

Os processos de reintegrações de posse sob a perspectiva da função social da propriedade urbana: novos caminhos e possibilidades a partir do julgamento pelo Tribunal de Justiça do caso da comunidade Sucupira inserida em área de ZEIS

Douglas Tadashi Magami

Mestrando na FAU/USP. Defensor Público do Estado de São Paulo. *E-mail:* douglasmagami@gmail.com.

Resumo: O presente artigo visa abordar e divulgar alguns estudos e aspectos relacionados ao direito urbanístico e sua influência no âmbito das ações possessórias envolvendo grande número de pessoas de baixa renda que utilizam a área para fins de moradia, a partir de uma decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo acerca da comunidade Sucupira, inserida em uma Zona Especial de Interesse Social. Apresenta-se a determinação constitucional de o Plano Diretor regular a função social da cidade e da propriedade urbana, bem como são examinados os parâmetros e diretrizes das ZEIS, de modo a oferecer uma mudança de paradigma na análise de casos de reintegração de posse, bem como alternativas para a resolução consensual de conflitos possessórios no município de São Paulo.

Palavras-chave: Direito urbanístico. Função Social da Propriedade Urbana. Plano diretor.

Sumário: 1 Introdução – 2 Direito urbanístico e sua influência na análise de casos de reintegração de posse – 3 Da atuação extrajudicial e judicial da Defensoria Pública na comunidade Sucupira – 4 Da função constitucional do Plano Diretor em estabelecer diretrizes e parâmetros para a função social da propriedade urbana e a adoção das áreas de ZEIS como estratégia de regulação da função social da propriedade urbana – 5 Considerações finais – Referências

1 Introdução

A experiência acumulada no âmbito da atuação na área de habitação e urbanismo, seja em reintegrações de posse, seja em grandes intervenções urbanas, gerou inúmeras reflexões sobre a atuação da Defensoria Pública.

Reflexões foram direcionadas a práticas e teses jurídicas gestadas, sobretudo, a partir dos ideais que inspiraram o Movimento Nacional pela Reforma

Urbana,¹ bem como a partir das necessidades sociais, com vistas a salvaguardar o direito à cidade e o direito à moradia dos moradores de baixa renda.

É comum na atividade profissional diária dos defensores públicos nos departamentos com ações de reintegração de posse multitudinárias.

Atualmente, além das ações em que a Defensoria atua diretamente em favor dos réus, também há previsão legal no §1º do artigo 554 do Código de Processo Civil de atuação da Defensoria Pública, independentemente de os réus terem ou não procurado a Defensoria Pública.

Nesse sentido, o presente artigo visa abordar e divulgar alguns estudos e aspectos relacionados ao direito urbanístico e sua influência no âmbito das ações possessórias envolvendo grande número de pessoas de baixa renda que utilizam a área para fins de moradia.

Tem-se o duplo objetivo de apontar caminhos teóricos sobre as ações de reintegração de posse e a função social da propriedade urbana, bem como problematizar esses casos no sentido de indicar novas possibilidades de resolução consensual desses conflitos a partir do instrumental oferecido pelo direito urbanístico.

Para tanto, analisaremos o caso da favela Sucupira e seu julgamento pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que acolheu a alegação por parte da Defensoria Pública de que o fato de a área ocupada pela comunidade ter se tornado área de Zona Especial de Interesse Social pelo Plano Diretor constitui fato impeditivo à pretensão de reintegração de posse.

