

Direito de Laje: a inventividade no acesso a moradias em favelas cariocas.

Cláudia Franco Corrêa

Mestre e Doutora em Direito (UGF/RJ). Professora do
UBM. Integrante do INCT-InEAC

Resumo

No presente trabalho destacam-se as sérias restrições jurídicas no que tange ao alcance do acesso ao direito de morar para a população pobre, de maneira especial, aquela que vive em favelas. Essas restrições contribuem para a necessidade de desenvolver arranjos próprios que viabilizam o acesso de ter suas moradias, ainda que refutadas de amparo legal. Essa política restritiva, institui uma política de segregação que concede tratamento jurídico desigual entre classes econômicas desiguais, uma vez que, somente aqueles que são reconhecidos aptos e, portanto, inseridos no mercado formal, podem desfrutar do direito de propriedade como se encontra na textura da codificação civil brasileira. Para demonstrar essas questões, exemplifica-se o caso de Rio das Pedras, uma favela carioca, situada entre os Bairros de Jacarepaguá e Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, onde neste aspecto sobressai um “direito de laje”, principal instrumento institucionalizado de verticalização de moradias que fomenta o mercado imobiliário da favela em questão

Palavras-chaves: Restrições jurídicas, Acesso ao direito de morar.

Résumé

Le présent travail, nous mettons en évidence les graves restrictions légales concernant la portée du droit des femmes à vivre pour les pauvres, en particulier, ceux qui vivent dans des bidonvilles. Ces restrictions contribuent à la nécessité de développer ses propres arrangements pour permettre l'accès à leurs logements, mais a réfuté un soutien juridique. Cette politique restrictive, en établissant une politique de ségrégation qui donne une inégalité de traitement juridique entre les classes économiques inégaux, puisque seuls ceux qui sont reconnus aptes et donc formellement entré sur le marché, peuvent bénéficier du droit à la propriété que l'on trouve dans la texture de brésilienne code civil. Pour démontrer ces questions, illustre le cas de Rio das Pedras, un *favela* de Rio de Janeiro, situé entre les quartiers de Jacarepaguá et Barra

da Tijuca, où il excelle à cet égard un «droit de *la laje*», le principal instrument de institutionnalisées verticales logement qui favorise le marché du logement dans le numéro de *favela*

Mots clefs: Restrictions légales, portée du droit des femmes.

Sumário

Introdução. 1 A aquisição da propriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro. 2 Favelas cariocas e moradia. Conclusão. Referências.

Introdução

O Direito a moradia se encontra inserido no contexto da Carta Magna como direito social, por força da emenda constitucional 26, de 14 de fevereiro de 2000³⁸, que alterou a redação do art. 6º da Constituição Federal, que passou a ter a seguinte texto: “São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.³⁹

Contudo, o acesso a moradia para as classes empobrecidas ainda se encontra dependente da condição institucionalizada no formato de favelas. Tais questões não são novas, envolvendo uma problemática constituída na formação histórica do Brasil e, através dos tempos vem ganhando formatações distintas.

Perquirindo a trajetórias de conglomerados habitacionais precários, como ocorreu no Rio de Janeiro, é notado que a favela construiu uma história própria, com desenvolvimento característico, apesar de em muitas circunstâncias tais conglomerados ainda serem vistas como locais de atraso.

Portanto, é constatável, nas favelas, aspectos privilegiados derivativos do estabelecimento da moradia, como a formação de um mercado imobiliário próprio, modos diferenciados de acesso à serviços públicos de utilização pública e de infraestrutura. Nessa

³⁸ 12 anos após a promulgação da Constituição de 1988.

³⁹ Redação anterior a emenda n. 26/2000: “São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

ótica, destaca-se a presença de um mercado imobiliário local que está além da superfície, denominado localmente como “direito de laje”, que concede considerável impulso as transações imobiliárias sem, contudo, assegurar a titularidade das propriedades, o que invariavelmente decorre situações de insegurança e de conflito, haja vista que, não são elas reconhecidas pelo ordenamento jurídico posto. O direito brasileiro atual apresenta consideráveis limitações para a população brasileira que experimenta viver em moradias irregulares, sem opção para modificar o quadro que lhe oprime, não viabilizando desfrutar de um direito elementar como a moradia.

