

# O DIREITO À MORADIA E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

BEATRIZ DE OLIVEIRA SILVA<sup>1</sup>  
VICTÓRIA SILVESTRI KÜNZLER LIMA<sup>2</sup>

O presente estudo tem o intuito de gerar reflexões acerca do direito à moradia digna, bem como do instituto da regularização fundiária neste segmento. Nesse sentido, é notório que o impasse da política excludente e da exploração econômica está presente desde os tempos coloniais, em que o acesso formal às terras só era permitido aos senhores, os quais continham capital.

Com isso, a mercantilização da propriedade privada foi instaurada no âmbito social, assim também como seus efeitos nocivos, que causam a ocupação irregular dos solos urbanos até os dias hodiernos. Dessa maneira, é essencial a disseminação desse tema na atualidade e conscientização da população acerca dele.

Em meados do século XX, ocorreu o processo de urbanização, em que as pessoas se deslocavam do campo para a cidade. Isto posto, com esse avanço, os problemas urbanos, principalmente, desemprego, violência, inundações, deslizamentos, falta de equipamentos urbanos e a carência das demandas por serviços públicos surgiram com mais frequência e, conseqüentemente, o acesso precário à moradia e a necessidade de políticas habitacionais.

A regularização fundiária, por sua vez, tem a finalidade de garantir que o indivíduo tenha o direito de permanecer no âmbito onde percebe como sua moradia e mantém suas relações sociais. Dessa forma, deve-se assegurar não somente a habitação, mas também a consolidação do direito humano e fundamental à moradia.

Então, diante de um modelo econômico excludente, a ocupação do solo urbano com o objetivo de habitação acabou sendo concretizado por parte da população de modo irregular, por intermédio de loteamento ilegal ou pela autoconstrução parcelada, o que culminou em amplas periferias e palafitas, que são casas construídas em cima de áreas alagadiças, mais comuns na

---

<sup>1</sup> Acadêmica de Direito – UNIT/AL, Membro da Comissão de Estudos em Direitos Sociais – OAB/AL, bem como da Liga Acadêmica de Direito Constitucional – UNIT/AL.

<sup>2</sup> Acadêmica de Direito – UNIT/AL e Membro da Comissão de Estudos em Direitos Sociais – OAB/AL.

região Norte do país. Portanto, a superação da realidade fundiária urbana, por meio da intervenção do Estado, ocorreu da criação de incentivo público, com intuito que a iniciativa privada produzisse habitação popular.

O país reflete em suas cidades o tipo de relações políticas, econômicas e sociais que perduram na sociedade, em que o padrão de distribuição espacial dos indivíduos nos meios urbanos é orientado pelo sistema de estratificação social e, assim, uma ocupação do solo que incorpora linhas de desigualdades, onde os lugares considerados inferiores são os mais atingidos pela manifestação dos problemas.

Nessa perspectiva, é possível observar que a desigualdade social mediante a segregação espacial é um estigma no Brasil, o qual ocasiona a produção e apropriação desigual do espaço urbano, bem como a ampliação dos excluídos com o aumento da população de rua, do comércio informal e da setorialidade dos investimentos estatais, que reforça mazelas como a violência e o problema habitacional.

Tendo um passado histórico tão conhecido, o grande problema da falta de moradia para a maioria dos seres humanos, cidadãos de baixa renda, advém em grande parte da ausência das políticas públicas e das políticas ultrapassadas que são voltadas para satisfazer os interesses individuais, esquecendo a parcela mais desfavorecida da população. Dessa forma, o desequilíbrio existente no desenvolvimento da civilização ocorre devido à mínima adoção de medidas socioeconômicas que refletem diretamente na permanência da pobreza e, conseqüentemente na precariedade em se concretizar o direito à moradia.

Mesmo que o direito à moradia digna tenha sido reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos<sup>3</sup> e, recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, por advento da Emenda Constitucional nº 26/00, em seu artigo 6º, *caput*<sup>4</sup>, ainda hoje é visto que os cidadãos menos favorecidos são os mais prejudicados e têm seus direitos violados.

