

A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA REGULAR COMO VETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Jussanã Dantas*

Núbia Welany Farias do Nascimento**

Wenceslau Augusto dos Santos Júnior***

RESUMO: O artigo em epígrafe pretende analisar o instituto da regularização imobiliária como instrumento apto a contribuir para o desenvolvimento econômico. Para tanto serão analisadas a legislação brasileira, aliada a utilização de pesquisa bibliográfica atinentes ao tema. Pretende-se perquirir as múltiplas funções econômicas da propriedade imobiliária em situação de regularidade registral e as possibilidades desenvolvimentistas decorrentes. A sistematização temática e o percurso analítico adotado pretende validar ou negar o título deste artigo.

PALAVRAS-CHAVE: Propriedade. Regularização Fundiária. Desenvolvimento Econômico.

REGULAR REAL ESTATE PROPERTY AS A VECTOR OF ECONOMIC DEVELOPMENT

ABSTRACT: The present article intends to analyze the institute of real estate regularization as an instrument capable of contributing to economic development. To this end, Brazilian legislation will be analyzed, combined with the use of bibliographical research related to the topic. The aim is to investigate the multiple economic functions of real estate property in a situation of regular registration and the resulting development possibilities. The thematic systematization and the analytical path adopted intend to validate or deny the title of this article.

KEYWORDS: Property. Land regularization. Economic development.

53

1. INTRODUÇÃO

A ideia precípua da presente abordagem consiste na aferição do potencial econômico da propriedade regular como vetor desenvolvimentista. Pretende-se analisar as potencialidades do imóvel regular para além da habitação (moradia), explorando seu valor como mercadoria (ativo financeiro).

De acordo com De Soto (2000) a propriedade formal nos força a pensar sobre a casa como um conceito econômico e social. O escólio do prestigiado economista peruano, nos convida a irmos além da visão da casa como mero abrigo - e portanto um ativo morto - e vê-la como capital.

* Mestrando em Direito, Governança e Políticas Públicas da Universidade Salvador (Unifacs). Especialista em Direito Civil e Magistratura pela UFBA. E-mail: jussadantas@hotmail.com.

** Mestranda em Direito, Governança e Políticas Públicas da Universidade Salvador (Unifacs). Especialista em Direito Civil e Direito Notarial e Registral pela Universidade Anhanguera – Uniderp. E-mail: nubia.nascimento87@gmail.com.

*** Mestrando em Direito, Governança e Políticas Públicas da Universidade Salvador (Unifacs). Professor do Curso de Direito da Universidade Estadual de Santa Cruz (Uesc).

Amparado nas lições de Bobbio (2007) é oportuno destacar que não existe uma relação biunívoca entre estrutura (propriedade) e função (desdobramentos da propriedade). Assim sendo, uma mesma estrutura possibilita diferentes funções. Eis a pretensão deste artigo: analisar as potencialidades econômicas desenvolvimentistas decorrentes da regularização imobiliária através da conversão da posse em propriedade.

O novo marco normativo sobre a Regularização Fundiária no Brasil, representado pela Lei 13.465/2017, pautada na implementação de uma ampla titulação da propriedade privada e regularidade registral perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis anseia contemplar interesses historicamente colidentes, quais sejam: Poder Público, ocupantes destinatários da titulação e os interesses do capital sob a dominância financeira. Vertentes que serão exploradas ao longo deste artigo à luz dos desdobramentos desenvolvimentistas desencadeados pela regularização ampla do contingente fundiário brasileiro.

