

# “Não há qualquer defesa possível para invasores”: espacialização dos conflitos fundiários urbanos nos Municípios sede das primeiras regiões metropolitanas brasileiras, julgados pelos Tribunais de Justiça, no período de 2001 e 2018

## **Carlos Picanço Wambier**

Mestre em Ciências Sociais Aplicadas pela Universidade Estadual de Ponta Grossa (UEPG). Especialista em Sociologia Política. Bacharel em Direito (UEPG). ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-0609-6100>

## **Igor Spoch da Costa**

Doutor em Ciências Jurídicas pela Université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne (2019). Professor Permanente do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais Aplicadas da Universidade Estadual de Ponta Grossa (PPGCSA-UEPG). ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6087-3792>

---

**Resumo:** As cidades brasileiras refletem a desigualdade social nacional, como ilustram a crise de moradia e a segregação socioespacial da população urbana pauperizada. Neste contexto, a partir dos acórdãos dos Tribunais de Justiça dos estados onde se situam as primeiras regiões metropolitanas, levantaram-se aqueles que contivessem o endereço dos imóveis que fossem objeto de conflitos fundiários urbanos. Ao se compararem tais localizações com o Índice de Bem-Estar Urbano Local (IBEU-Local) desses Municípios pode-se espacializar os conflitos, o que forneceu indícios dos locais em que se concentram as remoções. Ademais, tais dados indiciam a forma de atuação do Poder Judiciário que, por vezes, age como promotor da segregação socioespacial. Entre os principais resultados tem-se a ocorrência de três circunstâncias espaciais: 1) a maioria dos imóveis estão em áreas de IBEU médio; 2) grande parte dos imóveis não estão nas áreas centrais dos Municípios, mas em bairros que os circunscvem; 3) a pouca ocorrência de imóveis situados em áreas de IBEU muito baixo. Logo, há indícios que a dinâmica dos conflitos fundiários segue a lógica da expansão do capital imobiliário, expulsando ocupantes/possuidores de locais de interesse do mercado imobiliário formal.

**Palavras-chave:** Segregação socioespacial. Conflitos fundiários urbanos. Poder Judiciário. Capital imobiliário.

**Sumário:** 1 Introdução – 2 Desigualdade e segregação socioespacial no Brasil – 3 A produção capitalista do espaço e da moradia – 4 Uma primeira aproximação: a temporalidade dos julgados e as partes em litígio – 5 A espacialização dos conflitos fundiários urbanos – 6 Conclusão – Referências

---

## 1 Introdução

O problema da moradia das populações urbanas pauperizadas no Brasil é marcado pela precariedade e irregularidade, configurando um contexto de crise. Perante essa realidade e com o advento da Constituição de 1988 surge uma nova ordem jurídico-urbanística. Esta se centra no princípio da função social da propriedade, compreendendo que a destinação do imóvel para fins de realização do direito fundamental à moradia é um dos meios de realizar o aludido princípio constitucional.

Nesta lógica, as situações jurídicas possessórias – por exemplo, as ocupações de imóveis urbanos pelas sobreditas populações que os destinam para fins de moradia – apresentam-se como meios de exteriorização da função social, que não se conforma com a mera existência no plano deontico, mas exige alterações no plano fático. Entretanto, esse arcabouço normativo se insere no cenário nacional de primazia do direito de propriedade imobiliária e nos interesses econômicos do capital imobiliário que lhes são correlatos. Desta tensão surgem os diversos conflitos fundiários urbanos, os quais, aqui, são identificados com uma série de ações judiciais em que se tem o embate entre proprietários e ocupantes/possuidores, quais sejam: as ações de reintegração e de manutenção de posse,<sup>1</sup> as ações de despejo<sup>2</sup> e as ações reivindicatórias.<sup>3</sup>

Diante desses elementos, tem-se que a presente investigação, de natureza quantitativa, dirige-se a localizar os imóveis objeto de conflitos fundiários urbanos, de forma a fornecer indícios da relação entre tais lides e os interesses econômicos do capital imobiliário formal. Para tanto, mediante um raciocínio indutivo-interpretativo, a investigação teve, como principais fontes primárias, os acórdãos proferidos pelos Tribunais de Justiça (TJs) em apelações cíveis referentes às sobreditas ações judiciais que envolveram imóveis situados nos Municípios sede das primeiras regiões metropolitanas brasileiras. Assim, nos termos das Leis Complementares nº 14, de 08 de junho de 1973, e nº 20, de 1º de julho de 1974, a pesquisa se centrou nos conflitos ocorridos nos Municípios de: São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém, Fortaleza e Rio de Janeiro.

Vê-se, portanto, que a seleção das sobreditas ações foi proposital, porquanto elas envolvem os conflitos fundiários urbanos que tenham por objeto a realização

<sup>1</sup> Prescrevem os artigos 560 e 561, do Código de Processo Civil: “Art. 560 – O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho. Art. 561 – Incumbe ao autor provar: I – a sua posse; II – a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III – a data da turbação ou do esbulho; IV – a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração”.

<sup>2</sup> Prescreve o artigo 5º, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 2018: “Art. 5º – Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo”.

<sup>3</sup> Prescreve o artigo 1.228, do Código Civil: “Art. 1.228 – O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

do direito à moradia das camadas mais carentes da população. A seleção dos Municípios também foi motivada, visto que o fenômeno da metropolização é forte indício da existência de ocupações de imóveis privados. Ademais, eles possuem uma forte capacidade de atração populacional, devido a reunirem postos de trabalho e melhores condições de vida. Outrossim, em muitos casos, foram nesses Municípios que se realizaram os primeiros estudos acerca da segregação socioespacial brasileira e neles se constituíram os principais grupos de pesquisa dedicadas à investigação do tema.

Para a coleta dos acórdãos, utilizou-se cinco filtros de seleção. O primeiro se refere às espécies de decisões investigadas, pois a pesquisa se centrou em acórdãos referentes a apelações cíveis, terminativas de mérito, propostas nas sobreditas ações relativas aos conflitos fundiários urbanos. Para tanto, utilizou-se, como filtro, palavras-chaves que permitissem selecionar as ações acima indicadas: “reintegração de posse”, “manutenção de posse”, “despejo”, “reivindicatória”, cumuladas com “urbano”.

O segundo filtro foi o critério temporal, pois selecionaram-se acórdãos exarados entre 10 de julho de 2001 – a entrada em vigor do Estatuto da Cidade – a 10 de julho de 2018. A definição deste marco final se funda em diversas razões. Entre estas, pode-se mencionar, o fato de 2018 marcar o aniversário de 30 anos da Constituição de 1988. Ademais, este é o último ano antes da mudança do governo federal e os consequentes impactos ao arcabouço normativo e institucional atinente à Política Urbana, como, por exemplo, a extinção do Ministério das Cidades. Outrossim, este período não abarca o período da pandemia da Covid-19, portanto, exclui os efeitos da Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) nº 828 e da Lei nº 14.216, de 07 de outubro de 2021, que suspenderam os despejos durante o período pandêmico.

O terceiro filtro se liga ao critério espacial, pois nos termos já mencionados, a pesquisa se restringiu aos acórdãos cujo foro (localização do imóvel urbano em litígio) fosse os Municípios sede das referidas regiões metropolitanas. O quarto critério foi a presença, no acórdão, do endereço do imóvel objeto de lide no inteiro teor do acórdão, porquanto este parâmetro permitiria situar o bem no território dos Municípios pesquisados. Enfim, como último critério, analisaram-se somente os acórdãos em que ao menos uma das partes litigou sob o pálio da justiça gratuita ou que cujo patrocínio foi da Defensoria Pública, pois, assim, restringir-se-iam os julgados, somente, às populações urbanas pauperizadas.

Ao todo, selecionaram-se e se analisaram 81 acórdãos distribuídos entre os Municípios acima mencionados, com exceção do Município do Recife. Isso porque a pesquisa realizada com base nos parâmetros acima não retornou dados relativos àquela localidade, o que não significa que tais conflitos inexistam, mas, somente,

que os filtros empregados para a coleta de dados não lograram êxito em selecionar decisões naquele Município e/ou que o TJPE não digitalizou decisões que se adequassem àqueles parâmetros.

Após a coleta dos acórdãos, de acordo com os critérios estabelecidos, realizou-se a espacialização dos conflitos fundiários urbanos, por meio do *Google Maps*, indicando os imóveis objeto de lide por meio de balões azuis, o que somente foi possível graças ao quarto filtro citado acima. A localização de tais conflitos foi, posteriormente, comparada aos mapas de classificação do Índice de Bem-Estar Urbano dos Municípios selecionados (IBEU-Local).<sup>4</sup> Este índice é calculado pelo Observatório das Metrópoles que toma por base cinco dimensões: mobilidade, condições ambientais, condições habitacionais, atendimento de serviços coletivos e infraestrutura. Assim, o IBEU-local varia de zero a um – quanto mais próximo de um, melhor o bem-estar e, quanto mais próximo de zero, piores são as condições de vida – representando-se, nos mapas, tais variações a partir da seguinte ordem cromática: azul escuro, muito alto; azul claro, alto; amarelo, médio; laranja, baixo; e vermelho, muito baixo.<sup>5</sup>

Logo, a comparação entre o endereço dos conflitos fundiários urbanos e a sua localização nos mapas do IBEU-Local forneceu indícios da distribuição espacial dos imóveis em litígio no território dos Municípios estudados. Essa comparação parece apontar para a existência de uma relação entre a localização dos conflitos fundiários urbanos e as áreas de maior interesse do capital imobiliário nos respectivos Municípios. Na tentativa de confirmar esta ilação, buscou-se analisar os vetores de crescimento dos Municípios investigados, conforme constasse de seus últimos planos diretores,<sup>6</sup> o que, contudo, mostrou-se infrutífero, já que somente em Belo Horizonte se encontraram tais dados.

Não obstante as deduções acima, o leitor mais atento, certamente, mostrar-se-á curioso pelo título deste ensaio e a sua colocação entre aspas. Entretanto, a satisfação desta legítima curiosidade se liga a uma decorrência das análises de conteúdo empreendidos sobre as decisões selecionadas e, portanto, será, posteriormente, realizada. A aplicação desta técnica de pesquisa permitiu analisar a recorrência de alguns vocábulos e expressões empregados pelos decisores,

<sup>4</sup> RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; RIBEIRO Marcelo Gomes (Org.). *IBEU: índice de bem-estar urbano*. Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles – IPPUR/UFRJ, Letra Capital, 2013.

