

## "DO DIREITO À MORADIA À DIGNIDADE HUMANA: O PAPEL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS VULNERÁVEIS"

**Thiago de Almeida da Silva**

Universidade do Vale do Paraíba/ Faculdade de Direito, Praça Cândido Dias  
Castejon, 116, Centro – 12245-720/São José dos Campos-SP, Brasil,  
thiagollmeida1999@gmail.com, mvlima@univap.br

### Resumo

O fundamento principal da regularização fundiária consiste na observação de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que possui o intuito da regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, visando sempre a garantia do direito social à moradia, o acesso a infraestrutura, visando sempre mecanismos com o intuito de garantir a efetividade. Assim o município para ter uma moradia titulada em seu próprio nome e acima de tudo estar regular com todas as documentações e de certa forma ser inserido em uma sociedade justa e igualitária, contribuindo para o cenário de políticas públicas habitacionais.

**Palavras-chave:** Regularização Fundiária. Moradia. Interesse Social.

**Área de Conhecimento:** Direito Público

### Introdução

A regularização fundiária é um processo que visa garantir a legalização de áreas urbanas e rurais, permitindo que os ocupantes tenham direitos legítimos sobre a terra que ocupam. Este processo é especialmente importante em contextos onde há ocupações informais, como áreas irregulares ou assentamentos, onde os moradores não possuem documentação que comprove a propriedade. (MENEZES, 2021)

A regularização fundiária, nesse contexto, não é apenas um mecanismo de legalização, mas também uma expressão do princípio da dignidade da pessoa humana, garantido pela Constituição Federal. Ao proporcionar segurança jurídica e condições adequadas de habitação, a regularização fundiária busca satisfazer as necessidades fundamentais dos moradores, promovendo uma melhoria significativa na qualidade de vida. A legislação atual reforça a efetividade e a força vinculante da regularização fundiária, permitindo que os municípios atuem de forma mais segura e eficaz na implementação de políticas públicas voltadas para habitação e saneamento em áreas de interesse social. (GONÇALVES, 2020)

O direito à moradia é reconhecido como um direito fundamental, conforme estabelecido no artigo 23 da Constituição Federal, que atribui à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios a responsabilidade de promover programas de

Comentado [ML1]: Thiago vc tem que pontuar o parágrafo para dar uma pausa na argumentação. (ponto final e aí retoma a ideia)

construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Diante da questão abordada, sendo a regularização fundiária é necessário a atenção maior ao bairro Campo Grande, por diversas razões, que são fundamentais para o desenvolvimento social e econômico da comunidade, problemas esses evidenciados com um déficit na segurança, saúde, esporte, educação e maior índice sendo a habitação, assim a regularização fundiária é uma ferramenta essencial para melhor qualidade de vida e desenvolvimento urbano e rural para a comunidade local.

A ocupação irregular de terras reflete um problema estrutural e complexo relacionado à falta de políticas habitacionais eficazes e à desigualdade socioeconômica. Essas ocupações irregulares muitas vezes resultam em condições de vida inadequadas, falta de infraestrutura básica e insegurança jurídica para os moradores, perpetuando um ciclo de pobreza e exclusão social. Como o Estado pode intervir de maneira eficaz para assegurar o direito à moradia digna e regularizar essas áreas, garantindo, ao mesmo tempo, a dignidade e os direitos dos cidadãos envolvidos?

Este estudo busca compreender os desafios e as estratégias envolvidas na regularização fundiária em áreas de interesse social, com foco no município de Jacareí-SP. Especificamente, pretende-se analisar como a regularização fundiária contribui para a efetivação do direito à moradia, identificar os principais obstáculos enfrentados pelos gestores públicos e propor recomendações para aprimorar as políticas de regularização fundiária, assegurando que sejam inclusivas, eficientes e que promovam o desenvolvimento urbano sustentável."

### Metodologia

A metodologia de estudo adotada neste trabalho, tem seu alicerce em pesquisas bibliográficas, através de análises de artigos acadêmicos sobre o tema do direito civil e publico, com foco nas categorias de análise de Carlos Alberto Gonçalves e Pablo Stolze Gagliano, além de matérias jornalísticas, dados estatísticos e literatura especializada sobre o direito à moradia, objetivando compreender a efetividade da regularização em áreas de interesse social.

