



USUCAPIÃO URBANA E DIREITO À MORADIA: UM ESTUDO DE CASO SOBRE AS DISPUTAS PELO DIREITO À CIDADE TOMANDO COMO BASE AS AÇÕES JUDICIAIS CONTRA A USINA TRAPICHE

Urban Adverse Possession and the Right to Housing: Legal Disputes Concerning the Right to the City in Cases Against Usina Trapiche

João Manoel de Vasconcelos Bezerra

Universidade Federal de Pernambuco

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8043-9296>

E-mail: joaomanoelvb@gmail.com

Ana Cláudia Rocha Cavalcanti

Universidade Federal de Pernambuco

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7203-0397>

E-mail: ana.rcavalcanti@ufpe.br

Flávio Antonio Miranda de Souza

Universidade Federal de Pernambuco

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6119-7423>

E-mail: flavio.desouza@ufpe.br

Trabalho enviado em 31 de julho de 2024 e aceito em 19 de setembro de 2025



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



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 17, N.01., 2025, p. 263-296

João Manoel de V. Bezerra, Ana Cláudia R. Cavalcanti e Flávio A. M. de Souza

DOI: 10.12957/rdc.2025.85894 | ISSN 2317-7721

RESUMO

Este artigo investiga o Direito à Moradia e a usucapião urbana como instrumentos de regularização fundiária, focando em processos judiciais específicos contra a Usina Trapiche S/A em trâmite no Tribunal de Justiça de Pernambuco. O objetivo é analisar a relação entre o exercício do direito à moradia digna e a declaração da usucapião. A metodologia adotada segue uma abordagem indutiva e qualitativa, utilizando o estudo de caso como estratégia de pesquisa para compreender a complexidade do fenômeno da usucapião urbana em um contexto real. A análise específica das ações judiciais mencionadas permite uma investigação aprofundada dos processos. Foram encontrados resultados específicos sobre os pontos positivos e negativos da usucapião, incluindo o tempo de duração processual, a duração entre as etapas processuais, e a produção de provas. Esses resultados destacam os desafios e as possibilidades de superar a burocracia do Judiciário, visando a uma formalização mais eficiente da moradia. Este estudo contribui para a compreensão das dinâmicas da usucapião urbana, oferecendo perspectivas que podem auxiliar na formulação de políticas públicas e na melhoria dos processos judiciais relacionados à regularização fundiária, promovendo assim o direito à moradia digna de maneira mais eficaz.

Palavras-chave: Urbanização, Usucapião Urbana, Direito à Moradia, Usina Trapiche

ABSTRACT

This article investigates the Right to Housing and urban adverse possession as instruments of land regularization, focusing on specific judicial processes against Usina Trapiche S/A currently pending in the Pernambuco State Court. The objective is to analyze the relationship between the exercise of the right to decent housing and the declaration of adverse possession. The adopted methodology follows an inductive and qualitative approach, using a case study as a research strategy to understand the complexity of the phenomenon of urban adverse possession in a real context. The specific analysis of the mentioned legal actions allows an in-depth investigation of the processes. Specific results were found on the positive and negative aspects of adverse possession, including the duration of the legal process, the time between procedural stages, and the production of evidence. These results highlight the challenges and possibilities of overcoming judicial bureaucracy, aiming for a more efficient formalization of housing. This study contributes to understanding the dynamics of urban adverse possession, offering perspectives that can assist in the formulation of public policies and in improving judicial processes related to land regularization, thus promoting the right to decent housing more effectively.

Keywords: Urbanization, Urban Adverse Possession, Right to Housing, “Usina Trapiche”

1. INTRODUÇÃO

A rápida urbanização observada em muitas cidades brasileiras, especialmente em locais como Recife-PE, reflete um fenômeno complexo que vai muito além do simples crescimento demográfico (Barreto, 2012; Maricato, 2013; Souza *et al*, 2015). Ela traz consigo uma série de desafios



socioeconômicos, culturais e jurídicos, incluindo a disputa pelo espaço urbano e a garantia do direito à moradia digna (Fernandes, 1998; Saule Júnior, 2001). Em meio a essas dinâmicas, a informalidade urbana surge como uma realidade significativa que evidencia as desigualdades presentes nas cidades, onde comunidades ocupam áreas sem a regularização fundiária adequada, enfrentando obstáculos legais e sociais para o reconhecimento de sua posse (Alfonsin, 2007; Fernandes, 2007).

Recife, como uma das principais cidades do Nordeste brasileiro, não está imune a esses desafios. Seu processo de urbanização acelerada ao longo das últimas décadas tem resultado em uma série de áreas ocupadas de forma informal, muitas vezes em condições precárias e sem acesso a serviços básicos (Rolnik, 1997; Alfonsin, 2007). Essa realidade evidencia não apenas a falta de planejamento urbano, mas também a necessidade urgente de políticas e instrumentos que garantam o direito à moradia para todos os seus habitantes, independentemente de sua condição socioeconômica (Rolnik, 1997; Saule Júnior, 2001; Maricato, 2013).

Nesse contexto, a usucapião urbana desponta como uma alternativa jurídica relevante para a regularização fundiária e a formalização das habitações informais. O reconhecimento desse instituto como um meio legítimo para a aquisição da propriedade, após determinado período de posse ininterrupta e cumprimento de requisitos legais, tem o potencial de transformar a realidade de milhares de famílias que vivem à margem do sistema legal de moradia (Loureiro, 2004; Bezerra, 2024). No entanto, a efetivação da usucapião urbana enfrenta uma série de desafios, desde questões jurídicas e burocráticas até resistências políticas e sociais que permeiam o debate sobre regularização fundiária (Alfonsin *et al*, 2023).

O presente estudo se propôs a investigar as potencialidades e os desafios e da usucapião urbana como instrumento de regularização fundiária e efetivação do direito à moradia digna em áreas urbanas, tomando como base 14 ações de usucapião contra a Usina Trapiche S/A, em trâmite junto ao Poder Judiciário de Pernambuco. Por meio da análise desses casos, foi possível compreender de maneira mais detalhada os obstáculos e as potencialidades da usucapião urbana como instrumento de regularização fundiária. Além disso, buscou-se investigar de que forma a formalização do direito à moradia pode contribuir para a garantia de condições dignas de habitação e o acesso a outros direitos fundamentais, como saúde, educação e segurança, impactando diretamente na qualidade de vida das comunidades envolvidas.

A metodologia adotada neste artigo seguiu uma abordagem indutiva e qualitativa, buscando compreender a complexidade do fenômeno da usucapião urbana em um contexto real. Para alcançar esse objetivo, foi utilizado o Estudo de Caso como estratégia de pesquisa, permitindo uma análise detalhada e aprofundada das ações de usucapião mencionadas no texto. Assim, por meio dessa abordagem, foi

possível não apenas uma compreensão mais aprofundada das nuances envolvidas na aplicação da usucapião urbana, mas também a identificação de elementos essenciais para a discussão sobre regularização fundiária e direito à moradia digna em ambientes urbanos complexos como no caso de Recife-PE.

Por fim, destaca-se que este artigo é resultado de uma dissertação de mestrado defendida junto ao Programa de Direitos Humanos da Universidade Federal de Pernambuco e a relevância do presente artigo se justifica pela necessidade de aprofundar o debate acadêmico e prático acerca das questões enfrentadas pela maioria das pessoas que vivem na informalidade urbana e que buscam o reconhecimento legal de suas moradias.

Durante a elaboração do artigo, foi possível identificar pontos importantes para o trâmite processual que podem impactar no direito dos litigantes, tais como a questão do tempo processual, dificuldade e/ou facilidade quando da fase de produção de provas, o perfil socioeconômico, mas também as possibilidades que este instrumento de regularização fundiária pode oferecer quanto ao exercício do direito à moradia. Ao investigar tais aspectos, busca-se contribuir para a reflexão sobre estratégias jurídicas e políticas públicas que possam otimizar e agilizar não só o trâmite processual, como também, a regularização fundiária, possibilitando uma maior inclusão e promoção do direito à moradia de maneira mais efetiva.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. A PROBLEMÁTICA URBANA NO BRASIL E AS DISPUTAS PELO ESPAÇO URBANO EM RECIFE-PE

A problemática urbana no Brasil foi influenciada pela acentuação das desigualdades sociais, desde o fim do período colonial, passando pelos anos iniciais da República e da industrialização no século XX, até a realidade que é possível encontrar hoje nas cidades brasileiras. Ao longo desse período, a organização do espaço urbano se deu por um verdadeiro processo de “desorganização das cidades”, decorrente das reformas urbanas ocorridas em diversas cidades brasileiras a partir do final do século XIX (Saule Júnior e Uzzo, 2009; Maricato, 2013).

A ocupação dos espaços urbanos no Brasil se baseou em meios de produção de mercado e nas relações capitalistas, corroborando com o fortalecimento das desigualdades, acentuado pelo privilégio das elites dominantes e a exclusão da população menos favorecida (Lefebvre, 1991). De Souza (2017) destaca que o crescimento econômico desigual favoreceu à elite dominante por meio da “produção das riquezas em detrimento da distribuição das riquezas”, refletindo nas relações de poder e do espaço



urbano (De Souza, 2017, p. 13). Diante de tal cenário, o espaço urbano se tornou um campo excludente de acumulação de mercado, em contraposição aos direitos sociais (Harvey, 2014).

A grande maioria das moradias no país foram constituídas em total desacordo com os sistemas de produção modernos. Grande parte dos territórios urbanos das principais capitais brasileiras foi pautada na lógica da cidade formal e informal (Rolnik, 1997), por meio da deterioração de parte de alguns territórios urbanos e a consequente valorização de outros, no sentido de buscar o lucro decorrente da atividade imobiliária predatória, justificando o ideal de “desenvolvimento” urbano (Maricato, 2013).

Os problemas decorrentes do processo de urbanização brasileira afetaram inúmeras cidades tais como: São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador, Recife, Porto Alegre, entre outros (Maricato, 2013). O contraponto decorrente da modernização do estado brasileiro em detrimento à superação das raízes coloniais arcaicas foi fator determinante para um crescimento urbano desenfreado, justificado pelo capitalismo e desenvolvimento do mercado imobiliário desproporcional (Rolnik 2001).

Figura 1 - Localização do Recife no Brasil



Fonte: Adaptado de Guia Geográfico - Américas, 2011.

