

## **A Regularização Fundiária de Áreas Favelizadas sob o Prisma da Função Social da Posse e da Propriedade**

**Autor:** Gustavo Campoli Machado; **Orientador:** Prof.º Dr.º Luciano de Camargo Penteadó; **Instituição:** Faculdade de Direito de Ribeirão Preto/USP.

**Nota: 9,5**

### **a) O trabalho no contexto em que se insere.**

O tema em questão é assunto de grande repercussão tanto no cenário internacional quanto no panorama econômico-social brasileiro. A ONU vem realizando conferências para se debater os problemas que surgem em virtude da ilegalidade urbana, levantando quais os mecanismos que podem e já estão sendo aplicados para atenuar essa crise no contexto internacional. Conforme um dos seus estudos, o número de moradores desses assentamentos irregulares cresce, a cada ano, em 70 milhões. Conforme estudo do IPEA, a discussão urbanística condizente as áreas faveladas é tema controverso, principalmente em virtude do Fórum Urbano Mundial realizado em 2010, que deu ênfase a questão do processo de expansão das favelas nas grandes cidades e as consequências que advém desse crescimento urbano desplanejado. Cabe ressaltar que os eventos em escala mundial se refletem no sistema nacional, visto que nossa sociedade também está em um intenso processo de urbanização, o qual se verifica, em maior grau, nas grandes metrópoles, a citar São Paulo e Rio de Janeiro. Este processo, ligado a ausência de infra-estrutura em setores básicos desses grandes centros urbanos, desloca esse contingente populacional para áreas periféricas, de modo a agravar a crise habitacional nacional. Há ainda que se apontar a edição da nova lei de habitação nacional – Lei nº 11.888/08 - a qual veio para ampliar os mecanismos pelos quais essa população presente em favelas poderá conseguir pleitear a proteção legal da sua “propriedade”.

### **b) Objetivos**

A pesquisa objetivou, entre outros pontos: a) Estabelecer as correlações entre os mecanismos de regularização fundiária já apontados com o plano teórico em que se insere a função social da propriedade e da posse, tendo como fundo de análise o Estatuto da Cidade e a nova Lei de Habitação Nacional; b) Analisar a aplicabilidade dos institutos da usucapião urbana individual e a coletiva, da concessão de uso especial para fins de moradia e da concessão do direito real de uso; c) Relacionar o Estatuto da Cidade com a função social da posse e da propriedade, no contexto das áreas faveladas de acordo com as decisões jurisprudenciais que se firmaram nos últimos 10 anos e d) Proceder ao estudo teórico a respeito do instituto da propriedade e da posse, mostrando a sua aplicabilidade no cenário social brasileiro e qual a importância de tal delimitação período temporal a ser considerado.

### **c) Materiais e métodos**

A pesquisa em tela iniciou-se com o estudo bibliográfico dos principais institutos envolvidos, a citar: a propriedade privada, a função social desta e da posse, os mecanismos de regularização fundiária trazidos pela Lei nº 10.257/01 – concessão de uso especial para fins de moradia, concessão do direito real de uso e a usucapião especial urbana individual e coletiva. De forma abrangente também fez-se uma abordagem histórica e jurídica destes institutos chegando à análise de casos concretos e jurisprudenciais sobre o tema. Para tanto, selecionou-se alguns julgados e outros documentos de grande relevância, a citar Decretos Municipais, Leis Complementares e Provimentos. As jurisprudências selecionadas tiveram por base o critério regional, privilegiando a Região Sudeste, em especial, o Estado de São Paulo. Assim, a pesquisa foi qualitativa, do tipo documental.

#### **d) Conclusões**

Alguns resultados e conclusões: i. Sobre a formação histórica das cidades, notou-se que seu delineamento foi maleável, a depender do contexto histórico em que o homem vivenciou. Demonstrou-se que há vários fatores responsáveis pelo déficit habitacional urbano, entre os quais merece relevante destaque a urbanização. Também delineou-se a consolidação do direito à moradia no âmbito internacional e nacional, com destaque para a proteção dada pela Constituição Federal de 1988. Além disso, evidenciou-se que o quadro habitacional está em crise, em virtude da difusão, cada vez maior, do número de áreas favelizadas. No Brasil, apesar de decréscimos quanto a proporção de favelas, notou-se um significativo crescimento em termos absolutos de comparação; ii. De forma a estruturar a premente necessidade de políticas de regularização fundiária, principalmente nas áreas urbanas, retomou-se o histórico brasileiro de formação dos grandes centros urbanos, de modo a enfatizar quão irregular foi o processo de estruturação da população que ali se concentrava de maneira convulsa. Diante da desestruturação do espaço urbano, apontaram-se possíveis instrumentos de correção dos vícios do uso e da ocupação do solo urbano, todos amparados na legislação nacional; iii. Sobre os dois âmbitos de análise, a citar São Paulo e Ribeirão Preto, algumas considerações são importantes. Notou-se pela exposição que a Região Metropolitana de São Paulo já tem alguns mecanismos que, ainda que de forma lenta, vem proporcionando melhores condições de moradia à população de baixa renda e também permitindo a regularização de áreas irregularmente ocupadas. Tratou-se do caso de Paraisópolis. Entretanto, com relação ao município de Ribeirão Preto, também bastante afetado com relação a insuficiência de moradias à população desfavorecida, ainda não possui uma política urbana consolidada que traga resultados efetivos. Viu-se isso com relação a duas decisões judiciais selecionadas, as quais retrataram um mesmo problema de duas maneiras distintas, preocupando-se, uma delas, com os valores da coletividade e, a outra, com o resguardo do interesse individual da propriedade; iv. A respeito do instituto da propriedade, foi por meio de uma análise histórica que constatou-se a inserção de valores sociais em sua estrutura, a saber, a função social da propriedade. A concepção de outrora (propriedade como absoluta, individualista, erga omnes) foi mitigada, tendo, na contemporaneidade, uma forte preocupação com o interesse social e os valores coletivos e v. Dispondo sobre a posse, o entendimento que está em consolidação é de que o instituto possessório, por ser pressuposto da propriedade, também tem uma função social a ser

resguardada, no que tange ao direito à moradia. Ainda que não evidenciada de forma expressa em diplomas legais, a função social da posse já está sendo utilizada pelos tribunais nacionais como instrumento ideal para se assegurar a proteção dos moradores de baixa renda e que ocupam locais irregulares. Dessa forma, evidenciou-se sua importância com relação a regularização fundiária de áreas favelizadas.

**e) Agência financiadora**

Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo – FAPESP