A metodologia empregada possui natureza descritiva/exploratória, cujo escopo consiste em filtrar dentro do amplo espectro temático referências relativas às duas áreas de estudo, com o fito de esclarecer a questão proposta inicialmente, mediante utilização de revisão narrativa

Nesse contexto, afigura-se relevante entender de que modo a propriedade regularizada pode ser funcionalizada para produzir capital com amparo na terra, desencadeando desenvolvimento econômico. Firme nesta premissa, este trabalho está estruturado da seguinte forma: uma introdução pela qual o estudo é problematizado e tem seu objetivo definido, bem como as justificativas e contexto são apresentados; na seção dois, apresenta-se o panorama fundiário brasileiro através de um apanhado histórico e contemporâneo; apresenta-se, na terceira seção, uma análise dos direitos de propriedade em suas funções econômica e social; após investigação e conceituação dos institutos, na quarta seção, é feita uma incursão nas nuances e significados do desenvolvimento econômico; na quinta seção consta uma investigação dos impactos da regularização no desenvolvimento econômico. Ao final, são feitas as considerações sobre os resultados alcançados.

2. PANORAMA FUNDIÁRIO BRASILEIRO

O panorama fundiário brasileiro está diretamente relacionado com a própria história do Brasil, sendo imprescindível um resgate histórico desde o período da colonização portuguesa, passando pelo Império e alcançando a República para a melhor compreensão do tema. (OLIVEIRA, FARIA, 2009)

A concepção moderna de propriedade plena no Brasil tem nas suas origens uma iconografia da terra construída culturalmente pelos colonizadores portugueses e seus sucessores. Isso porque, a apropriação das terras brasileiras “tem na sua origem um costume: a posse mansa e pacífica desde os tempos coloniais realizada por indivíduos que não receberam a mercê das sesmarias”. (MOTA, 2008)

Com o descobrimento das terras brasileiras, a Coroa Portuguesa originalmente detinha a propriedade sobre todo o território brasileiro, iniciando-se com o regime das capitanias hereditárias o povoamento e ocupação, cujo objetivo era explorar a nova terra: pau brasil, concedendo ao cristão – novo Fernão de Noronha, as terras brasileiras. Após o insucesso da exploração econômica do pau brasil, a Coroa implementou outra política de exploração econômica e povoamento, iniciando o regime da capitania hereditária, por meio da carta de sesmarias, perdurando desde a descoberta do Brasil até a independência. (NETO, 2006)

Por meio das capitanias hereditárias, o Rei Dom João III doou as terras brasileiras a nobres portugueses, dividindo o Brasil em 15 grandes extensões de terra, sem delimitação precisa, formando então, o início da estrutura fundiária brasileira.

Esse sistema de sesmarias perdurou até a independência do Brasil em 1822, cedendo lugar à ocupação primária das terras, institucionalizando a posse como um costume, caracterizando o que a historiografia brasileira tem denominado “a fase áurea do posseiro” (MOTA, 2008). Findo o sistema de sesmarias, com a promulgação da independência, adveio a primeira Constituição Federal em 1824, “garantindo o direito de propriedade de maneira plena, direito adquirido por meio da ocupação”. (ROLEMBERG, 2018)

Durante o período de 1822 a 1850, houve um hiato legislativo pela ausência de regulação legislativa sobre as terras públicas, perdurando o sistema de posses, que gerou uma situação de fato sem proteção jurídica (OUTEIRO, 2019). Nesse período, segundo Rolemberg, não era prioridade do Estado a definição do direito de propriedade da terra, pois “o desenvolvimento econômico interno não necessitava, naquele período, de nenhuma medida regulatória sobre a terra” [...] sendo a posse a única forma de aquisição de domínio sobre as terras, ainda que apenas de fato [...]” (ROLEMBERG, 2018 *apud* SILVA, 2003).

Em 1850, com a entrada em vigor da Lei de Terras decretada por D. Pedro II, chegou ao fim o regime de posses, promovendo “a primeira regularização fundiária de que se tem notícia em nossa história” (ROLEMBERG, 2018), devido a legalização de terras existentes e comercialização das terras brasileiras, assim, só quem podia pagar pelas terras era reconhecido como proprietário juridicamente definido em lei.