1 A aquisição da propriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro.

O presente trabalho tem como objetivo demonstrar e refletir sobre as evidências empíricas, a partir de uma argumentação teórica e histórica quanto ao acesso ao direito de moradia no Brasil, com atenção especial às articulações realizadas em favelas, tomando como exemplo a favela de Rio das Pedras, que se localiza entre os bairros de Jacarepaguá e Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro.

Também é imperioso destacar a resistência jurídica em habilitar certos atores sociais no acesso ao direito de propriedade imobiliária na maneira como é construído e tipificado na legislação civil, conduzindo, o surgimento de articulações locais, em favelas cariocas, de uma “propriedade” ilegal que caba por viabilizar a moradia nesses conglomerados habitacionais precários.

Essas articulações locais, portanto, demonstram, que as limitações de acesso a direitos que os favelados se deparam, principalmente no que é pertinente ao direito de propriedade, incute uma política restritiva, que atinge os mais pobres, instituindo uma política segregatória, concedendo, por essa forma, tratamento jurídico desigual entre classes econômicas desiguais, uma vez que, somente aqueles que são reconhecidos aptos e, portanto, inseridos no mercado formal, podem desfrutar do direito de propriedade como se encontra na textura da codificação civil brasileira, legislação responsável pela determinação do sistema aquisicional da propriedade no Brasil.

Como é sabido, o direito brasileiro, optou pelo sistema binário cartorial no que é pertinente a aquisição da propriedade imobiliária quando este é transmitido pelo negócio

jurídico. Nota-se, portanto, que o atual Código Civil, como o anterior que vigeu de 1916 até 2002, adotou dois sistemas que, juntos, viabilizam sua concretude na esfera dos negócios jurídicos onerosos⁴⁰, ou seja, para ser titular do direito em questão, o sujeito deve cumprir exigências de dois sistemas jurídicos associados para engendrar a titularidade toda vez que a aquisição do direito for instrumentalizada por um negócio feito entre vivos.

O primeiro sistema seria a necessária celebração de um contrato, aqui compreendido, na propugnação de Caio Mário (2006), como o acordo de vontades na conformidade da lei e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar ou modificar direitos, sendo a compra e venda a espécie contratual mais utilizada nas composições negociais que visam à aquisição onerosa de bens (Gomes, 2000:221).

Em se tratando de bens imóveis, a validade do contrato de compra e venda é permeada por uma exigência legal que se denomina como transcrição do título, consistindo na elaboração de um contrato celebrado em cartórios oficiais, assumindo feição de instrumento público por ordem do artigo 108 do Código Civil, que impõe como rigor de validade e, portanto, de existência legal, a instrumentalidade cartorial para que o contrato produza efeitos jurídicos⁴¹. Nesse quesito apresenta-se como contrato solene, pois sua forma integra a substância do ato. Contudo, além desse rigoroso controle estatal sobre as contratações imobiliárias, incluem-se, no rol de exigências para aquisição imobiliária na espécie contratual em comento, inúmeras certidões pessoais do comprador e do vendedor, além de certidões do próprio imóvel. Sem contar com os emolumentos que devem ser pagos tanto na transcrição do contrato como no próprio registro imobiliário. Acresce-se ainda o pagamento do imposto de transmissão, o ITBI, que corresponde a 2% do valor de mercado do imóvel ou do valor declarado, conforme o caso. Nas hipóteses em que a autoridade fiscal não concorda com o valor declarado pelo contribuinte para a transação, o imposto é lançado mediante arbitramento da base de cálculo, que é feito a partir de critérios tecnicamente reconhecidos para avaliação de imóveis⁴².

⁴⁰ Negócio jurídico aqui compreendido na acepção de Caio Mário (2006:478): toda “declaração de vontade, emitida de acordo com o ordenamento legal e geradora de efeitos jurídicos pretendidos”.

⁴¹ Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país.

⁴² Segundo informações obtidas no *site* da Secretaria do Municipal da Fazenda/RJ. www2.rio.rj.gov.br/smf.