Assim como ocorreu no cenário nacional, levando em consideração a lógica de mercado e, no intuito de atender às classes mais privilegiadas (Harvey, 2014), a gestão municipal do Recife incentivou a política de remoções e crescimento predatório do mercado imobiliário, influenciando diretamente na periferização e no aumento dos assentamentos informais. Considerando o entendimento do autor (1980), de que o solo urbano e a moradia são mercadorias de alto valor, é fácil de entender que houve um

privilégio de algumas áreas específicas da cidade do Recife para beneficiar a camada da população mais privilegiada, em determinando da camada mais pobre da população (Souza, 2021; Lima e Gondim, 2021).

O processo de urbanização e as questões ligadas à propriedade no solo urbano do Recife tem como trajetória os eixos ligados à ocupação da cidade, o contexto político e as questões ligadas entre a população e a propriedade. Entre o período compreendido de 1916 a 1940, a ocupação do solo urbano em Recife ocorreu de modo pacífico, considerando todas as influências do contexto social e da desigualdade do processo de urbanização (Moura, 1990). Apesar disso, a legalização entre o direito de morar não era assegurado e a insegurança da posse e propriedade são questões que estiveram presentes nesse período (Barreto e Medeiros, 2020).

Na década de 1940, por sua vez, o processo de urbanização ocorreu de modo mais intenso, especialmente se forem observados os índices de ocupações em terrenos públicos, que saltou para o patamar de 17% nesta década (Moura, 1990). Para Moura (1990) o aumento das ocupações em Recife se deu devido a expulsão de moradores pelo governo de Agamenon Magalhães (1937-1945), especialmente para a construção de obras públicas, marcando o início das políticas de “verticalidade das relações sociais” (Moura, 1990, p. 75)

Nos últimos 50 anos, a capital do Estado também foi afetada com intensos fluxos migratórios do interior que influenciaram seu adensamento populacional, visto que o Estado de Pernambuco passou por um processo de urbanização marcado pela migração das zonas rurais para os centros urbanos (Lubambo, 2006; Souza, 2021). Além das influências dos fluxos migratórios e da segregação econômica e espacial da cidade, o que também marcou o deslocamento intenso da população na área urbana do Recife foram as intervenções nos bairros do centro da cidade (Souza, 2021).

Barreto e Medeiros (2020) destacam que a política urbana do Recife-PE sempre esteve atrelada aos critérios de expansão, limpeza urbana e políticas de tradição e identidade. Nesse cenário, a ideia de modernização da cidade estava pautada na remoção da “sujeira urbana” e embelezamento dos bairros centrais, desde o período de remoção dos mocambos¹ dos centros urbanos até o que é a atual segregação urbana, decorrente do incentivo à construção e venda de imóveis das grandes imobiliárias (Barreto e Medeiros, 2020).

Tal processo esteve presente no passado e ganhou uma nova reconfiguração no presente. Se nos anos anteriores, a organização do espaço urbano se deu por meio de uma política de ampliação e

¹O governo de Pernambuco divulgou à população em geral, por meio de uma campanha publicitária, o plano a ser executado, cujas medidas, entre outras, incluíam: a proibição da construção de mocambos na cidade e a interdição pela Saúde Pública de todo o mocambo desocupado, intimando seu proprietário a demoli-lo (...). Como balanço final dessa Política, foi registrada a erradicação de 12.454 mil mocambos (27% dos 45.581 mil recenseados), além da indenização de cerca de 20 mil moradores que emigraram do Recife (Souza, 2021, p.34-35)

mobilidade, com a remoção dos mocambos e expulsão da população mais pobre para as zonas periféricas, desde a década de 1990 o que tem vigorado é a acelerada verticalização da cidade, por meio de uma política predatória que é característica da gestão da cidade (Barreto e Medeiros, 2020).

Assim como ocorreu na maioria dos cenários urbanos, a população social e economicamente excluída do Recife precisou buscar meios alternativos para morar, em áreas de alagados, morros e mangues (Alfonsin, 1997). Nesse sentido, marcados pela heterogeneidade, a ocupação dos espaços urbanos na capital pernambucana se desenvolveu pela influência da produção empresarial e da produção informal de moradias, revelando as alternativas precárias na sua luta pela habitação (Miranda e Bitoun, 2015; Souza *et al*, 2015).

Em diversas áreas da cidade, inúmeros são os exemplos de disputas pelo espaço urbano e condições precárias para o exercício do direito à moradia digna, sejam pelo uso dos instrumentos de regularização fundiária – tratados no capítulo a seguir – ou por movimentos sociais e políticos. Exemplos como as ações de usucapião das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, na comunidade Entra Apulso e bairro de Torrões; o caso da ZEIS em Campo Grande; como também das comunidades Iraque, Coronel Fabriciano e Mauricéia, entre outros (Alfonsin, 1997; de Souza, 2004; Rocha e Lobo, 2021; Diniz e Rocha, 2021). Tais exemplos, demonstram a necessidade da luta pelo direito à cidade e pelo direito à moradia, como demanda urgente para a população economicamente mais pobre e, ao mesmo tempo, uma demanda de toda a sociedade, especialmente por representar um pleito social e político, na busca pelo direito de morar dignamente (Chagas e Bezerra, 2021).

2.2. O CASO DAS AÇÕES DE USUCAPIÃO URBANA NOS ANTIGOS LOTEAMENTOS DA USINA TRAPICHE S/A EM RECIFE

Em Recife, há um caso particular, o qual será objeto de estudo deste artigo, o da ocupação e moradia nos antigos loteamentos da Usina Trapiche S/A. Fundada em 1887, o antigo Engenho Trapiche localizado na cidade de Sirinhaém-PE, recebeu concessão do Estado de Pernambuco para sua construção e desenvolvimento e, 1934, passou a funcionar a primeira usina no local, denominada Usina Ubaquinha. Mais tarde, em 1962, passou a ser denominada de Usina Trapiche (Usina Trapiche, 2023).

Em 1975, a usina foi vendida ao Grupo Brennand – com sede em Recife-PE – que atualmente atua com foco na produção de cerâmicas nacionalmente conhecidas. A partir desta aquisição, a Usina Trapiche S/A recebeu diversos incentivos e teve seu parque industrial modernizado (Ver Figura 2). Por meio dessa aquisição, a Usina Trapiche S/A passou a contar com alguns terrenos e loteamentos na cidade do Recife-PE (Usina Trapiche, 2023).



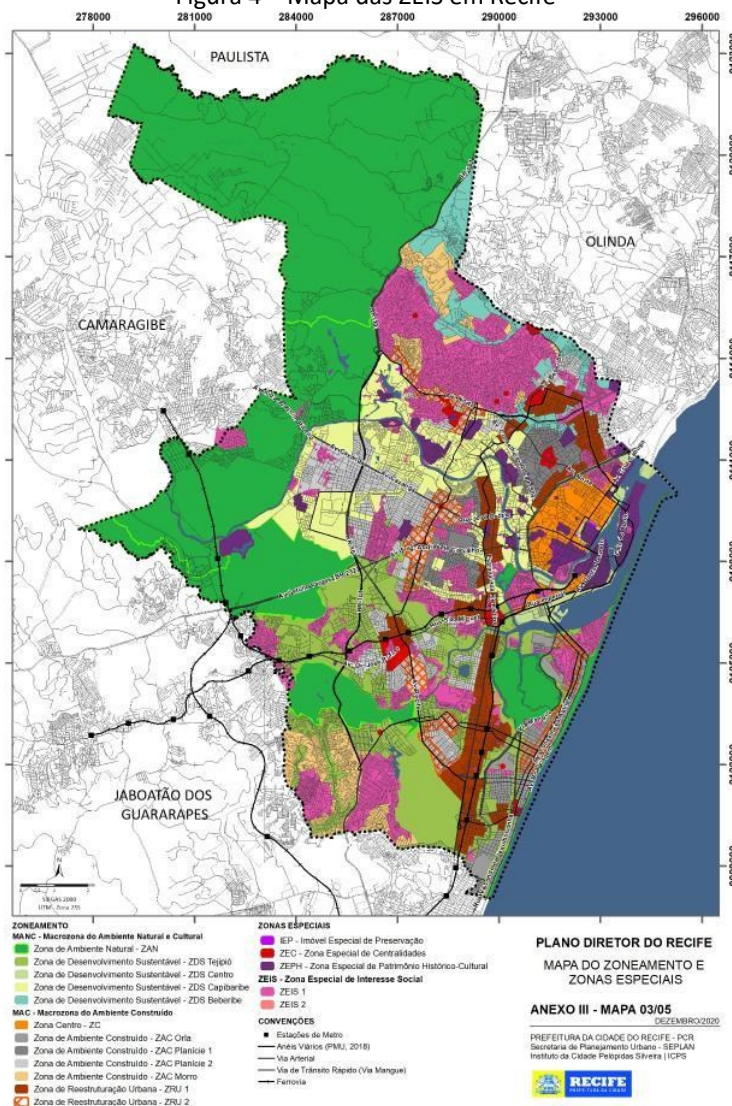
Figura 2 - Foto da Antiga Usina Trapiche S/A



Fonte: Site da Usina Serra Grande e Usina Trapiche S/A (2023).

Ao final dos anos 1970, alguns destes loteamentos, situados especificamente nos bairros da Caxangá, Cordeiro e Iputinga (Ver figura 3) foram colocados à venda. Por meio da celebração de contratos de compra e venda junto à Usina, os adquirentes dos lotes realizaram os pagamentos das prestações devidas e passaram a exercer a posse no local com a construção de suas moradias. Contudo, é importante destacar que os compradores das unidades não conseguiram formalizar a propriedade das unidades pela via cartorária, não sendo possível realizar o registro junto ao cartório de imóveis competente.

Figura 4 – Mapa das ZEIS em Recife



Fonte: Prefeitura do Recife (2020)

Feitas tais considerações, convém destacar que a ocupação dos terrenos e imóveis da Usina Trapiche ocorreu pela via informal, e apesar de não estarem situadas em áreas ZEIS, estão inseridos no contexto dos requisitos da regularização fundiária e da usucapião urbana, impedindo que esses moradores possam realizar negócios jurídicos como compra e venda dos imóveis, doação, locação, cadastros junto à Prefeitura etc. Trata-se de uma verdadeira situação de invisibilidade, pois não há qualquer garantia ou segurança da posse e propriedade que assegurem a dignidade da pessoa humana nessas condições (Loureiro, 2004; Alfonsin *et al*, 2023).

Com a morte de alguns dos antigos adquirentes, suas famílias continuaram residindo nos locais. Contudo, a informalidade representa uma situação que ainda está presente na realidade de tais famílias. A fim de tentar proceder com a regularização da compra e venda pelos antigos adquirentes, os herdeiros

se depararam com uma dura realidade, a de que não poderiam realizar o registro dos imóveis. Pela via cartorária e sucessória, a formalização da aquisição dos imóveis pelos adquirentes ou seus herdeiros se mostrou impossível, haja vista a ausência da documentação necessária, como também pela condição financeira das famílias, que não conseguiram arcar com os impostos de transmissão da propriedade.

