SEMINÁRIO 1 – DIREITOS REAIS – DCV 0312
ANO: 2014 / 2º SEMESTRE
3º ANO NOTURNO
Prof. Antonio Carlos Morato

A empresa "Concretex", com sede em Belo Horizonte, tem diversas fábricas em todo o território brasileiro, é uma das maiores empresas do setor e gera cerca de trinta mil empregos diretos e indiretos.

Há onze anos adquiriu área com quarenta mil metros quadrados em São Paulo com o escopo de construir uma fábrica no município e facilitar, com isso, a distribuição de seus produtos, projeto temporariamente abandonado em razão da construção de outra fábrica no Rio de Janeiro.

Na área até então inabitada, em tal período, foram construídas diversas casas formando a "Favela Cidade Nova" que, com o tempo, em muito excedeu (pois chegou a trezentos mil metros quadrados) a área titularizada pela "Concretex" sem que o Poder Público tomasse qualquer iniciativa para retirar as pessoas que ali estavam e, pelo contrário, atendeu aos pedidos dos moradores instalando ali água e energia elétrica.

Houve, contudo, uma mudança na direção da empresa que priorizou as atividades desenvolvidas a partir de São Paulo e, com fundamento no título de propriedade reconhecido inequivocamente na matrícula do imóvel, reivindicou o terreno fundado no direito fundamental de propriedade previsto no art. 5º, XXII da CF.

Além disso, acrescentaram os advogados da acrescentando, como argumento, o cumprimento de sua função social (art. 5º, XXIII da CF), pois a geração de empregos atenderia tanto ao Plano Diretor (art. 182 da CF) como a um princípio da ordem econômica dirigido ao Estado e à sociedade como um todo que é a busca do pleno emprego (art. 170, VIII da CF).

Acrescentaram os advogados da "Concretex" a oportunidade de geração de empregos (dois mil) que beneficiaria a comunidade que estaria no entorno da fábrica, atuando assim a empresa não contra, mas favoravelmente aos interesses da própria comunidade, pois só uma parte desta seria retirada a fim de que fossem atendidos os interesses dos demais moradores.

Tal medida, acrescentam, atende tanto ao Plano Diretor que foi discutido na Câmara Municipal de São Paulo (oriundo do Projeto de Lei nº 688/2013) como ao da antiga Lei Municipal n. 13430/02 que – sem dúvida alguma – prestigiam o direito à moradia, mas tentam conciliá-lo com a necessidade de geração de empregos (o que vale tanto como para a indústria como para o comércio).

LEI Nº 13.430 , DE 13 DE SETEMBRO DE 2002 (Projeto de Lei nº 290/02, do Executivo) Plano Diretor Estratégico. MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 23 de agosto 2002, decretou e eu promulgo a seguinte lei: Art. 8º - São objetivos gerais decorrentes dos princípios elencados:	PROJETO DE LEI Nº 688/2013 Art. 7º A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico se orientam pelos seguintes objetivos estratégicos: III - reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia; Art. 10. VI – desconcentração das oportunidades de trabalho, emprego e renda, beneficiando os bairros periféricos;

SEMINÁRIO 1 – DIREITOS REAIS – DCV 0312
ANO: 2014 / 2º SEMESTRE
3º ANO NOTURNO
Prof. Antonio Carlos Morato

I - consolidar a Cidade de São Paulo como centro regional, pólo internacional, sede de atividades produtivas e geradoras de emprego e renda; Art. 12 - A função social da propriedade urbana, elemento constitutivo do direito de propriedade, deverá subordinar-se às exigências fundamentais de ordenação da Cidade expressas neste Plano e no artigo 151 da Lei Orgânica do Município, compreendendo: VII - a descentralização das fontes de emprego e o adensamento populacional das regiões com alto índice de oferta de trabalho; SEÇÃO II DO TRABALHO, EMPREGO E RENDA Art. 28 – São diretrizes no campo do Trabalho, Emprego e Renda: I - a contribuição para o aumento da oferta de postos de trabalho; Art. 29 – São ações estratégicas no campo do Trabalho, Emprego e Renda: V - realizar programas descentralizados de geração de emprego e renda, localizados em regiões com alto índice de desemprego; Art. 76 - São objetivos da Política de Urbanização e Uso do Solo: I - evitar a segregação de usos promovendo a diversificação e mesclagem de usos compatíveis de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na Cidade; Art. 80 - São diretrizes para a Política Habitacional: II - o desenvolvimento de programas de melhoria da qualidade de vida dos moradores de habitações de interesse social, nas unidades habitacionais, infra-estrutura urbana e equipamentos, estimulando programas geradores de emprego e renda, a valorização do espaço público, assegurando a integração desses programas com a perspectiva de desenvolvimento das comunidades;	Art. 11. "a necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia" Art. 12. XI – manutenção e estímulo ao emprego industrial e atividades econômicas de abrangência metropolitana. Art. 27. De acordo com os objetivos e diretrizes expressos neste PDE para macrozonas, macroáreas e rede de estruturação da transformação urbana, a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo – LPUOS deve ser revista, simplificada e consolidada segundo as seguintes diretrizes: XI - estimular a implantação de atividades de comércio e serviços nas regiões onde a densidade populacional é elevada e há baixa oferta de emprego, criando regras para a adequada convivência entre usos residenciais e não residenciais;

Os moradores, todavia, discordaram de tais argumentos e sustentaram e - por meio de seus advogados - que havia uma distorção do princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII da CF) e que o Plano Diretor não exclui o direito à moradia, uma vez que este é um direito fundamental (art. 6º da CF) e é dever do Estado assegurá-lo e, utilizando a súmula 237 do STF, pleitearam a usucapião da área fundamentando seu pedido no Estatuto da Cidade (art. 10 da Lei 10.257/01).

Em tal contexto, como magistrado, qual seria a sua decisão?