Além disso, o déficit habitacional<sup>5</sup> provém, principalmente, do baixo desenvolvimento socioeconômico e da impossibilidade que grande parte da população tem em captar as ofertas do mercado convencional - normalmente, pela falta de recursos - e por esse motivo, esta parcela da população vai em busca de maneiras próprias para conseguir uma moradia digna, muitas

---

<sup>3</sup> BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

<sup>4</sup> **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, proclamada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 1948.

<sup>5</sup> Para mais informações sobre o déficit habitacional - <http://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/> acesso em 8 de setembro de 2021.

vezes ilegais e clandestinas, sendo elas construção irregular em áreas de preservação e proibidas e parcelamento ilegal.

Portanto, para que haja a regularização desses lugares impróprios que viram alvo de moradia, foi estabelecido em 2001 o Plano Diretor de cada Município, que dá forma, determinando as possibilidades de uso e ocupação do solo, da propriedade, segundo critérios pré-estabelecidos pelo Estatuto da Cidade que fez surgir diversas formas de intervenção do Poder Público sobre o patrimônio particular, assim como sobre as próprias cidades<sup>6</sup>.

A lei federal 11.977 de 2009 se tornou mais um instrumento para auxiliar no problema social da moradia e na questão da ocupação irregular da terra urbana. Este regime implementado tentou minimizar entraves de distintas ordens, a especulação imobiliária na construção e venda de empreendimentos que impede o acesso à moradia pelas camadas populares e os limites financeiros dos Municípios para a construção de moradias populares, permitindo a regularização de uma situação consolidada de habitação e garantindo a concretização ao direito à moradia digna. Em 2017, houve a modificação dessa lei, sendo agora a Lei 13.465, que acrescentou um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes<sup>7</sup>.

Em sequência, o direito à moradia enquanto direito social não se limita apenas à prestação negativa estatal, garantindo a moradia mediante políticas públicas de habitação, que não se limita apenas à implementação de programas habitacionais<sup>8</sup>. Sendo também, um direito fundamental que se liga à própria personalidade humana impõe a concessão de um local para habitação e a garantia de uma moradia digna.

Por fim, a lei tem como objetivo principal garantir à população de baixa renda o direito à moradia com segurança jurídica e infraestrutura necessária, uma vez que ela abrange assentamentos irregulares, aglomerados subnormais ocupados por coletividade de pessoas em parcelamentos informais ou irregulares com uso predominante de fins de moradia, o que faz com que a regularização fundiária seja um dever do Estado uma vez que envolve o bem-estar de parte da população que reside em locais caracterizados pela precariedade como favelas, comunidades, palafitas e afins.

---

<sup>6</sup> Gonçalves, Fabiana Rodrigues. **Direitos Sociais: Direito à moradia** - Jusbrasil. Publicado em 2014.

<sup>7</sup> BRASIL, **Lei Federal nº 13.465** de 11 de Julho de 2017.

<sup>8</sup> BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de Outubro de 1988. Art. 23 IX

Como visto, ao lado da alimentação, trabalho, saúde, e outros direitos, a moradia entra no rol das necessidades mais básicas do ser humano, e por isso, a habitação satisfatória consiste em pressuposto para a dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República Federativa do Brasil esculpido no artigo 1º, inciso III.

Além disso, percebe-se que há uma grande complexidade para o Estado desenvolver e aplicar a política pública habitacional de forma eficiente, assim uma das principais ferramentas que os Municípios detêm para atuarem na implementação de políticas públicas habitacionais, bem como contra a ilegalidade, é o Plano Diretor.

Por fim, a proposta de regularização fundiária da Lei 11.977 de 2009 agora substituída pela Lei 13.465 de 2017 não pretende remediar os problemas da propriedade urbana informal, mas tem importantes instrumentos, capaz de auxiliar na concretização do direito à moradia, não como o acesso a qualquer propriedade, mas ao lugar que a pessoa veja como seu lar.

Logo, devido à habitação excludente existente no país, cujo fim é capitalista, a maioria da população se encontra em uma conjuntura de moradia precária e informal. Por isso, faz-se essencial a regularização fundiária, para que seja um auxílio para as famílias hipossuficientes financeiramente em suas residências e assim, garanta o direito à moradia respeitando os direitos humanos e, sobretudo, o princípio da dignidade humana.