A solução encontrada pelas famílias foi recorrer ao Poder Judiciário, como o ajuizamento de ações de Usucapião Especial Urbana. A usucapião deriva do latim “aquisição pelo uso” e pelo decurso do tempo, com o preenchimento dos requisitos estabelecidos, prevista no atual Código Civil (Lei 10.406 de 2002) e principalmente no Estatuto das Cidades (Lei 10.257 de 2001), que além de tratar a questão da propriedade para o indivíduo, tem como missão garantir a política urbana com o reconhecimento da formalização do instituto.

Desde então, é nesse contexto de informalidade jurídica e urbana, que os moradores estabelecem, nas referidas unidades, suas vidas e tudo que está atrelado ao direito à moradia, bem como, ao uso do espaço urbano, quais sejam: atividades de lazer, trabalho, transportes, entre outros serviços públicos. Como já dito, o próprio exercício do direito à moradia no Brasil é marcado por diversas camadas de exclusão, seja em decorrência do processo de urbanização, seja pela situação econômica de vulnerabilidade da maioria das famílias que não possuem condições financeiras de arcar com as despesas cartorárias e os impostos de transmissão (Maricato, 2013).

Assim, ao longo de mais de 40 anos, os moradores e atuais litigantes das ações de usucapião contra a Usina Trapiche exerceram o direito à posse e moradia no local. Atualmente, existem 14 ações judiciais na Região Metropolitana do Recife/PE contra a Usina Trapiche, nas quais os litigantes reivindicam o exercício do direito à moradia, posse e propriedade pelo reconhecimento da usucapião, para assegurar a formalização das moradias. As referidas ações não tramitam em segredo de justiça e seus dados estão, disponíveis para consulta pública junto ao Tribunal de Justiça de Pernambuco, pelo disposto na Resolução 121/2010 do Conselho Nacional de Justiça. As ações de usucapião contra a Usina Trapiche S/A em trâmite na comarca do Recife-PE, encontram-se destacadas no quadro 1, apresentado no capítulo de metodologia deste artigo.

No caso dos loteamentos da Usina Trapiche, os adquirentes dos imóveis adquiriram a propriedade, ainda que sem os registros legais à época e passaram a exercer o direito à posse e moradia, através da informalidade. Pelos motivos já indicadas acima, os moradores ficaram impedidos de exercer não só o registro dos imóveis, como também, atos corriqueiros do mundo jurídico, tornando-se invisíveis ao poder público, com a ausência de registro de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, impossibilidade de cadastro para fornecimento de energia elétrica e de abastecimento, entre outros serviços essenciais da habitabilidade urbana.



Nesse sentido, este artigo analisa 14 ações de usucapião contra a Usina Trapiche S/A que tramitam junto à Região Metropolitana do Recife. Por meio da identificação de alguns elementos relacionados ao tempo de duração processual, natureza da produção de provas e outros elementos importantes, foi possível identificar características importantes acerca da aplicação desse instrumento na prática. Utilizada como instrumento apto a garantir, ainda que processualmente, a formalização das moradias, a usucapião apresenta características particulares na prática, apesar dos avanços da legislação brasileira, as quais foram tratadas de maneira mais detalhada no tópico 4 e 5 deste artigo.

2.3. BINÔMIO DO DIREITO HUMANO À MORADIA E A INFORMALIDADE URBANA: USUCAPIÃO COMO ALTERNATIVA PARA GARANTIA DESSE DIREITO

No Brasil, quando se discute a questão urbana e a informalidade das moradias nos centros urbanos, vem à mente a questão do direito à moradia, assegurado pelo texto constitucional de 1988 e por meio de uma dimensão subjetiva deveria ter efeitos difusos e aplicação plena, impondo deveres a tutela estatal (Moura, da Mota e Torres, 2024). Na prática, a situação tem evoluído de modo lento e gradual, em total desproporção a necessidade da maioria de famílias brasileiras: o desejo de ter uma habitação formal e segura (Saule Júnior, 2006).

O exercício direito à moradia ainda é precário para a grande maioria da população que vive em condições difíceis, sem garantias básicas e necessárias a um desenvolvimento digno e tendo que buscar alternativas para constituição de seu direito (Fernandes, 1998). Enquanto direito constitucional pelos termos das diretrizes da política urbana elencadas no artigo 5º, XXIII da CF/88, é preciso garantir condições necessárias à habitação para combater a desigualdade social decorrente do processo de urbanização e o déficit de habitações formais (Santos, Medeiros e Luft, 2016).

E como tratar uma necessidade urgente por meio de um direito que tem evoluído ao longo dos últimos 30 anos em velocidade desproporcional ao crescimento das cidades e das moradias informais? Quanto a isso, destaca-se que o direito à moradia apenas ganhou status de direito social através da Emenda Constitucional nº 26/2000, isto é, apenas 12 anos após a Carta Magna de 1988 e passou a configurar uma condição essencial para sua subsistência ao ambiente da cidade (Fernandes, 1998). Contudo, ainda é um dos direitos mais vulneráveis do Brasil que não apenas afeta diretamente o exercício da dignidade da pessoa humana, mas tem demandado atuação mais eficaz do poder público para que se proporcione o desenvolvimento social e difuso deste direito (Saule Júnior, 2006).

A realidade da questão habitacional e da informalidade urbana é dual. Em um país que o texto constitucional tem como premissa a moradia como valor político-moral independente de regulação jurídica, intrinsecamente ligado às condições básicas do cidadão tem se tornado cada vez mais comum a



existência de habitações inadequadas e a falta de infraestrutura como fatores que afetam diretamente o exercício da moradia adequada (Saule Júnior, 2006; Alfonsin, 2007).

Apesar das dificuldades na realidade urbana, a pretensão legal de proteção da moradia (repita-se, ao menos no texto legal) foi de preservá-lo em duas dimensões de direitos, com implicações práticas para o trato da questão. As dimensões identificadas por Sarlet (2002) são: a) a dimensão positiva, impondo ao poder público a necessidade de implementação de uma política urbana de interesse social e; b) a dimensão negativa, no sentido de impedir os deslocamentos da população mais pobre dos espaços que já ocupam (Sarlet, 2002).

Além das dimensões do direito acima destacadas, o texto constitucional conta com três pontos principais que marcam o Direito Urbanístico brasileiro. Em seu artigo 182, atribuiu ao poder público a possibilidade de promulgar leis que tratem acerca do desenvolvimento do solo urbano para garantir o desenvolvimento da função da cidade, a função social da propriedade e o bem-estar social (Saule Júnior, 1997).

No tocante ao art. 182 da CF/1998, a política de desenvolvimento urbano tem como objetivo o desenvolvimento da função social das cidades e a garantia de vida digna e bem-estar para os seus habitantes (Moura, da Mota e Torres, 2024). Tomando como base o referido artigo, Saule Júnior (1997) reforça que o desenvolvimento urbano deve compreender ainda a política agrária, a política ambiental e a econômica e social, com base nas diretrizes:

a) assegurar o respeito e tornar efetivos os direitos humanos; b) promover medidas para proteger o meio ambiente natural e construído (...); c) incentivar atividades econômicas que resultem na melhoria da qualidade de vida, mediante um sistema produtivo gerador de trabalho e de distribuição de renda e riqueza; d) Combater as causas da pobreza, priorizando os investimentos e recursos para as políticas sociais (saúde, educação, habitação); e) democratizar o estado, de modo a assegurar o direito à informação e participação popular no processo de tomada de decisões. (Saule Júnior, 1997, p. 50).

Já no que concerne à função social da propriedade, o texto constitucional reforça a necessidade de se alcançar o desenvolvimento das atividades de interesse urbano, em respeito às exigências do Plano Diretor Municipal para democratizar a ocupação e posse do solo urbano (Saule Júnior, 1997). Outro instrumento importante foi o Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001), que estabeleceu as condições para que seja atendida a função social da cidade, de modo a assegurar a prestação de serviços públicos à população local (Rolnik, 2001).

Embora a legislação brasileira tenha evoluções significativas para proteção do direito à moradia, é evidente que tal situação ocorreu meio das contradições entre o Estado e o mercado imobiliário. Quando da comparação entre teoria e prática, percebe-se que o processo de produção de legislações urbanas foi pautado com base nos interesses da acumulação capitalista e na necessidade de “não perder



de vista todas as respostas e alternativas criadas na vida cotidiana por aqueles que têm sido tradicionalmente excluídos de tal processo” (Fernandes, 1998, p. 206).

Apesar de o estado brasileiro encontrar-se, obrigado a garantir a defesa do direito à moradia e a política habitacional, com vistas a garantir a todos, indistintamente, o acesso a moradias dignas, a existência da cidade formal e informal tem se tornado cada vez mais presentes na nossa sociedade (Rolnik, 1997; Alfonsin, 2007). Para tratamento da questão informal, considerando a insuficiência de políticas públicas eficazes, algo precisa ser feito. Como questão urgente, não há como apenas aguardar uma providência do poder público (Rodrigues, 2003).

Para Alfonsin (2007, p 71) a cidade está dividida entre formais e informais desde o passado histórico de constituição do estado brasileiro e esta informalidade “assume múltiplas faces e diversas tipologias estão marcadas pela condição “irregular” no Brasil”. Essa realidade tem sido fruto da ausência de condições que garantam o acesso à moradia, bem como, reforça a falta de políticas públicas de habitação para as camadas menos favorecidas economicamente, fazendo com que a usucapião seja a única alternativa para assegurar o direito à moradia formal (Rolnik, 1997; Rodrigues, 2003; Rolnik, Cymbalista e Nakano, 2011, Fernandes, 2022).

Como alternativa, tem-se a usucapião urbana, enquanto instrumento de regularização fundiária neste caso, serve como exemplo de luta e resistência pelos moradores que se valem de um instrumento legal, constitucionalmente assegurado, para valer a política urbana e a responsabilidade que deveria ser do Estado em garantir o exercício efetivo do direito humano à moradia digna (Alfonsin, 2007). Além de representar uma aquisição da propriedade pela via judicial, a usucapião urbana (seja ela individual ou coletiva) reconhecida juridicamente em favor do beneficiário vai garantir a política urbana e o uso social que foi dado à terra urbana, tornando a habitação digna para quem detém a sua posse (Fernandes, 1998).