2 Direito urbanístico e sua influência na análise de casos de reintegração de posse

O direito urbanístico enquanto ramo autônomo do direito decorre do fato de se constituir como um conjunto sistematizado de princípios e regras próprios² com fundamento constitucional (artigos 182 e 183) e objeto próprio que, a partir da nova ordem jurídico-urbanística, passou a ser a *tutela do direito à cidade sustentável*.³

Como decorrência de sua autonomia, o direito urbanístico passou a ter princípios próprios, sendo o mais importante o *princípio das funções sociais da*

¹ Movimento que contou com a participação de lideranças sociais, sindicais, ONGs, pesquisadores, engenheiros, urbanistas, advogados, entre outros, que, ao retomarem a proposta de Reforma Urbana do Seminário Nacional de Habitação e Reforma Urbana de 1963, promovido pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, foi responsável pela inserção do capítulo da Política Urbana (artigos 182 e 183) na Constituição Federal com a consequente inserção de instrumentos jurídicos cuja finalidade é a regularização fundiária de assentamentos informais.

² HUMBERT, George Louis Hage. A autonomia do Direito Urbanístico e a sua importância para o ensino jurídico. In: *Anais VI Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico*. Porto Alegre: Lex Magister, 2010. p. 45.

³ FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. Apresentação. *Coletânea de Legislação Urbanística: normas internacionais, constitucionais e legislação ordinária*. Belo Horizonte: Fórum, 2010. p. 15.

propriedade e da cidade,⁴ à luz do qual todas as normas urbanísticas devem ser interpretadas.

Outro princípio desse ramo do direito apontado pelos professores Edésio Fernandes e Betânia Alfonsin⁵ é o da atividade urbanística como função pública que tem como consequência o fato de a atividade urbanística passar a exercer o papel de atividade regulatória do uso da propriedade imobiliária urbana, no sentido de impor a sua função social inclusive à propriedade particular.

Aliás, esse entendimento afina-se inteiramente com o posicionamento do professor José Afonso da Silva⁶ ao tratar da natureza jurídica da atividade urbanística:

A atividade urbanística, como se viu, consiste, em síntese, na intervenção do Poder Público com o objetivo de ordenar os espaços habitáveis.

(...)

Uma atividade com tais propósitos só pode ser realizada pelo Poder Público, mediante intervenção na propriedade privada e na vida econômica e social das aglomerações urbanas (e também no campo) a fim de propiciar aqueles objetivos. Daí por que, hoje, se reconhece que a atividade urbanística é função pública.

Tradicionalmente, a análise dos profissionais do direito sobre os processos judiciais de reintegração de posse sempre restou restrita às questões de direito material expostas no Código Civil e às questões processuais previstas no Código de Processo Civil.

Nesse sentido, em relação às regras de direito material, os conflitos urbanos multitudinários são analisados, tradicionalmente, a partir dos vícios da posse (artigos 1.196 e seguintes do Código Civil) e seus efeitos (artigos 1.210 e seguintes), e também a partir da aquisição e perda do direito de propriedade (abandono, usucapião, etc.).

Por outro lado, em relação às regras de direito processual, a análise dos casos cinge-se a questões referentes à *posse nova* e *posse velha*.

Algumas vezes, também, a discussão jurídica nos processos de reintegração de posse multitudinários de forma avançada toca questões relacionadas à função social da posse e da propriedade urbana, sem, contudo, descer a fundo na análise das categorias e instrumentos definidos pelo Plano Diretor ou pela Lei de Zoneamento.

⁴ FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil. In: *Direito Urbanístico. Estudos Brasileiros e Internacionais*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006. p. 11.

⁵ Apresentação. *Coletânea de Legislação Urbanística: normas internacionais, constitucionais e legislação ordinária*. Belo Horizonte: Fórum, 2010. p. 15.

⁶ SILVA, José Afonso. *Direito urbanístico brasileiro*. Malheiros: São Paulo, 2008.

Assim, raramente discutem-se questões fundadas na função social da propriedade urbana a partir da legislação municipal, que, além de ter natureza jurídica de direito público, possui – em especial o Plano Diretor – papel estruturante constitucional no delineamento e condicionamento da função social da propriedade urbana, como se verá adiante.

E o julgamento pelo Tribunal de Justiça ao proferir Acórdão em Ação Rescisória nº 2160989-53.2017.8.26.0000 inova no sentido de analisar questões relacionadas ao direito urbanístico, em especial a função social da propriedade urbana definida pelo Plano Diretor no julgamento da reintegração de posse.