A Lei 601/1850, instituiu a legitimação de posses e definiu, por meio de exceção, o que era terra devoluta, faixa de fronteira e faixa de marinha, sob a jurisdição do Império, punindo com a prisão aqueles que ocupassem ilegalmente as terras devolutas, tendo como aspecto fundamental a separação entre o domínio comprovado pelo título e a posse, de sorte que, aquele que efetivamente tinha o título da terra, mesmo se nunca tê-la ocupado de fato, adquiria a propriedade privada da terra e aquele que tinha a posse, mas não tinha o título da terra, estava destituído do direito sobre ela, trazendo como consequência a obrigatoriedade do registro do registro do título, ficando conhecido como Registro Paroquial. (OLIVEIRA, FARIA, 2009).

56

Outeiro nos ensina que em 1889, com a proclamação da República, seguida da primeira Constituição Republicana em 1891, chegou ao fim o regime de posses (Lei de Terras), e iniciou o período republicano, com a mesma concepção da Constituição imperialista (1824), de que a propriedade era um direito absoluto, encampada pelo Código Civil de 1916, de influência francesa. (OUTEIRO, 2019)

Esses períodos históricos além de serem determinantes para a formação da concepção jurídica de posse e propriedade, também ocasionaram a concentração da terra na mão de poucos, tornando o Brasil o segundo maior em concentração fundiária do mundo, com 170,0 milhões de terras devolutas, sendo ocupadas, em grande parte, ilegalmente. Camacho afirma que “É dado início ao acúmulo da terra como reserva de valor”, definindo o capitalismo em sua forma plena no Brasil, atribuindo à terra um valor econômico e social. (CAMACHO, 2011)

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, a propriedade, como direito fundamental, passou a ter um forte respaldo constitucional, principalmente com a consagração do princípio da função social da propriedade no art. 170 da Constituição Federal, e a posterior inclusão, pela Emenda Constitucional nº 26/2000, do direito à moradia como direito fundamental social. Houve a institucionalização de instrumentos legais com o fito de promover a

inclusão social, o que culminou na inserção de um capítulo que trata de política urbana (arts. 182 e 183), e no Estatuto da cidade, aplicáveis em todo o território nacional. (OUTEIRO, 2019)

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) balizou instrumentos jurídicos consistentes destinados à regularização fundiária, trazendo em seu bojo os princípios fundantes da Constituição Federal de 1988, tais como dignidade da pessoa humana e cidadania, servindo de embasamento aos municípios para efetivação de políticas públicas voltadas a regularizar os assentamentos urbanos informais consolidados.

Com a edição da Lei nº 11.977/2009, a regularização teve por fim garantir o pleno desenvolvimento da função social da propriedade, na tentativa de corrigir o problema fundiário que atinge grande parcela das terras brasileiras.

Por fim, o novo impulso regulatório foi dado com a edição da Lei nº 13.465/2017 (REURB), uma alternativa de política pública para a legalização de áreas ocupadas irregularmente, com a finalidade precípua de garantir o pleno desenvolvimento da função social da propriedade (art. 46, da Lei 11.977/09), incorporando os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e conseqüente registro da propriedade em nome dos ocupantes de fato, garantido verdadeira segurança jurídica da posse. (OUTEIRO, 2019)

Inegável que a ocupação de terras, sem o instrumento jurídico que lhe dê suporte, acirra o quadro de exclusão social, refletindo na formação de núcleos informais de moradia, sendo neste cenário, a importância da regularização imobiliária utilizada como instrumento inclusivo social e econômico.

3. DIREITOS DE PROPRIEDADE NA ACEPÇÃO SOCIAL E ECONÔMICO

A República Federativa do Brasil tem como fundamento, dentre outros, a garantia dos direitos individuais harmonizados com a realização dos interesses sociais, reconhecendo o Direito de Propriedade individual alinhado com o bem-estar social. Ao disciplinar a ordem econômica, a Constituição Federal de 1988, especialmente em seu art. 170, trouxe como um dos princípios elementares a função social da propriedade. Ensina Lima que “o exercício da atividade econômica, prioritariamente reconhecido como circulação de riquezas, ou seja, trocas negociais de direitos de propriedade, está assegurado, desde que cumpra com os ditames sociais legalmente estabelecidos”. (LIMA, 2010). Dessa forma, os pressupostos da função econômica e social da propriedade devem ser analisados sob os preceitos da Constituição Federal de 1988.