As reivindicações pelos litigantes ao direito à moradia destacam as lutas por habitação, as quais não se limitam a ter uma casa. Tais lutas revelam um desejo comum dos moradores: o de ter uma moradia digna e formal, deixando de ser invisíveis na esfera jurídica e habitacional. Entender diferente disso é corroborar com a perpetuação da informalidade nos assentamentos urbanos (Fernandes, 2022). Por meio da alternativa de formalização é que será possível a garantia do registro da propriedade, podendo o beneficiário ter condições necessárias para dar continuidade às suas histórias e identidades sociais, exercendo o direito à moradia de forma plena (Fernandes, 1998; Alfonsin, 2007).

2.4. USUCAPIÃO URBANA COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: A IMPORTÂNCIA DA FORMALIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA



No Brasil, alguns instrumentos no ordenamento jurídico e outros institutos possibilitaram, ao longo de décadas, a previsão legal e proteção no tocante ao reconhecimento da moradia digna enquanto direito humano e fundamental constitucionalmente assegurado. É inegável que até certo tempo, mais especificamente até a promulgação do texto constitucional de 1988, bem como, com a Emenda Constitucional nº 26, não havia nenhuma segurança acerca do exercício do direito à moradia digna (Rolnik, 2001; Imparato e Saule Júnior, 2007).

As questões decorrentes da discussão da problemática e da informalidade urbana, bem como, do exercício precário do direito à moradia vão desde a exclusão decorrente do processo de urbanização à falta de implementação de políticas públicas eficazes que visem a garantir este direito. Além disso, também é possível destacar a extrema pobreza, a ausência de distribuição de renda adequada para que a população mais vulnerável possa exercer esse direito em sua integralidade evitando, conseqüentemente, os despejos e remoções forçadas e que caíam na especulação imobiliária que ainda agravam a questão habitacional (Rolnik, 2019; Alfonsin, 2007; IPEA, 2010).

É inegável, entretanto, que os instrumentos legais e institucionais foram importantes. Um dos exemplos mais importantes para a questão urbana e habitacional foi o Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) que tratou a questão do alcance da função social da cidade e garantia da prestação de serviços públicos à população (Rolnik, 2001). Mas ainda é preciso aprofundar ainda mais o trato da questão habitacional no Brasil, especialmente quando se é preciso analisar a previsão legal com a realidade urbana.

O histórico de acesso ao solo urbano irregular e a ausência de moradias dignas para a população de baixa renda pautou o crescimento urbano, tendo colaborado com o aumento de moradias irregulares, isto é, sem registros formais e títulos de posse e propriedade. Por esta lógica, a função social da propriedade mencionada pelo texto constitucional só pode ser garantida mediante a formalização da posse e propriedade com vistas a garantir moradias adequadas e bem localizadas, com serviços públicos presentes e a garantia legal de que não haverá remoções (Maricato, 2013; Rolnik, 2019).

Nesse contexto, a regularização fundiária surge como um meio capaz de garantir o acesso à terra urbana, que foi ocupada sem qualquer formalidade legal ou cartorária, e efetivando o direito à moradia digna para a população de baixa renda em condições precárias e sem segurança jurídica por meio de um processo multidisciplinar, isto é, com a presença de aspectos legais, jurídicos, urbanos e fiscais (Alfonsin, 1997; Rolnik, 2001).

Alfonsin (2007) reforça a preservação da posse dos moradores no espaço em que já exercem o seu direito à moradia, complementando:



A regularização fundiária é um processo conduzido pelo poder público e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, urbanística e social de uma intervenção que, prioritariamente, objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e, acessoriamente, promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, bem como incentiva o pleno exercício da cidadania pela comunidade sujeito do projeto (Alfonsin, 2007, p.78).

Por meio da regularização, sob a ótica jurídica e institucional, deixarão de recair sob o manto da informalidade a insegurança da posse que está presente nas moradias informais. Entretanto, a simplicidade da solução apresentada encontra algumas formalidades que precisam ser cumpridas para que a posse e propriedade sejam formalizadas, as quais reforçam ainda mais o processo desigual para o exercício do direito à moradia (Muratore, 1998).

Dentre os instrumentos possíveis para o processo de regularização fundiária, o presente artigo teve como enfoque discorrer o instituto jurídico da usucapião especial urbana, como de se atingir a função social da propriedade prevista constitucionalmente e, especialmente, tratar a questão da informalidade como forma de garantir o exercício do direito à moradia (Alfonsin, 1997; Imparato e Saule Júnior, 2007).

A base legal da usucapião urbana tem matriz constitucional, em seu art. 183 que prevê os requisitos mínimos acima destacados. Contudo, o enfoque tratado neste trabalho vai além do atribuído pelo Código Civil (Lei 10.406/2002) e os institutos jurídicos já conhecidos. Na esfera civil o tratamento deste instituto é o da regularização e formalização da propriedade. Assim a tendência mais ampla proposta pelo Estatuto da Cidade é o da função social da propriedade, tomando como base os princípios urbanísticos voltados à coletividade em razão da própria natureza difusa do direito à moradia, especialmente no que diz respeito à própria previsão constitucional do art. 182, garantindo o bem-estar dos habitantes por meio da satisfação das exigências dos Planos Diretores em respeito à política urbana (Fernandes, 1998; Saule Júnior e Uzzo, 2008).

Os maiores beneficiários da usucapião especial urbana são as populações de baixa renda, que na maioria dos casos ficou excluída durante o processo de urbanização. A redução das desigualdades sociais e a regularização fundiária está ligada diretamente ao instituto da usucapião especial urbana, como forma de garantia do direito à moradia. É evidente, portanto, o apelo social desta ferramenta jurídica. Nesse sentido, a política urbana da usucapião, regulamentado pelo Estatuto da Cidade, proporcionando segurança e moradia digna aos cidadãos (Carvalho Filho, 2013).

De acordo com um estudo realizado pelo Centro Dom Helder Câmara de Estudos e Ação Social, um processo de usucapião dura em média, 20 anos (Cendhec, 2005). Raras são as exceções a esta regra. Outro ponto que merece atenção é a necessidade de chamar ao processo o antigo titular do domínio e os confinantes do imóvel que se pretende usucapir. Na prática, os confinantes do imóvel, ou seja, aqueles

que estabelecem fronteira com o imóvel, podem mudar ao longo do tempo em que durar o processo e a cada nova mudança, precisam ser atualizados no processo (Loureiro, 2004; Carvalho Filho, 2013).

O rito processual da usucapião envolve ainda a participação de entes que irão colaborar com o processo, como a Procuradoria Municipal e o Ministério Público, os quais, por serem oriundos do Poder Público, detém prazo em dobro para qualquer manifestação, o que pode, em certa medida, retardar o andamento do feito. Ademais, o processo também é composto pela realização das provas. Uma das mais importantes que merece destaque é o da apresentação de laudos técnicos e perícia pelas partes, para demonstrar a situação estrutural e física do imóvel, com as respectivas dimensões e limites territoriais (Carvalho Filho, 2013).

Contudo, se levarmos em consideração o perfil dos litigantes determinado pela lei, especialmente da população de baixa renda, a referida fase processual pode significar uma impossibilidade ou um elemento de alto custo. As perícias técnicas e elaboração de laudos demandam a presença de profissionais capacitados e com conhecimento especial para tal fim e, na grande maioria dos casos, sua participação não é custeada pelo Estado. Assim, como o processo depende da apresentação das provas técnicas, a fim de formar o convencimento do juiz, se revela prejudicado e a consequência que tem sido mais comum é a de extinção da ação sem que sequer o mérito tenha sido analisado, ainda nas fases iniciais (Carvalho Filho, 2013; Farias e Rosenvald, 2015).

De todo modo, apesar dos entraves, é inegável que a solução apresentada pela usucapião é um meio de esperança para quem pretende ter o registro de formalização da propriedade. A política urbana precisa ser cumprida e, aliado à tal fato, a lei dispõe de um instituto processual constitucionalmente assegurado que permite, mediante o cumprimento de requisitos e de uma ação judicial, atingir a função social da propriedade e que o direito à moradia digna venha a ser exercido em seu aspecto formal, garantindo a dignidade da pessoa humana e afastando o fantasma da incerteza, da informalidade e das possíveis remoções forçadas (Rolnik, 2019).

Não há dúvidas, portanto, que a usucapião é, portanto, uma alternativa para garantia da política habitacional, em razão do seu baixo custo e de que pode contar com o apoio de diversos setores da sociedade (Alfonsin, 2007). Apesar de suas particularidades negativas, seja pela demora do curso da ação e da dificuldade de produção de provas ao longo da demanda, a usucapião é a alternativa mais adequada para a formalização dos registros de propriedade para os moradores dos antigos loteamentos da Usina Trapiche. A usucapião nesses casos, é uma alternativa pouco conhecida pela maioria das pessoas e, até mesmo do próprio Estado que detém um mecanismo importante para o trato da regularização fundiária e, na grande maioria dos casos, se mantém inerte no trato desta questão. Tal realidade também se aplica aos antigos proprietários dos imóveis que não cumpriram a função social a que se pretendia pelo decurso

de prazo. Nada mais justo que garantir o direito à moradia digna a quem de fato realiza e dá função social de moradia ao imóvel.

Considerando todos esses aspectos, buscou-se através do presente trabalho, entender alguns aspectos (sejam eles positivos e/ou negativos) e particularidades da utilização da usucapião na prática, em seu desenrolar e trâmite processual. Por meio das ações analisadas contra a Usina Trapiche S/A, tem-se a importância e necessidade do presente estudo, para que seja possível não só entender as questões conceituais da usucapião urbana, como também, as características de sua utilização na prática como alternativa para superar a informalidade urbana.

3. METODOLOGIA

Este artigo adota uma metodologia centrada em estudo de caso, alinhando-se à abordagem positivista sugerida por Creswell (2007) e Yin (2015). Essa escolha se deve à sua pertinência aos objetivos da pesquisa e à sua capacidade de lidar com uma ampla gama de evidências, conforme apontado por Yin (2015). Nesse método, o pesquisador realiza uma investigação minuciosa de um programa, evento, atividade, processo ou de indivíduos/organizações específicos.

Com o intuito de manter coesão metodológica, adotou-se a abordagem qualitativa, que, embasada em um cenário projetado pelo pesquisador e fundamentada em uma teoria de contexto similar, promove uma investigação sistemática para uma compreensão aprofundada de um dado problema (Alves-Mazzoti e Gewandsznajder, 2001).

