidade e da Usucapião Coletiva. *Cadernos Jurídicos*. Escola Paulista da Magistratura. n. 35. Setembro-Dezembro/2012. p. 118-119)

“o juízo paradigmático envolvendo a Favela Pullman anunciou verdadeira ruptura com a estrutura formalista e burocrática dos direitos reais, outrora muito arraigados à concepção individualista e não funcional do direito de propriedade. Bom que se ressalte, que não se preconiza aqui seja a usucapião coletiva a solução para todos os males e inerentes dificuldades de ocupação justa e racional do solo nas grandes cidades brasileiras. Tampouco se está aqui a defender a utilização de ferramentas jurisdicionais como se políticas fossem (no sentido negativo do termo) Não se pode olvidar, entretanto, ser sim a usucapião referida um importante instrumento de preavencimento da função social, por óbvio, desde que preenchidos os requisitos legais elencados no Estatuto da Cidade, requisitos estes cuja reprodução aqui se faz desnecessária, remetendo-se o leitor ao diploma legal, por si só claro e objetivo. Nossa realidade jurídico-cartorária, como alertava o Desembargador José Osório de Azevedo Júnior somente pode existir, de maneira válida e eficaz, enquanto não perece o direito de propriedade, ou seja, se lotes ou loteamentos deixam de existir, perecendo o bem imóvel, perde-se o direito de propriedade. Tivesse, portanto, sido julgada a lide envolvendo a Favela Pullman nos dias atuais, à luz do regramento da usucapião coletiva prevista pelo Estatuto da Cidade, pode-se afirmar que o reconhecimento da aludida modalidade de usucapião seria corolário lógico e ético do preavencimento da função social da posse. A coisa transmutada significa, em termos práticos, que não mais existe defesa jurídica, econômica e social para aqueles que abandonam o direito de propriedade, obstada a pretendida recuperação física de um imóvel que já não ostenta as características iniciais.” (Alexandre Bucci. A releitura do caso da Favela Pullman sob a ótica do Estatuto da Cidade e da Usucapião Coletiva. *Cadernos Jurídicos*. Escola Paulista da Magistratura. n. 35. Setembro-Dezembro/2012. p. 118-119)

Conclusões

Agradecemos a atenção de todos

**Prof. José Osório de Azevedo Júnior
(professor convidado)**

Prof. Antonio Carlos Morato

