



USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA PARA QUEM? “ME” CONTA QUEM TE ACESSA RECIFE!

Urban special adverse possession for whom? Tell me who has access to this, recife!

Cristina Pereira de Araújo

Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/2993669702068258>

E-mail: cristina.pereira@ufpe.br

Itallo de Santana

Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/0135396145333123>

E-mail: itallo.santana@ufpe.br

Trabalho enviado em 04 de agosto de 2021 e aceito em 28 de setembro de 2021



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 15, N.02., 2023, p. 613-636.

Cristina Pereira de Araujo e Itallo de Santana

DOI: 10.12957/rdc.2023. 61491 | ISSN 2317-7721

RESUMO

O presente artigo busca compreender a espacialização do instrumento da usucapião na cidade do Recife/PE. O estudo se dispôs a observar, com propósito descritivo e à luz do Desenvolvimento Urbano, o alcance da justiça socioespacial e funções sociais da propriedade e da cidade pelo instrumento da usucapião especial urbana. A pesquisa foi empreendida em dois eixos metodológicos, o dialético e o hipotético-dedutivo, com técnicas de revisão bibliográfica e pesquisa documental. Percebeu-se que mesmo que inserida em um contexto de debate pela reforma urbana, sua aplicação em uma sociedade de classes pode viabilizar reflexões sobre sua práxis. Conclui-se que reconhecer os espaços de incidência da espécie pode auxiliar-nos como mais um suporte de reflexão sobre o instrumento jurídico de política urbana e, na dimensão coletiva e política, o contínuo diálogo de contribuições interdisciplinares para debates sobre os instrumentos de planejamento no desenvolvimento urbano para o direito à cidade.

Palavras-chave: Planejamento Urbano. Estatuto da Cidade. Instrumento de regularização fundiária. Sociedade de classes. Usucapião.

ABSTRACT

The present article seeks to comprehend the instrument of adverse possession spatialization in Recife/PE. The study was willing to observe, with a descriptive purpose and in the light of Urban Development, the social-spatial reach of justice and social functions of property and city through the instrument of urban special adverse possession. The research was undertaken along with two methodological approaches, dialectical and hypothetical-deductive, with bibliographic review and documental research techniques. It was noticed that even if inserted in a context of debate for urban reform, its application in a class society can enable reflections on its praxis. It is concluded that recognizing the spaces of incidence of the species can help as another reflection support on the legal instrument of urban policy and, in the collective and political dimension, the continuous dialogue of interdisciplinary contributions to debates on the planning instruments in the urban development for the right to the city.

Keywords: Urban Planning. City Statute. Land regularization instrument. Class Society. Adverse Possession.



INTRODUÇÃO

As leis de uma dada sociedade em um dado período guardam correspondências com os resultados dos tensionamentos sociais e de classes ocorridos em seu seio. Isso demonstra que, às vezes, em eventos e momentos históricos, uma vitória da coletividade, a partir de suas demandas organizadas, é resultado dos arranjos sociais coletivos e do esforço comum refletido e direcionado. Aplicar o exercício do ser político, em benefício da sociedade como um todo, é uma vitória para a jornada social. Ocorre que, em regra, o poder vigente dominante, para manutenção e defesa de suas vantagens, impugna com os meios disponíveis os êxitos que colidam com seus interesses.

O solo está imbricado com a sociedade de modo que “a superfície, a população total, a concentração demográfica, sua história política e econômica, e as condições geopolíticas contemporâneas conferem a cada país suas peculiaridades” (SANTOS, 1979), e essas mesmas peculiaridades conferirão ao Direito a busca da harmonização e pacificação social dentro dos elementos sociais, políticos e econômicos disponíveis, mas não exclusivamente destes elementos.

Socioeconomicamente, a ocupação espacial do território nacional se deu em um contexto de exploração que nos acompanha desde o início da ocupação efetiva da terra pela expansão colonial ou moderna, no sistema escravocrata ou liberal, escoltando a sociedade de modo majoritariamente “opaco e não refletido” até os dias atuais (PRADO JÚNIOR, 2006; SOUZA, 2018c). As tensões sociais, os saldos ambientais negativos, o aumento das favelas, e a concentração fundiária são efeitos que precisam ser enfrentados (SANTOS, 2009; SOUZA, 2005).

Esse enfrentamento foi o intuito da Proposta Popular de Emenda ao Projeto de Constituição — Emenda sobre “Reforma Urbana”, elaborada em meados de 1980, pelo Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU). A proposta, que continha 23 artigos, foi incorporada à Constituição Federal (CF) de 1988 com dois artigos, inaugurando, na história constitucional, um capítulo sobre política urbana (BRASIL, 1998; SILVA, 1991).

Um dos artigos da política urbana inserido na CF abordou a usucapião, que pensada nesta inserção para a reforma urbana, passou a ser um dos instrumentos jurídicos para alcance das promessas de justiça socioespacial e funcionalização social, tanto das propriedades urbanas, quanto das cidades. Com pouco mais de uma década depois da CF, em 2001, houve a inclusão do Estatuto da Cidade (EC) no ordenamento jurídico brasileiro, com o instrumento jurídico da usucapião igualmente registrado.



Assim, temos, com a usucapião especial urbana, mais um instrumento para se alcançar um dos objetivos do desenvolvimento urbano, qual seja a justa distribuição do solo, de modo a esperar que se reduza o nível de disparidade socioeconômica no espaço urbano e que se garanta, para a população residente em espaços de vulnerabilidade ou carência — mas não apenas —, pela segurança jurídica da posse, a aquisição do direito à moradia digna em sua dimensão proprietária (BRASIL, 2001; SOUZA, 2005).

Ao observar que a população urbana representa 84,72% do modo de vida no país, e nos concentrarmos na moradia, verifica-se que o déficit habitacional nessas áreas chega a ser de carência de 5.572.700 imóveis, que, quando em conjunto com a área rural, posicionam o déficit habitacional do país em um total de 9,3%, segundo pesquisa da Fundação João Pinheiro (FJV, 2018; IBGE, 2018; PNAD, 2015). Isso demonstra a importância do instrumento da usucapião, em especial nas cidades, para democratizar o acesso ao solo ou edificação.

Em relação a Região Metropolitana do Recife (RMR), esta possui um déficit habitacional no espaço urbano de 127.299 moradias e guarda 138.478 imóveis vagos (FJV, 2018). Esses números traduzem a potencialidade para o uso do instrumento da usucapião.

Por outro lado, há que se considerar o poder das práticas invisíveis da ideologia capitalista na produção capitalista do espaço em suas diversas escalas e setores de atuação, seja estatal ou no mercado, a partir de mecanismos de apropriação simbólica dos instrumentos que disputam este espaço e que operam sobre os capitais impessoais e entre as classes sociais (HARVEY, 2014; SOUZA, 2018c).

Tendo como premissa a adensada concentração de renda no século XXI (PIKKETY, 2013) e a opacidade das relações interclassistas (Souza 2018), questiona-se a viabilidade da apropriação ou aplicação do instrumento jurídico da usucapião e do real alcance do direito à cidade. Isso a partir da hipótese de que as classes populares, que seriam maiores beneficiados do instituto, ao menos em tese, teria dificultada a efetivação do instrumento em sua direção, haja vista, segundo Souza (2018), que as normas restam apenas formalmente integradas à sociedade brasileira interclassista, e manejadas, inconscientemente, por critérios de classe (HARVEY, 2014; LEFEBVRE, 2001; PIKKETY, 2013; SOUZA, 2018c).