Cabe ressaltar que a situação negocial ainda se encontra, nesse patamar, na esfera das obrigações, pois no ordenamento jurídico brasileiro, “a compra e venda é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a transferir a propriedade de uma coisa à outra, em contraprestação, determinada soma de dinheiro ou valor fiduciário equivalente” (Gomes, 2000:221), limitando-se, portanto, a gerar uma obrigação de transferir classificada na teoria geral das obrigações civis de obrigação de dar. Seus efeitos são meramente obrigacionais, servindo-se de título de aquisição. Em síntese: o comprador ainda não é o proprietário, apenas credor da obrigação da entrega da coisa a ser adquirida, mesmo que já se encontre na posse do imóvel. O cumprimento do contrato está atrelado ao segundo sistema cartorial, realizada na registrabilidade, efetivado no Registro Geral de Imóveis, que também se dá por força de lei, de acordo com o artigo 1.245 do Código Civil vigente, ao impor que a transferência do bem imóvel só se dará após o efetivo registro no cartório competente⁴³.

Nesse aspecto, cumpre salientar algumas reflexões pela escolha, no Brasil, da via registral para a concretização da aquisição do bem imóvel, diferente de outros sistemas jurídicos que optam pelo sistema da consensualidade, adotando os contratos com eficácia real e, portanto, concedendo aos contratos instrumentalização suficiente para transferir o direito de propriedade, como ocorre no sistema jurídico francês, por exemplo.

Clóvis Beviláqua, autor do projeto do [Código Civil](#) brasileiro em 1899, observa em sua obra “Direito das Coisas” (1942) que o Código de então privilegiou a aquisição da propriedade imóvel nos negócios inter vivos, pelo regime do registro cartorial. Ideia traduzida no artigo 605 do projeto de Código Civil elaborado pelo jurista⁴⁴:

“Art. 605. Adquire-se a propriedade imóvel, entre vivos:

- a) Pela inscrição, no registro predial, do título hábil, para transferi-la”.

Essa concepção registral de aquisição advém, segundo o jurista, de bases germânicas, pois enquanto na França, a exigência legal da transcrição veio criar uma eficácia puramente relativa, e portanto, prognou que a propriedade imóvel poder-se-ia transferir pela simples força

⁴³ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

⁴⁴ Na redação final do Código Civil de 1916, a aquisição da propriedade imóvel pelo registro imobiliário veio a ser consagrada no artigo 530, inciso I.

do contrato⁴⁵, o sistema germânico assumiu que, do contrato, somente se consolida a força obrigacional das vontades declaradas, derivando-se, por essa ordem, eficácia tão somente obrigacional, não gerando a transferência da propriedade que se dará exclusivamente no momento da transcrição no cartório imobiliário.

Para Beviláqua, a eficácia real concedida aos contratos que versassem sobre transações imobiliárias não se coadunava com o caráter absoluto do direito de propriedade (1942:326). Daí decorrer a necessidade, segundo o autor, que se impôs de reconhecer, na transcrição, o modo normal (grifo nosso) da transferência da propriedade imóvel.

Contudo, cabe salientar que o sistema germânico, ao impor a regra de transcrição registral na aquisição da propriedade imobiliária, assenta a presunção absoluta da veracidade do registro. Tal construção de veracidade se baseia no cadastro de toda propriedade imóvel existente naquele país. Há rigorosa adoção de livros fundiários escriturados, razão pela qual, adverte Caio Mário, é possível atribuir ao registro alemão tamanho efeito jurídico (Pereira, 2003:120). Fato, inclusive, mencionado na elaboração do código civil pelo relator (Beviláqua, 1942:328):

Tratando nós de organizar o Código Civil, era natural que nos preocupássemos com esse assunto e, então, supus eu que era ocasião própria, se não introduzir, entre nós, porque parecia impossível, o sistema chamado germânico, em sua plenitude, ao menos no que tem de essencial e aplicável, sem dependência de cadastro.

Mas o caso brasileiro se adequa às bases jurídicas germânicas?