Ademais, conforme definido por Creswell (2007, p. 35), a pesquisa qualitativa é aquela na qual o pesquisador fundamenta suas alegações de conhecimento principalmente em perspectivas construtivistas ou reivindicatórias/participatórias, ou em ambas. Assim, por meio de uma análise descritiva dos dados coletados ao longo da pesquisa almejou-se obter uma compreensão mais completa do fenômeno estudado, especialmente no que concerne ao reconhecimento da usucapião urbana nas ações contra a Usina Trapiche indicadas no quadro a seguir:

Quadro 1 - Ações judiciais de usucapião contra a Usina Trapiche na Região Metropolitana do Recife

Processo	Advogado	Ano	Status	Bairro em que o imóvel está localizado	Observações
0011556-93.2022.8.17.2001	Particular	2022	Inicial	Iputinga	Imóvel adquirido por compromisso de compra e venda

0010972- 94.2020.8.17.2001	Particular	2020	Inicial	Iputinga	Imóvel adquirido por compromisso de compra e venda
0005802- 44.2020.8.17.2001	Particular	2020	Decisão Favorável / Arquivado	Cordeiro	Imóvel adquirido por compromisso de compra e venda
0041113- 33.2019.8.17.2001	Particular	2019	Decisão Favorável / Interposto Recurso	Cordeiro	Imóvel adquirido por compromisso de compra e venda
0032985- 58.2018.8.17.2001	Sem informação	2018	Aguardand o sentença	São Lourenço da Mata	Ocupação do imóvel pelo decorso de tempo
0002220- 85.2017.8.17.2730	Defensoria Pública	2017	Decisão Favorável / Arquivado	Ipojuca	Doação do irmão do autor/Sentença reconheceu a usucapião
0037941- 54.2017.8.17.2001	Defensoria Pública	2017	Arquivado	San Martin	Abandono da causa pelo autor/ausência dos documentos necessários
0010875- 02.2017.8.17.2001	Defensoria Pública	2017	Arquivado	Cordeiro	Sentença improcedente, ausência de provas referente ao imóvel por parte da autora
0000471- 67.2016.8.17.2730	Defensoria Pública	2016	Arquivado	Ipojuca	Abandono da causa pelo autor/ausência dos documentos necessários
0089793- 45.2013.8.17.0001	Particular	1013	Aguardand o sentença	Cordeiro	Imóvel adquirido por compromisso de compra e venda
0026536- 51.2010.8.17.0001	Particular	2010	Decisão Favorável / Arquivado	Iputinga	Imóvel adquirido por compromisso de compra e venda

0038069- 17.2004.8.17.0001	Particular	2004	Arquivado	Sem informação	Abandono da causa pelo autor/ausência dos documentos necessários
0000541- 07.2015.8.17.0730	Particular	2015	Arquivado	Sem informação	Abandono da causa pelo autor/ausência dos documentos necessários
0049320- 26.2016.8.17.2001	Particular	2016	Decisão Favorável / Arquivado	Sem informação	Sem informação

Fonte: Adaptado pelos autores através do Tribunal de Justiça de Pernambuco (2023).

Para alcance do objetivo destacado neste artigo, esta pesquisa foi realizada em duas etapas: Na primeira etapa, para análise das questões ligadas à informalidade urbana e a usucapião, enquanto instrumento de regularização fundiária para garantir a formalização do direito à moradia, foi realizada uma pesquisa bibliográfica. Na segunda etapa, para análise específica das ações processuais de usucapião contra a Usina Trapiche foi realizada uma pesquisa e análise dos documentos das 14 ações em vigor junto ao Tribunal de Justiça de Pernambuco. Essa estrutura estratégica bipartida possibilitou encontrar os resultados elencados no tópico a seguir.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Para apresentação dos resultados deste artigo foi tomado o objetivo pretendido pelo artigo, o qual consistiu em fazer uma análise das ações de usucapião contra a Usina Trapiche S/A em trâmite junto às comarcas da Região Metropolitana do Recife-PE. Para exemplificar a estratégia adotada, foi realizada uma pesquisa documental junto às Varas Cíveis da Região Metropolitana, nas quais tramitam as 14 ações de usucapião contra a Usina Trapiche S/A.

Tomando como base os casos em análise, a coleta e análise dos dados junto à essas ações serviu para verificar os pontos positivos e negativos ligados à usucapião urbana na prática, como instrumento de regularização fundiária aplicado e escolhido pelos litigantes para garantia do exercício do direito à moradia através da formalização.

Como já esclarecido, atualmente há 14 ações judiciais³ de usucapião na Região Metropolitana do Recife-PE contra a Usina Trapiche S/A. Por meio dos referidos processos, as partes buscam auxílio do Judiciário Estadual no intuito de reivindicar o exercício do direito à moradia e a formalização da propriedade através do reconhecimento judicial e procedência das ações de usucapião em curso.

Da coleta e análise dos dados buscou-se identificar as seguintes questões: 1) Tempo de vida útil do processo (início ao fim da ação judicial); 2) Tempo médio de duração entre as etapas processuais (distribuição da ação, despacho inicial, expedição de mandado de citação, fase de produção de provas; audiências, sentenças, recursos, trânsito em julgado da decisão); 3) Perfil das partes envolvidas (perfil social dos litigantes e situação empresarial da Usina Trapiche S/A); 4) Quais os critérios adotados no curso dos processos para produção das provas (documental e testemunhal); 5) Se houve alteração das testemunhas ao longo do trâmite processual; 6) Se houve alteração dos magistrados ao longo do trâmite processual com vistas a verificar se houve ou não interferência na decisão final; 7) O perfil das decisões proferidas (favoráveis e/ou desfavoráveis); 8) Interposição de recursos que venham a modificar as decisões e/ou retardar o seu cumprimento e 9) outras questões que se apresentaram quando da realização da coleta e análise ligadas ao efetivo registro das decisões (favoráveis) junto aos Cartórios de Registros de Imóveis.

Com relação ao tempo de duração dos processos de usucapião em curso, bem como, ao tempo de vida médio entre o início e fim das demandas, foi constatado que a primeira ação foi ajuizada no ano de 2004 e a última ação foi ajuizada no ano de 2022. Destaque-se ainda que das 14 ações contra a Usina Trapiche S/A, o seu tempo médio de duração é de 8 (oito anos) e, para o cálculo desta média foram consideradas as ações que ainda estão ativas e as ações que já foram encerradas.

Além disso, foi considerado o tempo médio entre as etapas processuais. Nesse sentido, tomando como base a tramitação de uma ação judicial, foram consideradas 8 (oito) etapas processuais a seguir identificadas: 1) distribuição do processo; 2) primeiro despacho do(a) juiz(a), 3) citação da parte contrária para apresentar resposta, 4) fase de produção de provas; 5) audiências, 6) sentenças, 7) recursos, 8) trânsito em julgado da decisão (Assumpção Neves, 2023). Em razão disso, constatou-se que o tempo médio de duração entre as etapas foi de 14 (quatorze) meses.

³ É importante salientar que as referidas ações não tramitam em segredo de justiça, bem como, encontram-se disponíveis para consulta pública no portal do Tribunal de Justiça de Pernambuco, nos termos da Resolução 121/2010 do Conselho Nacional de Justiça. As ações de usucapião contra a Usina Trapiche S/A em trâmite na comarca do Recife-PE

Quadro 2 - Tempo de vida útil dos processos e tempo médio entre as principais etapas processuais

Processo	Demandante	Ano	Tempo de vida útil do processo	Etapas processuais Tempo médio em meses
0038069-17.2004.8.17.0001	EDSON CLAUDINO DE OLIVEIRA E OUTROS	2004	20	14,5
0026536-51.2010.8.17.0001	LUCIANA PEREIRA DA SILVA	2010	14	26,3
0089793-45.2013.8.17.0001	SEVERINA ALINE DANTAS PRAZERES E OUTROS	2013	11	55
0000541-07.2015.8.17.0730	JOSÉ GERALDO DA SILVA	2015	9	23
0000471-67.2016.8.17.2730	ALZIRA MARIA DA CONCEICAO DAMACENA	2016	8	11,25
0049320-26.2016.8.17.2001	TERESINHA ALVES MORAES	2016	8	6,6
0002220-85.2017.8.17.2730	LUIZ JOSE DA SILVA	2017	7	7,25
0037941-54.2017.8.17.2001	CREANTES EMIDIO DA SILVA	2017	7	3
0010875-02.2017.8.17.2001	JOSEFA FERREIRA DA ROCHA SILVA E OUTRO	2017	7	4
0032985-58.2018.8.17.2001	MARIA DA CONCEICAO LIRA DO NASCIMENTO E OUTRO	2018	6	14,6
0041113-33.2019.8.17.2001	IRONILDES MARTINS DOS SANTOS	2019	5	10
0010972-94.2020.8.17.2001	MARCELO PEREIRA SILVA E OUTROS	2020	4	10
0005802-44.2020.8.17.2001	ADAO NUNES DA SILVA E OUTROS	2020	4	7,25
0011556-93.2022.8.17.2001	ROSELI MARIA DOS SANTOS E OUTRO	2022	2	5
Tempo médio			8	14

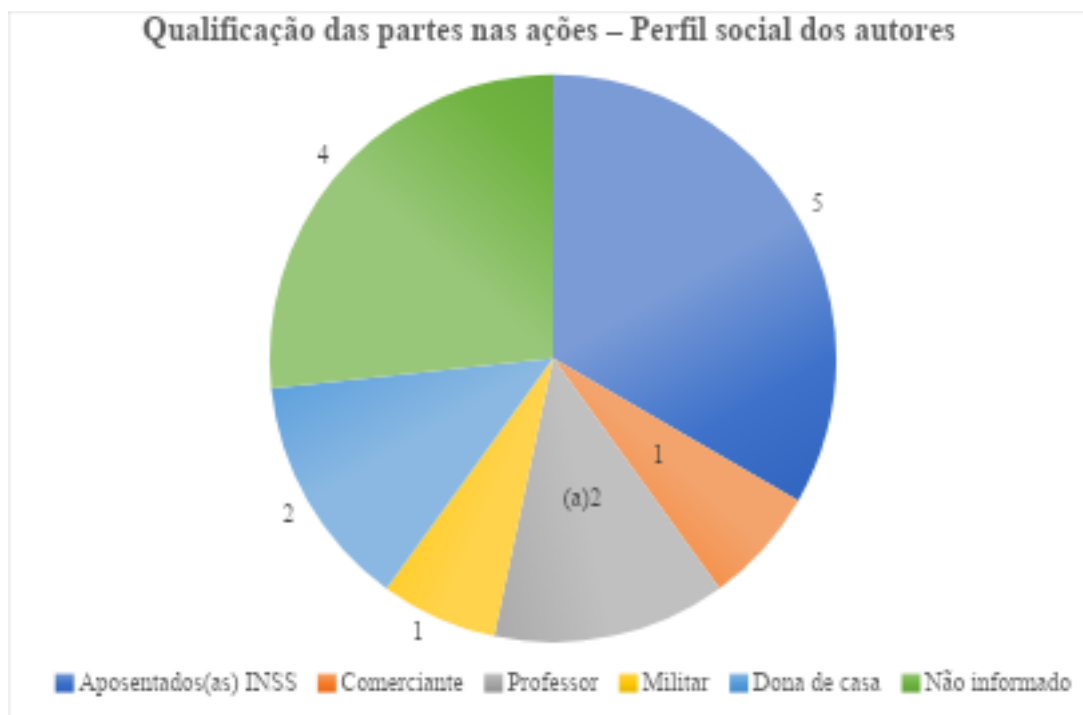
Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

Ainda da análise detalhada das ações de usucapião contra a Usina Trapiche S/A, foi verificado o perfil social dos litigantes que figuram no polo ativo das ações e a situação atual da empresa. Com relação aos autores das 14 ações de usucapião, a qualificação⁴ indicada foi observada nas seguintes categorias: 1)

⁴De acordo com o artigo 319, inciso II do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) é requisito essencial da petição inicial formulada em juízo para que contenha: II – os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união

aposentados(as) pelo Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), 2) comerciante, 3) professor(a), 4) militar, 5) dona de casa e 6) perfil intitulado de “não informado” quando da qualificação na petição inicial.