Esta condução reflexiva leva a questionar quem e onde se alcançam os princípios da função social da propriedade imóvel urbana e da cidade prometidos por meio do instrumento da usucapião, tendo por recorte analisado a cidade do Recife/PE, para verificar se o instrumento cumpre o papel que inspirou sua inclusão como uma vitória da reforma urbana para os vulneráveis. Para tanto, o artigo está organizado em três partes: na primeira reflete-se sobre a inclusão da usucapião como um dos instrumentos da reforma urbana, na segunda revisita-se o instituto como efetivador da posse-moradia, e na terceira se apresentam os resultados das ações de usucapião especial urbana no Recife/PE.



A INCLUSÃO DO INSTRUMENTO DA USUCAPIÃO NOS ANSEIOS DA REFORMA URBANA

A CF é datada como imponente marco da nossa história — “marcha social” —, e a sua promulgação inicia um giro hermenêutico das operações jurídicas em razão de sua eficácia horizontal. Áreas como o direito privado, em que a regulação da propriedade imobiliária tem seu tratamento jurídico em um berço liberal tradicional, passaram a ser revisitadas, em face deste mecanismo de constitucionalização. Neste sentido, as relações privadas passam a incorporar a dignidade da pessoa humana como núcleo norteador das relações civis pós-1988, e mais fortemente com a entrada em vigor do código civil em 2002 (BRASIL, 1998; BRASIL, 2002; LÔBO, 1999; SOUZA, 2018; TEPEDINO, 2006).

Contudo, não se ignora que o marco constitucional foi um momento de disputa sociopolítica em que uma pluralidade de interesses, buscando suas representatividades, considerava importante a inclusão de temas caros a diversos grupos na Carta Maior (ARAUJO, 2013). O principal diploma jurídico do Estado examinado neste momento faz-nos levar em conta a reflexão de Engels (1941) exposta por Harvey (2008) sobre o Estado, quando diz

[...], no entanto, para que esses antagonismos não destruam as classes com interesses econômicos conflitantes e a sociedade, um poder, aparentemente situado acima da sociedade, tornou-se necessário para moderar o conflito e mantê-los nos limites da “ordem”: e esse poder, nascido da sociedade, mas se colocado acima dela e, progressivamente, alienando-se dela, é o Estado (ENGELS apud HARVEY, p. 80, 2008).

Segundo Silva (1991), a inclusão da usucapião especial urbana foi considerada uma vitória social inegável para o MNRU, mesmo que o texto incluído divergisse da proposição originária, que considerava como requisitos a área urbana de até 300m², e o tempo de moradia de no mínimo três anos, desde que no exercício contínuo da posse-moradia, e que teve como aprovado o texto presente no art. 183 da CF (BRASIL, 1988) que citamos abaixo:

Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 1988).

Essa inclusão confirmou na nossa longa marcha o valor das ideias refletidas e articuladas durante o século XX consolidadas com vistas à política urbana, que culmina no EC (BONDUKI, 2018). Sinalizou também quais bases principiológicas deveriam ter existência nos valores compartilhados pela redemocratização, em razão dos princípios fundamentais da CF para o contexto urbano (BRASIL, 1988). Para a usucapião especial urbana, o texto constitucional significava esse imaginário social de cidade com



acesso democrático e possível para os vulneráveis na segurança jurídica ao seu reconhecimento possessório, forte na contemplação do direito à cidade, mesmo que contradizendo-se no que se refere à dimensão proprietária.

O direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. O direito à obra (à atividade participante) e o direito à apropriação (bem distinto do direito de propriedade) estão implicados no direito à cidade (LEFEBVRE, 2011, p. 134).

É a usucapião um instrumento jurídico que faz a realidade fática suplantar um direito existente na criação de um outro direito que conforma a realidade social (FARIAS e ROSENVALD, 2019). Contudo, o cenário do século XXI, com a financeirização, com a produção do espaço pelo mercado imobiliário, com as tentativas de saneamento do déficit habitacional por diversos programas inseridos numa produção capitalista do espaço e também numa ideologia invisível do capitalismo, que segundo Souza (2018), na subcidadania brasileira, recortaria de forma opaca a afirmação ou negação do reconhecimento valorativo do cidadão pelo Estado, ou pelo mercado, por um recorte de classes, marcou para a importância de compreender os resultados alcançados pelo instrumento (LACERDA, 2018; RIBEIRO, 2018; ALMEIDA, 2019).

Também no campo onde a usucapião se insere dentro das relações privadas, isso significou mudanças relativas, e trouxe para o ordenamento jurídico as adequações interpretativas para harmonizar as normas infraconstitucionais, tanto com o Estado Democrático de Direito, quanto com a dignidade humana (TEPEDINO, 2006, RIBEIRO, 2018).

Essa releitura de dispositivos no campo do direito civil, fundada nos valores da última década do século XX, construiu o fenômeno que convencionou-se denominar como “constitucionalização do Direito” (BARROSO, 2011). A aplicação das normas passaria a ser orientada à realização dos fins constitucionais em seus sentidos e alcances. Nesse quadro, o CC vigente, quando da aprovação da CF (BRASIL, 1988), era o Código Civil de 1916 (CC/16) (BRASIL, 1916), código que significava o êxito dos ideais e das ideias do modelo europeu e que encontra trajetória no Brasil (PEREIRA, 2021).

Contudo, a redemocratização e a CF não viabilizam(ram), imediatamente, todas as soluções necessárias aos fenômenos sociais, pois, mesmo que interpretadas a partir de sua eficácia horizontal, a sociedade tem seus singulares movimentos e transformações.

A usucapião, também entendida como prescrição aquisitiva, aqui estudada em sua versão especial urbana, individual e/ou coletiva, também possui outras versões, quais sejam a usucapião especial rural, usucapião extraordinária, usucapião ordinária e a usucapião familiar, fruto de inclusão pela lei n.º 12.424/11 (ARAÚJO, 2015; BRASIL, 1998, 2001, 2002, 2011; FIORILLO, 2008).



O procedimento da usucapião, que antes ocorria apenas no plano judicial, pode agora ocorrer também no plano extrajudicial, nos Cartórios de Registro de Imóveis (RGI), em razão do advento do Código de Processo Civil (CPC) de 2015, que viabilizou esta circunstância pela lei n.º 13.105/15 (BRASIL, 2015).

A usucapião, como gênero, constitui juridicamente modo originário de aquisição de propriedade. Originário porque, a uma, (1) não adquire a propriedade de outra pessoa por uma transação, como se se tratasse de uma entrega, que no direito se chama de modo derivado; e a duas, por possuir nessa aquisição originária, um (2) “efeito liberatório” que faz com que desapareça “todo o histórico da matrícula” no RGI para a constituição de uma nova matrícula. Na literatura, o seu fulcro está no repúdio social a situações de instabilidade. Esse instrumento é amparado em dois requisitos essenciais, “posse” e “tempo”, que quando somados a outros requisitos, vão diferenciando as espécies existentes entre si (ARAÚJO, 2015; FARIAS; ROSENVALD, 2019; PENTEADO, 2014).

Para a aquisição do imóvel pela usucapião, esta posse deve ser exercida pelo possuidor do imóvel com um comportamento que leve a sociedade a reconhecer, na sua manifestação possessória, os efeitos práticos das características de um proprietário neste sujeito possuidor em questão, como se esses dois sujeitos, na realidade concreta, confundissem-se entre si. Por exemplo, isso acontece nos “cuidados, na conservação e nas práticas de atos” que se façam perceber o exercício desta forma de posse sobre o bem (ARAÚJO, 2015; BRASIL, 2002; FARIAS; PENTEADO, 2014; FARIAS e ROSENVALD, 2019).

Nesse sentido, o poder fático, visto na realidade ou no fenômeno social urbano, e cobrado por qualquer uma das modalidades/espécies/versões do gênero aquisitivo da usucapião, é um poder que demonstra uma vinculação de senhoria do possuidor sobre a sujeição da coisa — imóvel urbano — diante deste sujeito que possui o imóvel como sendo seu. Isso faz com que se cumpra o requisito da “posse” (ARAÚJO, 2015; ARONNE, 2014; BRASIL, 2002; FARIAS e ROSENVALD, 2019; PENTEADO, 2014).