Nesse contexto, estão harmoniosamente relacionados o direito de propriedade e a ordem econômica, “ao garantir a propriedade como um direito individual fundamental, acolhe o texto constitucional, necessariamente, o valor econômico da propriedade”. (LIMA, 2010)

Os direitos e garantias individuais de propriedade refletem tanto no plano jurídico quanto no plano social. A propriedade possui múltiplas facetas, o que nos interessa para esse artigo é a econômica e a social.

Sob o aspecto da função social da propriedade, princípio insculpido na Constituição Federal de 1988 no rol dos direitos individuais, Rolemberg citando Hely Lopes Meirelles, afirma que a propriedade “surge para responder a uma necessidade econômica, a qual constitui necessidade social, conferindo, desta forma, à propriedade uma função social, de maneira que a propriedade evolui de acordo com as modificações destas necessidades econômicas”. (ROLEMBERG, 2018)

Nesse sentido, Lima afirma que os preceitos constitucionais visam garantir os direitos de propriedade, com a finalidade de alcançar a segurança jurídica, princípio fundamentado do Estado Democrático de Direito, interagindo com a ordem econômica embasada nos valores sociais:

Alocar os Direitos de Propriedade, ou seja, distribuir e garantir tais direito sob a perspectiva dos incentivos aos agentes econômicos, deve ressaltar os valores que confirmem tantos os postulados econômicos supracitados, como também os valores jurídicos a eles pertinentes, como a segurança jurídica, a garantia do Direito de Propriedade e o incentivo à ordem econômica pautada em valores sociais.

[...]

Logo, a função social como condição desta garantia se torna instrumento de promoção da eficiência econômica na alocação do Direito de Propriedade, pois é meio que garantirá ao proprietário exercício de sua propriedade nos termos da segurança jurídica. (LIMA, 2010)

Na atual Carta Magna, ao deferir a função social da propriedade como princípio da ordem econômica, buscou-se a conciliação de princípios do liberalismo econômico com os princípios sociais, relativizando os atributos da propriedade mesclada entre a ordem liberal e a ordem socializante, de forma que os poderes desse instituto alinha-se com deveres jurídicos de com exercer tais poderes. (ROLEMBERG, 2018)

Nesse passo, com a propriedade regular “o agente econômico encontra incentivo, na própria Constituição Federal Brasileira, em alocar de forma concreta o seu direito de propriedade no território nacional, pois lhe são garantidos os direitos inerentes à condição de proprietário” (LIMA, 2010). Portanto, o

direito de propriedade tem inegavelmente uma importante função econômica, inserida como peça fundamental para o desenvolvimento econômico, permitindo geração e circulação de riquezas fundamentais ao desenvolvimento econômico.

Assim, a propriedade como direito tem que obedecer a sua função social, como dever igualmente constitucional. Nesse contexto, a propriedade regularmente estabelecida atendendo aos preceitos jurídicos de título e registro, traz segurança jurídica capaz de garantir o uso, a disposição e o gozo da propriedade, garantindo investimentos em um ambiente institucionalmente seguro, incentivando o desenvolvimento econômico embasado em valores sociais. (LIMA, 2010)

4. DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E PROPRIEDADE

Dentro do escopo que pretende alcançar o presente artigo se faz necessário analisarmos a evolução conceitual do termo desenvolvimento econômico. Conforme aponta Souza desde a idade moderna o termo está associado à geração e acumulação de riqueza, ou seja, ao aspecto puramente econômico, sem se preocupar com a distribuição da riqueza e o bem estar da população.

Segundo Souza, o conceito de desenvolvimento vem passando por uma série de mudanças, sobretudo, sem abandonar o aspecto econômico, passa a incorporar outros marcadores importantes como padrões e condições de vida, o bem estar e o grau de liberdade de uma determinada população.