Gráfico 1 – Qualificação das partes nas ações – Perfil social dos autores



Elaborado pelos autores (2023).

Com relação a situação jurídica da Usina Trapiche S/A, em consulta ao site da Receita Federal, por meio de informações de domínio público, a situação da empresa está como “ativa”. É importante destacar que as informações cadastrais da empresa não incluem informações de natureza fiscal, tributária, cível ou criminal.

Além dos pontos já destacados, observou-se ainda questões ligadas à produção de provas ao longo do trâmite das ações em destaque. Em todo processo judicial é assegurado às partes o direito de produzir provas ao seu favor, com vistas a corroborar com os seus pedidos e, assim, permitir ao julgador uma análise mais embasada quando do momento de proferir a decisão (Assumpção Neves, 2023).

Com os processos de usucapião isto não é diferente. Trata-se de um processo que demanda a produção de provas pelas partes e, no caso de ação desta natureza, tem-se como essencial para o deslinde da ação a produção de provas de caráter testemunhal (pelo depoimento de testemunhas e/ou os

estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu.

chamados confinantes, que são as pessoas que residem próximas ao imóvel que se pretende o registro formal de propriedade) e a produção de provas de caráter técnico, que pode consistir na elaboração de pareceres técnicos, plantas do imóvel que se pretende usucapir, com intuito de auxiliar o Judiciário quando da remessa do processo ao Cartório de Registro de Imóveis competente (Loureiro, 2004; Carvalho Filho, 2013).

Assim, da análise das ações judiciais contra a Usina Trapiche em questão, constatou-se que das ações analisadas, 9 tiveram determinação de produção de provas (testemunhal e prova técnico-documental). Deste quantitativo, 5 ações não tiveram a produção de provas realizada pelas partes, o que implicou na extinção do processo sem análise do mérito⁵, em razão da ausência de produção de provas pelas partes. Vejamos:

Quadro 3 - Produção das provas: documental e testemunhal

Processo	Advogado	Status	Qualidade técnica das provas	Sobre as testemunhas
0011556-93.2022.8.17.2001	Particular	Inicial	TESTEMUNHAL	VIZINHOS
0010972-94.2020.8.17.2001	Particular	Inicial	DOCUMENTAL E TESTEMUNHAL	VIZINHOS
0005802-44.2020.8.17.2001	Particular	Arquivado	TESTEMUNHAL	VIZINHOS
0041113-33.2019.8.17.2001	Particular	Recursal	DOCUMENTAL E TESTEMUNHAL	VIZINHOS
0037941-54.2017.8.17.2001	Defensoria Pública	Arquivado	DOCUMENTAL	NÃO SE APLICA
0010875-02.2017.8.17.2001	Defensoria Pública	Arquivado	TESTEMUNHAL	NÃO FOI APRESENTADO PELA PARTE
0000471-67.2016.8.17.2730	Defensoria Pública	Arquivado	DOCUMENTAL	NÃO FOI APRESENTADO PELA PARTE
0026536-51.2010.8.17.0001	Particular	Aguardando sentença	DOCUMENTAL E TESTEMUNHAL	VIZINHOS E AMIGOS
0049320-26.2016.8.17.2001	Particular	Arquivado	TESTEMUNHAL	VIZINHOS

Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

⁵ De acordo com o artigo 485 do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), o juiz extinguirá o processo sem análise do mérito, nos casos em que não houver a promoção dos atos e das diligências que incumbirem aos autores. Caso a ação seja extinta nesta modalidade, as partes podem ajuizar novamente ação, pois o mérito não foi decidido, para apresentar oportunamente as provas que pretendem produzir.

Com relação à prova testemunhal, o intuito foi de verificar se houve alguma alteração das testemunhas ao longo da ação. Tal ponto se revelou importante especialmente por se tratar de uma ação processual com tempo de duração longo. Nesse sentido, a credibilidade e conhecimento dos fatos pelas novas testemunhas, com vistas a poder colaborar com os pedidos dos litigantes (Bezerra, 2024).

Diante disso, constatou-se que, das 14 ações analisadas, 4 delas tiveram produção de prova testemunhal e em todas as 4, houve alteração dos dados das testemunhas⁶ ao longo da ação, o que implica dizer que eventuais mudanças ao longo da ação podem implicar em eventuais prejuízos aos direitos dos litigantes (Bezerra, 2024).

Tomando como base a mesma lógica da alteração das testemunhas ao longo das ações, buscou-se verificar se, nas ações contra a Usina Trapiche S/A analisadas houve alteração dos magistrados ao longo do curso das ações. Muito embora um dos pilares do Judiciário brasileiro seja a imparcialidade do juiz, em alguns casos, a alteração de magistrados podem colocar em risco uma análise mais detalhada das ações, especialmente pelos(as) juízes(as) substitutos(as) os quais não estão familiarizados com a ação ao proceder com o seu julgamento.

Diante disso, constatou-se em que das 14 ações analisadas, em 4 casos houve alteração de magistrados ao longo de todo o processo e o quantitativo de alterações de maior incidência foi de 3 vezes. Entretanto, a grande maioria das ações não tiveram alteração de magistrados ao longo do processo ao longo das 8 etapas já destacadas no início deste tópico. Vejamos:

Quadro 4 - Quantidade de alterações de magistrados ao longo dos processos

Processo	Demandante	Se houve alteração de magistrados	Quantitativo de alterações
0011556-93.2022.8.17.2001	ROSELI MARIA DOS SANTOS E OUTRO	NÃO	X
0010972-94.2020.8.17.2001	MARCELO PEREIRA SILVA E OUTROS	NÃO	X
0005802-44.2020.8.17.2001	ADAO NUNES DA SILVA E OUTROS	NÃO	X
0041113-33.2019.8.17.2001	IRONILDES MARTINS DOS SANTOS	SIM	3

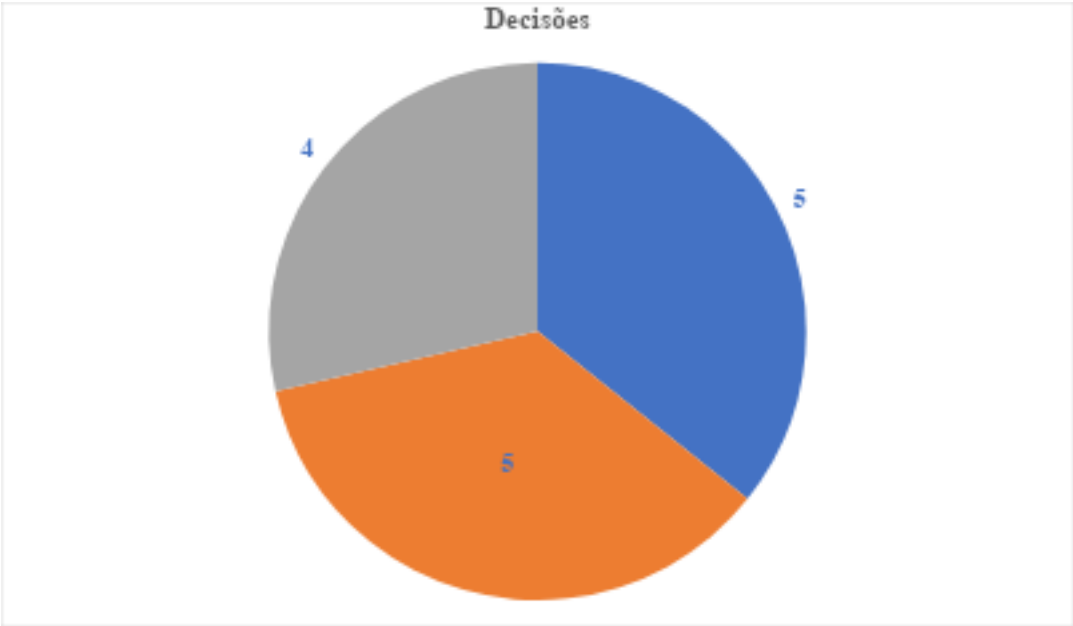
⁶ Em alguns casos, a prova testemunhal é o único meio probatório que desponta no caso concreto. Quanto menos informações as testemunhas tiverem acerca do que se pretendem as partes para constituição de seus direitos, mais resta prejudicada a pretensão autoral (Noronha, 1978).

0032985-58.2018.8.17.2001	MARIA DA CONCEICAO LIRA DO NASCIMENTO E OUTRO	SIM	3
0002220-85.2017.8.17.2730	LUIZ JOSE DA SILVA	NÃO	X
0037941-54.2017.8.17.2001	CREANTES EMIDIO DA SILVA	NÃO	X
0010875-02.2017.8.17.2001	JOSEFA FERREIRA DA ROCHA SILVA E OUTRO	SIM	2
0000471-67.2016.8.17.2730	ALZIRA MARIA DA CONCEICAO DAMACENA	SIM	1
0089793-45.2013.8.17.0001	SEVERINA ALINE DANTAS PRAZERES E OUTROS	NÃO	X
0026536-51.2010.8.17.0001	LUCIANA PEREIRA DA SILVA	NÃO	X
0038069-17.2004.8.17.0001	EDSON CLAUDINO DE OLIVEIRA E OUTRO	NÃO	X
0000541-07.2015.8.17.0730	JOSÉ GERALDO DA SILVA	NÃO	X
0049320-26.2016.8.17.2001	TERESINHA ALVES MORAES	NÃO	X

Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

Com relação as decisões proferidas em sede das ações de usucapião, buscou-se verificar o teor destas quais sejam, se foram favoráveis e/ou desfavoráveis e os casos em que ainda não foram proferidas decisões. Do total das 14 ações analisadas, 5 processos já tiveram sentenças favoráveis aos litigantes, 5 decisões desfavoráveis e 4 processos que ainda estão pendentes de julgamento.