Nas ações de usucapião, “o tempo assume importância vital”, já que a “base da sua concretização depende de inércia prolongada do proprietário” (ARAÚJO, 2015, p. 244). Isso que autoriza a transformação de uma situação fática, qual seja a posse no fenômeno urbano, em situação jurídica, favorecendo o possuidor (funcionalizador). É o prolongamento do tempo, no exercício da posse, que possibilitará os alicerces para o pedido de aquisição do bem pela usucapião.

No nosso caso e sistema nacional, o bem imóvel — coisa imóvel — apto juridicamente a ser contraído por usucapião, é o imóvel privado. O sistema jurídico brasileiro excluiu dessa modalidade de aquisição os bens públicos, que não podem ser usucapidos, conforme disposição na CF e no CC. Ambos repetem a proibição quando expõem que “os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião” (BRASIL, 1988; 2002). Na literatura, em razão da necessária funcionalização social da propriedade, já se

levantam disjunções sobre a concordância com estes dispositivos, que não encontram ressonância na jurisprudência, conforme as respostas levantadas por Torres e Moura (2019), mas já colocam em xeque, por reflexões ancoradas na função social da propriedade, a manutenção desta vedação. É importante ressaltar que, às vezes, o bem — imóvel urbano —, o tempo e a posse, podem ser transmitidos a novos possuidores (ARAÚJO, 2015; BRASIL, 2002; FARIAS; ROSENVALD, 2019; PENTEADO, 2014). Tais características aqui nos importam em razão de serem categorias jurídicas que explicam e interferem no alcance das concretizações ou prazos estipulados por lei para realização do instrumento.

Nos manejos das ações, as tentativas de êxito efetivo na aquisição de “bens imóveis” pelo instrumento passam por tais sentidos jurídicos explicados na literatura e na norma. Se compreendemos o tempo e a posse como elementares comuns a todas as espécies, consolidamos as bases sobre as quais todas as modalidades se sustentam, e que assim poderiam construir respostas positivas ou negativas pelo Judiciário, se conforme ou contrária à lei.

Neste ponto se faz importante marcar que ao nos referirmos à propriedade imóvel, neste momento, nos referimos ao direito subjetivo de propriedade sobre uma coisa imóvel, e não sobre o bem imóvel em si mesmo, direito que deve ser exercido funcionalmente.

A aquisição do direito de propriedade sobre o imóvel, segundo a nossa pesquisa, como dito, tem foco nas ações judiciais de usucapião, pelo direito que os autores têm de exigirem do Estado a prestação jurisdicional (solução) ao conflito ou incerteza fundiária, resistida ou não, em prejuízo do réu-proprietário inerte, e em favor do autor-possuidor-funcionalizador do imóvel urbano. Assim, por meio de um contraditório, que é a oposição de argumentos técnicos-jurídicos ancorados em lei, no decorrer do processo, a ação de usucapião poderá resultar na aquisição do direito de propriedade sobre um imóvel que está sendo funcionalizado pelo possuidor (ARAÚJO, 2015; THEODORO JÚNIOR, 2017).

Para isso, os autores-possuidores necessitarão demonstrar, em uma ação judicial, para além dos requisitos apresentados, quais sejam a “posse” e o “tempo”, os demais requisitos exigidos pela espécie de usucapião que se adeque à realidade do caso concreto, que no nosso caso é a usucapião especial urbana, vocacionada à promoção do desenvolvimento urbano a partir da dignidade humana, da função social da cidade e da propriedade urbana, consoante modelo de cidade refletido no Estatuto da Cidade.

A modalidade está inserida em três diplomas normativos já mencionados, e está preenchida com os anseios da reforma urbana que, como dito, intentava minimizar os efeitos excludentes da nossa ocupação histórica do solo, consoante as marcas da escravidão não reparada no Brasil, garantindo o acesso à propriedade aos despossuídos materialmente das condições de disputar, de modo equilibrado, o acesso ao solo urbano.



A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COMO REALIZAÇÃO DA POSSE-MORADIA

A espécie já retratada com a citação legal do art. 183 da CF, tem, no art. 1.240 do CC, o mesmo conteúdo normativo: “aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”.

No art. 9º do EC, o texto aparece com teor quase idêntico, diferenciando-se apenas pelo trecho “área ou edificação urbana”. Isso nos deixa evidente a escolha do Estado, a partir da movimentação articulada da sociedade no processo de redemocratização, de tentar garantir, pelo instrumento, a possibilidade de aquisição do direito de propriedade sobre o imóvel urbano, para a população carente de regularização fundiária, em relação à sua posse (BRASIL, 1988, 2001, 2002).

A usucapião especial urbana cumpre com a função social do imóvel pelo exercício do possuidor de um dos elementos proprietários que, usando o imóvel, promove a vitalidade urbana no uso imobiliário e ainda alcança um dos objetivos do EC, que é “a garantia do direito à terra urbana, à moradia, para as presentes e futuras gerações” (BRASIL, 2001; GEHL, 2013). Além disso, o instrumento combate um processo de urbanização com retenção especulativa do imóvel urbano, pois a ocupação irá evitar sua não utilização, e afastar a deterioração das áreas urbanas que são situações combatidas pelas diretrizes gerais do EC, e que vemos, com o instrumento, a possibilidade de serem minimizados, sem prejuízo de instrumentos mais específicos para estes problemas.

Sem ignorar, ainda, que o instrumento também tem a aptidão de promover a regularização fundiária de “áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante sua concessão pelo uso e ocupação, do solo ou da edificação, na pessoa do autor da ação” (FIORILLO, 2008).

Inserida, contudo, por se tratar de matéria civil, no campo de competência da União, não atrairá, ao contrário das matérias de participação social, gestão, ordenação, planejamento e/ou efetivação de instrumentos e políticas públicas nas cidades, a atuação do Município. O manejo do instrumento envolve o Poder Judiciário e a sociedade civil, o último enquanto ocupantes das posições de possuidores *versus* proprietários nos termos da legislação de regência (BRASIL, 1988, 2001, 2002, 2015).



Entretanto, por se tratar de ação de complexidade material, a atenção redobrada na fase da formação da relação processual é essencial, pois há a necessidade de um amplo contraditório, com a formação de um litisconsórcio¹ passivo, que envolve também a intervenção de outros agentes, como as Fazendas Públicas e o Ministério Público (ARAÚJO, 2015; SCAVONE JÚNIOR, 2016).

Assim, no caso da modalidade especial urbana, além do requisito geral de exercer sobre o imóvel (a) “a posse, como sua”, pelo (b) tempo de “cinco anos”, os elementos específicos à espécie são, revisitando o texto do EC: (c) que a posse se dê “de forma ininterrupta e sem oposição”, ou seja, a posse não deve ter sido contestada “judicial ou extrajudicialmente, ou tendo sofrido a primeira, foi a demanda julgada improcedente”, e que (d) seu uso esteja condicionado à “moradia pessoal ou da família” do possuidor (PENTEADO, 2014, p. 621). A posse-moradia toma forma para privilegiar a dimensão da moradia enquanto habitação e direito à cidade (BRASIL, 2001).

Convém destacar não apenas a dimensão objetiva do direito à cidade implícito nesses instrumentos, que por si só os legitimaria, mas a importância simbólica, essencialmente subjetiva, implícita no ato de habitar, de ocupar um espaço que permita o desenvolvimento do sentimento de pertinência, capaz de construir a identidade não apenas civil mas também psíquica, sem a qual não se pode falar de humanidade (LEITÃO; LACERDA, 2003, p. 76).

