



GT 03 | Desafios do Cumprimento da Função Social da Propriedade e dos Princípios da Política Urbana frente à (Des)Mercantilização da Cidade.

A CIDADE COMO MERCADORIA: A MÁQUINA URBANA DE EXCLUSÃO NO CASO DA COMUNIDADE DUBAI EM JOÃO PESSOA

Ellen dos Santos Lucena¹
Alessandra Macedo Asfora²
Vívía de França Mendes³

1 INTRODUÇÃO

O trabalho analisa o despejo da Comunidade Dubai, em João Pessoa (PB), ocorrido em 2021, durante a pandemia da Covid-19, como expressão da crescente mercantilização do espaço urbano, impulsionada pela especulação imobiliária. A partir de uma abordagem crítico-jurídica, com base em análise documental e revisão bibliográfica, o estudo examina o conflito entre o ordenamento urbanístico, a proteção ambiental e o direito à moradia, ressaltando a fragilidade das políticas públicas voltadas a populações vulneráveis. A pesquisa estrutura-se em três eixos: (1) o contexto do crescimento urbano excludente da cidade; (2) o descumprimento de normas legais e recomendações sanitárias durante a pandemia; e (3) a omissão institucional frente à proteção de direitos fundamentais.

2 O CASO DA COMUNIDADE DUBAI

Em 2021, durante a pandemia de Covid-19, mais de 400 famílias (800 pessoas, aproximadamente) foram removidas de forma forçada de uma área de 147.783,80 m² em Mangabeira VIII, João Pessoa (PB), comunidade conhecida como "Dubai". A Prefeitura moveu ação civil pública alegando ocupação irregular e construção ilegal em Área de Preservação Permanente (APP), com danos ambientais por desmatamento e queimada de mata nativa. A área, próxima ao Centro de Ensino da Polícia Militar e na zona de amortecimento do Parque das Trilhas, foi apontada como sob domínio de facções criminosas, segundo o Inquérito Civil nº 001.2020.034199 do Ministério Público. Com base nesses argumentos, o juiz da 4ª Vara da

¹ Graduanda em Direito pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB), extensionista bolsista do projeto de extensão "Observatório Terra e Moradia" na UFPB, ellen.lucena@academico.ufpb.br.

² Doutora em Direito pela UFPE, docente na Universidade Federal da Paraíba (UFPB) e coordenadora do projeto de extensão "Observatório Terra e Moradia" na UFPB, alessandra.macedo.asfora@academico.ufpb.br.

³ Graduanda em Direito pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB), extensionista voluntária do projeto de extensão "Observatório Terra e Moradia" na UFPB, vivia.mendes@academico.ufpb.br.



Fazenda Pública concedeu liminar autorizando a desocupação e demolição de cerca de 600 barracos em 23/11/2021. As famílias foram levadas para ginásios públicos, com promessa de auxílio financeiro e moradia, embora suas vulnerabilidades socioeconômicas tenham sido desconsideradas na decisão.

3 O CASO DUBAI: EXPRESSÃO EXTREMA DA LÓGICA DE EXCLUSÃO E DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM JOÃO PESSOA

João Pessoa vive um processo acelerado de mercantilização urbana, no qual o espaço público é convertido em ativo financeiro para os interesses do setor imobiliário e turístico, aprofundando desigualdades socioespaciais. O caso da Comunidade Dubai é um exemplo dessa lógica perversa, na medida em que famílias pobres foram removidas de seu território sob o argumento de proteção ambiental. Enquanto isso, empreendimentos de luxo avançam sobre áreas sensíveis como nos bairros de Cabo Branco e Gramame. Essa dualidade revela o “ambientalismo de mercado”, que criminaliza a pobreza ao mesmo tempo que absolve a especulação imobiliária.