Gráfico X – Perfil das decisões proferidas



Elaborado pelos autores (2023).

Como já tratado anteriormente, os 5 casos em que foram proferidas decisões desfavoráveis – sentenças sem análise do mérito – correspondem a ações em que fora determinada a realização de provas pelas partes, as quais, não as produziram e tiveram a consequência da extinção dos processos. Na maioria desses casos, constatou-se que as partes não estavam defendidas por advogado particular, mas sim, por Defensores Públicos, o que pode levar a concluir que o caráter social de hipossuficiência econômica implica na ausência de produção das provas técnicas necessárias para dar continuidade ao feito.

Quadro 5 - Análise dos dados com relação ao tempo do processo, advogados e perfil das decisões

Processo	Ano de ajuizamento	Tempo de vida útil (em anos)	Advogado	Status	Perfil das sentenças
0038069-17.2004.8.17.0001	2004	20	Particular	Arquivado	Desfavorável
0026536-51.2010.8.17.0001	2010	14	Particular	Sentença proferida	Favorável
0089793-45.2013.8.17.0001	2013	11	Particular	Aguardando defesa	Não se aplica
0000541-07.2015.8.17.0730	2015	9	Particular	Arquivado	Desfavorável
0000471-67.2016.8.17.2730	2016	8	Defensoria Pública	Arquivado	Desfavorável
0049320-26.2016.8.17.2001	2016	8	Particular	Arquivado	Favorável

0002220-85.2017.8.17.2730	2017	7	Particular	Sentença	Sentença
0037941-54.2017.8.17.2001	2017	7	Defensoria Pública	Arquivado	Desfavorável
0010875-02.2017.8.17.2001	2017	7	Defensoria Pública	Arquivado	Desfavorável
0032985-58.2018.8.17.2001	2018	6	Particular	Aguardando sentença	Não se aplica
0041113-33.2019.8.17.2001	2019	5	Particular	Recursal	Favorável
0010972-94.2020.8.17.2001	2020	4	Particular	Inicial	Não se aplica
0005802-44.2020.8.17.2001	2020	4	Particular	Arquivado	Favorável
0011556-93.2022.8.17.2001	2022	2	Particular	Inicial	Não se aplica

Elaborado pelos autores (2023).

Também se evidenciou que os casos de ações individuais, isto é, apenas com uma parte figurando no polo ativo, tramitaram de forma mais célere em relação aos processos coletivos, com mais de uma parte figurando no polo ativo das demandas. Além disso, a maioria dos casos com decisões favoráveis, foram os que não tiveram alteração de magistrados ao longo do processo. Verificou-se que apenas em 1 dos casos foi interposto recurso – vide acima, com status de recursal - contra a decisão proferida, para correção de um erro material.

Por fim, em apenas 1 dos casos, foi expedido ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente para registro da formalização da propriedade em favor do beneficiário, o que revelou um dado preocupante, ainda que tenha sido tratada um quantitativo pequeno de ações. O dado revela que, apesar de a parte ter alcançado a procedência da demanda, ainda não houve registro efetivo da referida decisão junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Quadro 6 - Análise dos processos com decisão favorável e se houve expedição de ofício para registro de propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente

Processo	Perfil das sentenças	Expedição de Ofício ao Cartório de Registro de Imóveis
0026536-51.2010.8.17.0001	Favorável	Sim
0049320-26.2016.8.17.2001	Favorável	Não
0002220-85.2017.8.17.2730	Favorável	Não
0041113-33.2019.8.17.2001	Favorável	Não



0005802-44.2020.8.17.2001	Favorável	Não
---------------------------	-----------	-----

Elaborado pelos autores (2023).

Analisando de modo detalhado as ações de usucapião urbana contra a Usina Trapiche S/A na Região Metropolitana do Recife-PE, foi possível identificar o instituto da usucapião urbana como alternativa importante e ainda utilizada para se combater as desigualdades do processo de urbanização brasileiro e, também, obter os registros de formais de propriedade do imóvel que se pretendeu usucapir. Apesar dos avanços da legislação brasileira, a realidade da informalidade urbana marcada pela desigualdade socioespacial ainda é cada vez mais frequente e, acima de tudo, urgente. Não resta outra alternativa à população historicamente excluída, de buscar junto ao Judiciário por meio da usucapião especial, enquanto instrumento legal apto para formalização de suas moradias.

Nesse sentido, apesar das particularidades processuais acima destacadas, é por meio da ação judicial que se busca alcançar a formalização do registro e assim, retirar a população beneficiada da cidade informal na tentativa de minimizar os efeitos negativos decorrentes do processo de urbanização. Cabe mencionar, portanto, que diante de uma problemática urgente, todos os esforços são necessários e não podem ser desperdiçados como alternativa para uma solução adequada a quem busca uma efetividade para exercício de seu direito.

Assim, é importante considerar ainda que a mera formalização da propriedade (seja pela decisão favorável do processo de usucapião ou pela aplicação dos outros instrumentos de regularização fundiária) não garante a segurança jurídica da posse e a não incidência do mercado imobiliário predatório. Tal realidade demonstra a necessidade de serem aplicadas políticas públicas participativas e democráticas, que promovam o reconhecimento efetivo do direito à moradia, a fim de implementar medidas eficazes, não só de acesso ao solo urbano formal, como também, de permanência nos imóveis em que se alcançou a usucapião, para que seja possível a construção de suas identidades sociais e desenvolvimento de uma vida digna.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após uma análise das questões relacionadas à usucapião urbana, direito à moradia e informalidade urbana, é possível destacar a importância crucial de abordagens multidisciplinares e estratégias jurídicas inovadoras para lidar com os desafios do espaço urbano. Neste artigo, o estudo de caso das ações de usucapião contra a Usina Trapiche S/A permitiu uma visão aprofundada dos obstáculos enfrentados por litigantes em busca de regularização fundiária e da formalização do direito à moradia,



nas quais se evidenciou a complexidade e a necessidade de soluções mais eficazes, para além do ordenamento jurídico e das legislações vigentes acerca do tema.

Nesse contexto, apesar das particularidades encontradas, é fundamental reconhecer o potencial da usucapião urbana como instrumento de regularização fundiária, capaz de conferir o registro de suas moradias às famílias em situação de informalidade. No entanto, as dificuldades enfrentadas no processo de efetivação dessa modalidade legal ressaltam a importância de um olhar extraprocessual, considerando também ações políticas, sociais e urbanísticas.

As implicações deste estudo para a prática jurídica e para as políticas públicas são significativas, destacando a necessidade de promover um ambiente favorável à regularização fundiária, com redução de entraves burocráticos e maior acesso à justiça para as populações vulneráveis para que o direito à moradia seja exercido sem lacunas ou ameaças. Diante disso, refletir sobre o direito à moradia não é uma questão superada, pela qual se reforça a necessidade de se discutir a efetividade do direito à moradia, como também, da implementação políticas mais inclusivas no contexto urbano, com vistas a superar os efeitos da informalidade urbana.

Para estudos futuros, recomenda-se a continuidade da pesquisa sobre usucapião urbana e regularização fundiária, com enfoque em diferentes contextos urbanos e em análises comparativas entre estratégias jurídicas e políticas adotadas em diversas regiões, haja vista as características do processo de urbanização a nível nacional e local. Nesse sentido, aprofundar o debate sobre os impactos da formalização do direito à moradia nas condições de vida das comunidades e no desenvolvimento urbano sustentável seria uma contribuição valiosa, possibilitando uma atuação eficiente no trato dos pontos identificados no resultado desse estudo, a fim de minimizar as desigualdades decorrentes do processo de urbanização e do acesso à justiça no Brasil.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à moradia**: Instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas: IPPUR: FASE, 1997.

ALFONSIN, Betânia de Moraes. O significado do Estatuto da Cidade para os processos de regularização fundiária no Brasil. In: ROLNIK, Raquel et al. **Regularização fundiária sustentável**: conceitos e diretrizes. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.

ALFONSIN, Betânia de Moraes; SEGAT, Flávia; GALLICCHIO, Juliana Raffaella de Souza; MONTANARI, Vitória. Do cercamento das terras comuns ao Estatuto da Cidade: a colonialidade do direito de propriedade como obstáculo para a efetivação do direito à cidade no Brasil / From the enclosure of common lands to the City Statute: the coloniality of property rights as an obstacle to the realization of the right to the city in Brazil. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 15, n. 1, p. 294–330, 2023. DOI: 10.12957/rdc.2023.64045. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/64045>. Acesso em: 02 de abr. 2024.



ASSUNPÇÃO NEVES. Daniel Amorim. **Manual de Direito Processual Civil** - Volume único. 15 ed. Salvador: JusPODIVM, 2023.

BARRETO, Francisco Sá. **A dor e a delícia de ser o que**: a brasilidade e o caso do pertencimento como disciplina. João Pessoa: Tese de Doutorado (PPGS/UFPB), 2012.

BARRETO, Francisco Sá; MEDEIROS, Izabella. Culturas do passado-presente: um estudo sobre o discurso da novidade e as políticas patrimoniais em um Recife de três tempos . **Revista Brasileira de Pesquisa (Auto) biográfica**, v. 5, n. 14, p. 667-691, 2020.

BEZERRA, João Manoel de Vasconcelos. **Direitos Humanos e moradia digna**: o caso das disputas pelo direito à cidade nos antigos loteamentos da Usina Trapiche S/A em Recife-PE. Dissertação (Mestrado em Direitos Humanos). Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2024.

BRASIL. [Código de Processo Civil]. **Lei nº 13.105/2015**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em 12 de mar. 2024;

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 13 de mar. de 2024

BRASIL. [Estatuto da Cidade]. **Lei nº 10.257/2001**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 13 de mar. de 2024

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2013.

CENTRO DOM HELDER CÂMARA. **Usucapião coletivo**: organização Popular pelo direito à moradia. Recife: CENDHEC, 2005.