3 Da atuação extrajudicial e judicial da Defensoria Pública na comunidade Sucupira

Cumpra pontuar que a missão constitucional da Defensoria Pública, enquanto instituição autônoma do sistema de justiça, é prestar orientação e assistência jurídica gratuita às pessoas de baixa renda e aos vulneráveis em geral, sobretudo por meio da promoção dos direitos humanos, nas esferas individual e coletiva (artigo 134 da Constituição Federal).

A Empresa Metropolitana de Águas e Energia S/A (EMAE) moveu ação de reintegração de posse, no ano de 2007, em face dos moradores da Comunidade Sucupira localizada na Avenida Belmira Marin, altura do número 3.000.

A Defensoria Pública atuou, em 2008, ofertando defesa na qualidade de curador especial dos réus que foram citados por edital, oportunidade em que se alegaram diversas questões, dentre as quais: nulidade da citação por edital, ausência de requisitos para o ajuizamento da ação de reintegração de posse e abandono completo da área em que está ocupada pela comunidade desde o ano de 1974.

A sentença, proferida em dezembro de 2010, julgou o pedido da ação procedente para reintegrar a autora na área, sob o fundamento de que houve o esbulho pelo fato de que “os réus tomaram a posse do imóvel da autora, lá edificando (...)”.⁷

Houve apelação, tendo o acórdão mantido a sentença e, após, foram interpostos recursos extraordinário, por entender que houve violação ao direito de ampla defesa, previsto no artigo 5º, LV, da Carta Magna, e especial, apontando descumprimento dos artigos 231, 232, I, e 330, I, do Código de Processo Civil vigente à época, que versam sobre o cerceamento de defesa, cujos seguimentos foram negados ao argumento de que não havia ofensa a dispositivo de norma constitucional, tampouco à lei federal.

⁷ Sentença proferida pelo juízo da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro em 22.12.2010.

Ainda foram manejados agravos contra decisão denegatória de ambos os recursos, que foram conhecidos, entretanto, para negar-lhes provimento.

Nesse ínterim, a Defensoria Pública também compareceu à comunidade para panfletar e avisar os moradores acerca da existência da ação de reintegração de posse, mas essa tentativa de contato não produziu muitos efeitos no sentido de mobilizar a população.

Assim, após o trânsito em julgado, em 2017, a Defensoria diligenciou no *site* do GeoSampa a fim de estudar outras possibilidades e percebeu que a área objeto da ação fora tornada pelo Plano Diretor de 2014 área de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e optou, nesse sentido, pelo ajuizamento de ação rescisória sob o fundamento de que tal fato consistia, nos termos da lei, prova nova apta a alterar o resultado do julgamento do feito.

No bojo do processo, o desembargador relator intimou a prefeitura a se manifestar nos autos, que se posicionou no sentido de que as áreas de ZEIS não obrigam a prefeitura regularizar a área, tese que foi contestada pela Defensoria Pública.

No dia 13 de fevereiro de 2019, o Tribunal de Justiça, por votação unânime, julgou procedente a ação rescisória para acolher o cabimento da ação rescisória e julgar improcedente a ação de reintegração de posse, sob o fundamento de que “o fato de a área ser reconhecida como ZEIS constitui fato impeditivo apto a paralisar a pretensão da Autora da ação de reintegração de posse (...)”.⁸

4 Da função constitucional do Plano Diretor em estabelecer diretrizes e parâmetros para a função social da propriedade urbana e a adoção das áreas de ZEIS como estratégia de regulação da função social da propriedade urbana

Preambularmente, deve-se ter em vista que a Constituição Federal, em seu artigo 182, estabelece que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei.

O artigo 182 da Constituição Federal inserido no capítulo da política urbana estabelece, outrossim, em seu §2º, que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor”.