<sup>5</sup> Empregou-se o IBEU-Local do ano de 2010 por algumas razões. Entre elas, tem-se que a publicação dos dados referentes a 2010 foi a última disponibilizada com dados globais de todas as regiões metropolitanas estudadas. Ademais, o referido ano encontra-se, aproximadamente, na metade do período estudado, o que permite analisar tendências consolidadas e expectativas de expansão urbana.

<sup>6</sup> O emprego dos dados referentes aos últimos planos diretores se deveu ao fato de a fixação deste parâmetro refletir, por um lado, a consolidação do espraiamento do território urbano para uma dada direção e, lado outro, por apontar tendências desta expansão, o que, em todo o caso, é acompanhado da valorização da terra urbana.

tais como: “invasão”; o direito de propriedade procedente em face da posse funcionalizada; o direito de propriedade procedente perante o direito de moradia; e o sujeito ativo da ação – ocupante/possuidor ou proprietário. Assim, a conjugação dos diversos expedientes metodológicos empregados parecem fornecer indícios acerca da atuação do Poder Judiciário no julgamento dos conflitos fundiários urbanos aqui analisados.

Dessa forma, este ensaio está dividido em seis seções, sendo a primeira esta introdução que reúne os principais aspectos teóricos e metodológicos empregados na investigação. Nas duas seções seguintes, apresentam-se alguns dos elementos teóricos acerca da lógica de reprodução e expansão do capital imobiliário, quais sejam, o contexto de desigualdade e segregação das cidades brasileiras e a forma da produção do espaço no modo de produção capitalista. Na quarta seção apresentam-se análises prévias acerca das decisões selecionadas, cuja espacialização e exame do conteúdo são realizados na quinta seção. Enfim, tem-se a conclusão que retoma e sistematiza os principais pontos esquadrinhados no decorrer desta explanação.

## 2 Desigualdade e segregação socioespacial no Brasil

De acordo com o último relatório da Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional do Brasil foi de 5,876 milhões de domicílios, dos quais 5,044 milhões se localizam em áreas urbanas.<sup>7</sup> Estes números demonstram a situação precária da questão da moradia no Brasil, caracterizando, portanto, um ambiente de crise nesse setor.

Os resultados da sobredita pesquisa apontam para um dos efeitos ou feições da desigualdade da sociedade brasileira: a segregação socioespacial. Ela se refere às condições precárias de vida nas cidades e a sua relação com a desigualdade já foi objeto de estudo de diversos analistas, entre os quais está, por exemplo, Flávio Villaça:

*Parte da premissa de que nenhum aspecto da sociedade brasileira poderá ser jamais explicado/compreendido se não for considerada a enorme desigualdade econômica e de poder político que ocorre em nossa sociedade. O maior problema do Brasil não é a pobreza, mas a desigualdade e a injustiça a ela associada. [...] Daí decorre a importância da segregação na análise do espaço urbano de nossas metrópoles, pois a segregação é a mais importante manifestação espacial urbana da desigualdade que impera em nossa sociedade.*<sup>8</sup>  
(Itálico no original)

---

<sup>7</sup> FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO – FJP. *Déficit Habitacional no Brasil 2016-2019*. Belo Horizonte: FJP, 2021.

<sup>8</sup> VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. *Estudos avançados*, v. 25, n. 71, 2011, p. 37.

Logo, ao se analisar a sociedade brasileira, deve-se considerar a desigualdade e a heterogeneidade de relações sociais que dela são produzidas, entre as quais estão as desiguais condições de moradia existentes na realidade brasileira. Assim, vê-se que este objeto está ligado à noção e discussão socioespacial que, nos termos expostos por Flávio Villaça,<sup>9</sup> é um reflexo da dominação política, ideológica e econômica generalizada. Está-se, pois, diante da manifestação espacial, no espaço urbano, de um fenômeno de natureza socioeconômica, visto que este atua na dificuldade de a população pauperizada fixar-se no espaço e, enfim, realizar o seu direito fundamental à moradia.

Os números acima mencionados se referem, diretamente, à situação habitacional da população urbana pauperizada – o contingente de pessoas que moram nas cidades de maneira precária, dentro do que a literatura especializada chama de “cidade ilegal”, “informal” ou “real”. Cortiços, favelas, loteamentos irregulares, ocupações etc., são manifestações da forma com estes indivíduos, *per se*, realizam o seu direito fundamental à moradia. Elas são conformações urbanas onde impera, de um lado, a ilegalidade no quesito de desrespeito às leis ambientais, de zoneamento, de uso e ocupação do solo urbano etc. e, lado outro, a precariedade no que concerne ao acesso às redes de infraestrutura, de serviços públicos e privados, de equipamento urbanos e demais dos bens e condições que propiciam uma vida digna.

Essas conformações urbanas refletem a exclusão de parcelas da população do mercado imobiliário formal que vigora na cidade legal e que se marca pelos altos valores da terra urbana e da habitação regular, já que ambas se caracterizam como mercadorias escassas.<sup>10</sup> Dessa maneira, às populações urbanas pauperizadas restam as ocupações desordenadas, em locais densamente ocupados, os quais são condizentes com as alternativas possíveis do poder aquisitivo da força de trabalho de baixa remuneração.<sup>11</sup>

Em suma, a população urbana pauperizada tem, como uma de suas maiores características, ser levada a se fixar na terra que “sobra”, mediante a autoprodução (ou produção doméstica) do local em que exercerão o seu direito à moradia, muitas vezes, sem o título de propriedade ou títulos que lhes garantam a segurança jurídica da posse. Isso pontuado, é necessário expor algumas das razões da segregação socioespacial e das condições de moradia das populações urbanas pauperizadas brasileiras, elementos estes que sustentam a crise da moradia no Brasil. Para tanto, situa-se, aqui, essa crise como consequência do processo brasileiro

<sup>9</sup> VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. *Op. cit.*, p. 37.

<sup>10</sup> MARICATO, Ermínia. *O impasse da política urbana do Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2012, p. 105.

<sup>11</sup> MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: HUCITEC, 1996, p. 39.

de urbanização exponencial e concentrado cujo efeito foi incrementar “a demanda habitacional”,<sup>12</sup> o que se liga à produção capitalista do espaço e da moradia.

### 3 A produção capitalista do espaço e da moradia

A contextualização realizada acima fornece elementos para a compreensão do processo de urbanização, da crise que envolve a realização do direito fundamental à moradia e da segregação socioespacial. Entre os citados elementos está a noção inicial de que o espaço urbano é uma construção social – produzida coletivamente mediante o trabalho humano<sup>13</sup> – cuja configuração decorre do desenvolvimento de cada modo de produção.

Assim, no capitalismo, sustentado na forma-mercadoria e na reprodução e expansão do mais-valor, o solo se apresenta como condição para a reprodução do capital e da força de trabalho. Ele é objeto de disputa entre os indivíduos – atores/ produtores do espaço – no que tange à destinação que lhe será atribuída, o que envolve o acesso, a localização e a proximidade/distância entre um dado imóvel e outros destinados às mesmas ou outras finalidades – a procura das empresas para o uso do imóvel em atividades produtivas, ou para moradia, por exemplo.

Entretanto, esta disputa pelo solo se pauta pelas regras e leis de acumulação, cujo fundamento é a propriedade privada do solo.<sup>14</sup> Logo, a condição da apropriação – jurídica privada do solo transmuta a própria cidade numa mercadoria, cujo valor decorre da localização e das funções desta cidade na rede urbana regional, nacional e global.<sup>15</sup> Essas características são próprias do capital imobiliário, compreendido como um valor que se valoriza e que se sustenta, entre outros elementos, no monopólio do acesso ao solo, em detrimento do processo de trabalho.<sup>16</sup> Isso denota a relevância da especulação imobiliária, ou seja, a estocagem do solo urbano à espera de futuras valorizações decorrentes de empreendimentos privados ou de obras estatais de instalação de redes de infraestruturas, serviços e equipamentos públicos.

<sup>12</sup> OSÓRIO, Leticia Marques. Direito à moradia adequada na América Latina. In: ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade*. Belo Horizonte: Fórum, 2004, p. 19.

<sup>13</sup> VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. *Op. cit.*, p. 11.

<sup>14</sup> HARVEY, David. *Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. Tradução de Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014, p. 173; MARICATO, Ermínia. *Para entender a crise urbana*. São Paulo: Expressão Popular, 2015, p. 23; SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982, p. 21; SILVA, Maria Ozanira da. *Política habitacional brasileira: verso e reverso*. São Paulo: Cortez, 1989, p. 28.

<sup>15</sup> MARICATO, Ermínia. Para entender a crise urbana. *CaderNAU – Caderno do núcleo de análises urbanas*, v. 8, n. 1, 2015, p. 11.

<sup>16</sup> SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. *Op. cit.*, p. 22.

Dessa maneira, a cidade formal, no Brasil, é constituída, principalmente, pelos centros das cidades compreendidos como uma realidade socioeconômica, e não meramente física. Estas áreas concentram os serviços, os empregos, os equipamentos e as infraestruturas que as tornam mais valorizadas que as regiões periféricas constituidoras da cidade informal e marcadas pela carestia e pela precariedade desses elementos.

Por sua vez, assim como o solo, a produção do suporte material onde se exercerá o direito à moradia, inclui-se na lógica do capital imobiliário. Os prédios para moradia são mercadorias especiais, cujo valor de troca não segue, totalmente, as relações de produção tipicamente capitalistas, mas, é, também, determinado pela destinação dada à localidade, pela proximidade e distância com outros lugares, pelo prestígio social dessa localização pelo acesso às redes de serviços, equipamentos, infraestrutura etc., tudo resultando num mercado imobiliário de caráter excludente.<sup>17</sup>

As áreas que reúnem as características acima tornam-se acessíveis às camadas de renda mais alta, que podem pagar pelo preço de morar nessas regiões. Já as populações urbanas pauperizadas são relegadas a “morar onde sobra”, a morar em áreas distantes dos postos de trabalho, desurbanizadas e menos valorizadas, onde a autoconstrução,<sup>18</sup> ocupações irregulares desprovidas de segurança jurídica se tornam, praticamente, a única alternativa para a realização do direito à moradia. Afinal, essas populações não possuem renda o suficiente para arcar com os altos custos envolvidos na compra de lotes regulares ou no aluguel de imóveis inscritos no mercado formal.

