

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO, 9

I. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE, 19

1. Considerações gerais	20
2. Pré-História	23
2.1. Pré-História – Período Paleolítico, Idade da Pedra Lascada ou Período da Selvageria	25
2.1.1. Pré-História – Período Paleolítico e a Propriedade	27
2.2. Pré-História – Período Neolítico na Idade da Pedra Polida ou Período da Barbárie	27
2.2.1. Pré-História – Período Neolítico na Idade da Pedra Polida e a Propriedade	30
2.3. Pré-História – Período Neolítico na Idade dos Metais ou Civilização	32
2.3.1. Pré-História – Período Neolítico na Idade dos Metais e a Propriedade	35
3. História – Idade Antiga ou Antiguidade	36
3.1. Idade Antiga – Mesopotâmia	37
3.1.1. Idade Antiga – Mesopotâmia e a Propriedade	38
3.2. Idade Antiga – Egito	40
3.2.1. Idade Antiga – Egito e a Propriedade	41
3.3. Idade Antiga – Grécia	42
3.3.1. Idade Antiga – Grécia e a Propriedade	44
3.4. Idade Antiga – Roma	46
3.4.1. Idade Antiga – Roma e a Propriedade	48
4. História – Idade Média	51
4.1. Idade Média e a Propriedade Imobiliária	54
5. História – Idade Moderna	57
5.1. Idade Moderna e a Propriedade Imobiliária	62
6. História – Idade Contemporânea	67
6.1. Idade Contemporânea e a Propriedade	75

II. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL, 81

1. Considerações gerais	82
2. O descobrimento do Brasil	83
2.1. A colonização do Brasil	84
2.2. As capitânicas hereditárias	86
2.2.1. As capitânicas hereditárias e a Propriedade Imobiliária	88
2.3. As capitânicas hereditárias – mudança da forma de governo	90
2.4. As sesmarias – primeira fase	91
2.4.1. As sesmarias – segunda fase	93
2.4.2. As sesmarias e a Propriedade Imobiliária	96
3. O Império no Brasil	98
3.1. A Lei de Terras	99
3.1.1. A Lei de Terras e a Propriedade Imobiliária	104
4. A República no Brasil	107
4.1. A Constituição de 1824 e a criação dos direitos fundamentais defensivos	108
4.2. A Constituição de 1891	111
4.3. O Código Civil de 1916	112
4.4. A Constituição de 1934 e a criação dos direitos fundamentais prestacionais	117
4.5. A Constituição de 1937	121
4.6. A Constituição de 1946	122
4.7. A Constituição de 1967	126
4.8. A Constituição de 1988	130
4.9. O Código Civil de 2002	137

III. DO APERFEIÇOAMENTO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, 145

1. Considerações gerais	146
2. A propriedade imobiliária e seu aperfeiçoamento	147
2.1. A propriedade é um direito fundamental?	150

3. O enraizamento das características da propriedade e a extirpação dos extremismos	159
3.1. Do extremismo do elemento da “Função Social”	163
4. A evolução do sistema mediante o processo da autopoiese	170
5. O contexto histórico da legislação privada e a ligação entre a posse e a propriedade	174
5.1. O contexto histórico do Código Civil de 1916 e a ligação entre a posse e a propriedade	177
5.2. O contexto histórico do Código Civil de 2002 e a ligação entre a posse e a propriedade	181
5.2.1. Da inadequação da doutrina da neoconstitucionalização ou da constitucionalização do direito civil	186
6. O amoldamento do elemento: Função Social	192

IV. DA LEGALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, 201

1. Considerações gerais	202
2. A legalização da propriedade imobiliária como meio de efetivação dos direitos fundamentais	204
2.1. A legalização da propriedade imobiliária como alavanca de desenvolvimento econômico e social do país	207
3. A legalização da propriedade imobiliária mediante a regularização fundiária	214
3.1. A obrigatoriedade da regularização fundiária <i>versus</i> edidas educativas e punitivas	217
3.1.1. O processamento das medidas educativas, fiscalizatórias e punitivas pelo inadimplemento da obrigação de regularização	222
4. A legalização da propriedade imobiliária mediante a adequada formalização do registro	224
4.1. A obrigatoriedade do registro <i>versus</i> medidas educativas e punitivas	230

4.1.1. O processamento das medidas educativas e punitivas pelo inadimplemento da obrigação de registro	232
4.2. A evolução do registro da propriedade: princípio da concentração	237
4.2.1. O princípio da concentração como ferramenta dinamizadora do mercado imobiliário	244
5. A evolução da legalização da propriedade: outras formas	248
5.1. Desjudicialização: o emprego nas outras formas de regularização de imóveis	251
5.1.1. O fenômeno da desjudicialização	256
5.1.2. Outras formas de regularização da propriedade imobiliária	265

CONCLUSÃO, 271

BIBLIOGRAFIA, 285