Corroborando com a análise de Bresser Pereira, o conceito de crescimento econômico está contido no conceito de desenvolvimento, vez que sem crescimento econômico seria improvável haver desenvolvimento econômico. Segundo o autor entre os cinco objetivos da sociedade moderna encontram-se: o bem-estar, a segurança, a liberdade, a justiça social e a proteção da natureza, sendo que a identidade conceitual maior estaria vinculada ao objetivo de promover o bem estar social que seria alcançado não apenas com o crescimento da riqueza, mas com a justa distribuição e evolução tecnológica capaz de assegurar sustentabilidade a esse processo evolutivo. (BRESSER PEREIRA, 2008)

Amartya Sen (2010) um dos formuladores do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) aponta para a necessidade de colocar o ser humano no centro da análise desenvolvimentista, e é nesse sentido que pretendemos tomar emprestado o conceito de desenvolvimento. Pois é inquestionável que, à medida que a regularização da propriedade ocorre ela gera uma segurança jurídica capaz de trazer uma tranquilidade para o indivíduo que apenas detinha a posse

de maneira precária. Inclusive, esse estado de instabilidade tende a frear investimentos mais robustos na propriedade. Tais investimentos são capazes de movimentar a economia, sobretudo a indústria da construção civil, um dos segmentos econômicos que mais geram emprego e renda, movimentando a economia. (BRESSER PEREIRA, 2008 *apud* SEN, 1999)

A mudança que ocorre após o processo de regularização fundiária se comunica exatamente com a noção defendida por Shumpeter de que não se deve analisar apenas o aumento da população e da riqueza, pois desenvolvimento é um processo que requer mudanças estruturais, culturais e institucionais.

A regularização da titularidade imobiliária cria um ambiente propício a materialização desses processos de transformações à medida em que interfere na concepção do proprietário, na sua cultura de investimento da mesma forma que investimentos em equipamentos públicos também impulsionam a realização de investimentos privados em imóveis situados nos arredores.

60 | O processo de regularização cria um ambiente de negócios relativos à transferência de propriedade, justamente por conta da segurança jurídica almejada por todos que pretendem adquirir um imóvel. De igual sorte, os investimentos em edificações (construções, melhorias, ampliação) tendem a aquecer o comércio em razão da aquisição de materiais de construção, além da contratação de profissionais (engenheiros, arquitetos, técnicos, pedreiros, carpinteiros, ajudantes).

Assim, inegável que essa complexa cadeia altamente produtiva é capaz de gerar emprego, renda, contribuindo para o processo de desenvolvimento econômico e social.

5. IMPACTOS DA REGULARIZAÇÃO NO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

O Brasil, assim como outros países do terceiro mundo, se particulariza por ter um contingente de posseiros muito superior ao de proprietários. Posse e propriedade representam modelos jurídicos atrelados à terra. Ambos os institutos configuram “relações de pertencimento”. Todavia, enquanto a posse se caracteriza pela aparência, ou seja, só existe através do seu exercício, a propriedade consubstancia uma representação legal de bens devidamente cadastrados e devidamente catalogados por meio de uma matrícula registrada no Cartório de Imóveis competente.

Segundo Maricato (2020), o mercado residencial legal no Brasil atende perto de 30% da população, deixando de fora, em muitas cidades, até mesmo

parte da classe média que ganha entre cinco e sete salários mínimos. Essas pessoas, legalmente empregadas, podem ser encontradas morando ilegalmente em favelas de São Paulo e Rio de Janeiro.

Conforme salientado, o novo marco normativo sobre a Regularização Fundiária no Brasil, representado pela Lei 13.465/2017, tem o escopo de titular amplamente as ocupações irregulares brasileiras, agregando valor a estes imóveis: diretamente como mercadoria e indiretamente como lastro para concessão de crédito (garantia real).

Oportunamente, Romanelli (2008) esclarece que “regularizar não compreende somente fornecer o título de terra, de forma definitiva ou precária, mas sobretudo, conferir a população condições de vida digna, com acesso a equipamentos urbanos, integrando-a, de forma linear, à comunidade local; asseverando ainda que regularizar uma ocupação irregular significa “cicatrizando uma ferida causada por várias doenças, provenientes do próprio homem”.