E, por fim, para utilizar o instrumento, o possuidor tem que cumprir o requisito de (e) não ser “proprietário de outro imóvel urbano ou rural”, demonstrando a atenção que o instrumento procura dar aos despossuídos e marginalizados, trabalhadores formais ou informais sem propriedade, por merecerem a cidade e o direito de ocupá-la. Esse trecho do dispositivo se harmoniza com a promessa de justa distribuição do solo para a classe sem acesso à propriedade (BRASIL, 2001; HARVEY, 2014; LEFEBVRE, 2011; SOUZA, 2018).

AS AÇÕES DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA NO RECIFE/PE

Para o estudo do instrumento foram coletadas ações de usucapiões distribuídas no Recife/PE, no marco temporal de 01/01/2014 a 31/07/2016, feita a partir de uma pesquisa documental levantada dos arquivos públicos em uma coleta de sentenças proferidas pelo Estado-juiz, em primeira instância, nas ações de usucapião no Recife/PE. O marco temporal foi escolhido em razão do resultado da pesquisa do

¹ Litisconsórcio é a nomenclatura que trata do fenômeno jurídico em que mais de uma pessoa participa no processo por interesses comuns, afins ou conexos na mesma posição, seja por vários autores ou vários réus. SILVA, de Plácido e. **Vocabulário jurídico**. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2008. Atualizações de Nagib Slaibi Filho e Gláucia Carvalho.



CNJ (2018), *Justiça em Números — 2018*, que, medindo o tempo médio de duração dos processos, observou que em Pernambuco as ações em 1ª instância, na Justiça Federal da Seccional de Recife da 5ª Região (JF), tinham aproximadamente 3 anos e 7 meses de duração, e quando se tratava da 1ª instância na Justiça Estadual de Pernambuco (JE) a duração, semelhante, seria de 3 anos e 8 meses

As sentenças recolhidas a partir dos segmentos da justiça estadual (JE) e da justiça federal (JF) como primeiras respostas dos processos que decidiam sobre as ações de usucapião, remeteu ao cenário de aplicação do instrumento

Pelo levantamento dos dados, permitiu-se observar, pelo Sistema Judicial Eletrônico², que foram distribuídos, na Justiça Estadual (Comum), um total de 314 processos de ações de usucapião, e na Justiça Federal, 151 processos de ações do mesmo gênero.

A coleta baseou-se na classificação da ação, de modo que os processos que foram devidamente cadastrados fizeram parte da análise no interregno informado, e as ações que não foram classificadas adequadamente pelos usuários não fizeram parte do universo da coleta de dados.

A seleção dos processos visava representar, ao menos substantivamente, quais eram os espaços de incidência das ações, os autores do instrumento e quais soluções encontravam no Poder Judiciário, visando garantir uma representatividade da população possuidora dos imóveis e das respostas dadas a este tipo de ação. Todos foram selecionados pelo mesmo tema (ações de usucapião), critérios (ação de usucapião com decisão final) e indivíduo (nas justiças estadual e federal de 1ª instância no Recife/PE).

No tratamento foram selecionados os processos que possuíam, na movimentação processual, a categoria de “arquivados definitivamente” ou “expedição de certidão”. Os processos arquivados definitivamente demonstravam ali seu encerramento, aptos a serem coletados em razão de se investigar ações concluídas, para que pudéssemos observar seus resultados. Já os processos classificados em sua movimentação processual com certidão expedida poderiam significar um chamado aos integrantes do processo que participavam da ação para tomarem ciência de alguma decisão do juiz, que poderia ou não se tratar de uma sentença. Quando se tratava de sentenças, esses processos eram coletados.

Com um novo tratamento, iniciamos a seleção e catalogação dos processos por modalidade. Assim, fizemos as separações das espécies com as referências de ações de usucapião especial urbana, ações de usucapião ordinária, e ações de usucapião extraordinária, na Justiça Estadual (JE) e na Justiça

² Sistema Judicial Eletrônico, ou PJe, é uma plataforma digital onde as ações e seus trâmites processuais têm seu curso. Para saber mais, informações no CNJ. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/programas-e-acoas/processo-judicial-eletronico-pje/>. Acesso em: 20 jan. 2020.

Federal (JF), de modo que neste estudo se aborda a usucapião especial, que interessa, em específico, enquanto instrumento jurídico da política urbana.

Após aplicar novo refinamento, empregou-se nova exclusão dos processos que incidiam sobre imóveis que pertenciam a outros Municípios, mas que tinham a União como parte processual, e que por isso apareciam no universo da Justiça Federal.

Tabela 1: Universo coletado de ações de usucapião no Recife/PE

NÚMERO DE PROCESSOS DE USUCAPIÃO			
	Justiça Estadual	Justiça Federal	Total
Especial Urbana	37	8	45
Ordinário	34	11	45
Extraordinário	80	20	100
Total	151	39	190

Fonte: Elaborado pelo autor.

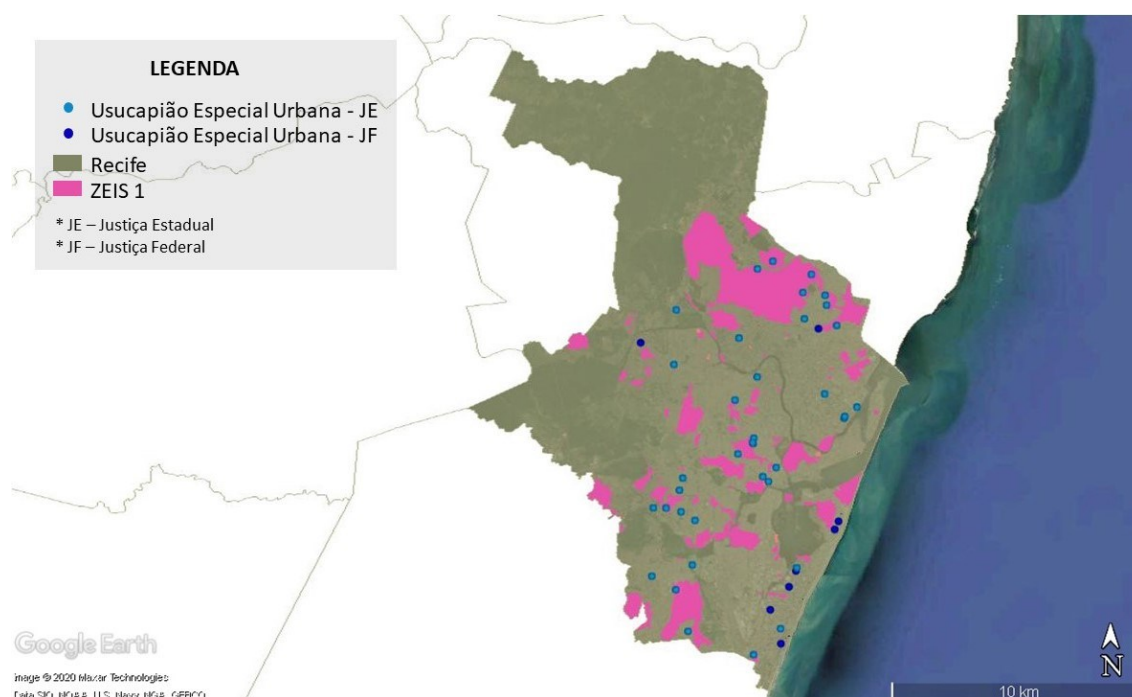
Com isso, o universo inicial de 465 processos de usucapião distribuídos no nosso recorte foi diminuído para o universo de 190 processos de ações de usucapião distribuídas e com sentenças para análise. Contudo, do universo das ações coletadas, a modalidade que exploramos para fins deste artigo — a especial urbana —, representou 23,68% dos pleitos sobre o gênero usucapião na cidade (45 ações do universo de 190 processos, em números absolutos).