Observa-se que o Código Civil de 1916, em seu artigo 860, advertia que se o teor do registro de imóveis não exprimisse a verdade, poderia o prejudicado reclamar que retificasse o mesmo, imprimindo eficácia relativa à transmissão efetuada no registro. Portanto, a própria lei, apesar de adotar a registrabilidade como um sistema de segurança, assumia que esse sistema não seria suficientemente seguro, razão pela qual permitia a possibilidade de retificação. O que ainda permanece na presente codificação, pois o Código Civil atual prevê

⁴⁵ É comum encontrarmos nos manuais de direito civil brasileiro, que discorrem sobre aquisição do direito de propriedade, a distinção do sistema da consensualidade praticada na França e o sistema registrário praticado na Alemanha, como forma de explicar adoção, no Brasil, do segundo sistema. No código civil dos franceses, artigo 711, há disposição de que a propriedade dos bens se adquire e se transmite por sucessão, por doação entre vivos ou testamentária, e por efeito das obrigações (grifo nosso), deixando claro o efeito de transferência do direito de propriedade que o contrato gera.

idêntica situação encontrada no código revogado: “Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule”.

Trata-se da presunção *iuris tantum*, diversamente do que se passa no direito alemão. Inferindo que só se pode considerar dono quem figura no registro como titular do direito, enquanto não se cancelar ou anular o respectivo registro, uma vez que ele, sendo ato causal, é dependente do negócio jurídico originário (instrumento de transmissão – o contrato) que pode estar eivado de vícios ou defeitos, é passível de anulação, portanto (Pereira, 2003: 123).

Tais questões paradoxais revelam a necessidade de explicitar melhor as razões pelas quais o direito brasileiro “importou” do sistema alemão o registro como base de transmissão do direito de propriedade derivativos de contratos.

De acordo com a defesa de Clóvis Beviláqua, a justificativa se concentrava basicamente na relação propriedade e capital, como segue o relato de suas razões (Beviláqua, 1942:327):

“Em relação aos capitais, primeiro, porque estes, sendo, por via de regra, timoratos, não se vão arriscar, facilmente, em transações que tenham por base o crédito real, não tendo conhecimento completo, pleno, do estado civil (a expressão não é minha, é corrente em direito) da propriedade do imóvel. Em relação aos proprietários, a vantagem está na facilidade que terão de, apresentando o seu direito tal como ele realmente é, obter a atração dos capitais e poderem, assim, fazer explorações eficazes das terras que possuem”.

As questões, por ora levantadas, podem nos indicar que o Brasil passou a assumir juridicamente a concepção de propriedade especulativa; portanto, aquela concebida nas revoluções burguesas, de modo especial a francesa, onde a propriedade torna-se alienável, ou seja, a propriedade ganha um sentido de bem de mercado, firmando-se como elemento de *status* social sob nova ótica, como um símbolo de inserção dentro de uma sociedade que vai desigualar tanto proprietários entre si, como estes dos não proprietários, por critérios de maior, menor ou nula capacidade de acesso ao mercado imobiliário.

Assim sendo, a partir de meados do séc. XIX, a propriedade territorial se transformou em mercadoria, possibilitando a existência da propriedade capitalista da terra no Brasil (Osório, 1993:110), recepcionada na textura legal civil brasileira que privilegiou a concentração do direito de propriedade a poucos no território nacional. Como se observa, a propriedade imóvel ratificou-se como elemento simbólico, posto ter o proprietário acesso a outros direitos, como o crédito, instrumentalizado pelo privilégio de exercer um direito

disponibilizado apenas àqueles que possuíssem condições econômicas para tanto, se diferenciando dos demais, o que se manifesta prioritariamente numa sociedade de consumo.

Nesta percepção o cartório será um eficaz instrumento de controle na aquisição imobiliária para os seguimentos mais privilegiados, haja vista que, o registro manifesta-se como forma de perpetuar um acordo e oficializar sua existência através de um documento. Destarte, o cartório, ao registrar, transforma acontecimentos em fatos (jurídicos), exercendo o poder de instaurar e controlar a ordem social (Miranda, 2000).