### Resultados

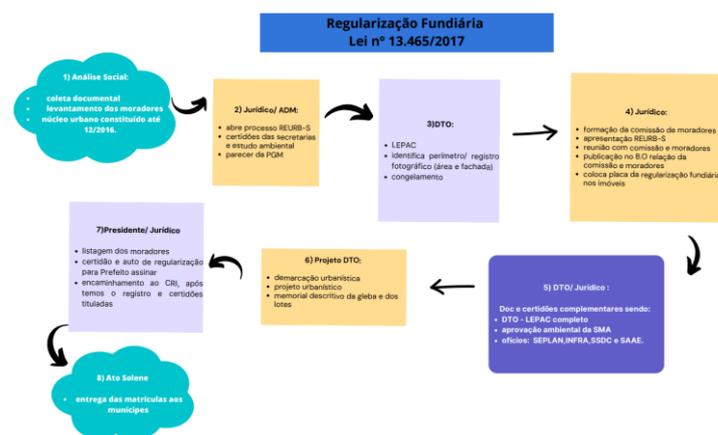
A Regularização Fundiária Urbana por Interesse Social (REURB-S) é um instrumento importante para garantir o direito à moradia digna e a regularização de imóveis em situação irregular. Para que seja possível obter a REURB-S, é necessário seguir alguns procedimentos primários.

Segundo Moraes (2018), a regularização fundiária envolve um processo complexo que requer a realização de diversas etapas, tais como o levantamento topográfico da área, a obtenção de documentação necessária, a análise da situação jurídica da propriedade e a emissão de títulos de propriedade. O autor destaca ainda que é

**Comentado [ML2]:** Thiago, a maioria dos artigos não desenvolve muito essa questão da metodologia (pelo menos os artigos do INIC). Segue um exemplo de abordagem: "Metodologia A metodologia utilizada no artigo tem seu alicerce em pesquisas bibliográficas, através de análises de artigos acadêmicos sobre o tema da justiça social, com foco nas categorias de análise de Nancy Fraser, além de matérias jornalísticas, dados estatísticos e literatura especializada sobre as características patriarcal e machista da sociedade brasileira. ". Então sugiro que foque com coesão no que vai abordar e jogue essa argumentação que desenvolveu na metodologia para os resultados!

importante seguir critérios técnicos e legais durante o processo, especialmente no que diz respeito à observância das normas ambientais e urbanísticas.

Imagem 1 – Fluxograma da Regularização Fundiária



Fonte: os autores.

Uma vez identificados os imóveis passíveis de regularização, é necessário iniciar os procedimentos para a REURB-S. O primeiro passo é a elaboração do projeto de regularização fundiária, que deverá ser submetido ao órgão municipal responsável. Esse projeto deverá conter informações detalhadas sobre a área a ser regularizada, a identificação dos ocupantes, as medidas adotadas para a regularização, a delimitação dos lotes e das áreas destinadas a equipamentos públicos, bem como a definição do regime urbanístico a ser aplicado na área. (SILVA, 2018)

Para exemplificar, o artigo científico utiliza o Bairro Campo Grande, localizado na região de Jacareí. Trata-se de uma área de interesse social onde o município precisou agir de maneira eficiente e qualificada para enfrentar as demandas relacionadas ao loteamento irregular. No momento, ao citar o Bairro Campo Grande, utilizamos como exemplo este bairro, pois, estava com uma parcela do perímetro irregular e precisou passar por estes procedimentos elencados acima, para então poder se tornar um bairro regularizado

Ocorre que durante a regularização fundiária surge situações irreversíveis de habitação, sendo uma casa já construída em Área de Preservação Permanente (APP) entrando em contradição com a regularização urbanística da cidade. Nesse contexto a Secretaria da Defesa Civil irá intervir para solicitar a Remoção do município e assim o mesmo será inserido em programas habitacionais, com o intuito de atender demandas temporárias e emergenciais até os cidadãos serem inseridos em outras moradias. Mesmo os imóveis que se encontram em Áreas de Preservação

Comentado [ML3]: Em área de preservação permanente (APP)

Permanente (APP) ou de Reserva Legal podem ser regularizados, mas é necessário consultar o órgão ambiental competente para obter estudos técnicos para eventual compensação ambiental e comprovação do interesse social sobre os imóveis a serem regularizados. (MENEZES, 2021)

No dia 28/02/2024, a Prefeitura de Jacareí realizou a entrega de 600 títulos de regularização fundiária de suas residências, se tratando da primeira etapa concluída.