O plano diretor de 2021, embora fale sobre inclusão socioespacial, falha em conter a gentrificação e reduz as Zonas Especiais de Interesse (ZEIS), focando em projetos que servem ao capital. Como analisam Lefebvre⁴ e Harvey⁵, a cidade torna-se palco de conflitos entre valor de uso social e valor de troca econômica, expulsando comunidades periféricas para áreas distantes. Enquanto o déficit habitacional persiste, o judiciário e o poder público priorizam a propriedade privada, reforçando um modelo excludente. Além disso, estudos como os de Alfonsin⁶ e Merlinsky⁷ mostram que esse padrão se repete em metrópoles latino-americanas. A capital paraibana, desse modo, se consolida como uma cidade de poucos, onde o direito à moradia é soterrado pela lógica do lucro.

⁴ LEFEBVRE, Henri. A produção do espaço. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd.

Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev.2006

⁵ HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. Tradução de Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes – selo Martins, 2014.

⁶ ALFONSIN, Betânia de Moraes; LANFREDI, Eduarda Schilling. O direito à moradia digna: de direito fundamental à transformação em ativo financeiro. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico**, Belo Horizonte, ano 7, n. 12, p. 85-104, jan./jun. 2021.

⁷ MERLINSKY, María Gabriela. Efectos de las causas estructurales en el largo plazo: la causa Riachuelo. **Direito & Práxis**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 14, p. 397-420, 2016.



4 DO DESCUMPRIMENTO DAS NORMAS VIGENTES

A desocupação da Comunidade Dubai revela duas graves irregularidades: o descumprimento do Código de Processo Civil e a inobservância das normas e recomendações específicas vigentes durante a pandemia de Covid-19. A decisão judicial violou o art. 492 do CPC⁸, ao extrapolar os limites da petição inicial, uma vez que não houve requerimento expresso de desocupação no bojo da ação civil pública. Outrossim, a operação ignorou procedimentos legais obrigatórios em ações possessórias, como a intimação prévia da Defensoria Pública, instituição responsável por proteger os direitos de pessoas em situação de vulnerabilidade⁹ e a atuação da Comissão Estadual de Prevenção à Violência no Campo e na Cidade (COECV)¹⁰. Segundo relato da Defensoria, a instituição só teve conhecimento horas depois do início da operação de despejo por meio de denúncia à Ouvidoria da Defensoria Pública do Estado da Paraíba¹¹.

No contexto da pandemia do Covid-19, encontrava-se em vigor a Lei nº 14.216/2021¹² que determinava a suspensão de desocupações e remoções forçadas até 31 de dezembro de 2022. Tal dispositivo foi fruto de uma série de recomendações, também ignoradas, emitidas anteriormente por órgãos como o Conselho Nacional de Justiça (Recomendação nº 90/2021), o Conselho Nacional de Direitos Humanos (Resolução nº 10), e o Conselho Estadual de Direitos Humanos da Paraíba (Recomendação nº 001/2021), todas convergindo no sentido de impedir despejos forçados em cenários de calamidade pública e crise sanitária.

⁸ “Art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.” (Lei nº 13.105, de 16 de Março de 2015, Código de Processo Civil).

⁹ art. 554 e 565 do CPC.

¹⁰ art. 3º da Lei Estadual nº 11.614/2019.

¹¹ **TERMÔMETRO DA POLÍTICA**. Defensoria Pública averigua situação do abrigo destinado à população despejada da Comunidade Dubai. Disponível em: <https://www.termometrodapolitica.com.br/justica/noticia/2021/11/27/defensoria-publica-averigua-situacao-do-abrigo-destinado-a-populacao-despejada-da-comunidade-dubai/>. Acesso em: 30 de jun. de 2025.

¹² BRASIL. **Lei nº 14.216, de 07 de outubro de 2021**. Estabelece medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (Espin) decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, para suspender o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, e a concessão de liminar em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e para estimular a celebração de acordos nas relações locatícias. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/14216.htm. Acesso em: 16 de jan. de 2025.