Ana Paula Mendes Miranda, em seu trabalho “Cartórios: onde a tradição tem registro público”, adverte que o uso da escrita contribuiu para a formalização da sociedade com a lei, concedendo-lhe autonomia própria, como para os seus órgãos. A ordem jurídica organizou-se, especializou-se e se distanciou da sociedade. Esse feixe de escritos jurídicos passou a efetivar todo o processo de regulamentação das transações civis-mercantis da sociedade; estabeleceu-se o monopólio da gestão do patrimônio privado.

Em linhas gerais, pode-se observar que as práticas cartoriais não constituem apenas uma mera técnica de armazenamento de dados, mas estabelecem um poderoso mecanismo de controle de aquisição de direitos. O Estado, portanto, ao controlar o regime de aquisição nessa esfera incute um processo que, além de burocrático, de extrema onerosidade, impede que um número significativo de pessoas acesse tal direito.

2 Favelas cariocas e moradia.

Ao analisar o percurso histórico das favelas cariocas, é possível notar que a questão habitacional no Brasil se revela como um problema antigo que afligiu, de modo especial, os desprovidos economicamente, principalmente porque, para esses, pouco foi dirigido em termos de políticas públicas que permitissem acesso à moradia, dentro de um contexto legal de apropriação de suas moradias. Dessa forma, os cortiços e, posteriormente, as favelas se tornaram uma alternativa acessível de moradia, posto que, diante da ausência de qualquer política governamental que executasse acesso à habitação para as classes trabalhadoras, estas viram nesses conglomerados uma forma de mitigar a precariedade da situação que lhes era imposta.

Dentro desse contexto é interessante observar a reação por parte dos moradores de conglomerados habitacionais carentes. Através da organização de seus espaços, com conexões claras que possibilitam sentir-se inseridos não só no espaço urbano, mas também na esfera mercadológica típica da cidade formal, como forma de normalização ao copiar não só modelos contratuais, mas regramentos jurídicos legais como maneira de legitimar suas transações, fazem funcionar um verdadeiro “direito local” (GEERTZ, 2006).

Assim, a trajetória da favela na formação histórica brasileira permite apreciar um desenvolvimento característico, como a composição, aos poucos, de um mercado próprio, um modo de importação de práticas existentes no espaço urbano legal como meio de satisfação das necessidades básicas que articulam dentre tantas questões, feições diferenciadas de acesso tanto a serviços essenciais (energia, gás, água etc.), como acesso a serviços e bens de consumo.

Percebe-se que não só a moradia se manifesta com significação específica, mas a partir dela vão ocorrer situações inusitadas derivadas do modo como se compõe a vida na favela. Nesse aspecto, revela-se igualmente importante o mercado imobiliário, principalmente aquele que se dá sobre a superfície, e que dele deriva, como a denominada localmente como a moradia sobre a “laje”, categoria que bem exemplifica a apropriação de bem imóvel em posição verticalizada, também sem previsão no ordenamento jurídico pátrio, pois decorre da plena ocupação horizontal de moradias primitivas, constituídas sobre o solo, na superfície terrestre. O “direito de laje” institui-se plenamente, por exemplo, em Rio das Pedras, grande favela carioca, como cerca de 25 mil moradias, quase todas na formação de “laje”. Associado a esse “direito” está a reprodução acelerada do acesso à moradia na citada favela, onde também vigora um modo de vida próprio construído por seus moradores.

O “direito de laje” concede nova versão na arquitetura da favela, configurando moradias verticais como pequenos edifícios, pois o morador que construiu sua casa sobre uma laje pode vender a laje de cobertura de sua casa a outro comprador, o que caracteriza mais uma modalidade de transação envolvendo o “direito de laje” do comprador, que assim tem acesso a sua moradia. Outra modalidade em que se faz presente o “direito de laje” ocorre quando o comprador de uma casa construída na superfície compromete-se a construir um

prédio com alguns andares, geralmente de 3 ou 4, cujos espaços são dispostos em quitinetes⁴⁶ destinadas à locação de unidades superpostas para moradia de terceiros, exceto uma delas, que é destinada à moradia do vendedor da casa primitiva.