Imagem 2 – Recebendo as Matrículas



Fonte: CDHU (2024)

Em Jacareí, 600 famílias do Conjunto Habitacional Jacareí D, entregues há mais de 26 anos, receberam as matrículas do imóvel. A CDHU investiu R\$ 2,3 milhões na regularização do residencial. (CDHU, 2024)

Imagem 3 – Entrega das Matrículas



Fonte: CDHU (2024)

Programa de Regularização da CDHU - O programa tem como objetivo eliminar o passivo de imóveis entregues pela Companhia no passado que necessitam ser regularizados. Atualmente, todos empreendimentos são entregues averbados. (CDHU, 2024).

## Discussão

A regularização fundiária, nesse contexto, não é apenas um mecanismo de legalização, mas também uma expressão do princípio da dignidade da pessoa humana, garantido pela Constituição Federal. Ao proporcionar segurança jurídica e condições adequadas de habitação, a regularização fundiária busca satisfazer as necessidades fundamentais dos moradores, promovendo uma melhoria significativa na qualidade de vida. A legislação atual reforça a efetividade e a força vinculante da regularização fundiária, permitindo que os municípios atuem de forma mais segura e eficaz na implementação de políticas públicas voltadas para habitação e saneamento em áreas de interesse social. (GONÇALVES, 2020)

Os possuidores de imóveis, para requerer a legitimação fundiária urbana, devem comprovar a posse por meio de documentos, tais como contratos de compra e venda, recibos, declarações fiscais, entre outros. Além disso, é necessário comprovar que o imóvel se encontra em área urbana e atende aos requisitos estabelecidos pela legislação. (Lei nº 13.465/2017, art. 9º).

A propriedade de bens imóveis é uma das formas mais importantes de relação jurídica entre as pessoas e a coisa, tendo em vista a sua relevância econômica e social. É um direito garantido pela Constituição Federal brasileira, que reconhece a função social da propriedade, ou seja, a obrigação do proprietário de utilizar o bem de forma que atenda ao interesse da coletividade, bem como do meio ambiente. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021, p. 131).

Vale ressaltar que, durante todo o processo de regularização fundiária, é importante garantir a participação e o diálogo com os ocupantes e proprietários dos imóveis, bem como promover medidas para garantir a segurança jurídica e urbanística da área regularizada. (SOUZA, 2016).

O registro é necessário para produzir efeitos de publicidade e oponibilidade. A usucapião ocorre quando alguém possui coisa alheia como se fosse sua, durante um período de tempo estabelecido em lei, satisfazendo algumas exigências da lei, como as dimensões do imóvel e a situação da pessoa junto ao Registro de Imóveis. A acessão ocorre quando há aumento da coisa por fatos naturais ou humanos, como formação de ilhas, aluvião, avulsão e construções e plantações em terreno alheio. A regularização fundiária é uma nova forma de aquisição da propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais, mas o domínio só é adquirido após o registro no Registro de Imóveis. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021, p. 149).

### Conclusão

A regularização fundiária de interesse social é destinada a áreas ocupadas por população de baixa renda que não possuem título de propriedade. Essa modalidade visa a promoção da regularização de ocupações informais, promovendo a inclusão social e a melhoria das condições de vida das pessoas que ocupam essas áreas.

Deste modo, o Estado pode intervir para que a regularização fundiária urbana por interesse social é uma atribuição do Poder Público, que pode atuar de forma direta ou por solicitação dos legitimados. No âmbito municipal, é responsabilidade da administração pública realizar todos os atos necessários para a regularização, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e/ou criminal caso se recuse a fazê-lo.

A regularização fundiária urbana por interesse social é um importante instrumento para garantir o direito à moradia adequada e combater a informalidade urbana. Este direito é classificado como um direito de segunda dimensão, que requer a ação positiva do Estado para sua efetivação, especialmente em contextos onde a intervenção estatal é necessária para atender às necessidades básicas da população vulnerável. Para que a regularização fundiária urbana seja efetiva, é necessário que haja uma legislação específica e que sejam estabelecidos procedimentos claros e objetivos para a sua implementação.

#### Referências

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 02 abr. 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume 5: Direitos das Coisas. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

BRASIL. FEDERAL: LEI nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017 – Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acessado: 02/09/2024.

MENEZES, Alexandre. **Regularização fundiária: aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: Editora Atlas, 2021.

MORAES, João Carlos de. **Regularização fundiária no Brasil: uma análise crítica da Lei nº 13.465/2017**. Revista de Direito Público, v. 14, n. 68, 2018.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: **Direitos Reais**. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO. Disponível em: <https://cdhu.sp.gov.br/-/mais-736-familias-recebem-a-regularizacao-fundiaria-de-seus-imoveis-no-vale-do-paraiba>. Acesso em: 02/09/2024