

**A LEI 13.465/2017 E O DIREITO À MORADIA À LUZ DA CONSTITUIÇÃO
FEDERAL**

*LAW 13.465 / 17 AND THE RIGHT TO HOUSING IN LIGHT OF THE
CONSTITUTION*

LORRANY MILENA DA SILVA COSTA

MELISSA MOREIRA MOURA

Resumo

Neste artigo propomos o estudo e análise da regularização fundiária sobre o enfoque do direito à moradia e se este instrumento jurídico tem competência para dispor do devido direito constitucional. Neste texto serão abordados alguns temas de suma importância para a Lei 13.465/2017, como as suas modalidades de condomínio e institutos da legitimação fundiária, apresentam também estudo não do Direito Civil, mas como o dos outros ramos jurídicos.

.Palavras-chave: Direito civil. Dignidade da pessoa humana. Direito da Moradia. Propriedade. Lei da Regularização Fundiária Urbana

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente artigo aborda os aspectos da Lei de Regularização Fundiária de forma geral, em especial, relacionado ao direito à moradia. É abordado toda a evolução do direito à moradia no Brasil e todo o processo da lei supracitada, bem como a correlação com a dignidade da pessoa humana. É claro que no Brasil a regularização é precária e que os legisladores procuram sanar todas as pendências relacionadas a tais direitos e a regularização fundiária foi criada fundamentalmente para melhorar as condições do país e buscar não somente garantia mas também a preservação de existência de qualidade.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA, MORADIA E PROPRIEDADE

De acordo com a Constituição Federal de 1988, os direitos e garantias individuais e sociais, figuram o princípio da dignidade humana, o direito de propriedade, bem como, a atribuição social da propriedade, e o direito à moradia (BRASIL, 1988)

Assim permanece entre eles interligados, para garantir a todos uma existência digna, com direitos básicos garantidos, para a materialização da vida em sociedade, no Estado Democrático de Direito.

O art 1º da Constituição Federal define o Pacto Federativo, traz os fundamentos da República Federativa do Brasil. Os fundamentos equivalem-se aos princípios valores e diretrizes adotados pelo Estado Brasileiro, e com base neles é que a Constituição Federal de 1988 foi produzida.

Sem sombra de dúvida, podemos dizer que um fundamento de grande relevo é o que diz respeito à dignidade da pessoa humana. Para que o ser humano tenha

dignidade, deve ser dado acesso a requisitos mínimos de uma vida digna como, por exemplo, alimentação, moradia, saúde, higiene, educação, lazer, etc.

A dignidade da pessoa humana é um fundamento da República Federativa do Brasil, previsto no inciso III, do artigo 1º, da Constituição Federal. Esses direitos fundamentais devem ser considerados de suma importância para buscar reconhecer não apenas que a pessoa é sujeito de direitos e créditos, mas que é um ser individual e social ao mesmo tempo.

No espaço privado, reino da satisfação das necessidades, a pessoa humana é indivíduo, isto é, mostra-se voltada para a realização de suas necessidades biológicas, já no espaço público, a pessoa é um ser social, ou, como preferiu Aristóteles, o homem é um animal político, pois vive e morre na *polis* (comunidade política).

O direito à moradia é um direito preservado pela Carta-Magna instituído como direito fundamental. É revertido na condição de princípio, onde é expectável que seja o mínimo resguardado ao indivíduo. É considerado como direito universal, devendo atender a toda coletividade. Além de ser reconhecido e implantado conjectura da dignidade da pessoa humana desde 1948, sendo recepcionado e ramificado na Constituição Federal de 1988, em seu art. 6º, introduzido pela Emenda Constitucional nº 26 de 14 de fevereiro de 2000.

Este direito acima mencionado, goza de proteção no âmbito internacional fundado na Declaração Universal dos Direitos Humanos, que além desta, é reconhecido como direito humano nos seguintes tratados e declarações internacionais: a) Convenção Internacional sobre a Eliminação de todas as Formas de Discriminação Racial (art. 5º, alínea e, inciso III) (BRASIL, 1969); b) Declaração sobre Raça e Preconceito (art. 9, § 2º) (PARIS, 1978); c) Convenção sobre Eliminação de todas as Formas de Discriminação contra a Mulher (art. 14, 2, “h”) (BRASIL, 1979); d) Convenção sobre os Direitos da Criança (art. 27, 3) (BRASIL, 1990), Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (BRASIL, 1991), entre outras.

Existe requisitos para uma moradia adequada, decorrente da inclusão do art. 11,1 do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais e interpretado amplamente por Alexandra Fuchs de Araújo e Paulo de Araújo Mendes Lima (SÃO PAULO, 2019), como a segurança da posse, disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, custo acessível, habitabilidade, não discriminação ou priorização de grupos vulneráveis, e localização adequada/adequação cultural.