A análise se concentrou em duas peças (documentos) específicas dos processos: as petições iniciais e as sentenças. A petição inicial, segundo Araújo (2015, p. 476), é o documento que “invoca a tutela jurisdicional” e materializa a ação de usucapião. É o documento inaugural e indispensável que deve conter elementos técnicos-jurídicos formais e substanciais, sem o qual restará a ação prejudicada. O documento inicial (petição inicial) deveria indicar, segundo o CPC (BRASIL, 2015): quem é o autor, seu endereço, a descrição do imóvel que intenta adquirir, narrar os fatos que explicam a realidade ou a situação que fez o possuidor pleitear a aquisição do bem imóvel pela usucapião, o seu uso, a forma como se deu o seu acesso ao imóvel, qual norma jurídica incidiria para aplicação naquele caso, e solicitar ao juiz que o direito suscitado fosse reconhecido e declarado na sentença, fazendo, assim, com que houvesse a aquisição do bem, quando cabível.

Isso já permitiu demonstrar a distribuição espacial do instrumento na capital pernambucana, e observar onde se faziam os pedidos na capital, consoante mapa abaixo (Figura 1). Assim, vemos a modalidade da usucapião especial urbana especializada na cidade do Recife.



Figura 11: Mapa das ações de usucapião especial urbana no Recife/PE



Fonte: Elaborado pelo autor.

Para Neves *et al.* (2017, p. 181), as regras da usucapião, se referindo à modalidade especial urbana coletiva, serviriam de base “para que muitas pessoas, dentre elas grupo de favelados e moradores em imóveis particulares ou loteamentos irregulares, até então alijadas da sociedade”, pudessem promover o desenvolvimento urbano que o EC intenta desencadear.

Se se pode considerar simbólico que esta espécie não seja a mais utilizada na capital pernambucana, haja vista ser retratada pela literatura como instrumento distributivo do solo, aqui numa perspectiva de desenvolvimento urbano, quando se concentra no universo dos 45 processos desta modalidade, apenas 11 destas ações da usucapião especial urbana foram pleiteadas na Zona Especial de Interesse Social - 1 (ZEIS-1), representando 24,44% da modalidade estudada (universo de 45 processos).

No mapa apresentado, buscamos sobrepor as Zonas Especiais de Interesse Social, posto que são instrumentos de regulação urbanística alinhado à inclusão voltada à integração de espaços que, em regra, são ocupados por população vulnerável e de pobreza. Considerando que os instrumentos das ZEIS dependem, consoante Demostenes (p. 195), “de outros instrumentos e políticas urbanas” para, conjuntamente, atuar nos processos de urbanização e regularização dos assentamentos, vemos na

sobreposição da usucapião especial urbana uma sinalização com pouca expressividade nestes zoneamentos.

Estando atreladas às áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, e conceituadas no art. 64 do PD de Recife,

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) correspondem às áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, consolidados, carentes de infraestrutura básica e passíveis de urbanização, regularização fundiária e construção de habitação de interesse social, como também às áreas destinadas à provisão de programas habitacionais de interesse social pelo Poder Público (RECIFE, 2020).

As ZEIS se subdividem no Recife/PE em duas categorias: ZEIS-1 e ZEIS-2. A escolha da ZEIS-1 se deu em razão de se tratar de um zoneamento que tem seus objetivos voltados especialmente à regularização urbanística e fundiária de imóveis que não se encontram em áreas de risco ou destinados para a construção de habitação de interesse social, que, pela espécie, mais se aproxima do instrumento em análise.

Quando analisadas as respostas do judiciário, categorizamos as sentenças em (a) procedência, (b) improcedência e (c) extinção sem resolução do mérito. As sentenças (c), sem resolução do mérito, representam a extinção do processo sem que seja definido pelo Poder Judiciário se o autor obteve a resposta positiva (a) — procedência —, ou a negativa (b) — improcedência. Há, nessa modalidade de sentença, a chance de rediscutir a aquisição do imóvel por um novo trâmite processual. O que diferencia essas sentenças terminativas — sem mérito — das definitivas — com mérito —, é que nas sentenças de (c) — extinção sem resolução de mérito — o que ocorre é que algo “se revelou inadmissível diante das circunstâncias do caso concreto” (THEODORO JÚNIOR, 2017, p. 1302), inviabilizando uma resposta adequada pelo Judiciário (ARAÚJO, 2015).

O art. 485 do CPC (BRASIL, 2015) fundamenta quais as situações que provocam esse tipo de sentença (c) de extinção sem resolução do mérito. Contudo, para os resultados apreciados na pesquisa, algumas hipóteses se revelaram mais proeminentes, que foram as seguintes: (1) indeferimento da petição inicial; (2) paralisação do processo no interregno de mais de um ano por negligência das partes; (3) abandono da causa, pelo autor, que mantém o processo paralisado por mais de trinta dias; (4) deixar de promover os atos e diligências que foram solicitadas pelos juízes; e, em alguns casos, (5) pedidos de desistência. Nesse tipo de sentença, as de (1) indeferimento e ter (4) deixado de promover os atos e/ou diligências que foram solicitadas pelos juízes, foram substantivas.



Ao observar as respostas do Judiciário para a modalidade da usucapião especial, urbana ficou notório o elevado número de processos com sentenças de extinção de mérito: 51,11% (23) dos processos extintos. As petições iniciais denunciaram que os manejos eram inadequados ao grau de instrução técnica deste tipo de ação, e a confecção da carga probatória, essenciais para o trâmite do instrumento, restavam igualmente prejudicadas. Muitos eram as requisições dos juízes de juntadas de documentos essenciais, como, por exemplo, plantas do imóvel, certidões de inteiro teor, etc., de modo que o maior motivo do indeferimento das petições nas sentenças deste tipo foi o não cumprimento da requisição do magistrado pelas partes/procuradores.

Depois das sentenças de extinção vem as de procedência, que representaram 28,89% (14) das ações de usucapião na modalidade especial. Esse universo de autores que buscaram no instrumento sua segurança possessória recebeu sua concessão do direito à propriedade e moradia digna, representando o alcance das promessas do EC e viabilizando a concretização do direito à propriedade funcionalizada. Apenas 13,33% (6) das sentenças foram negativas (improcedentes), e 4,44% (2) foram remetidas à Justiça Federal por incompetência — isso ocorria quando as ações pertenciam à Justiça Federal por contar com a participação da União ou outro ente federal. Esse tipo de decisão também permitiu averiguar, mais uma vez, a importância da técnica no protocolo deste tipo de processo.

Contudo, separando as jurisdições na análise, na Justiça Federal (JF) a maioria das ações tiveram respostas negativas (improcedentes). Nas modalidades das usucapiões especiais urbanas, processadas na Justiça Federal, 50% (4) das ações foram improcedentes, 25% (2) com procedência e 25% (2) de extinção sem resolução de mérito.