A verticalização de moradias se apresenta como fonte de rendimentos de aluguel para quem empreende a obra, seja o comprador da casa primitiva ou seu próprio dono. Desse modo, as várias modalidades em que o “direito de laje” se manifesta contribuem para a vitalidade do mercado imobiliário local, cujas transações “contratuais” de compra e venda ou de locação ficam legitimadas na favela, pois atendem à demanda por moradia e, de certo modo, permitem a realização do direito de acesso à moradia, embora tais soluções permaneçam à margem do enquadramento legal ora disponível.

O fato de a favela de Rio das Pedras - analogamente a outras do Rio de Janeiro - ter arquitetado o formato de suas habitações em modalidade vertical, dentro de áreas sem infraestrutura urbana e sem o uso das técnicas empregadas nas construções oficiais dos edifícios em zonas privilegiadas da metrópole, despertou-me interesse. Destaque especial foi concedido a aspectos que podem contribuir para o acesso à moradia própria e digna, um direito cidadão que, até então, não está plenamente ao alcance dos habitantes das favelas, até porque o direito de propriedade não se mostra suficiente para abrigar as realidades que permitem a apropriação de tudo o que é passível de se apropriar, ou de ser apropriado pelos homens, como o a caso do “direito de laje”, situação lacunosa da lei quando esta não considera que uma relação social possa constituir, por si, relação de apropriação derivada da autorregulação e da autoconstrução, um ato criativo construído por aqueles que, por razões de mercado, não se ajustam às práticas negociais onerosas que a lei abriga e condiciona como meio oficial de aquisição formal da propriedade, criando verdadeiras categorias de direitos não postos pelo ordenamento legal

Cabe ressaltar ainda que a limitação do direito à moradia, por sua vez, passa a restringir o acesso pleno a outros direitos da cidadania, como o direito de ir e vir, ou seja, de a pessoa entrar e sair de sua moradia e poder circular em segurança pelo bairro; como o direito

⁴⁶ Quitinete é um [apartamento](#) de pequena dimensão formado geralmente por apenas um [quarto](#), um [banheiro](#) e uma [sala/cozinha](#), sendo todos com um [espaço](#) extremamente pequeno.

de levar seus conflitos aos tribunais (acesso à justiça e ao direito); como o acesso ao direito à educação e à saúde, entre outros direitos inerentes ao cidadão (Carvalho, 2002: 7-11).

Conclusão.

Por fim, ressalta-se que a lógica predominante na concessão do direito de aquisição imobiliária obedece à diferenciação social entre classes e quebra o princípio da igualdade jurídica, sacrificando-o em favor de um modelo de hierarquização estamental, na qual os direitos são distribuídos desigualmente entre estamentos sociais distintos. Trata-se de uma lógica anterior ao período das Revoluções Burguesas que antecederam à Revolução Francesa de fins do século XVIII e que marca a era do capitalismo mais avançado na era contemporânea, do qual os mercados atuais descendem.

Mais que isso. Trata-se de atraso que coloca a sociedade brasileira fora da “Era dos Direitos”, como diria Bobbio (1992) e fora dos caminhos trilhados pelas sociedades que alcançaram um desenvolvimento econômico capitalista de primeira linha, associado à construção de seus Estados Democráticos de Direito, fundamentada nas liberdades individuais garantidas aos cidadãos igualmente, sem distinção de credo religioso, ideologia política, raça ou classe e sem restrições de direitos básicos entre seus cidadãos.

A situação, portanto, mais proeminente que sobressai nas questões trazidas no presente trabalho se baseia na indagação se estaríamos certos ao afirmar que o Direito é pacificador e se pauta pelo princípio da igualdade. Nesta concepção ele seria saneador de problemas, de conflitos, mas tal concepção não se confirma ao depararmos as realidades da vida, que mostra o Direito como causador de problemas sociais graves, como o impedimento do acesso ao direito de propriedade da moradia para pessoas pobres que adquirem suas casas, que pagam por elas. Em tal circunstância o Direito é causa de problemas, pois está vestido na roupagem de uma hipótese perversa. As limitações impostas para aquisição de moradia e a falta de reconhecimento do direito à propriedade para os mais pobres, em especial os moradores de favelas, leva o Direito a ser a causa de efeitos manifestos como criação de mercado paralelo, extra-oficial e ajurídico na compra e venda de moradias nas favelas. Assim, afirma-se a situação em que o Direito longe de ser corretor de desvios, acaba por determiná-los.