Segundo Felipe Maciel Pinheiro Barros (2014), não obstante, apesar de constituído em lei, em tempos remotos, sabe-se que existe uma precariedade de moradia, principalmente aos indivíduos de baixa renda - grande maioria. O problema da falta de moradia é, além da má distribuição de renda, é também a ausência de políticas públicas que visam a coletividade e não individualidade, deixando assim de colocar em prática tratados internacionais e direitos sociais positivados na Constituição Federal (BRASIL, 1988).

Para falar sobre a dignidade da pessoa humana atribuída à moradia e propriedade, é necessário entender sobre a função social. Para Venício Salles (2014), a função social é contrária ao interesse individual, visando as necessidades dos conjuntos urbanos.

Entende-se por direito de propriedade o direito patrimonial do homem. Sem dúvida, perfaz um dos valores mais importantes da ordem constitucional brasileira, é um dos pilares dos direitos fundamentais da pessoa humana e ninguém poderá ser destituído de seu patrimônio sem a correspondente e justa indenização.

Direito de propriedade é garantido, desde que ela atenda à sua função social, vide artigo 5º, XXII, da Constituição Federal. Ressalta-se que há limites a esse direito, pois a lei estabelecerá o procedimento para a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos na própria Constituição Federal.

Para garantia ao direito de propriedade propicia a efetivação de outros direitos individuais e liberdades, tais como o direito à intimidade, à privacidade, ao

lazer, à moradia, à autonomia individual e à preservação da espécie humana. Percebe-se que a moradia e a propriedade andam em conjuntas, interligadas entre si, mas que possuem características distintas.

A propriedade, ou melhor, o direito de propriedade é aquele assegurado pela lei, em que proprietário (pessoa física ou jurídica), pode gozar, usar, e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, além de reaver de quem injustamente o detenha.

Contudo, o direito de propriedade é limitado, porque este possui a finalidade de afastar o individualismo, coibir o uso abusivo da propriedade e garantir que esse direito seja utilizado para o bem comum, preservando as disposições que dispõe art. 5º, XXII, da Constituição Federal.

Já o direito à propriedade (moradia) é aquele pretensão onde o Estado traz como um direito objetivo de todo e qualquer cidadão.

3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) é o método pelo qual garante o direito à moradia daqueles que residem em assentamentos informais localizados nas áreas urbanas. Consiste, ainda, no 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.

Na atual situação jurídica brasileira relacionada à moradia e propriedade há inúmeras irregularidades, síntese de algumas medidas jurídicas que correspondem principalmente sobre as soluções dos problemas dominiais, em relação aos ocupantes de uma área pública ou privada que não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação, conforme dispõe em seu art.8º, do Projeto de Lei Ordinária nº. 0064/2020. Isto é um aspecto da falta de um “documento” que dê a plena propriedade ao beneficiário direto da REURB.

A REURB é ordenada pela regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e interesse específico (REURB-E), conforme dispõe na sua respectiva Lei Federal 13.465/2017.

Outrossim, vejamos as distinções das medidas da REURB.

As medidas ambientais visam superar os problemas dos assentamentos implantados sem o licenciamento ambiental e o desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente (BRASIL, 2017).

Já as medidas sociais, por sua vez, garantem as soluções dadas à população beneficiária da Reurb, exclusivamente nas ocupações por famílias de baixa renda, visto que é de uma forma a propiciar o exercício digno do direito à moradia e à cidadania, proporcionando qualidade de vida.

Finalizando com as medidas urbanísticas, que diz ao contrário das medidas sociais, isto é, ela adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infraestrutura essencial, exemplos: calçamento, rede de esgoto, rede de energia, fornecimento de água, subsequentes dos loteamentos implantados sem atendimento das normas legais (LEVY, 2014).

Em face do exposto, de acordo com art. 23 da Lei 13.465/2017, a legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público. A Regularização Fundiária só é concedida para as pessoas que tiverem áreas públicas ou privadas, com intuito de unidade imobiliária urbana, porém, será aplicado alguns requisitos disposto no mesmo preceito, §1º, da Lei 13.465/17.

3.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL - REURBS

A regularização fundiária urbana de interesse social é um instituto recente, que foi contemplado no Capítulo III da Lei Federal 11.977 de 2009 (Lei da Minha Casa Minha Vida) alterado pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

A regularização fundiária urbana de interesse social, trata-se do acolhimento de ocupantes informais de baixa renda. A palavra chave para caracterizar essa modalidade é o desenvolvimento social que é buscado ao promover a REURB-S, visando a garantia de valores.

3.2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO - REURB

A Regularização fundiária é aplicada aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada, detém como critério residual.

Ao contrário da REURB-S, a regularização de interesse social é aplicável a assentamentos não considerados sociais, todo aquele que não cabe, não qualificando a aplicação das condições especiais disponíveis para o interesse social, como demarcação urbanística, legitimação de posse, entre outros.

4. REURB-S e REURB-E - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E OS SEUS ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS E O DIREITO À MORADIA.