Percebe-se, portanto, que a segregação socioespacial é um dos resultados de todo o processo acima apresentado. Esse processo gera a mercantilização do solo urbano e cria um mercado imobiliário excludente e orientador da configuração espacial das cidades. Nessa conformação, as classes com maior poder aquisitivo circulam e vivem na cidade formal, urbanizada, valorizada e que reúne os seus postos de trabalho. Às populações urbanas pauperizadas restam a cidade informal, desurbanizada, desvalorizada e distante de seus trabalhos. O acesso e a circulação na cidade formal dos indivíduos inseridos neste último grupo somente se dá em razão de alguns deles laborarem nessas localidades – em regra, em trabalhos braçais, subalternos e mal remunerados, como o serviço doméstico ou ambulante – ou, nas raras ocasiões em que sua presença é acompanhada da desconfiança e, muitas vezes, da oposição dos moradores da cidade formal – como ilustram os denominados “rolezinhos”, em *shoppings centers* e as consequentes investidas

<sup>17</sup> SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. *Op. cit.*, p. 27; MARICATO, Ermínia. *Política habitacional no regime militar*. Petrópolis: Vozes, 1987, p. 19-21.

<sup>18</sup> MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO, Ermínia (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982, p. 93.

das forças de segurança pública contra indivíduos que se adéquam ao “perfil” dos moradores da “cidade ilegal”.

Logo, no Brasil, a segregação socioespacial é o resultado do longo processo histórico anteriormente descrito, o que envolve diversos elementos, como: a mercantilização da terra e sua monopolização proporcionada pela Lei de Terras, em 1850; a urbanização exponencial catalisada pela industrialização; as políticas habitacionais que respondem aos interesses do capital imobiliário. É, neste sentido, que se pode apropriar da tese de Henri Lefèbvre. Para ele, a cidade e a moradia não são somente mercadorias e a análise da destinação e da localização, como determinantes do valor do solo urbano, perpassa a reivindicação do valor de uso da cidade, tomando-se ela como uma obra coletiva que ultrapassa a concepção capitalista de mera submissão à forma mercadoria – restrita ao valor de troca.<sup>19</sup>

No entanto, a mercantilização da cidade e da moradia enfrenta os direitos da chamada nova ordem jurídico-urbanística, que preconiza a centralidade da posse funcionalizada, como efetivação do direito à cidade, do direito à moradia e da função social da propriedade. Assim, cabe analisar a espacialização do movimento do capital imobiliário frente aos direitos mencionados, o que pode fornecer alguns indícios sobre como tais conflitos são solucionados pelo Poder Judiciário.

#### 4 Uma primeira aproximação: a temporalidade dos julgados e as partes em litígio

Embora a coleta dos acórdãos abranja o período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, tem-se que o acórdão mais antigo, exarado pelo TJRS, foi de agosto de 2005. Assim, não se encontraram decisões no segundo semestre de 2001, nos anos de 2002 a 2004 e no ano de 2006. Isto pode ser explicado pela não digitalização e disponibilização de tais julgados nos referidos sítios eletrônicos e/ou pelas limitações dos parâmetros de pesquisa, os quais podem ter excluído decisões exaradas nos aludidos períodos. Compilou-se, abaixo, a distribuição temporal dos acórdãos e suas porcentagens, relativas ao total de dados coletados:

---

<sup>19</sup> LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. Tradução de Rubens Eduardo Farias. São Paulo: Centauro, 2001, p. 14.

**Quadro 1** – Distribuição temporal dos julgados selecionados

Ano	Quantidade	Porcentagem (%)
2005	1	1,23
2007	2	2,46
2008	3	3,70
2009	3	3,70
2010	3	3,70
2011	5	6,17
2012	7	8,64
2013	5	6,17
2014	12	14,81
2015	8	9,87
2016	11	13,58
2017	13	16,04
2018	8	9,87
Total	81	100

Fonte: Organizado pelos autores com base nos dados coletados nos *sites* dos Tribunais de Justiça pesquisados, entre os dias 28 de setembro e 19 de novembro de 2023.

Pelo exposto no Quadro 1, observa-se que a quantidade de acórdãos selecionados aumenta de acordo com os anos, embora com descontinuidades. O maior número dos julgados se concentra no decorrer da década de 2010, na qual estão os anos com mais decisões coletadas: 2014 (com 12 acórdãos selecionados, o que representa 14,81% do total); 2016 (em que foram coletados 11 julgados, ou 13,58%); e 2017 (com 13 acórdãos, que representa 16,04%).

Aparentemente, a maior quantidade de acórdãos nos referidos anos pode ser explicada por dois motivos complementares. O primeiro diz respeito aos efeitos territoriais na cadeia de valor proporcionadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Ora, os imóveis se tornaram objeto de litígio porque constituíram-se, também, como porções da cadeia de valor do capital imobiliário destinadas à construção dos empreendimentos do programa. A segunda razão diz respeito à crise econômica que atingiu o país em meados da década passada – o alto índice de desemprego que atingiu a população urbana pauperizada diminuiu os rendimentos do trabalho, o que condicionou remoções e despejos.

Como mencionado, ao todo, selecionaram-se para análise, um universo de 81 acórdãos. No Quadro 2 tem-se os referidos julgados, conforme o Município e as ações originais a que se referem as aludidas decisões:

**Quadro 2** – Distribuição espacial e por classes de ações referentes aos conflitos fundiários urbanos

Município sede	Reintegração de posse	Despejo	Manutenção de posse	Reivindicatória	Total por Município sede
São Paulo	44	1	1	4	50
Belém	2	3	0	1	6
Belo Horizonte	2	1	0	3	6
Curitiba	3	0	0	3	6
Rio de Janeiro	0	2	0	4	6
Porto Alegre	2	0	0	2	4
Fortaleza	2	0	0	0	2
Salvador	1	0	0	0	1
Total por classes de ações	56	7	1	17	81

Fonte: Organizado pelos autores com base nos dados coletados nos *sites* dos Tribunais de Justiça pesquisados, entre os dias 28 de setembro e 19 de novembro de 2023.

Pelo número de cada espécie de ação intentada, é possível fazer a ilação acerca do padrão de como o Poder Judiciário é provocado nos conflitos fundiários urbanos. Observa-se, assim, com o maior número de decisões referentes a apelações propostas em face de sentenças proferidas em ações de reintegração de posse (56 ações, representando 69,13% do total), que o Poder Judiciário é acionado, majoritariamente, por proprietários para remover ocupantes de seus imóveis. De modo contrário, a presença de somente um acórdão relativo à decisão de primeiro grau proferida em ação de manutenção de posse (1,2% total), parece indicar que esta espécie de ação é pouco proposta e/ou que recursos relativos às decisões proferidas nestas ações são menos intentados.

Outra ilação possível de ser extraída dos dados acima se refere à preferência dos proprietários por intentarem ações possessórias, *in casu*, ações de reintegração, perante as reivindicatórias. Esta aparente preferência pode ser explicada pela possibilidade de os proprietários, ao intentarem ações de reintegração de posse, obterem uma liminar para a remoção de ocupantes que estejam nos imóveis a menos de 1 ano e 1 dia, o que não se mostra possível quando se propõem ações reivindicatórias.

A sobredita distribuição permite, também, realizar uma classificação dos acórdãos com base nos autores das apelações submetidas à apreciação pelos Tribunais de Justiça pesquisados. Observou-se que, dos 81 acórdãos analisados, 22 decisões provieram de recursos promovidos pelos proprietários, o que representa 27,16% do total, ao passo que 59 julgados advieram de recursos movidos pelos

ocupantes/possuidores, o que corresponde a 72,83% do total de decisões analisadas. Este dado condiz com as quantidades de espécies de ações que foram coletadas, pois demonstra a primazia de ações propostas por proprietários – as ações de reintegração de posse, de despejo e reivindicatórias. Ora, é possível inferir que os ocupantes/possuidores intentaram mais recursos porque, na primeira instância, os proprietários – autores das ações – saíram-se vitoriosos.

Ao se analisar o deferimento ou indeferimento do recurso verifica-se que: 19 apelações foram deferidas, o que equivale a 23,45% das decisões analisadas; indeferiram-se 62 recursos, o que representa 76,54% dos acórdãos pesquisados. Aparentemente, ressalvadas, obviamente, as especificidades de cada caso concreto, tem-se uma tendência de os TJs indeferirem as apelações que envolvam conflitos fundiários.

Outrossim, em virtude de os conflitos aqui analisados configurarem-se como oposições entre ocupantes/possuidores e proprietários, o indeferimento do pedido de uma parte significa, necessariamente, a expedição de uma decisão favorável à outra. Logo, a comparação das duas situações acima – a maioria das apelações movidas por ocupantes/possuidores (72,83%) e o indeferimento da maior parte dos recursos (76,54%) – parece apontar que o Poder Judiciário tende a julgar, favoravelmente, aos proprietários.

Esta última ilação ganha força quando se analisam, especificamente, cada uma das decisões coletadas considerando os dois aspectos acima, quais sejam: o autor da apelação e o resultado da decisão. Dos 59 recursos intentados pelos ocupantes/possuidores, tem-se que: 12 foram deferidos, o que equivale a 14,81%, do total de decisões selecionadas, ou 20,33% dos recursos propostos pelos ocupantes/possuidores; e 47 recursos foram desprovidos, o que representa 58,02%, do total de acórdãos selecionados, ou, 79,66%, dos recursos promovidos pelos ocupantes/possuidores. Por sua vez, das 22 apelações movidas por proprietários, tem-se que: 7 delas foram providas, o que representa, 8,64%, do total de acórdãos selecionados, ou 31,81% dos recursos propostos pelos proprietários; ao passo que 15 destes recursos foram indeferidos, o que representa 18,51%, do total de decisões analisadas, ou 68,18% das apelações promovidas pelos proprietários.

Esses dados parecem apontar duas tendências. Os ocupantes/possuidores, possivelmente, não lograrão êxito em seus recursos, enquanto os proprietários, aparentemente, tenderão a ter mais sucesso em suas apelações. Afinal, 31,81% dos recursos movidos por proprietários foram deferidos, diante de 20,33% das apelações promovidas pelos ocupantes/possuidores.

Por fim, cabe analisar que o número total de acórdãos coletados (81) não exaure a questão dos conflitos fundiários urbanos e as relações propostas com a expansão do capital imobiliário. Talvez a quantidade de apenas 81 julgados coletados

se deva, em primeiro lugar, aos limites dos parâmetros e critérios metodológicos da pesquisa. Outra hipótese para o reduzido número é o não ingresso recursal pelos ocupantes/possuidores, por diversos fatores, tais como: a velocidade da remoção, o que já os condicionou a morar em outros lugares; ou a falta de esperança recursal – *vide* a possibilidade de deferimento dos recursos dos ocupantes/possuidores. Pode-se conjecturar, ainda, que o quantitativo se ligue à restrição da pesquisa aos Municípios selecionados, o que, porém, não impede que as tendências verificadas também se repitam em outras localidades e períodos.