Nesse sentido, José Afonso da Silva⁹ entende que “a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se

⁸ Acórdão proferido pelo 11º Grupo de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

⁹ SILVA, José Afonso. *Direito urbanístico brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 75.

concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens”.

O Plano Diretor, por sua vez, funciona como uma espécie de carta magna da cidade, em se tratando de ordenação das funções sociais da cidade e da propriedade, conforme preceitua o artigo 182 da Constituição Federal.

Nesse sentido, vale conferir a valorosa lição da professora Rosângela Marina Luft:¹⁰ “O Plano Diretor tem natureza jurídica de lei e situa-se no ápice hierárquico de toda a estrutura legal urbanística”.

O cumprimento da função social da propriedade urbana, portanto, no território está condicionado ao atendimento das normas constantes do Plano Diretor, ou seja, o conteúdo da função social da propriedade urbana é preenchido pelo Plano Diretor dos municípios, que condiciona o exercício da propriedade.

No município de São Paulo, o Plano Diretor foi estabelecido pela Lei Municipal nº 16.050/2014.

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – como decorrência da diretriz geral da política urbana prevista no Estatuto da Cidade¹¹ –, por meio do artigo 7º, inciso VII, estabelece como objetivo da política urbana do município de São Paulo “promover a regularização e a urbanização de assentamentos precários”.

Assim, a regularização fundiária e urbanística caracteriza uma das ações que devem ser executadas pela municipalidade, no cumprimento de seu papel constitucional de executar a política urbana para desenvolvimento das funções sociais da cidade, de acordo com o estabelecido no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, instrumento básico da política de desenvolvimento, conforme estabelece a Constituição Federal do Brasil.

A concepção básica do instrumento das ZEIS, tal como são estabelecidas como instrumento de política urbana, nos termos do art. 4º, inciso V, alínea “f”, da Lei nº 10.257/01, é incluir no zoneamento da cidade uma categoria que permita, mediante um plano específico de urbanização, estabelecer padrões urbanísticos próprios para determinados assentamentos, garantindo a possibilidade de regularização fundiária e urbanística da população que reside nas áreas gravadas como ZEIS pelo Plano Diretor municipal.

No mesmo sentido, o ilustre jurista Adilson Abreu Dallari¹² comenta que:

As zonas especiais de interesse social são aquelas onde as circunstâncias de fato autorizam ou determinam um tratamento diferenciado, mais simples, menos elitista, dos índices urbanísticos de maneira a

¹⁰ SILVA, José Afonso. *Direito urbanístico brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 75.

¹¹ Artigo 2º, inciso XIV.

¹² DALLARI, Adilson; FERRAZ, Sérgio (Coord.). *Instrumentos de Política Urbana, Estatuto da Cidade (Comentários à Lei federal 10.257/2001)*. São Paulo: Malheiros, 2002. p. 81.

assegurar o direito à moradia, inserido no art. 6º da Constituição federal pela emenda constitucional 26, de 14.2.2002. Não se trata de criar privilégios para os economicamente fracos, nem de lhes conferir menos garantias de salubridade e segurança, mas sim, de aplicar o direito com razoabilidade, promovendo entre os diversos objetivos e valores constitucionalmente consagrados.

Assim, o estabelecimento de ZEIS significa reconhecer a diversidade de ocupações existente nas cidades, além da possibilidade de construir uma legalidade que corresponda a esses assentamentos, por meio da regularização fundiária desses assentamentos, e, portanto, de extensão do direito de cidadania a seus moradores, cumprindo com as obrigações do ente público municipal de executar a política urbana conforme as diretrizes gerais fixadas pelo Estatuto da Cidade e o planejamento municipal instituído pelo Plano Diretor.