Sobreveio, assim, a Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) nº 828¹³, que prorrogou os efeitos da Lei nº 14.216/2021 por mais um ano. A decisão consolidou o entendimento de que remoções e desocupações estariam suspensas, excetuando-se casos comprovados de envolvimento com o crime organizado — justificativa esta invocada no caso da Comunidade Dubai, porém sem qualquer respaldo probatório. Diante disso, o Supremo Tribunal Federal (STF) determinou a suspensão da ordem de despejo, reafirmando a necessidade de observância aos dispositivos legais e constitucionais em vigor durante o período pandêmico.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O despejo da Comunidade Dubai, em João Pessoa, evidencia a omissão do Estado e a violação do direito à moradia de populações vulneráveis. A remoção, autorizada judicialmente sob o argumento de proteção à Mata Atlântica, ocorreu sem garantia de reassentamento digno. Até hoje, às famílias vivem à espera de promessas não cumpridas e, embora tenha havido destinação de um terreno e o início das obras no bairro de Gramame, até fevereiro de 2025 apenas 5% das unidades habitacionais haviam sido concluídas.

A experiência da Comunidade Dubai poderia ter seguido modelos de regularização fundiária compatíveis com a proteção ambiental, mas optou-se pela remoção forçada. A atuação limitada do Ministério Público, que não firmou Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), agravou a fragilidade da proteção jurídica das famílias. O discurso ambientalista usado para justificar o despejo ignorou a possibilidade de compatibilização entre preservação e direito à moradia, aplicando-se de forma seletiva e excludente.

O caso Dubai revela uma gestão urbana de viés neoliberal, que prioriza o capital em detrimento da função social da cidade e da dignidade humana. Superar essa lógica exige políticas habitacionais inclusivas, participativas e orientadas pela justiça social, tratando a moradia como direito fundamental, e não como concessão precária.

¹³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Arguição de descumprimento de Preceito Fundamental 828/DF**. DIREITO CONSTITUCIONAL E CIVIL. ARGUIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL. TUTELA DO DIREITO À MORADIA E À SAÚDE DE PESSOAS VULNERÁVEIS NO CONTEXTO DA PANDEMIA DA COVID-19. MEDIDA CAUTELAR PARCIALMENTE DEFERIDA. Relator: Min. Luís Roberto Barroso, 3 de junho de 2021. Disponível em: <https://luisrobertobarroso.com.br/wp-content/uploads/2021/08/ADPF-828-decisa%CC%83o-monocra%CC%81tica.pdf>. Acesso em: 03 de maio de 2025.



REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes; LANFREDI, Eduarda Schilling. O direito à moradia digna: de direito fundamental à transformação em ativo financeiro. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico**, Belo Horizonte, ano 7, n. 12, p. 85-104, jan./jun. 2021.

BRASIL. **Lei nº 14.216, de 07 de outubro de 2021**. Estabelece medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (Espin) decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, para suspender o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, e a concessão de liminar em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e para estimular a celebração de acordos nas relações locatícias. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14216.htm. Acesso em: 16 de jan. de 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Arguição de descumprimento de Preceito Fundamental 828/DF**. DIREITO CONSTITUCIONAL E CIVIL. ARGUIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL. TUTELA DO DIREITO À MORADIA E À SAÚDE DE PESSOAS VULNERÁVEIS NO CONTEXTO DA PANDEMIA DA COVID-19. MEDIDA CAUTELAR PARCIALMENTE DEFERIDA. Relator: Min. Luís Roberto Barroso, 3 de junho de 2021. Disponível em: <https://luisrobertobarroso.com.br/wp-content/uploads/2021/08/ADPF-828-decisa%CC%83o-monocra%CC%81tica.pdf>. Acesso em: 03 de maio de 2025.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. Tradução de Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes – selo Martins, 2014.

LEFEBVRE, Henri. A produção do espaço. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd.

MERLINSKY, María Gabriela. Efectos de las causas estructurales en el largo plazo: la causa Riachuelo. **Direito & Práxis**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 14, p. 397-420, 2016.

TERMÔMETRO DA POLÍTICA. Defensoria Pública averigua situação do abrigo destinado à população despejada da Comunidade Dubai. Disponível em: <https://www.termometrodapolitica.com.br/justica/noticia/2021/11/27/defensoria-publica-averigua-situacao-do-abrigo-destinado-a-populacao-despejada-da-comunidade-dubai/>. Acesso em: 30 de jun. de 2025.