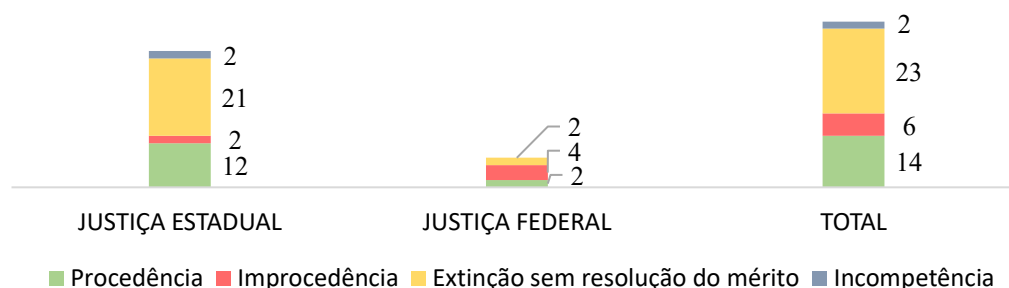
Mais uma vez o capital técnico acumulado e especializado se fez importante. O grau de técnica das ações de usucapião, quando inseridas no âmbito da justiça federal, se dava, na maioria das vezes, por estar o imóvel inserido em terreno de marinha. Araújo (2015, p. 446) esclarece que “a ação de usucapião não se presta, unicamente, para a aquisição do domínio, pois será caminho hábil para a aquisição de outros direitos reais”. Assim, de acordo com a revisão legal e da literatura, vimos que os bens públicos estão proibidos de serem usucapidos, mesmo que seja possibilitado que a usucapião recaia sobre o domínio útil do bem, sem atingir o domínio direto ou a propriedade pública do imóvel, que permaneceria da União. Soma-se as reflexões lançadas por Torres e Moura (2019) sobre a funcionalização social dos bens públicos.

O recorte que se opera na escala do direito de propriedade é uma operação técnico-jurídica complexa que requer capital técnico jurídico especializado. O que ocorreu nas ações de usucapião especial urbana da justiça federal foi um grau maior de improcedência, consoante demonstrado no Gráfico 1,



abaixo. Em seguida, na Figura 2, o mapa das sentenças de usucapião especial urbano, demonstrando, espacialmente, onde foram adquiridas unidades pelo instrumento.

Gráfico 1: Resultados das sentenças das ações de usucapião especial urbana por segmento de justiça no Recife/PE



Fonte: Elaborado pelo autor.

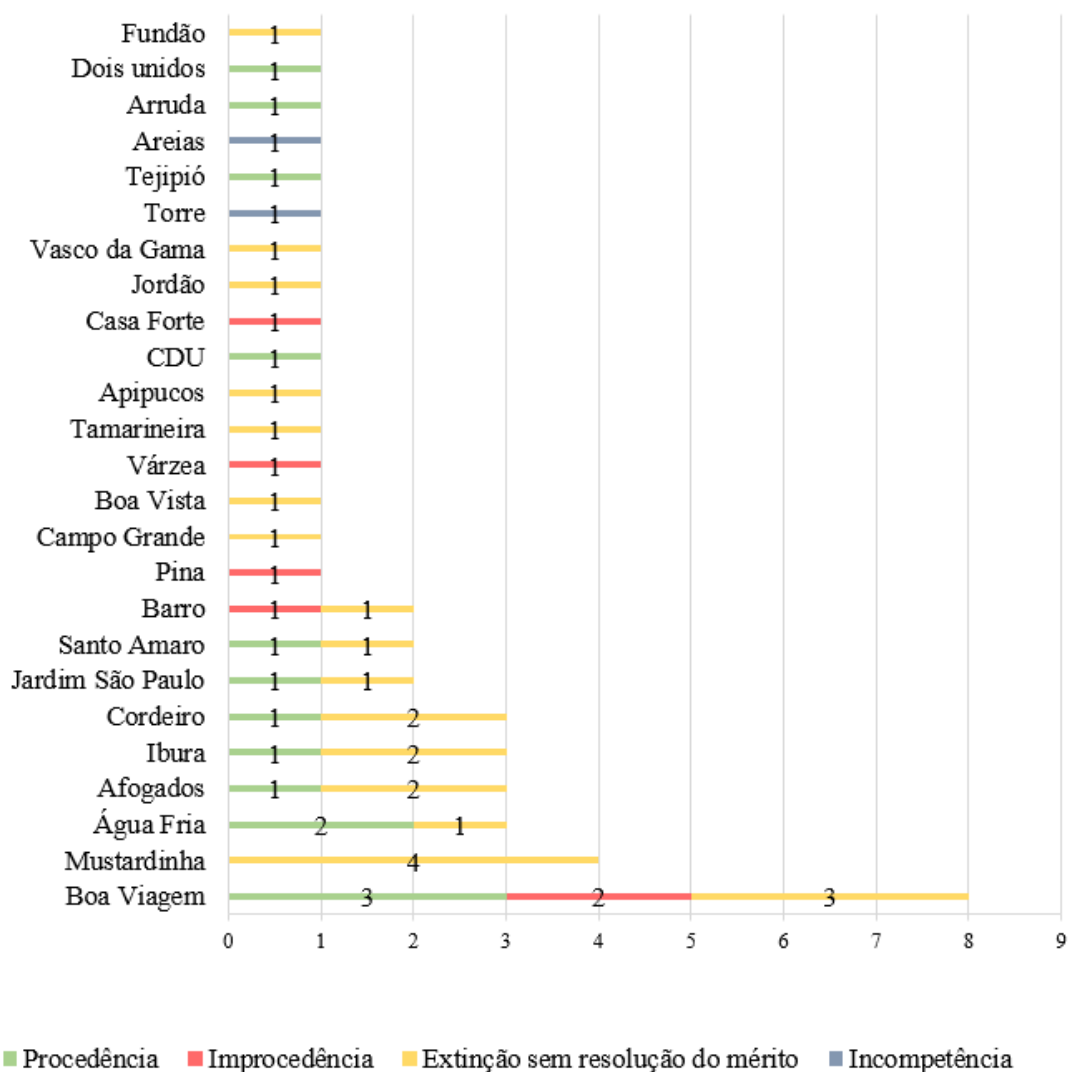
Percebendo que apenas 11 das ações de usucapião especial urbana recaem nas ZEIS, observamos os bairros de incidência das unidades dos processos para compreender sua população e realidade da renda média dos espaços objeto das ações. Assim, com os dados disponíveis na Prefeitura do Recife, verificamos quais bairros possuíam mais ações, bem como qual o valor do rendimento nominal médio mensal (VRNMM) nesta escala microlocal de acordo com a Tabela 2 e os resultados por bairro com o Gráfico 2.

Tabela de maior incidência por Bairros			
Bairros	População	Habitante / Domicílio	VRNMM (R\$)
Boa Viagem	122.922	2,9	R\$ 7.108
Mustardinha	12.429	3,4	R\$ 1.251
Água Fria	43.529	3,5	R\$ 1.189
Afogados	36.265	3,3	R\$ 1.545
Ibura	50.617	3,4	R\$ 1.180
Cordeiro	41.164	3,2	R\$ 2.812

Tabela 2: Dados dos bairros com maior incidência de ações de usucapião no Recife/PE

Fonte: Elaborado pelo autor³.