Consoante Dantas e Vinhas (2021) a inadimplência e o endividamento são fenômenos sociais que muito afetam a economia, principalmente em cenários de crise, impactando pessoas físicas, empresas e instituições bancárias. O aumento destas ocorrências, exacerbadas pelo desemprego e diminuição da concessão de crédito, trazem consigo a elevação do *spread* bancário, que consiste na diferença entre o que os bancos pagam na captação de dinheiro e o que cobram para fornecê-los através de empréstimos. Diante de cenários de dificuldades, as garantias reais registradas nas matrículas de imóveis regulares têm o condão de atenuar os riscos de inadimplência, conferindo segurança para que créditos sejam concedidos com menores taxas.

Nesta esteira, Holmes e Sunstein (2019) preconizam que os mercados pressupõem um sistema confiável de registros oficiais, protegendo os títulos de propriedade contra desafios que jamais teriam fim na ausência de tal sistema.

Autores que advogam essa abordagem argumentam que a existência, extensão e segurança de direitos de propriedade interferem de forma crucial na eficácia das relações econômicas. Isso porque titularidade e possibilidade de transação de direitos de propriedade moldam a dinâmica de mercado (Campi-longo, 2014).

A funcionalização da propriedade e sua potencialidade para transformar-se em ativo financeiro apto a produzir capital, proporcionando desenvolvimento econômico, surge, conforme De Soto (2001), da representação escrita

das qualidades econômica e socialmente úteis dos ativos. O autor nos convida a dissociar o elemento material, visual e palpável representado pela casa/construção do elemento abstrato, ou seja, da sua representação formal, consubstanciado na escritura e registro.

Estas considerações reflete a ideia da propriedade legal: àquela apta a produzir “um valor excedente” superior e adicional a sua valoração física. De Soto (2001) reputa boa parte do sucesso do capitalismo no Ocidente à utilização facilitada da propriedade formal:

No Ocidente, por exemplo, boa parte da propriedade formal pode ser utilizada com facilidade como garantia de empréstimos; como ação ordinária negociada em investimentos; como endereço de cobranças de dívidas, impostos e taxas; como localização que identifica os indivíduos para motivos comerciais, judiciais ou cívicos; ou como terminal responsável para o recebimento de serviços públicos tais como energia, água, esgoto, telefone ou TV. (De Soto, 2001, p. 64)

Assim a implementação de uma política pública que proporcione ampla regularização de imóveis em situação irregular através da titulação de seus ocupantes, permitindo o registro perante o cartório de Registro de Imóveis competente permite ao Poder Público aumentar a arrecadação de impostos que devem ser convertidos em melhorias sociais para a população. As necessidades do mercado são supridas em face da redução dos custos de transação e da própria litigiosidade, em face da certeza jurídica e eficácia probatória decorrentes da propriedade regular. No que tange aos ocupantes beneficiários, além do valor inestimável concernente a segurança jurídica, lhe é possibilitado acesso a crédito decorrente das garantias reais.

A Propriedade Imobiliária Regular como Vetor de Desenvolvimento Econômico, consubstancia verdadeira transmutação da propriedade fundiária em propriedade capitalista, com a funcionalização da propriedade na vertente de produção de capital.

6. CONCLUSÃO

Conforme lição de Bresser Pereira (2019) desde 2015 o Brasil se encontra em profunda crise, econômica, política e social - uma crise, provavelmente de transição de regime de política econômica, mas que é difícil de prever para qual rumo se orientará a transição. Diante desta consideração, exsurge a necessidade da academia cumprir sua função social através da discussão de ideias e apresentação de mecanismos e alternativas que ajudem o país a superar a crise econômica que enfrenta ao longo dos últimos anos.

Nessa ordem de ideias, em um cenário de escassez de políticas públicas eficazes que possibilitem o desenvolvimento econômico e social para superar todas as adversidades decorrentes do cenário de crise vigente, a funcionalização da Propriedade Imobiliária Regular afigura-se como um apto vetor de desenvolvimento econômico que merece ser considerado e implementado.