Nesse sentido, cabem os ensinamentos da advogada e urbanista Betânia de Moraes Alfonsin,¹³ que nos explica que:

As zonas especiais de interesse social já vêm sendo utilizadas por diversos municípios que estão implementando programas de regularização fundiária em seus territórios. O objetivo do instrumento é permitir a flexibilização do regime urbanístico de áreas ocupadas irregularmente para fins de moradia, a fim de facilitar o processo de regularização jurídica da mesma. A regularização urbanística representa, muitas vezes, um poderoso obstáculo à regularização fundiária e o instrumentos das ZEIS, utilizado pioneiramente pelas cidades de Recife e Belo Horizonte, ainda na década de 80, representam um instrumento ágil e flexível para reconhecer por um lado o “direito à igualdade” da população moradora (direito à moradia) e, por outro, o “direito à diferença” (direito de utilizar padrões que ainda que distintos dos estabelecidos pela lei, garantem a dignidade e habitabilidade aos assentamentos).

Dentro dessa lógica, o Plano Diretor adotou como uma das estratégias para se promover a função social da propriedade urbana a criação de áreas previamente demarcadas pelo Plano Diretor – Zonas Especiais de Interesse Social – cujos objetivos podem ser: a) regularização de favelas já existentes em localizações servidas de infraestrutura; b) construção de moradias populares para as áreas de ZEIS vazias (sem favela).

Conforme se depreende da exposição acima, o instrumento das ZEIS se tornou referência importante para as diversas cidades brasileiras, pois se concebe como um instrumento inovador, no contexto do planejamento urbano, na medida em que rompe com a dinâmica segregacionista do zoneamento de uso tradicional,

¹³ MATTOS, Liana Portilho (Org.). *Dos Instrumentos da Política Urbana, Estatuto da Cidade comentado*. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002. p. 102.

estabelecendo que determinadas áreas, demarcadas como ZEIS, são prioritárias para regularização fundiária e produção de habitação de interesse social.

As ZEIS existem desde a década de 1980 nas legislações municipais e atualmente estão presentes em 81% dos planos diretores.¹⁴

Nesse sentido, o Plano Diretor do Município de São Paulo, em seu artigo 45, estabelece cinco tipos de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

Art. 45. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

I - ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

II - ZEIS 2 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

III - ZEIS 3 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

IV - ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de Habitação de Interesse Social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual;

V - ZEIS 5 são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

¹⁴ SANTO AMORE, Caio. *Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU/USP, São Paulo, 2013, p. 215.

Com relação às áreas de ZEIS 1, elas foram propositadamente assim demarcadas – como decorrência da Constituição Federal e da diretriz da política urbana prevista no artigo 2º, XIV, do Estatuto da Cidade – justamente para que a população que nela reside não seja expulsa e não se provoque mais segregação socioespacial. Isso porque, pela leitura dos dispositivos seguintes ao artigo 45 do Plano Diretor, os passos subsequentes são a formação do conselho gestor e a urbanização da área com sua regularização fundiária, que pode se dar por diversos instrumentos, tais como a concessão de uso especial para fins de moradia prevista na MP nº 2.220/01 (área pública), a desapropriação ou, ainda, pela Regularização Fundiária Urbana (artigos 9 e ss. da Lei Federal nº 13.465/2017).

4.1 Os pedidos judiciais de reintegração de posse sob a perspectiva constitucional da função social da propriedade urbana conferida pelos planos diretores e leis de zoneamento das cidades após o julgamento da Ação Rescisória nº 2160989-53.2017.8.26.0000

A tese esposada pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo, nos autos da Ação Rescisória nº 2160989-53.2017.8.26.0000, foi a de que o fato de a área estar enquadrada como ZEIS-1 impõe ao particular – como decorrência da observância do cumprimento da função social da propriedade urbana – um não fazer consistente na não remoção dos moradores ocupantes da área de baixa renda.

Tal fato afigura-se como fato impeditivo à pretensão de reintegração de posse coletiva, na medida em que o uso do solo resta limitado a fazê-lo para regularização da área ocupada.

Veja-se que o fato de a área ser particular não desobriga o poder público e também o particular (teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, no caso o direito à moradia) a regularizar tal área, seja por meio da desapropriação, seja por meio da transferência do direito de construir (artigo 35 do Estatuto da Cidade c.c. 125 do Plano Diretor), consórcio imobiliário (art. 45 do Estatuto da Cidade c.c artigo 102 do Plano Diretor), entre outros.