CHAGAS, Siça Driely de Souza; BEZERRA, Maicon. Transitoriedades e permanências na luta pelo acesso à moradia: a Ocupação Marielle Franco, Recife-PE. In: SOUZA, Maria Ângela de Almeida; ROCHA; Danielle de Melo; LIMA; Rosa Maria Cortês de. (org.) **Moradia popular no Recife**: trajetórias, lutas e conquistas. Recife: Cepe Editora, 2021.

DE SOUZA. Flávio Antonio Miranda. O futuro dos assentamentos informais: Lições a partir da Legalização de Terras Urbanas disputadas em Recife. In: FERNANDES, Edésio; VALENÇA, Márcio Moraes. (org.) **Brasil Urbano**. Rio de Janeiro: Mauad, 2004.

DE SOUZA. Flávio Antonio Miranda. Dos fundamentos e princípios sobre a desigualdade espacial urbana e o planejamento. **Revista Ímpeto**, n. 7, 2017. Disponível em: <https://www.seer.ufal.br/ojs2-somente-consulta/index.php/revistaimpeto/article/view/9843>. Acesso em 20 de mar; 2024.

DINIZ, Fabiano Rocha; ROCHA, Danielle de Melo. Assessoria da universidade ao movimento popular: o caso do Conjunto Dom Hélder Câmara, Recife-PE. In: SOUZA, Maria Ângela de Almeida; ROCHA; Danielle de Melo; LIMA; Rosa Maria Cortês de. (org.) **Moradia popular no Recife**: trajetórias, lutas e conquistas. Recife: Cepe Editora, 2021.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: Direitos Reais. vol. 5. 11. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015.



FERNANDES, Edésio. Direito e urbanização no Brasil. In: FERNANDES, Edésio (org). **Direito urbanístico**. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

FERNANDES, Edésio. Regularização de assentamentos informais: O grande desafio dos municípios, da sociedade e dos juristas brasileiros. In: ROLNIK, Raquel *et al* (org.). **Regularização fundiária sustentável** – conceitos e diretrizes. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.

FERNANDES, Edésio. Desafios da regularização fundiária urbana no contexto da Lei 13.465/17. **Revista Consultor Jurídico**, 2022. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2022-set-08/edesio-fernandes-desafios-regularizacao-fundiaria-urbana-contexto-lei-1346517#:~:text=A%20aprova%C3%A7%C3%A3o%20da%20Lei%20Federal,e%20ignorando%20as%20li%C3%A7%C3%B5es%20da>>. Acesso em: 02 de abr. 2024

HARVEY, David. **Cidades rebeldes**. Do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

IMPARATO, Ellade; SAULE JÚNIOR, Nelson. regularização fundiária de terras da União. In: ROLNIK, Raquel *et al* (org). **Regularização fundiária sustentável**: conceitos e diretrizes. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.

IPEA. **Infraestrutura social e urbana no Brasil**: subsídios para uma agenda de pesquisa e formulação de políticas públicas. Brasília: IPEA, 2010.

LEFEBVRE, Henry. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Moraes Ltda, 1991.

LOUREIRO, Francisco. Usucapião Coletivo e Habitação Popular. In: ALFONSIN, Betânia. e FERNANDES, Edésio. (orgs). **Direito à Moradia e Segurança da Posse no Estatuto da Cidade**: Diretrizes, Instrumentos e Processos de Gestão. Belo Horizonte: Editora Fórum Ltda., 2004.

LIMA. Rosa Maria Cortês; GONDIM, Jorge Vinícios Silva. Recife: habitação, desigualdade e pobreza. In: In: SOUZA, Maria Ângela de Almeida; ROCHA; Danielle de Melo; LIMA; Rosa Maria Cortês de. (org.) **Moradia popular no Recife**: trajetórias, lutas e conquistas. Recife: Cepe Editora, 2021.

LUBAMBO, Cátia Wanderley. **Desempenho da gestão pública**: como a população avalia o governo em pequenos municípios? Recife: Fundação Joaquim Nabuco, 2006.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. 7ª ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013.

MURATORE, Antonio. Aspectos jurídicos da regularização fundiária nas favelas. In: FERNANDES, Edésio. **Direito urbanístico**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

MIRANDA, Livia Izabel Bezerra; BITOUN, Jan. Região Metropolitana do Recife: Estratificação social, estrutura e organização do território. In: SOUZA, Maria Ângela de Almeida; BITOUN, Jan (orgs.). **Recife**: transformações na ordem urbana. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

MOURA, Alexandrina Sobreira. **Terra do mangue**: invasões urbanas no Recife. Recife: FUNDAJ, Editora Massangana, 1990.

MOURA, Emerson Affonso da Costa; DA MOTA, Mauricio Jorge Pereira; DE AZEVEDO TORRES, Marcos Alcino. Direito humano-fundamental a moradia à luz da dignidade da pessoa humana: tutela normativa



e políticas públicas urbanas. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 15, n. 4, p. 2104–2133, 2024. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/81480>. Acesso em: 02 abr. 2024.

NORONHA, Edgar Magalhães. **Curso de direito processual penal**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 1978

ROCHA, Danielle de Melo; LOBO; Giuliana Feitosa Fernandes. Participação social no enfrentamento das desigualdades socioespaciais: a Zeis Campo Grande, Recife-PE. In: SOUZA, Maria Ângela de Almeida; ROCHA; Danielle de Melo; LIMA; Rosa Maria Cortês de. (org.) **Moradia popular no Recife: trajetórias, lutas e conquistas**. Recife: Cepe Editora, 2021.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10ª ed. São Paulo: Contexto, 2003.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: FAPESP, Studio Nobel, Coleção Cidade Aberta, 1997.

ROLNIK, Raquel. Estatuto da Cidade: Instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. In: (org.) ROLNIK, Raquel; SAULE JÚNIOR, Nelson. **Estatuto da cidade**: novas perspectivas para a reforma urbana. São Paulo: Instituto Pólis, 2001.

ROLNIK, Raquel; CYMBALISTA, Renato.; NAKANO, Kazuo. Solo urbano e habitação de interesse social: a questão fundiária na política habitacional e urbana do país. **Revista de Direito da ADVOCEF**, v. 1, n. 13, p. 123-158, 2011.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2ª Edição. São Paulo: Editora Boitempo, 2019

SANTOS, Angela Moulin S. Penalva; MEDEIROS, Mariana Gomes Peixoto; LUFT, Rosângela Marina. Direito à moradia: um direito social em construção no Brasil – A experiência do aluguel social no Rio de Janeiro. In: **IPEA**, Planejamento e Políticas Públicas, n. 46, jan./jun, 2016

SAULE JÚNIOR, Nelson. O direito à moradia como responsabilidade do Estado brasileiro. **Cadernos de pesquisa**, n. 7, p. 65-80, 1997.

SAULE JÚNIOR, Nelson. Instrumentos de monitoramento do direito humano à moradia adequada. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (org). **Direito urbanístico**: estudos brasileiros e internacionais. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

SAULE JÚNIOR, Nelson. UZZO, Karina. **A trajetória de reforma urbana no Brasil: a trajetória movimento nacional pela reforma urbana**. Diálogos, propostas, histórias para uma cidadania mundial, 2009. Disponível em: <http://base.d-p-h.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-8583.html>. Acesso em 01 abr. 2024

SARLET, Ingo Wolfgang. **O direito fundamental à moradia na constituição**: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

SOUZA, Maria Ângela de Almeida; LIMA, Rosa Maria Cortês de; DOS ANJOS, Kainara Lira DA SILVA, Ailson Barbosa. As formas de provisão da moradia na configuração socioespacial da Região Metropolitana do Recife. In: SOUZA, Maria Ângela de Almeida; BITOUN, Jan (orgs.). **Recife: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SOUZA, Maria Ângela de Almeida. Lutas (e conquistas) em torno da moradia nos espaços de pobreza do Recife. In: SOUZA, Maria Ângela de Almeida; ROCHA; Danielle de Melo; LIMA; Rosa Maria Cortês de. (org.) **Moradia popular no Recife: trajetórias, lutas e conquistas**. Recife: Cepe Editora, 2021.



Sobre os autores:

João Manoel de Vasconcelos Bezerra

Doutorando em Desenvolvimento Urbano (UFPE). Mestre em Direitos Humanos (UFPE, 2024). Especialista em Direito Civil (UNIFG). Advogado, formado em Direito pela Universidade Católica de Pernambuco (UNICAP, 2013). Participa do Grupo de Pesquisa (CNPq) Laboratório de Estudos e Pesquisa Universidade Federal de Pernambuco
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8043-9296>
E-mail: joaomanoelvb@gmail.com

Ana Cláudia Rocha Cavalcanti

Professora do Programa de Pós Graduação em Direitos Humanos, da Universidade Federal de Pernambuco. Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Pernambuco (1990), mestrado em Prática do Desenvolvimento - Oxford Brookes University (1998) e doutorado em Desenvolvimento Urbano pela Universidade Federal de Pernambuco (2008). Pós-Doutorado na Facultad de Ciencias Sociales na Universidad de Buenos Aires (2014). Atualmente é professora associada 4 da Universidade Federal de Pernambuco. Professora permanente, desde 2016, do Programa de Pós-Graduação em Direitos Humanos (PPGDH-UFPE). Participa da Rede do Observatório das Metrópoles e do LATTICE - Laboratório de Tecnologias de Investigação da Cidade e, é Líder do LABGRAF - Laboratório de Estudos em Tecnologias de Representação Gráfica desde 201
Universidade Federal de Pernambuco
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7203-0397>
E-mail: ana.rcavalcanti@ufpe.br

Flávio Antonio Miranda de Souza

Professor Titular do Departamento de Expressão Gráfica e Professor permanente do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano (MDU) da Universidade Federal de Pernambuco. Vice coordenador do Laboratório de Tecnologias de Investigação da Cidade (LATTICE/UFPE). Pesquisador da Rede INCT do Observatório das Metrópoles. Possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Pernambuco (1990), mestrado em Desenho Urbano - Oxford Brookes University (1994) e doutorado em Planejamento Urbano - Oxford Brookes University (1998). pós-doutorado em políticas públicas na University of Texas at Austin (2002). Professor Visitante, Teresa Lozano Long Institute of Latin American Studies (LILLAS), University of Texas at Austin (2002). Professor Visitante, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires (2014). Membro do RC43 Housing and the Built Environment, International Sociological Association desde 2002. Presidente do RC43 de janeiro de 2019 a abril de 2024. Membro do Comitê Executivo do RC43 Housing and the Built Environment, International Sociological Association desde maio de 2024.
Universidade Federal de Pernambuco
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6119-7423>
E-mail: flavio.desouza@ufpe.br