Eis que a funcionalização econômica da propriedade privada devidamente regularizada, ou seja, integrada ao sistema registral, tem o condão de impactar positivamente a valorização dos imóveis, a utilização do imóvel em garantia para empréstimo ou financiamento, a facilitação de venda, melhoria na qualidade de vida com a oferta de serviços públicos, propulsionando, por fim, o desenvolvimento econômico decorrente das alocações dos direitos de propriedade.

Destarte, acredita-se que o objetivo do estudo foi plenamente atingido, bem como a situação problemática melhor esclarecida, através da apresentação da propriedade regular como instrumento, que ao lado de outras políticas públicas, contribui para o desenvolvimento econômico, possibilitando, através regularização fundiária, diminuição dos custos de transação, eficiência alocativa, redução das assimetrias informacionais e acesso a crédito decorrente das garantias reais.

63

REFERÊNCIAS

- BOBBIO, Norberto (2007). Da estrutura à função: novos estudos de teoria do direito. Barueri: Monole
- BRANDELLI, Leonardo *et. al.* (Org). (2021). Transmissão da Propriedade Imóvel. Uma análise comparada Brasil-Estados Unidos. Salvador: Juspodivm.
- BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos (2019). Em Busca do Desenvolvimento Perdido. Um projeto novo-desenvolvimentista para o Brasil. Rio de Janeiro: FGV Editora.
- BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos (2008). Crescimento e desenvolvimento econômico. Notas para uso em curso de desenvolvimento econômico na Escola de Economia de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas. Versão de junho de 2008.
- CAMPILONGO, C. F. (2014). Função Social do Notariado. São Paulo: Saraiva.
- CAMACHO, R. S. (2011). A HISTÓRICA CONCENTRAÇÃO FUNDIÁRIA DO BRASIL: ESTUDO DE CASO DO MUNICÍPIO DE PAULICÉIA/SP. V.04. N.01 (pág 43-60)
- DE SOTO, Hernando (2000). O Mistério do Capital. Por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record.

GONÇALVES, R. S. (2009). Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. Estudos avançados. Disponível em <<https://www.scielo.br/j/ea/a/qKrxnbhPc46GxzR9vvrCPxH/?format=pdf&lang=pt>>. Consulta realizada em 07/12/2021.

HOLMES, S. & SUNSTEIN, C.R (2019). *O Custo dos Direitos. Porque a liberdade depende de impostos*. São Paulo: WWF martinsfontes.

LIMA, E. F. B. (2010). Análise econômica do direito de propriedade e a ordem constitucional brasileira. 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.

DANTAS, Jussanã & VINHAS, Karine (2021). Breves Considerações Sobre as Conexões entre Serventias Extrajudiciais e Economia.

MARICATO, Erminia (2020). *O Impasse da Política Urbana no Brasil*. Petrópolis: Editora Vozes.

MOTA, M. S. (2008). Posse e propriedade da terra no Brasil: das cerimônias de posse à propriedade privada da terra. *Revista de História da UFC*, v. 6, n. 11.

OLIVEIRA, F. B. O. *Direito à moradia sobre áreas ocupadas*. Curitiba: Juruá, 2017. 160 p.

OLIVIERA, A. U, FARIA, C. S. (2009). O processo de Constituição da propriedade privada da terra no Brasil. Disponível em <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaeconomica/94.pdf>. Consulta realizada em 07/12/2021.

OUTEIRO, G. M. (2019). Um estudo histórico-constitucional do programa terra legal de regularização fundiária na Amazônia. *Revista de Estudos Institucionais*, v.5, n.2, p. 5559-585. Maio/Dez 2019.

ROMANELLI, L. C. (2008). *Direito à Moradia à Luz da Gestão Democrática*. 2. ed. Curitiba: Juruá

ROLEMBERG, S. S. (2018). *A função social da propriedade pública e o direito à moradia*. Dissertação para obtenção do grau de mestre. Universidade Católica do Salvador. Salvador. 2018.