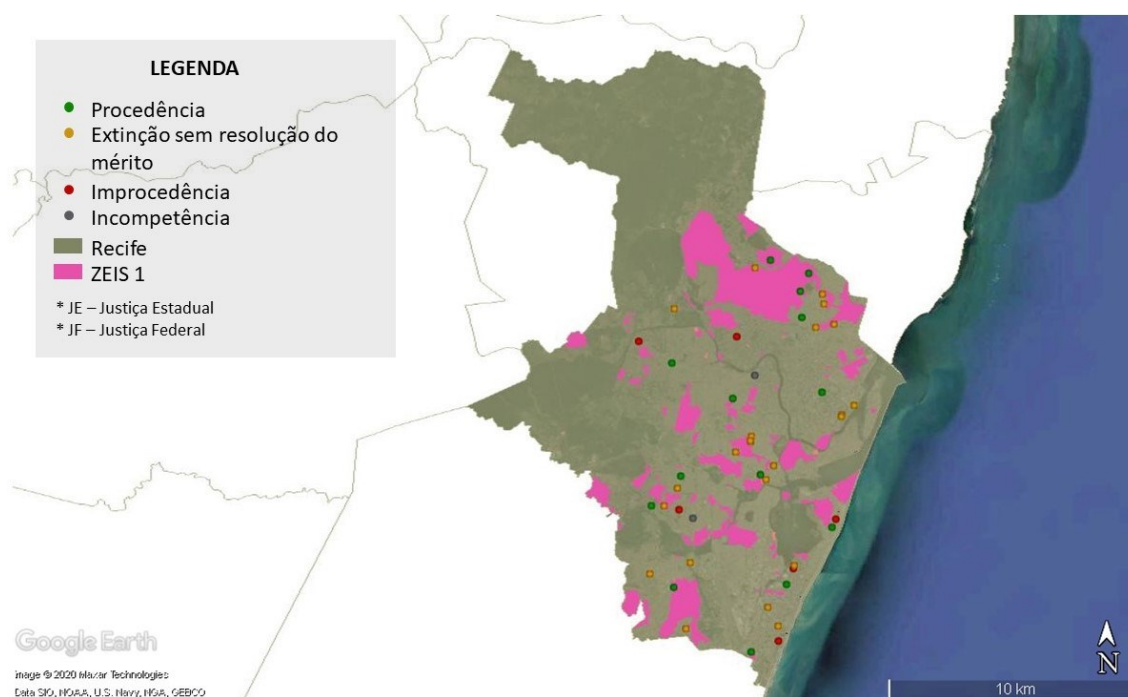
³ Fontes: Disponível em: <http://www2.recife.pe.gov.br/servico/boa-viagem?op=NzQ0MQ==>, <http://www2.recife.pe.gov.br/servico/mustardinha>, <http://www2.recife.pe.gov.br/servico/agua-fria>, <http://www2.recife.pe.gov.br/servico/afogados>, <http://www2.recife.pe.gov.br/servico/ibura>, <http://www2.recife.pe.gov.br/servico/cordeiro>.

Gráfico 2: Resultados geral das sentenças de ações de usucapião por bairros no Recife/PE

Fonte: Elaborado pelo autor.

As ações de usucapião especial urbana observadas no mapa foram bastante espacializadas, alcançando 25 (26,60%) dos 94 bairros do Recife, contando muitos desses bairros com pelo menos uma ação, e os bairros mais populosos apresentando maior incidência, resultando no mapa de sentença abaixo.

Figura 2: Mapa das sentenças das ações de usucapião especial urbana no Recife/PE



Fonte: Elaborado pelo autor.

REFLEXÕES SOBRE O INSTRUMENTO E O RETORNO À REFORMA URBANA

Os dados nos apresentaram que para acessar os bens imobiliários urbanos pela usucapião especial urbana se necessita de um apoio e grau técnico especializado interdisciplinar. Ele é essencial e necessário para que o instrumento possa cumprir com os anseios da RNMU. Entretanto, se refletirmos que, em certa medida, a disponibilidade desse capital está concentrada na classe média, como os maiores beneficiários do instrumento, enquanto política pública urbana, transformaria a lei em materialidade?

Não quer dizer que apenas houve êxito para o grupo dos privilegiados, ao contrário. Contudo, no que toca o reconhecimento da usucapião especial urbana, verifica-se, pelo menor número de procedência, que o instrumento ainda não representou o suficiente para marcar sua efetividade frente o direito à cidade para os despossuídos no recorte estudado, se levamos em consideração o déficit habitacional e número de unidades adquiridas.

Esse acesso rebate exatamente na crítica de Souza (2018) com relação à ideologia invisível do capitalismo, pois a falsa ideia de meritocracia e/ou justiça, aqui no acesso ao Judiciário, pela justiça gratuita ou não, faz com que interpretemos que o instrumento da usucapião especial urbana, positivado

na CF, no EC e no CC, inarticuladamente, ainda não se mostra eficaz em toda sua potencialidade de democratização de acesso à moradia, tamanho é o grau de sentenças de extinção que alcançam não só a espécie de usucapião aqui analisada, mas também as demais espécies (BRASIL, 1988; 2001; 2002).

A inclusão de um dispositivo jurídico sem o efetivo compromisso de garantir materialmente a justa distribuição do solo só corrobora com a simulação da possibilidade de acesso, por uma ideologia invisível do capitalismo que mantém opaca a distribuição do solo. Assim, se o acesso só se efetua com a compra do solo, ou, igualmente, compra dos serviços de quem teve acesso ao conhecimento especializado para declarar sua aquisição pela posse-moradia, repete-se, no novo modelo, o que fora uma realidade no passado: só acessa quem “contrata”, sem ignorar o processo de financeirização do solo, trabalhado por Ribeiro (2020). Quem são os socialmente excluídos urbanos?

Enquanto o solo não for efetivamente compartilhado por toda a sociedade urbana brasileira, articulado por um direito à cidade, esta sociedade pode significar, enquanto acesso ao solo, o que ocorre desde a colonização: terra de exploração e privilégio para poucos.

Com isso, percebemos um dos primeiros pontos sobre os usos da usucapião no Recife/PE: a modalidade da usucapião especial urbana, refletida pela CF de 1988 e pelo EC, enquanto promotora da justa distribuição do solo e acesso à moradia, ainda não é a modalidade protagonista na capital pernambucana, sem obstar que outras espécies possam substituí-las em sentido.

A aplicação do instrumento, conforme se observou, requer atenção, diligência e esforço técnico, seja teórico-jurídico, seja pelo apoio de outras áreas e teorias de conhecimento, como, por exemplo, pela Arquitetura, na produção dos memoriais descritivos e plantas baixas com notas de responsabilidade técnica, ou pela Geografia, com seu georreferenciamento, que transfigura a ação de usucapião em um modelo de processo com alta e onerosa carga probatória processual complexa e técnica-científica.

Tais características marcaram, por si só, as necessidades de conhecimentos especializados que instruem e esclarecem o alcance, ou pelo menos uma maior chance de êxito da aquisição imobiliária, esclarecido que desde que o autor-possuidor detenha, de fato, os direitos sobre o imóvel que solicita. Assim, a igualdade material de condições que permitiriam o êxito dos despossuídos urbanos no acesso e segurança da sua posse, para ser transmutada em propriedade pelo instrumento jurídico da usucapião especial urbana, demandaria equalização das condições de acesso e apoio técnico. Essa percepção demonstra que a organização social que efetivou a inclusão política do instrumento na sua dimensão formal precisa ser, agora, organizada enquanto dimensão política, tornada material e corpo.

Os resultados, que demonstraram maior carência do êxito do instrumento nas ZEIS, fazem-nos refletir sobre a importância na luta pelo direito à cidade. O êxito da usucapião teria o condão de retirar da informalidade, ao menos na dimensão jurídica, e não que essa possibilidade não disponha e importe reflexões teóricas e empíricas importantes acerca da regularização da dimensão proprietária desse estoque em assentamentos urbanos, sem evitar que impliquemos refletir: quem acessa a propriedade pensada pela reforma urbana pelo instrumento?

REFERÊNCIAS

ARAUJO, Cicero. O processo constituinte brasileiro, a transição e o poder constituinte. In: **Dossiê constituição e processo constituinte**. Revista de cultura e política n. 88, 2013. Disponível em: <http://www.cedec.org.br/constituicao-e-processo-constituente---no88---ano-2013>; Acesso em: 05 mar. 2021.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião**. São Paulo: Ed. Malheiros, 2015.