## 5 A espacialização dos conflitos fundiários urbanos

As ilações acima fornecem elementos que contribuem para a análise da espacialização dos conflitos fundiários urbanos que aqui apresentar-se-ão. Para tanto, faz-se necessário, num primeiro momento, uma breve explicação acerca da forma de organização da exposição das informações coletadas.

Os dados referentes a cada um dos Municípios investigados foram compilados nos Quadros 3 a 10, em que constam os números dos processos em que foram prolatados os acórdãos coletados e os respectivos endereços dos imóveis em litígio. Tais informações possibilitaram situar os ditos conflitos no território municipal, nos termos constantes das Figuras 1 a 8, em que se apresentam as localizações dos imóveis litigiosos.

Em seguida, tem-se os Mapas referentes à distribuição territorial do IBEU de cada uma das Região Metropolitana pesquisadas – os Mapas 1 a 8. Ao se analisarem estes Mapas, constatam-se dois pontos comuns. O primeiro é que as áreas que concentram o IBEU mais alto correspondem aos Municípios sede dos citados arranjos territoriais compulsórios – ou seja, tratam-se dos Municípios que são as capitais dos seus respectivos estados. O segundo ponto comum se refere ao fato de que os Municípios que orbitam aquele que é a sede da Região Metropolitana tendem a apresentar, em sua maioria, IBEU mais baixo.

Feitas estas considerações, pode-se esquadrihar a distribuição espacial dos conflitos fundiários urbanos, iniciando-se pelo Município de São Paulo. Este foi o único Município selecionado onde se encontraram todas as espécies de ações pesquisadas, o que pode ser explicado pelo fato da centralidade socioeconômica do Município na rede urbana nacional.

Consoante as informações contidas no Quadro 2, o Município de São Paulo também apresentou o maior número de acórdãos coletados – 50 acórdãos, representando, aproximadamente, 61,7% do total selecionado. Entre estes julgados tem-se 44 decisões referentes a ações de reintegração de posse, o que equivale a: 54,32% do total de acórdãos selecionados; 88% das decisões selecionadas no Município; e, aproximadamente, 78,57% das decisões de segunda instância

proferidas nesta classe de ações. Encontrou-se, outrossim, 1 acórdão referente a ações de despejo, o que corresponde a: aproximadamente, 1,23% de todas as decisões selecionadas; 2% das decisões coletadas no Município; e, aproximadamente, 14,28% do total de acórdãos referentes às ações de despejo. Coletou-se, ainda, 1 julgado referente à manutenção de posse, o que equivale a: aproximadamente, 1,23% de todas as decisões selecionadas; 2% das decisões coletadas no Município; e a 100% de decisões de segundo grau referentes a esta classe de ações. Enfim, selecionaram-se 4 acórdãos referentes a ações reivindicatórias, o que corresponde a: aproximadamente, 4,93% de todos os julgados selecionados; 8% das decisões referentes ao Município; e, em torno de 23,52%, das decisões relativas às decisões proferidas em ações desta espécie.

**Quadro 3** – Endereço dos conflitos fundiários urbanos, no Município de São Paulo, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJSP

(Continua)

<b>Processo</b>	<b>Endereço</b>
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0076	Apartamento nº 2, Edifício situado à Rua Wandenkolk, nº 454, Mooca
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0079	Avenida Celso Garcia, nº 528/540, loja 19, Brás
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0080	Rua Francisco Caminhoa, nº 12, Jardim Mitsutani
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0081	Rua Carlos Francisco de Paula
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0082	Rua Barão do Rio Branco, nº 102, Santo Amaro
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0083	Rua Barata Ribeiro, nºs 181 e 189
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0084	Rua D. Antônio de Alvarenga nºs 266, 268, 270, 272, 278, 280, Vila Gumercindo
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0085	Rua 7-D, nº 194, Quadra 12-D, Lote 7, Guaianases – mais especificadamente no Conjunto Habitacional denominado “Cidade Tiradentes”, Rua Antônio de Lucas
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0086	Rua Dias de Oliveira, nº 192, Casa Verde
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0088	Rua do Padre
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0087	Rua dos Emboabas, nº 496, Brooklin
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0095	Casa nº 02, do imóvel nº 481, da Rua Santa Rita de Jacutinga

(Continua)

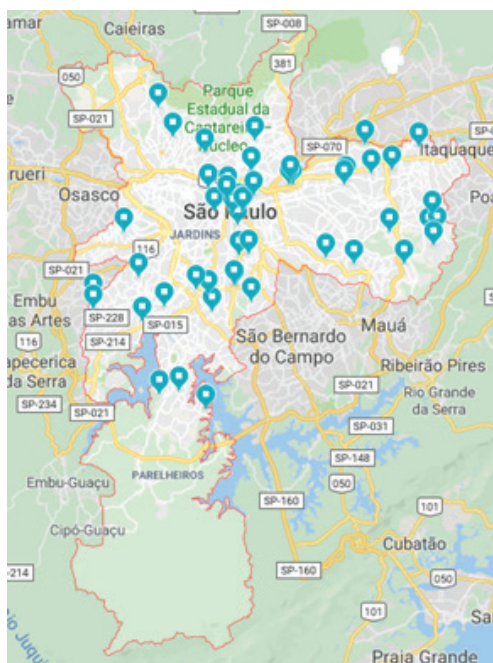
<b>Processo</b>	<b>Endereço</b>
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0096	Rua Antônio Macedo, nº 518, lote 22, quadra 02, Tatuapé
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0090	Rua Dr. Ruy de Azevedo Sodré, nº 429 – há uma casa que fica na Rua Professor Nelson de Senna, nº 206
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0092	Avenida São João, nº 354, Centro
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0093	Rua César Batista, nº 161/Rua Miguel Estefano, nº 2278
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0094	Rua Odorico Mendes, nº 237, Mooca
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0097	Rua Felipe Monassa, nº 4-B – parte integrante da área maior consistente de um terreno localizado na gleba B, da Vila Schmidt, Bairro Cruz das Almas, Nossa Senhora do Ó
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0098	Rua Barbalho Bezerra, Lote nº 72, Quadra nº 32, Jardim São Paulo, Guaianazes
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0099	Rua Conselheiro Brotero, nº 615
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0100	Rua Major José Lopes, Lote nº 13, Quadra nº 19
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0101	Rua Abdo Ambuba, sem nº
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0102	Rua Waldemar Ferreira da Silva, nº 19, esquina com Rua Santo Rizzo, Guaianazes
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0103	Apartamento nº 34, Bloco nº 03, Rua Ana Aslan, nº 2, Jardim das Rosas
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0104	Lote nº 80, Quadra nº 113, do Jardim Sapopemba – conforme descrição fornecida pelo autor – correspondendo ao Lote nº 03, da Quadra “G”, do Jardim Sapopemba, Gleba Norte-Oeste
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0105	Rua José Lourenço Figueiredo, nº 62, Vila Tolstoi
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0106	Sítio Rodeio, Distrito de Guaianazes
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0107	Avenida Abílio Pereira de Almeida, nº 330, Vila Alba, Butantã
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0108	Rua Doze de Setembro, nº 803/805, na Rua João Ventura Batista/Rua Amazonas da Silva, nºs 564 e 570/Rua João Ventura Batista, nºs 124, 140, 150, 170, 174 e 182
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0109	Prédio localizado na Rua Mauá, nº 360

(Conclusão)

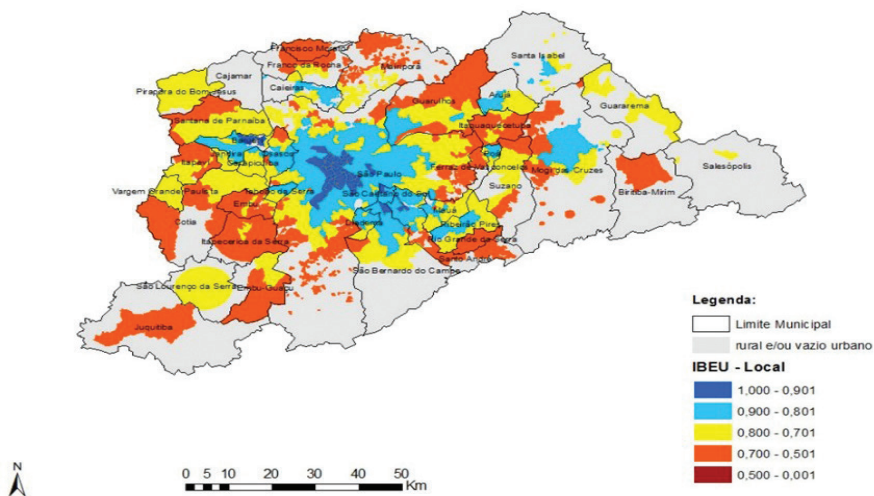
<b>Processo</b>	<b>Endereço</b>
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0110	Rua Valdirene, nº 2, Jardim, Nova Vitória
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0112	Rua Chonecó, nº 34, Vila Ré
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0113	Rua Caçada Real, nº 201, Vila Ré
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0114	Lotes nºs 02, 06, 07 e 08, da Quadra 64, do Loteamento Jardim Matarazzo, Rua Sampei Sato, distrito de Ermelino Matarazzo
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0115	Casa nº 863, Rua da Móoca
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0116	Rua Sinimbú, nº 204
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0117	Rua Ilha da Juventude, nº 894, Prédio nº 03, Apto. 03, Conjunto Habitacional Brasilândia "B", Vila Brasilândia
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0118	Rua Corin, nº 248, Vila Ré
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0119	Rua Visconde de Pirajá nº 218, Alto do Ipiranga
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0120	Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 5.651, Vila Maria
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0121	Rua François Bunel, nº 277, Parque Bistol
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0122	Rua Joaquim Antônio Alves, nº 06, Grajaú
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0123	Rua Manoel Bacelar, nº 311, Casa 01, Itaquera
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0124	Rua São Gonçalo do Rio das Pedras, nº 764, Vila Mara
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0125	Rua Ponte Pensa, nº 279
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0059	Rua Fruta do Caiapó, nº 02, Jardim Santana
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0060	Rua Santo Inácio, nº 91, Tatuapé
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0061	Rua Jauru, Artiga Roa-2*, Lote nº 26, Quadra 1, Guarapiranga, Santo Amaro

Fonte: Organizado pelos autores com base nos dados coletados no *site* do TJSP, entre os dias 28 de setembro e 19 de novembro 2023. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do>

**Figura 1** – Localização dos conflitos fundiários urbanos no Município de São Paulo, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJSP



**Mapa 1** – Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU-Local) – Região Metropolitana de São Paulo, ano 2010



A quantidade de ações coletadas no Município de São Paulo demonstra a complexidade desta metrópole, a maior da América do Sul. Observa-se que os imóveis em litígio se concentraram na área central do território municipal e no seu entorno, onde o IBEU é, em geral, alto ou muito alto. A segunda área com mais ocorrências de litígios foi a zona Leste, onde se encontram imóveis inseridos em áreas de IBEU alto, mas, também, imóveis localizados em áreas que apresentam IBEU médio e baixo.