Além disso, conforme já ressaltado, a atividade urbanística está relacionada à intervenção do poder público, no exercício da função de planejamento, como agente normativo e regulador (artigo 174 da Constituição Federal) na propriedade privada com vistas a potencializar as funções sociais da cidade e melhorar as condições de vida na cidade.

Importante ressaltar que são apenas demarcadas como Zonas Especiais de Interesse Social-1 aquelas áreas já consolidadas, nas quais, a toda e demais evidência, os conteúdos jurídico e econômico da propriedade já estão esvaziados

pelo descumprimento da sua função social, restando apenas a propriedade em seu caráter formal.

Ainda que se assim não se entenda, conforme já dito, o particular ainda tem algumas opções, como negociar a desapropriação da área com a prefeitura, transferir seu direito de construir, realizar consórcio imobiliário, etc.

Entendimento contrário violaria não só o Plano Diretor e o Estatuto da Cidade, mas a própria Constituição Federal, visto ser o Plano Diretor, por força do artigo 182, diploma eleito para regulamentar a função social de propriedade urbana.

E o acórdão que julgou referida ação rescisória inova no Tribunal de Justiça Bandeirante e no país ao dar eficácia jurídica às áreas de ZEIS e concretude constitucional ao princípio da função social da propriedade urbana, além de considerar a realidade de desigualdade socioespacial existente na cidade.

O julgamento, portanto, constitui-se em um novo marco no Poder Judiciário no enfrentamento e garantia do direito à cidade e do direito à moradia às pessoas de baixa renda.

4.2 Novas possibilidades de resolução consensual de conflitos possessórios no município de São Paulo em áreas de ZEIS na cidade de São Paulo

Conforme já mencionado no presente trabalho, uma das opções que resta ao proprietário em área de ZEIS é a transferência do direito de construir prevista no artigo 122 e seguintes do Plano Diretor do Município de São Paulo e regulamentado pelo Decreto Municipal nº 58.289/2018.

Embora tenhamos algumas críticas a esse instrumento, que serão mais bem esclarecidas adiante, é imperioso enaltecer o potencial desse instrumento para a resolução pacífica de inúmeros conflitos possessórios na cidade.

Com efeito, esse instrumento permite, tal como ocorreu no Parque Augusta na cidade de São Paulo, ao particular doar sua propriedade à prefeitura para fins de regularização fundiária (artigo 123, V, do Plano Diretor), e a prefeitura oferece como contrapartida a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado, por meio de um título, que pode ser alienado para eventuais interessados na sua aquisição, possibilitando um ganho econômico significativo ao proprietário de acordo com a fórmula prevista no artigo 127 do Plano Diretor do Município de São Paulo.

Os requisitos para o procedimento de doação do imóvel para essa finalidade estão previstos nos artigos 4º e 14 do Decreto nº 58.289/2018.

A vantagem desse instrumento é que o dinheiro que o proprietário recebe não sai dos cofres públicos, mas, sim, dos particulares interessados na compra do potencial adicional de construção.

A crítica a essa possibilidade decorre do fato de que, nesse caso, como a prefeitura deixa de arrecadar a outorga onerosa do particular que adquire a transferência do direito de construir, a mais valia urbana ou renda fundiária diferencial – que é o ganho econômico do particular pela valorização decorrente da infraestrutura pública – é de certa forma direcionada ao particular, que se beneficia economicamente sem cumprir a função social da propriedade urbana.

Contudo, tal fato é compensado socialmente pelo investimento público que será realizado pela prefeitura ao evitar a remoção das pessoas e garantir o direito constitucional à moradia.

No âmbito da ação rescisória, essa possibilidade foi aventada pela Defensoria Pública como forma de se propor um acordo antes do julgamento, mas não houve interesse na sua concretização pela parte contrária.