ARONNE, Ricardo. **Propriedade e domínio**: a teoria da autonomia: titularidades e direitos reais nos fractais do direito civil-constitucional. 2ª ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

ALMEIDA, Bruna Camila Lima de. O desafio de sanar o déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife: um olhar sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (faixa 1) / Bruna Camila Lima de Almeida. Recife, 2019. 121f.: il. Orientadora: Cristina Pereira de Araujo. **Dissertação** (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro de Artes e Comunicação. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, 2019

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo**: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

BONDUKI, Nabil. Dos movimentos sociais e da luta pela reforma urbana na Consitutinte ao Estatuto da Cidade (1981-2001). In: **A luta pela reforma urbana no Brasil**: Do Seminário de Habitação e Reforma Urbana ao Plano Diretor de São Paulo / organizado por Nabil Bonduki. - São Paulo: Instituto Casa da Cidade, 2018. 244 p.. Disponível em: http://www.casadacidade.org.br/wp-content/uploads/2018/12/A-Luta-Pela-Reforma-Urbana-no-Brasil_CAUSP_2018.pdf. Acesso em: 12 fev. 2021.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em números 2018**: ano base-2017. Conselho Nacional de Justiça: Brasília, CNJ, 2018a

BRASIL. IBGE: **Indicadores sociais de moradias**. 2018. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 20 set. 2019.

BRASIL. IBGE: **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD)** 2015. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 20 set. 2019.



BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 14 out. 2019.

BRASIL. **Lei n. 10.257 de julho 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://bit.ly/2kO9gvA>. Acesso em: 20 set. 2019.

BRASIL. **Lei n. 10.406 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 20 dez. 2019.

BRASIL. **Lei n. 12.424 de 16 de junho 2011**. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm. Acesso em: 20 set. 2019.

BRASIL. **Lei n. 13.105 de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 20 set. 2019.

FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. **Estatuto da cidade comentado**: Lei 10.257/2001. 3ª ed. São Paulo: Revistas dos Tribunais, 2008.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no brasil 2015, diretoria de estatísticas e informações**. Belo Horizonte: FJP, 2018, p. 33.

GEHL, Jan. **Cidade para pessoas**. 2ª ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

HARVEY, David. **O neoliberalismo**: história e implicações. São Paulo: Ed. Loyola, 2008.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes**: do direito à Cidade à Revolução Urbana. São Paulo: Martins-Fontes, 2014. Trad. Jefferson Camargo.

LEFEBVRE, Henri. **Direito à cidade**. 3ª reimp. São Paulo: Centauro, 2011. Trad. R. E. Freitas.

LEITÃO, Lúcia. LACERDA, Norma. A função urbanística da usucapião. In: FERNANDES, Eusébio. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. Constitucionalização do direito civil. **Revista de Informação Legislativa**. Brasília, a. 36. n. 141, jan./marc. 1999. Disponível em: encurtador.com.br/rEGT8. Acesso em: 10 out. 2019.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3ª ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revistas dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Gisele. Das ordenações ao ordenamento: a trajetória do direito de propriedade no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 23, e202105pt, 2021. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6398/5353>. Acesso em: 04 mai. 2021.

PIKKETY, Thomas. **O capital no sec. XXI**. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2013. Tradução de M. B. de Bolle. Versão ePub.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 15, N.02., 2023, p. 613-636.

Cristina Pereira de Araujo e Itallo de Santana

DOI: 10.12957/rdc.2023. 61491 | ISSN 2317-7721

PRADO JÚNIOR, Caio. **História Econômica do Brasil**. 47ª reimpressão. São Paulo: Brasiliense, 2006.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **A metrópole em questão da transição urbana**. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2018. 366 p.: il.; 15,5x23 cm.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **As metrópoles e o capitalismo financeirizado**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2020. 600 p.: il.; 15,5x23 cm.

FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, N. **Curso de direito civil: direitos reais** 15 ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2019.

SANTOS, Milton. **Espaço e sociedade: ensaios**. Petrópolis: Vozes, 1979.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 5ª ed. 2ª reimp. São Paulo: Ed. USP, 2009.

SCAVONE JÚNIOR, Luis Antonio. **Direito imobiliário: Teoria e prática**. 11ª ed. rev. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SOUZA, Jessé. **Subcidadania brasileira: para entender o país além do jeitinho brasileiro**. Rio de Janeiro: Leya, 2018c.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Reforma Urbana: conceitos, protagonistas e história. In: SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 2. ed. Rio de Janeiro: Betrand, 2005. Cap. 8. p. 111-122.

SILVA, Ana Amélia de. **Reforma urbana e o direito à cidade**. São Paulo: Pólis, 1991.

SILVA, de Plácido e. **Vocabulário jurídico**. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2008. Atualizações de Nagib Slaibi Filho e Gláucia Carvalho.

TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. **Revista de direito do estado: Bahia**, ano 1, n.2: 37-53 abr./jun. 2006. Disponível em: <http://revistathemis.tjce.jus.br/index.php/THEMIS/article/viewFile/241/232>. Acesso em: 10 out. 2019.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil: Teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum**. 58ª ed. rev. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo; MOURA, Emerson Affonso da Costa. A vedação constitucional de usucapião dos bens públicos e a função social da propriedade: da mera detenção ao reconhecimento da posse funcionalizada pelos particulares. **Revista de Direito da Cidade**, [S.L.], v. 10, n. 3, 25 jul. 2018. Universidade de Estado do Rio de Janeiro. <http://dx.doi.org/10.12957/rdc.2018.36229>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/36229/26028>. Acesso em: 12 dez. 2019.



APÊNDICE — LISTA DE PROCESSOS

0801001-78.2016.4.05.8300	0007759-56.2015.8.17.2001
0805117-30.2016.4.05.8300	0007762-11.2015.8.17.2001
0805153-72.2016.4.05.8300	0007766-48.2015.8.17.2001
0806104-03.2015.4.05.8300	0019648-07.2015.8.17.2001
0807344-27.2015.4.05.8300	0008993-39.2016.8.17.2001
0006377-91.2016.8.17.2001	0010301-47.2015.8.17.2001
0024052-04.2015.8.17.2001	0010490-88.2016.8.17.2001
0024055-56.2015.8.17.2001	0022015-67.2016.8.17.2001
0802055-16.2015.4.05.8300	0011151-04.2015.8.17.2001
0803361-83.2016.4.05.8300	0020308-98.2015.8.17.2001
0804240-27.2015.4.05.8300	0025191-88.2015.8.17.2001
0000023-50.2016.8.17.2001	0011481-98.2015.8.17.2001
0000878-97.2014.8.17.2001	0013349-14.2015.8.17.2001
0058661-47.2014.8.17.2001	0014739-82.2016.8.17.2001
0000973-93.2015.8.17.2001	0019237-61.2015.8.17.2001
0001739-15.2016.8.17.2001	0020391-80.2016.8.17.2001
0010197-55.2015.8.17.2001	0021196-33.2016.8.17.2001
0021671-23.2015.8.17.2001	0024006-15.2015.8.17.2001
0003463-54.2016.8.17.2001	0025248-09.2015.8.17.2001
0048720-39.2015.8.17.2001	0025526-10.2015.8.17.2001
0004112-87.2014.8.17.2001	0026397-06.2016.8.17.2001
0008743-06.2016.8.17.2001	0058654-55.2014.8.17.2001

Sobre os autores:**Cristina Pereira de Araujo**

Professora da Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano - MDU e do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). Mestre (2004) e Doutora (2011) em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP)

Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/2993669702068258>

E-mail: cristina.pereira@ufpe.br

Itallo de Santana

Doutorando em Desenvolvimento Urbano pela Universidade Federal de Pernambuco. Mestre em Desenvolvimento Urbano pela Universidade Federal de Pernambuco. Bacharel em Direito pelo Centro Universitário Maurício de Nassau.

Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/0135396145333123>

E-mail: itallo.santana@ufpe.br

Os autores contribuíram igualmente para a redação do artigo.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 15, N.02., 2023, p. 613-636.

Cristina Pereira de Araujo e Itallo de Santana

DOI: 10.12957/rdc.2023. 61491 | ISSN 2317-7721