As regiões Sul, Norte e Oeste são aquelas em que houve a menor presença de litígios. Os imóveis em disputa se localizam em áreas de IBEU alto, médio e baixo, alterando-se a aludida ordem cromática à medida que as áreas onde se situam os imóveis se distanciam do centro e se aproximam do limite do território municipal. Ademais, outra relação espacial possível com os dados apontados é a proximidade dos imóveis situados em áreas de IBEU superior às deles próprios. Observa-se que os imóveis localizados em áreas de IBEU baixo se situam em proximidade com as áreas de IBEU médio. Por sua vez, há também uma tendência de os imóveis em litígio que se situam em áreas de IBEU médio, localizarem-se próximos de áreas de IBEU alto.

O Quadro 4 reúne os endereços dos 6 conflitos fundiários urbanos levantados no Município de Belém. Comparando-se as informações contidas no aludido Quadro em face daquelas contidas no Quadro 2, tem-se que as referidas decisões representam 7,4% do total de acórdãos coletados. Entre eles, tem-se 2 decisões de segundo grau proferidas em ações de reintegração de posse, o que equivale a: aproximadamente, 2,46% do total de acórdãos selecionados; em torno de, 33,33% das decisões coletadas no Município; e, aproximadamente, 3,57% das decisões de segunda instância proferidas nesta classe de ações. Levantou-se, também, 3 acórdãos referente a ações de despejo, o que corresponde a: aproximadamente, 3,7% de todas as decisões selecionadas; 50% das decisões coletadas no Município; e, aproximadamente, 42,85% do total de acórdãos referentes às ações de despejo. Selecionou-se, enfim, 1 acórdão relativo a ações reivindicatórias, correspondendo a: aproximadamente, 1,23% de todos os julgados selecionados; em torno de 16,6% das decisões referentes ao Município; e, em torno, de 14,28%, das decisões relativas às decisões proferidas em ações desta espécie.

**Quadro 4** – Endereço dos conflitos fundiários urbanos, no Município de Belém, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJPA

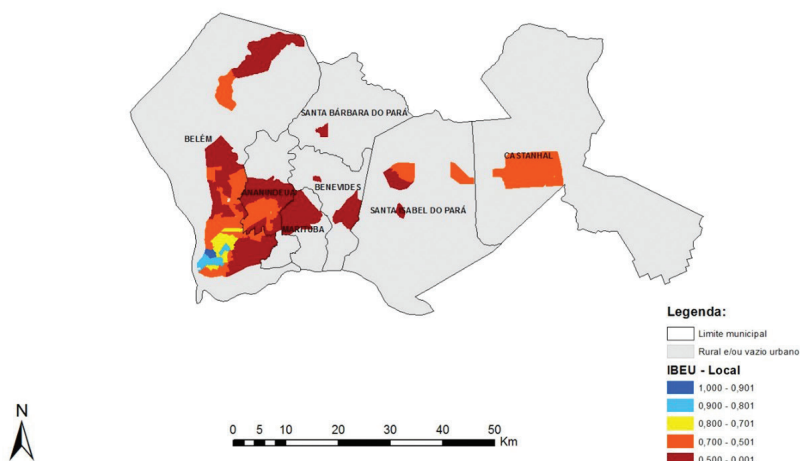
Processo	Endereço
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0036	Rua dos Timbiras, nº 638, apto. 04, Jurunas
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0055	Rua dos Timbiras, nº 742, Jurunas
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0058	Travessa Mariz e Barros, nº 2.044, Bairro do Marco
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0067	Rua 28 de Setembro nº 750/752
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0068	Travessa das Mercês nº 433
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0069	Travessa Mariz e Barros nº 1936, casa nº 08 (frente), Pedreira

Fonte: Organizado pelos autores com base nos dados coletados no *site* do TJPA, entre os dias 28 de setembro e 19 de novembro 2023. Disponível em: <http://gsaindex.tjpa.jus.br/consultas/search>

**Figura 2** – Localização dos conflitos fundiários urbanos no Município de Belém, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJPA



**Mapa 2** – Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU-Local) – Região Metropolitana de Belém, ano 2010



A comparação entre a Figura 2 e o Mapa 2 permite perceber que 2 imóveis se localizam mais ao sul, em área de IBEU baixo, porém, próximo de áreas com índices mais elevados. Por sua vez, 3 imóveis estão em áreas de IBEU médio que, mais ao interior do Município, também, situam-se próximos a áreas de IBEU mais elevado. Por fim, tem-se que os dois últimos imóveis, localizados mais próximos do mar, estão em área de IBEU alto e próximos a áreas de IBEU muito alto.

O Quadro 5 refere-se ao Município de Belo Horizonte, onde se encontraram, também, 6 conflitos fundiários urbanos. Ao confrontá-lo com os dados contidos no Quadro 2, tem-se que as decisões proferidas nos sobreditos 6 casos representam 7,4% do total de acórdãos coletados. Entre eles, tem-se 2 acórdãos exarados em ações de reintegração de posse, o que representa: aproximadamente, 2,46% do total de julgados selecionados; perto de 33% das decisões coletadas no Município; e, em torno de 3,5% dos acórdãos referentes a esta classe de ações. Levantou-se, também, 1 acórdão expedido em ação de despejo, correspondendo a: aproximadamente, 1,23% do total de julgados selecionados; próximo de 16,6% dos acórdãos relativos ao Município; e, aproximadamente, 14,28% do total de decisões proferidas em ações de despejo. Ademais, encontraram-se 3 decisões referentes a apelações em ações reivindicatórias, o que equivale a: aproximadamente, 3,7% de todos os acórdãos selecionados; perto de 50% dos julgados relativos ao Município; e, próximo de 17,64%, das decisões de segundo grau exaradas em ações desta espécie.

**Quadro 5** – Endereço dos conflitos fundiários urbanos, no Município de Belo Horizonte, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJMG

Processo	Endereço
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0052	Albatroz, nº 541, Vila Clóvis
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0070	Lote do quarteirão nº 71, Ruas José Gomes e Julita Nogueira Soares, Sarandy
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0071	Rua Humberto de Campos, nº 109, constituído pelo Lote nº 05, da Quadra nº 76, no lugar denominado “Fazenda Olhos D’água”, Parque Copacabana – atual Lote nº 05, da Quadra nº 76-A, Parque Jardim Leblon
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0072	Lotes nºs 07, 09 e 11, da Quadra nº 167, Rua Monte Simplon, Vila Ambrosina
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0074	Lote nº 16-C, Quarteirão nº 3, Betânia
0384309-53.2012.8.19.000/ 0379888-20.2012.8.19.0075	Rua Barão de Indaiá, nº 286, Itatiaia

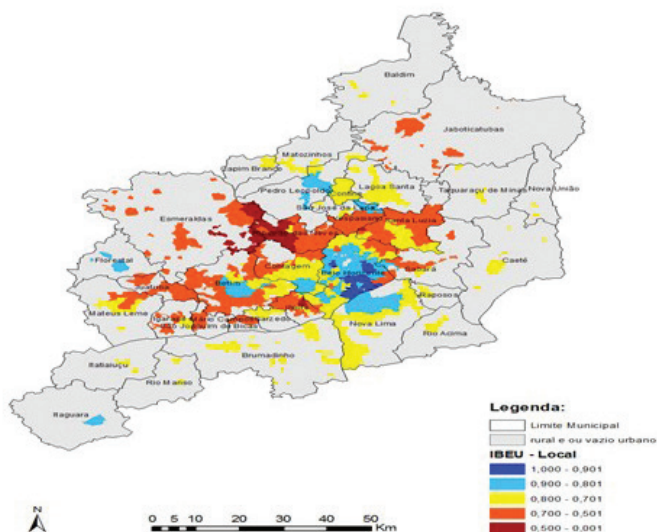
Fonte: Organizado pelos autores com base nos dados coletados no *site* do TJMG, entre os dias 28 de setembro e 19 de novembro 2023.

Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/formEspelhoAcordao.do>

**Figura 3** – Localização dos conflitos fundiários urbanos no Município de Belo Horizonte, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJMG



### Mapa 3 – Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU-Local) – Região Metropolitana de Belo Horizonte, ano 2010.



No Município de Belo Horizonte, 3 dos 6 imóveis se situam em áreas de IBEU médio, ao passo que 2 se encontram em áreas de IBEU alto e 1 está em área de IBEU baixo. Observa-se que em sua maioria, os imóveis não se situam na área central do Município, mantendo-se, porém, a tendência de se localizarem em áreas próximas àquelas que apresentam IBEU mais elevado. Esta proximidade se observa nos dois imóveis mais ao sul do Município, de IBEUs médio e baixo, como nos dois imóveis situados no limite territorial e nos imóveis localizados perto do lago da Pampulha, ambos de IBEU alto.

Outro dado acerca dos referidos imóveis é que 4 deles se localizam na região Norte do Município ou nas suas imediações. Esta região, nos termos do Plano Diretor de Belo Horizonte,<sup>20</sup> coincide com o atual vetor de crescimento do Município, o que parece apontar que estas localidades são aquelas de interesse do mercado imobiliário.

<sup>20</sup> Prescreve o artigo 367 da Lei nº 11.181 de 8 de agosto de 2019: “São objetivos a serem observados no desenvolvimento da OUC do Vetor Norte: I – ordenar a ocupação do solo, visando a estruturar nova centralidade no entorno da Cidade Administrativa do Estado de Minas Gerais – Camg; II – assegurar condições para a expansão do uso institucional de interesse público, complementar às atividades da Camg; III – garantir a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural e paisagístico; IV – ordenar o crescimento urbano na região; V – permitir a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano; VI – implantar espaços públicos; VII – ampliar e melhorar a rede viária estrutural e local; VIII – proteger as áreas de fragilidade ambiental; IX – otimizar as áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte; X – reciclar as áreas consideradas subutilizadas”.