5 Considerações finais

Conclui-se, pois, que a decisão proferida na Ação Rescisória nº 2160989-53.2017.8.26.0000 configura verdadeira mudança de paradigma a ser seguida na análise dos processos de reintegração de posse. Isso porque tal decisão, além de aprofundar os elementos jurídicos a serem analisados, passa a considerar também a cidade real no contexto de uma realidade socioespacial excludente que não oferece opções de moradia para a população de baixa renda.

Dessa forma, o fato de as áreas serem classificadas como ZEIS adquire, doravante, real significado jurídico, capaz de trazer uma análise com outro olhar no âmbito dos conflitos possessório, inclusive com viés conciliatório.

Land replevin processes under the perspective of the social function of real estate urban property: new ways and possibilities based on the Justice Court decision of the Sucupira community case, placed in a Special Social Interest Zone (ZEIS)

Abstract: This article aims to analyze and expose some studies and aspects related to Urban Law and its influence on the scope of replevin processes regarding a great number of low-income people, which use the area as their residence. It is based on a decision of the Justice Court of São Paulo on the Sucupira case, a community placed in a Special Social Interest Zone. The article presents the constitutional determination that the City Director Plan regulates the social function of the city and the real estate urban property, as well as the parameters and guidelines of the ZEIS, in order to offer a paradigm shift in cases of replevin processes, as well as alternatives for consensual resolution of possession conflicts in the city of São Paulo.

Keywords: Urban law. Social Function of Real Estate Urban Property.

Referências

- ALFONSIN, Betania de Moraes. Dos Instrumentos da Política Urbana. In: MATTOS Liana Portilho (org.). *Estatuto da Cidade comentado*. Belo Horizonte: Malheiros, 2002.
- ALVES, Cléber Francisco. *Assistência Jurídica Gratuita nos Estados Unidos, na França e no Brasil*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.
- DALLARI, Adilson Abreu. *Instrumentos de Política Urbana*. In: DALLARI, Adilson; FERRAZ, Sérgio (coord.). *Estatuto da Cidade (comentários à Lei Federal 10.257/2001)*. São Paulo: Malheiros, 2002.
- DE LA TORRE RANGEL, Jesús Antonio. *El derecho que nace del Pueblo*. 5. ed. Cidade do México: Editora Porrúa, 2005.
- FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil. In: *Direito Urbanístico. Estudos Brasileiros e Internacionais*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.
- FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. Apresentação. *Coletânea de Legislação Urbanística: normas internacionais, constitucionais e legislação ordinária*. Belo Horizonte: Fórum, 2010.
- HUMBERT, George Louis Hage. A autonomia do Direito Urbanístico e a sua importância para o ensino jurídico. In: *Anais VI Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico*. Porto Alegre: Lex Magister, 2010.
- LUFT, Rosângela Marina. *Políticas Públicas Urbanas*. Premissas e condições para a efetivação do direito à cidade. Belo Horizonte: Fórum, 2011.
- MAGAMI TADASHI, Douglas; FERREIRA CARVALHO, Ana. O Papel da Defensoria Pública na implementação da Gestão Social da valorização da terra como instrumento de garantia do direito à cidade. In: *X Congresso de Defensores Públicos*. Concurso de Teses. Natal, nov. 2011. Disponível em: https://www.anadep.org.br/wtksite/cms/conteudo/13137/DOUGLAS_TADASHI_MAGAMI_-_ANA_CARVALHO_FERREIRA.pdf. Acesso em: 25 fev. 2019.
- SANTO AMORE, Caio. *Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU/USP, São Paulo, 2013.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

MAGAMI, Douglas Tadashi. Os processos de reintegrações de posse sob a perspectiva da função social da propriedade urbana: novos caminhos e possibilidades a partir do julgamento pelo Tribunal de Justiça do caso da comunidade Sucupira inserida em área de ZEIS. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 4, n. 7, p. 167-178, jul./dez. 2018.