Referências.

AMORIM, Maria Stella de. *Ruptura e conciliação nos Juizados Especiais. Dilemas entre novas formas de administrar conflitos e a indisponibilidade dos direitos de cidadania no Brasil*. Trabalho publicado nos anais do CONPEDI. Manaus, 2006.

_____. Homens burocráticos: Sociologia das organizações públicas do Nordeste brasileiro. Tese (livre docência). Departamento de Sociologia da Universidade Federal Fluminense, 1975.

BAPTISTA, Barbara Gomes Lupetti. *Os rituais judiciais e o princípio da oralidade: construção da verdade no processo civil brasileiro*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed, 2008.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das Coisas*. Volume II. Rio de Janeiro: Forense, 1942.

BOBBIO, Norberto. *A era dos Direitos*. 14. ed. Rio de Janeiro: Editora Campos, 1992.

BURGOS, Marcelo Baumann (org). *A utopia da comunidade: Rio das Pedras, uma favela carioca*. 2. ed. Rio de Janeiro. : PUC-Rio: Loyola, 2002.

_____. Dos parques proletários ao Favela-Bairro: as políticas públicas nas favelas do Rio de Janeiro. In: _____. Um século de favela. Alba Zaluar e Marcos Alvito (orgs). 2ª edição. Rio de Janeiro: Editora FGV, 1999.

CARVALHO, José Murilo. *Cidadania no Brasil*. O longo caminho. 2. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2002.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. 8. ed. São Paulo: saraiva, 2009.

FREITAS, A. Teixeira. *Esboço do Código Civil*. Volume 2. Brasília, Ministério da Justiça. Fundação Universidade de Brasília, 1983.

GEERTZ, Glifford. *O saber Local*. 8. ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2006.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 22. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense: 2000.

GONÇALVES, Rafael Soares. “*Les Favelas de Rio de Janeiro. Histoire et droit. XIX-XX siècles*”. Paris: Editora Harmattan, 2010.

JUNQUEIRA, Eliane; RODRIGUES, José Augusto de Souza. Pasárgada revisada. Revista Sociologia – Problemas e Práticas. nº12, 1992.

LIMA, Roberto Kant. *Ensaio de antropologia e de direito*. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2008.

LIRA, Ricardo Pereira. *A Aplicação do Direito e a Lei Injusta*. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Ano I, nº1, Jan/Jun, 2000. P. 13-28.

MARSHALL, T.H. *Cidadania, classe social e status*. Rio de Janeiro, ZAHAR Editores, 1967.

MELLO, Marco Antonio. Cidades ou Commodities para consumo? Entrevista Jornal da UFRJ. Maio de 2010.

MIRANDA, Ana Paula Mendes. *Cartórios: onde a tradição tem registro público*. Artigo publicado na Revista Antropolítica. Niterói. N. 8. 2000.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Volume I. 21. ed.. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2003.

ROLNIK, R. Para além da lei: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886-1936). In: Maria Adélia A Souza; Sonia C. Lins; Maria do Pilar C. Santos; Murilo da Costa Santos. (Org.). *Metrópole e Globalização-Conhecendo a cidade de São Paulo*. São Paulo: Editora CEDESP, 1999.

SANTOS, Boaventura de Sousa. Notas sobre a história jurídico-social de Pasárgada. Texto do autor com base em sua tese de doutoramento apresentada à Universidade de Yale em 1973 sob o título *Law against Law: Legal Reasoning in Pasargada Law*, (disponível em www.dhnet.org.br – acessado em 24/03/2009 e 12/05/2010).

SARLET, Ingo Wolfgang. *A Eficácia dos Direitos Fundamentais*. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005.

TARDE, Gabriel. *As leis da imitação*. Porto-Portugal, RÉS-Editora, 2000.

VALLADARES, Licia do Prado. *A invenção da favela: do mito de origem a favela.com*. 3. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2009.