O Quadro 6 apresenta os endereços dos 6 acórdãos referentes aos conflitos fundiários urbanos do Município de Curitiba. Ao se analisar estas informações em face daquelas constantes do Quadro 2, percebe-se que os 6 julgados selecionados correspondem a 7,4% do total de decisões selecionadas. Entre elas, tem-se 3 julgados proferidos em ações de reintegração de posse, o que corresponde a: aproximadamente, 3,7% do total de julgados coletados; 50% das decisões referentes ao Município; e, perto de 5,35% dos acórdãos relativos a esta classe de ações. Encontraram-se, também, 3 acórdãos relativos a ações reivindicatórias, o que equivale a: aproximadamente, 3% de todos os acórdãos selecionados; 50% dos julgados coletados no Município; e, próximo de 17,69%, dos acórdãos proferidos em ações deste jaez.

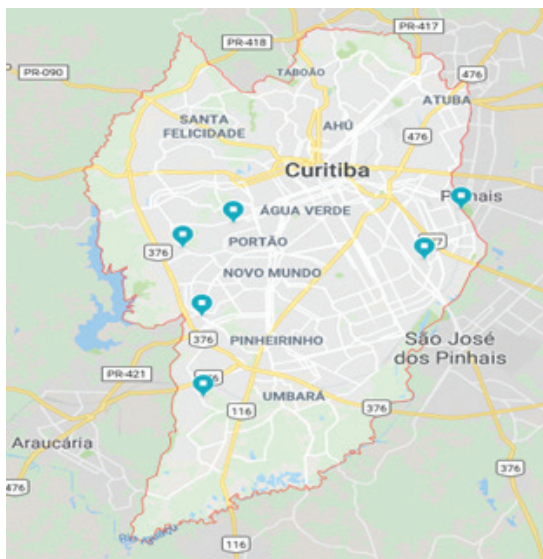
**Quadro 6** – Endereço dos conflitos fundiários urbanos, no Município de Curitiba, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJPR

Processo	Endereço
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0019	Lote nº 36, Quadra nº 38, Rua Aparecido Feliciano Caetano, nº 312, CIC, Fazendinha
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0021	Rua Jaboticabas, nº 14, Uberaba
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0022	Lote nº 08, Quadra nº 29, sito no Empreendimento Habitacional Moradias da Ordem
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0025	Rua Lauro Pastre, nº 139, Cajuru – Jardim Autódromo
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0026	Rua João Scuissiato, nº 571, Casa nº 02, Santa Quitéria
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0024	Rua Cidade de Vargeão, nº 110, Cidade Industrial

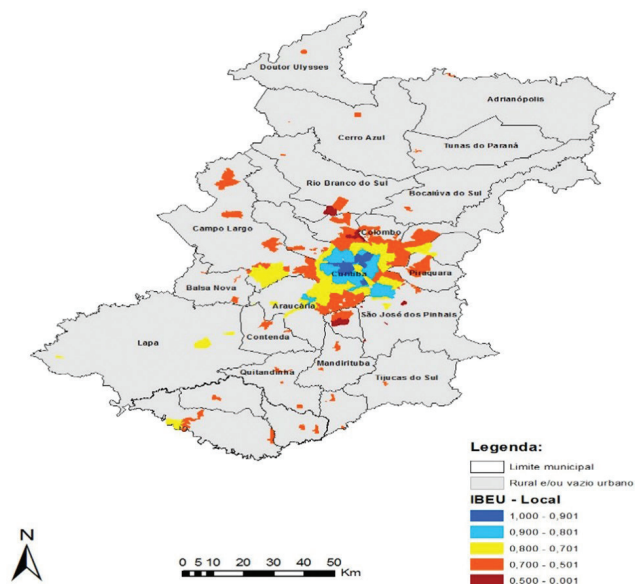
Fonte: Organizado pelos autores com base nos dados coletados no *site* do TJPR, entre os dias 28 de setembro e 19 de novembro 2023.

Disponível em: <http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/publico/pesquisa.do?actionType=pesquisar>

**Figura 4** – Localização dos conflitos fundiários urbanos no Município de Curitiba, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJPR



**Mapa 4** – Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU-Local) – Região Metropolitana de Curitiba, ano 2010



Ao se comparar a Figura 4 e o Mapa 4, tem-se que: 2 imóveis litigiosos se situam em áreas de IBEU elevado; 2 estão em áreas de IBEU médio; e os 2 últimos se situam em áreas de IBEU baixo. Novamente se constatou que os imóveis não se situam na área central do Município, mas em bairros periféricos ou que circunscvem o centro. Um destes imóveis, situado em área de IBEU médio, está mais próximo do centro do Município, e, portanto, encontra-se perto de áreas de IBEU mais elevado.

Nos termos do Quadro 7, tem-se que no Município do Rio de Janeiro, encontraram-se, também, 6 decisões referentes a conflitos fundiários urbanos. Confrontando-se estes dados com aqueles do Quadro 2, vê-se que as referidas decisões equivalem a 7,4% do total de julgados selecionados. Entre eles, tem-se 2 acórdãos exarados em ações de despejo, o que corresponde a: aproximadamente, 2,46% do total de julgados coletados; em torno de 33,3% das decisões referentes ao Município; e, perto de 28,57% dos julgados exarados nesta classe de ações. Outrossim, selecionaram-se 4 decisões proferidas em apelações relativas a ações reivindicatórias, o que equivale a: perto de 4,93% de todos os acórdãos selecionados; em torno de 66,6% das decisões referentes ao Município; e, aproximadamente, 23,52%, dos acórdãos exarados em ações reivindicatórias.

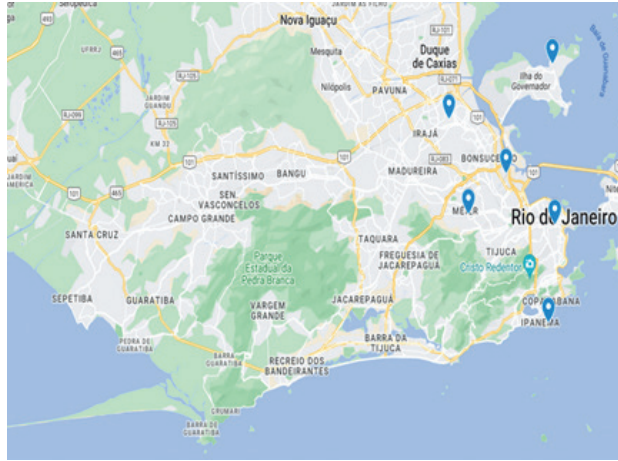
**Quadro 7** – Endereço dos conflitos fundiários urbanos, no Município do Rio de Janeiro, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJRJ

<b>Processo</b>	<b>Endereço</b>
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0001	Rua do Resende, nº 56, Apto. nº 1.105, Centro
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0010	Rua Manoel Pereira da Costa, nº 76, Lote nº 17, Tauá, Ilha do Governador
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0011	Avenida Rainha Elizabeth da Bélgica, nº 122, Apto. nº 404, Copacabana
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0012	Apto. 102, da Rua Surui, antiga Rua Manuel Cavanelas, nº 857, Irajá
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0005	Apto. 307, situado à Rua Maria Calmon. nº 116, Méier
038430953.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0006	Rua Manoel Ribeiro Vasconcelos, nº 20, Apto. 202, Conjunto Esperança, Complexo da Maré

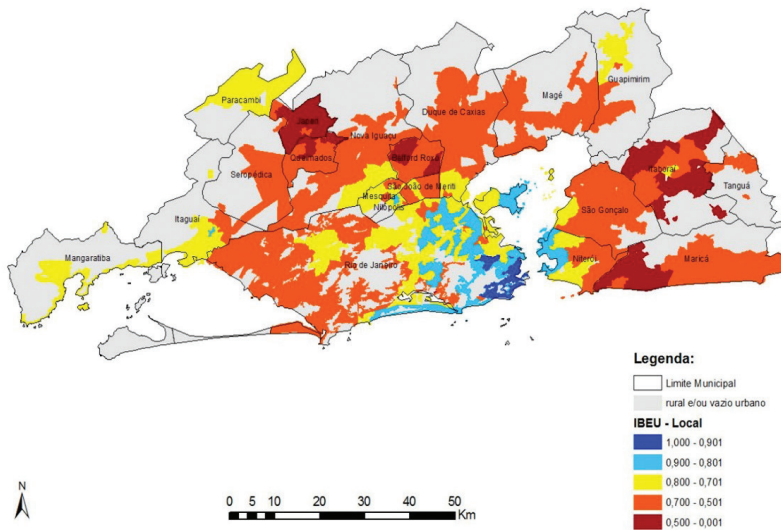
Fonte: Organizado pelos autores com base nos dados coletados no *site* do TJRJ, entre os dias 28 de setembro e 19 de novembro 2023.

Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejuris/ConsultarJurisprudencia.aspx>

**Figura 5** – Localização dos conflitos fundiários urbanos no Município do Rio de Janeiro, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJRJ



**Mapa 4** – Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU-Local) – Região Metropolitana do Rio de Janeiro, ano 2010



No Município do Rio de Janeiro, os imóveis se concentram entre a zonal sul e a zona norte. Na zona sul, localizou-se 1 imóvel em área de IBEU muito alto. Outros 2 imóveis se situam em áreas de IBEU alto: aquele situado na Ilha do Governador e o imóvel localizado na área central do Município – este último se situa próximo

de áreas de IBEU muito alto. Encontraram-se 3 imóveis litigiosos na zona norte, situados em áreas de IBEU médio, e todos estão circunscritos por áreas de IBEU alto. Não houve nenhuma ocorrência na zona oeste, onde se encontram áreas de IBEU baixo e muito baixo.

Conforme o Quadro 8, a pesquisa retornou 4 casos de conflitos fundiários urbanos no Município de Porto Alegre, o que corresponde a, aproximadamente, 4,9% de todas as decisões pesquisadas. Entre estas decisões, encontraram-se 2 acórdãos proferidos em apelações propostas em ações de reintegração de posse, o que equivale a: aproximadamente, 2,46% do total de julgados coletados; 50% dos acórdãos relativos aos conflitos ocorridos no Município; e, perto de 3,5% das decisões proferidas em ações deste jaez. Selecionaram-se, ainda, 2 acórdãos exarados em apelações referentes a ações reivindicatórias, correspondendo a: aproximadamente, 2,46% de todos os acórdãos selecionados; 50% dos acórdãos relativos ao Município; e, aproximadamente, 11,76%, das decisões desta espécie.

