

**NIVALDO SEBASTIÃO VÍCOLA**

**A PROPRIEDADE URBANA NO BRASIL**

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

Orientador: Professor Doutor Rui Geraldo Camargo Viana

Departamento de Direito Civil

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

SÃO PAULO

2007

**NIVALDO SEBASTIÃO VÍCOLA**

**A PROPRIEDADE URBANA NO BRASIL**

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de mestre em Direito Civil, sob orientação do Professor Doutor Rui Geraldo Camargo Viana.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

SÃO PAULO

2007

Banca Examinadora

---

---

---

***Dedicatória***

*A minha mãe, in memoriam.*

*A minha sogra, pelo carinho e pela dedicação.*

*A minha mulher, Sandra, e ao meu filho, Bruno, pela paciência, pelo amor  
carinho e compreensão.*

## **AGRADECIMENTOS**

Ao Prof. Dr. Rui Geraldo Camargo Viana, pela amizade, confiança e orientação.

Ao Prof. Aloysio Ferraz Pereira, pela amizade e incentivo.

À Dra. Maria Cristina Zucchi, pela amizade, apoio e colaboração.

Ao Dr. Wilfrid Ferreira Mauro, pela amizade, incentivo e apoio técnico.

Ao Dr. Augusto Tavares Rosa Marcacini, amigo de todas as horas.

Ao Dr. Giovanni Gaboardi, pela colaboração, incentivo, dedicação e apoio.

A todos aqueles que, de alguma forma, colaboraram na elaboração deste trabalho.

## RESUMO

Esta monografia analisa a propriedade imobiliária urbana, no Brasil, com ênfase nos séculos XIX e XX. No intuito de compreender a evolução legislativa do instituto da propriedade, nesses dois últimos séculos, procurou-se estudar, na primeira parte da obra, o tratamento que lhe deram os sistemas jurídicos que tiveram maior influência sobre o Direito brasileiro, a saber: Direito romano, cujo sistema adotamos, Direito germânico, Direito francês e Direito português. Este último, com maior ênfase, em virtude das Instituições Filipinas terem sido nosso diploma normativo até o século XIX.

A segunda parte do estudo é dedicada à análise da cidade e sua evolução histórica, com ênfase na formação e no desenvolvimento da cidade medieval, em virtude da grande influência que esse tipo de concentração urbana exerceu sobre nossas primeiras cidades, cuja fundação data do século XVI.

Finalmente, é estudado o sistema de propriedade adotado no Brasil, desde a implantação do regime de sesmarias, no século XVI, até o Código Civil de 2002, com especial destaque à Lei de Terras de 1850, ao Código Civil de 1916, às Constituições Brasileiras, ao Decreto-lei n. 58 de 1937, ao Decreto-lei n. 311 de 1938, ao Estatuto da Cidade e ao Código Civil de 2002, procurando destacar, nos citados diplomas, as normas que, direta ou indiretamente, regulamentam as cidades e a propriedade imobiliária urbana no país.

## RIASSUNTO

Questa monografia analizza la proprietà immobiliare urbana in Brasile con enfasi nei secoli XIX e XX. Per capire l'evoluzione legislativa dell'istituto della proprietà in questi due ultimi secoli, abbiamo analizzato, nella prima parte del nostro lavoro, la sistematica che gli hanno dato i sistemi giuridici che hanno influenzato maggiormente il Diritto brasiliano, cioè: il Diritto romano, il cui sistema abbiamo adottato, il Diritto germanico, il Diritto francese e il Diritto portoghese. Quest'ultimo con maggiore profondità, dovuto al fatto che le Istituzioni Filippine sono state il nostro sistema normativo fino al secolo XIX.

La seconda parte del nostro lavoro è dedicata allo studio della città e della sua evoluzione storica, con particolare rilievo alla formazione e sviluppo del borgo medioevale, dovuto alla grande influenza che questo tipo di concentrazione urbana ha avuto sul sorgimento delle nostre città, la cui fondazione risale al secolo XVI.

Finalmente, abbiamo studiato il sistema di proprietà adottato in Brasile, a partire dal regime cosiddetto *sesmarias*, nel secolo XVI fino al Codice Civile datato del 2002, con particolare attenzione alla Legge delle Terre del 1850, al Codice Civile del 1916, alle Costituzioni brasiliane, al Decreto-legge n. 58 del 1937, al Decreto-legge n. 311 del 1938, allo Statuto della Città e infine al Codice Civile del 2002, cercando di mettere in evidenza nei sopracitati diplomi, le norme che, diretta o indirettamente, regolano le città e le proprietà immobiliare urbana nel paese.