A lei 13.465/2017 expõe regras mais compreensivas para a regularização fundiária de terrenos rurais e urbanos ocupados pela União, ela tem uma maior facilidade quanto ao registro, dispensa de certidão e para os futuros ocupantes existe uma preferência quanto a algumas medidas.

A (REURB-S), é destinada aos ocupantes informais de baixa renda, em critérios determinados pelos municípios, e a de interesse específico (REURB-E), é destinada à informais ocupados por população não qualificada, critério residual, por pessoas com maior renda.

Salienta-se destacar as mudanças que vieram com a nova lei.¹ Tais modificações e alterações tiveram uma suma importância no direito à moradia e os

1

- A. Regulamentação do direito real de laje entre os arts. 1.510-A a 1.510-E da codificação material e também na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973);
- B. Alteração dos requisitos para a usucapião urbana coletiva, tratada pelo Estatuto da Cidade;
- C. Modificações no tratamento da usucapião extrajudicial ou administrativa, tornando-a possível juridicamente e sanando algumas dúvidas (alterações no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, incluído pelo CPC/2015);
- D. Introdução de novas modalidades de condomínio: o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples;
- E. Regulamentação do sistema de arrecadação de bens vagos, para os casos de abandono (o art. 1.276 do Código Civil);

seus aspectos socioeconômicos, pois proporciona de forma nova o direito à moradia com objetivo final de alcançar a propriedade, mas não tão somente com intuito de alcance da propriedade, mas também de dar dignidade e capacidade de regularização através de instrumento ainda não alcançados por outros institutos.

Conforme João Pedro Lamana Paiva (2019, São Paulo), o objetivo da regularização fundiária é reconhecer e estabelecer a propriedade a quem tem somente moradia, sendo certo que esta última é requisito elementar.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A regularização fundiária urbana (REURB) tem tornado por muito tempo um objetivo de diversos governos, entretanto, tem esbarrado em inúmeros fatores que dificultam a sua realização efetiva. Ou melhor, as normas são abrandadas, mas não ao ponto de fixarem o direito de propriedade de forma plena.

A lei nº 13.465/2017 dispensa a apresentação de penalidades tributárias e comprovantes tributários na efetivação do registro do direito real aos favorecidos, visto que, a regularização fundiária poderá ser realizada com um custo menor ou sem custo para o beneficiário, vai depender da condição existente.

Apesar de criada legislação própria, ainda é recente sua movimentação,

Em face do exposto, havendo uma pró atividade em concretizar o direito à moradia, vamos ter uma cidade de condição de vida melhor e com seus imóveis regularizados.

F. Revogação de todo o capítulo da Lei Minha Casa, Minha Vida (Lei 11.977/2009) relativo à regularização fundiária, alterando substancialmente a legitimação da posse e a usucapião extrajudicial dela decorrente;

G. Alterações de procedimentos relativos à alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, facilitando o recebimento dos créditos;

H. Modificações na Medida Provisória 2.220, que trata da concessão especial de uso;

I. Alterações da Lei 9.636/1998, que trata da alienação de bens imóveis da União, Facilitando a extinção da enfiteuse sobre terras da Marinha, por meio da remição;

J. Introdução de políticas para Regularização Fundiária Urbana (REURB);

K. Introdução do instituto da legitimação fundiária.

REFERÊNCIAS

CAMBLER, Everaldo Augusto; BATISTA, Alexandre Jamal; ALVES, André Corvelli (Coord.). **Estatuto fundiário brasileiro: comentários à Lei n. 13.465/17**. São Paulo: Editora IASP, 2018. Tomo I, 543p.

MARCHI, Eduardo C. Silveira; KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila (Coord.). **Regularização Fundiária Urbana: Estudos sobre a Lei n. 13.465/2017**. São Paulo: Editora YK, 2019. 288p.

DIP, Ricardo (Coord.). **Regularização Fundiária Urbana Jurisprudência Paulista**. São Paulo: Editora Quartier Latin, 2016, 1ª Edição. 106p.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manuel de Regularização Fundiária Urbana - REURB**. Salvador/BA: Editora Juspodivm, 2019, 1ª Edição. 224p.

BARROS, Felipe Maciel Pinheiro. **Regularização Fundiária & Direito à Moradia - Instrumentos Jurídicos e o Papel dos Municípios**. Curitiba: Juruá, 2014. 196p.

LEVY, José Renato Nalini Wilson. **Regularização Fundiária**. Curitiba: Juruá, 2014. 196p.

TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade**. Pensar - Revista de Ciências Jurídicas, v. 23, n. 3, 2018.

Abstract

In this article we propose the study and analysis of land tenure regularization under the focus of the right to housing and whether this legal instrument is competent to dispose of the constitutional right. This text includes some topics of paramount importance for Law 13.465 / 2017, such as its condominium modalities and land legitimation institutes, also present the study not of Civil Law, but as other legal branches.

Key-words: Civil right. Dignity of human person. Housing Law. Property. Urban Land Regularization Law