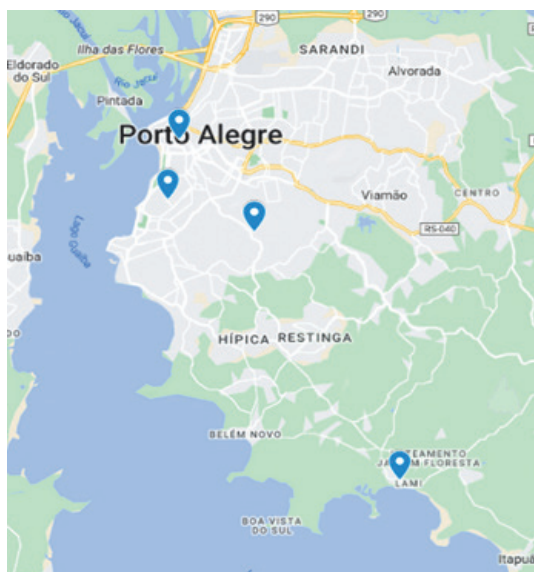
**Quadro 8** – Endereço dos conflitos fundiários urbanos, no Município de Porto Alegre, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJRS

<b>Processo</b>	<b>Endereço</b>
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0062	Rua Dona Malvina, nº 81
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0063	Rua Luiz Afonso, nº 463
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0064	Lote nº 14, na Rua Guanabara, sem número
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0065	Rua Deifrus José Bernardes, nº 10

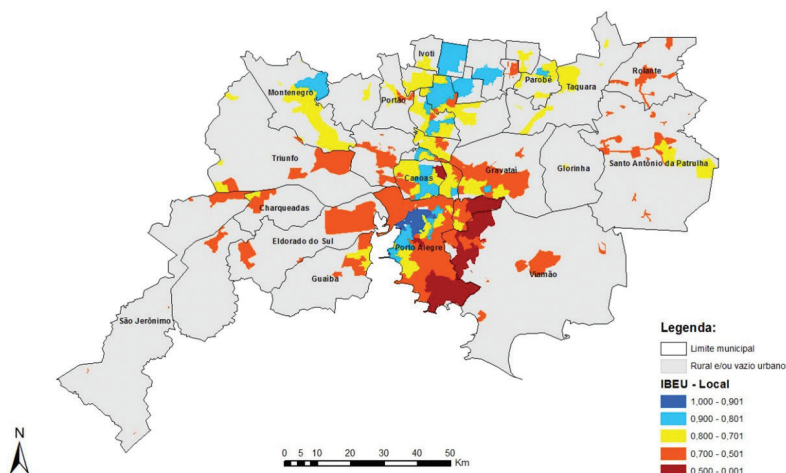
Fonte: Organizado pelos autores com base nos dados coletados no *site* do TJRS, entre os dias 28 de setembro e 19 de novembro 2023.

Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/site/busca-solr/index.html?aba=jurisprudencia>

**Figura 6** – Localização dos conflitos fundiários urbanos no Município de Porto Alegre, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJRS



**Mapa 6** – Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU-Local) – Região Metropolitana de Porto Alegre, ano 2010



No Município de Porto Alegre encontrou-se um imóvel litigioso em área de IBEU baixo, porém, próxima a áreas cujos índices de IBEU são superiores ao do citado imóvel. Outros dois imóveis se situam mais ao norte do território municipal,

em áreas em que se tem o IBEU alto e que se aproximam de áreas de IBEU muito alto. Ao passo que a última ocorrência se deu ao sul, na área que se caracteriza como de IBEU muito baixo.

O Quadro 9 reúne os dados referentes aos 2 conflitos fundiários ocorridos no Município de Fortaleza, no período estudado. Estes casos correspondem a, aproximadamente, 2,4% do total de julgados selecionados. Entre tais acórdãos tem-se 2 decisões exaradas em apelações referentes a ações de reintegração de posse, o que equivale a: aproximadamente, 2,46% de todas as decisões coletadas; 100% dos acórdãos relativos aos conflitos ocorridos no Município; e, algo em torno de 3,5% dos acórdãos proferidos em ações desta espécie.

**Quadro 9** – Endereço dos conflitos fundiários urbanos, no Município de Fortaleza, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJCE

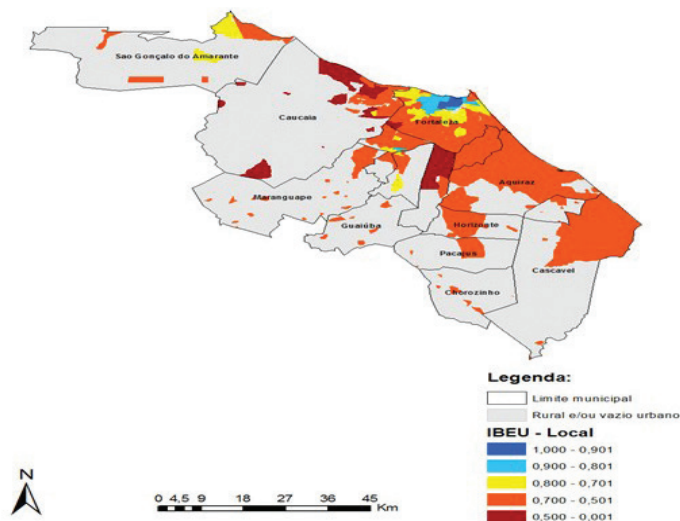
Processo	Endereço
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0126	Travessa Antônio Augusto, nº 57, Aldeota
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0127	Av. Mister Hull, nº 4.560, Antônio Bezerra

Fonte: Organizado pelos autores com base nos dados coletados no *site* do TJCE, entre os dias 28 de setembro e 19 de novembro 2023. Disponível em: <https://esaj.tjce.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do?jsessionid=84FFCODEAFF9BDB0716D804C76102D27.cjsg2>

**Figura 7** – Localização dos conflitos fundiários urbanos no Município de Fortaleza, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJCE



**Mapa 7** – Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU-Local) – Região Metropolitana de Fortaleza, ano 2010



Um dos imóveis acima se localiza na área central do Município de Fortaleza, caracterizada como área de IBEU alto e está situado próximo de áreas de IBEU muito alto. Por sua vez, o outro imóvel se situa próximo à divisa do Município, dentro de uma área marcada por IBEU baixo, próximo a uma área de IBEU médio.

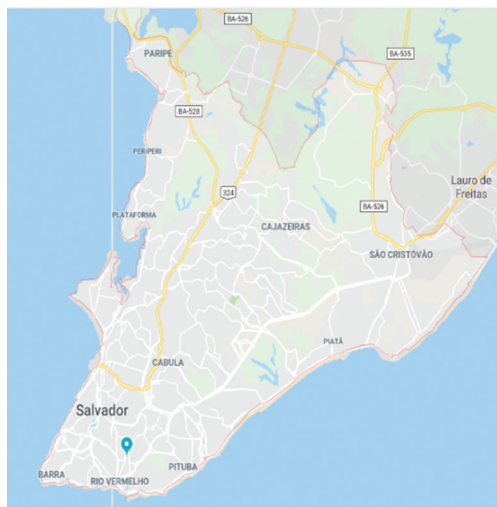
No Quadro 10 retrata-se o levantamento acerca do conflito fundiário urbano ocorrido em Salvador, no período investigado. Trata-se de acórdão proferido em razão de recurso em ação de reintegração de posse, o que corresponde a: aproximadamente, 1,23% de todas as decisões coletadas; 100% dos acórdãos relativos aos conflitos ocorridos no Município; e, algo em torno de 1,78% dos acórdãos proferidos em ações deste jaez.

**Quadro 10** – Endereço dos conflitos fundiários urbanos, no Município de Salvador, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJBA

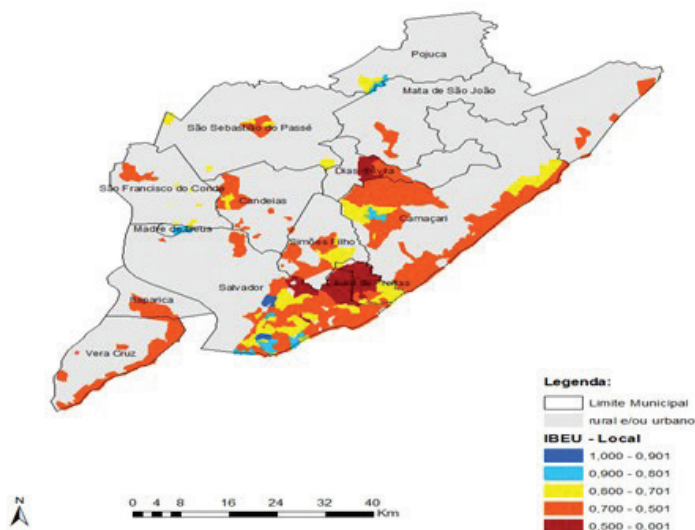
Processo	Endereço
0384309-53.2012.8.19.0001/ 0379888-20.2012.8.19.0040	Rua José Avena, s/nº, Horto Florestal

Fonte: Organizado pelos autores com base nos dados coletados no *site* do TJBA, entre os dias 28 de setembro e 19 de novembro 2023. Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/jurisprudencia/>

**Figura 8** – Localização dos conflitos fundiários urbanos no Município de Salvador, no período de 10 de julho de 2001 a 10 de julho de 2018, segundo dados dos processos julgados pelo TJBA



**Mapa 8** – Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU-Local) – Região Metropolitana de Salvador, ano 2010



No Município de Salvador, o imóvel litigioso presente no único acórdão selecionado se localiza em bairro que circunscreve a área central. Nos termos do Mapa 8, quando comparado com a Figura 8, tem-se que o referido bairro se caracteriza pelo IBEU alto e está situado próximo a uma área de IBEU muito alto.

A compilação dos dados referentes aos Municípios acima consta no Quadro 11. Consoante tais informações, tem-se que os imóveis objetos dos conflitos fundiários urbanos se concentram em áreas de IBEU médio (28 imóveis, o que corresponde a, aproximadamente, 34,56% dos casos), e, também, de IBEU alto (20 imóveis, o que equivale a, aproximadamente, 24,69% do total) e de IBEU baixo (também com 20 imóveis, correspondendo, nos termos acima, a, aproximadamente, 24,69% de todos os julgados). Os extremos das faixas do índice, o muito alto e o muito baixo, possuem menos imóveis espacializados se comparados as outras faixas, apresentando, respectivamente, 12 imóveis (o que gira em torno de 14,81% do total) e somente 1 imóvel (o que representa, aproximadamente, 1,23% dos casos selecionados).

**Quadro 11** – Disposição do número de imóveis em relação aos IBEUS nos Municípios analisados

Município-sede	IBEU muito alto	IBEU alto	IBEU médio	IBEU baixo	IBEU muito baixo
São Paulo	11	9	17	13	0
Belém	0	1	3	2	0
Belo Horizonte	0	2	3	1	0
Curitiba	0	2	2	2	0
Rio de Janeiro	1	2	3	0	0
Porto Alegre	0	2	0	1	1
Fortaleza	0	1	0	1	0
Salvador	0	1	0	0	0
Total	12	20	28	20	1

Fonte: Organizado pelos autores com base nos dados coletados nos *sites* do TJs e nos dados referentes aos IBEUs, conforme consta em: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; RIBEIRO Marcelo Gomes (Org.). *Op. cit.*

Em síntese, a análise comparada realizada entre o mapeamento dos imóveis litigiosos com os mapas que apresentam os índices de IBEU permitiu constatar três circunstâncias espaciais. Em primeiro lugar, notou-se que a maioria dos imóveis mapeados estão presentes em regiões com o nível de IBEU médio. A segunda circunstância é a constatação de que grande parte de imóveis não se localizam nos centros das cidades, mas em bairros que os circunscrevem ou periféricos. E, por último, um único imóvel localizado em área de IBEU muito baixo.

Com tais circunstâncias, é possível observar tendências que ligam a localização dos conflitos à expansão do capital imobiliário. O fato de a maior quantidade de imóveis sob litígio se situarem em áreas de IBEU médio não significa que os conflitos não se localizem próximos às áreas mais valorizadas, pois eles se situam próximos de áreas de IBEU mais elevado do que aquela em que tais imóveis se inserem. Assim, a presença de populações urbanas pauperizadas nas proximidades de áreas de IBEU alto ou muito alto parece significar um entrave aos interesses do mercado imobiliário formal, pois estas populações ocupam localidades com potencial de valorização. Desse modo, a existência de conflitos fundiário nessas localidades parece indicar um movimento de remoção dos ocupantes/possuidores e de gentrificação das áreas por eles ocupadas, de modo a expandir a valorização do solo urbano.

Assim, dentro do contexto observado nas circunstâncias espaciais e as relações entre elas e a expansão do capital imobiliário, o Poder Judiciário parece promover a segregação socioespacial mediante a fragilização da segurança jurídica da posse das populações urbanas pauperizadas, por meio da desconsideração da função social da propriedade e do direito à moradia. Isso parece apontar para a permanência da noção oitocentista do direito de propriedade, o que encontra lastro nas conclusões a que chegaram outros pesquisadores.<sup>21</sup>

Ademais, a sobredita ilação parece ser corroborada pela análise de alguns dos fundamentos e vocábulos/expressões adotados nos 81 acórdãos pesquisados. Neles se observou que o vocábulo “invasão” foi empregado em 25 decisões, o que significa que, em aproximadamente, 31% dos julgados analisados a referida palavra se fez presente. Neste mesmo sentido, percebe-se que os possuidores e as suas posses não são, em regra, designadas como “ocupantes” e “ocupações”.

Por sua vez, apenas 6 julgados mencionaram o princípio constitucional da função social da propriedade, o que gira em torno de 7,4% dos acórdãos. Este generalizado silêncio parece indicar a redução da função social a um mero elemento retórico, porquanto, aparentemente, permanece a visão oitocentista do direito de propriedade, nos termos anteriormente expostos.

Ademais, somente 3 decisões citaram o direito fundamental à moradia. Isto representa, aproximadamente, apenas 3,7% do total de julgados, embora, em todos eles a lide envolvesse, de forma incontroversa, esta matéria. Esses dados parecem denotar que, na aplicação do direito, a tensão entre o direito fundamental à moradia e o direito de propriedade será solucionada por meio da subalternidade do primeiro em face do segundo.

---

<sup>21</sup> MILANO, Gabriela Bonilha. Crônicas de despejos anunciados: análise em conflitos fundiários urbanos. *Direito & Praxis*, Vol. 9, n. 3, 2018.

Estes últimos apontamentos permitem retomar a questão do título deste ensaio. A frase que dá nome a este trabalho não é dos autores, mas foi retirada do teor da fundamentação de um dos acórdãos analisados e o seu emprego, aqui, justifica-se porquanto ela parece sintetizar os resultados obtidos. O uso do vocábulo “invasor”, a desconsideração do direito à moradia e da função social da propriedade e a possibilidades de (in)sucesso dos recursos propostos pelos ocupantes/possuidores, aparentemente, descortinam uma faceta importante da atuação do Poder Judiciário na seara urbanística: a sua atuação, por vezes, parece fomentar a segregação socioespacial.

## 5 Conclusão

A análise socioespacial dos conflitos fundiários urbanos constantes dos acórdãos examinados permitiu verificar três situações: em primeiro lugar, a maioria dos imóveis em litígio encontram-se nas áreas de IBEU médio; um segundo grupo de imóveis litigiosos se localizam em bairros que circunscvem as áreas centrais; e, por último, há um único imóvel em área com a menor faixa de IBEU. Essas três situações permitem inferir a expansão do capital imobiliário nas grandes cidades, notadamente, o seu avanço sobre as áreas e imóveis ocupados por populações marginalizadas. Apesar de cada um desses Municípios possuir trajetórias de urbanização específicas, os dados coletados parecem apontar para um padrão na localização dos litígios fundiários.

A primeira e segunda situações se interligam, constatando que esse avanço do capital imobiliário ocorre em regiões já valorizadas, que apresentam as faixas médias de IBEU-Local ou que permitam uma fácil e menos onerosa instalação das redes de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas – isto é, áreas que ainda possuem um potencial de valorização. Dessa forma, a presença das populações urbanas pauperizadas nestas localidades parece ser um entrave aos interesses do capital imobiliário e de especuladores, o que justificaria a remoção desses grupos. Isto porque, a maior parte das decisões referentes aos conflitos urbanos nestas áreas se caracterizam pela procedência dos pedidos de remoção dos ocupantes/possuidores. Isto pode ser ilustrado pela comparação entre o número de acórdãos relativos a apelações propostas em ações de reintegração de posse, perante a única decisão proferida no recurso proposto na única ação de manutenção de posse.

Sobre a terceira situação – a pouca presença de imóveis em litígio nas áreas de IBEU muito baixo – uma única ocorrência – parece indicar que a permanência das populações urbanas pauperizadas ainda é tolerada nestas áreas. Afinal, esses lugares desurbanizados ainda não são objeto de extração de mais-valor urbano pelo capital imobiliário.

Consequentemente, a terceira situação não se opõe às duas primeiras. Ao contrário, pode-se conjecturar que elas estejam em uma imbricada relação, em que os integrantes das populações urbanas empobrecidas, na busca de exercerem seu direito à moradia, ocupam áreas desvalorizadas pelo mercado fundiário formal. Dessa forma, estes grupos realizam diversas alterações físicas nas áreas ocupadas, as quais passam a ser objeto de intervenções urbanísticas realizadas pelo Poder Público com o fito de espriar as redes de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas. A realização destas intervenções torna estas áreas mais atrativas ao capital imobiliário, já que o custo de instalação dos empreendimentos se torna menor. Assim, à medida que o capital imobiliário se desloca no interior do território urbano, as áreas ocupadas, cujo valor de troca foi potencializado, passam a atender aos interesses dos atores do mercado fundiário formal que, aparentemente, valem-se de meios judiciais para remover as populações pauperizadas que, agora, tornaram-se obstáculos a esses interesses. Enfim, dá-se a expulsão de tais grupos e eles buscarão novas áreas para exercerem seu direito fundamental à moradia, reiniciando-se o ciclo.

---

**“There Is No Possible Defense for Trespassers”: spatialization of urban land-tenure conflicts in the municipalities that host the first Brazilian metropolitan regions, as adjudicated by the State Courts between 2001 and 2018**

**Abstract:** The Brazilian cities reflects the social inequality, illustrated by the housing crisis and socialspatial segregation of the pauperized urban population. In this context, with the analysis of the judgments of the Courts of Justice of the states where located the fists Brazilians metropolitan regions, harvested those wich contained the addresses of litigious houses object of urban land conflicts. Comparing those locations with the Local Urban Welfare Index (IBEU-Local) of those cities could specialize the conflicts, wich gave indicious of the locals that concentrates the evictions. So far much, those data indicates the acting form of the Judiciary, wich, sometimes, acts as promoter of socialspatial segregation. Between the principal results has the ocurrence of three spatial circumstances: 1) the most of the houses are in areas of medium IBEU; 2) most part of the houses doesn't located in the cities centers, but in neighborhoods that limited them; 3) the few number of houses located in regions of lower IBEU. So, there are signs that the dynamics of the land conflicts follows the logic of the expansion of real state capital, expelling squatters of the areas wich interest of the formal land market.

**Keywords:** Socialspatial segregation. Urban land conflicts. Judiciary. Real state capital.

---

## Referências

- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO – FJP. *Déficit Habitacional no Brasil 2016-2019*. Belo Horizonte: FJP, 2021.
- HARVEY, David. *Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. Tradução de Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014.
- LEFEBVRE, Henry. *O Direito à cidade*. Tradução de Rubens Eduardo Farias. São Paulo: Centauro, 2001.

- MARICATO, Ermínia. *O impasse da política urbana do Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2012.
- MARICATO, Ermínia. *Política habitacional no regime militar*. Petrópolis: Vozes, 1987.
- MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO, Ermínia (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.
- MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MARICATO, Ermínia. Para entender a Crise Urbana. *CaderNAU-Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas*, v. 8, n. 1, 2015, p. 11-22.
- MILANO, Gabriela Bonilha. Crônicas de despejos anunciados: análise em conflitos fundiários urbanos. *Direito & Praxis*, Vol. 9, n. 3, 2018.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; RIBEIRO Marcelo Gomes (Org.). *IBEU: índice de bem-estar urbano*. Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles – IPPUR/UFRJ, Letra Capital, 2013.
- OSÓRIO, Letícia Marques. Direito à Moradia Adequada na América Latina. In: ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito à Moradia e Segurança da Posse no Estatuto da Cidade*. Belo Horizonte: Fórum, 2004.
- SILVA, Maria Ozanira da. *Política habitacional brasileira: verso e reverso*. São Paulo: Cortez, 1989.
- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.
- VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. *Estudos avançados*, v. 25, n. 71, 2011, p. 37-58.

---

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

WAMBIER, Carlos Picanço; COSTA, Igor SPOCH da. “Não há qualquer defesa possível para invasores”: espacialização dos conflitos fundiários urbanos nos Municípios sede das primeiras regiões metropolitanas brasileiras, julgados pelos Tribunais de Justiça, no período de 2001 e 2018. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 11, n. 21, p. 71-106, jul./dez. 2025. DOI: 10.52028/RBDU.v11.i21.ART03.PR

---