



FACULDADE EVANGÉLICA DE GOIANÉSIA
BACHARELADO DIREITO

**DIREITO URBANÍSTICO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO
MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA-GOIÁS**

LORENA CARLA BORGES VIEIRA

Goianésia -GO
2019

LORENA CARLA BORGES VIEIRA

**DIREITO URBANÍSTICO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE
GOIANÉSIA-GO**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à faculdade evangélica de Goianésia (FACEG), em nível de bacharel, como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Esp. Jean Carlos Moura Mota.

GOIANÉSIA-GO
2019

FOLHA DE APROVAÇÃO

**DIREITO URBANÍSTICO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE
GOIANÉSIA-GOIÁS**

Goianésia-GO, ___/___/_____

Banca Examinadora

Nome Arguidor: _____ Evangélica Goianésia _____

Nome Arguidor: _____ Evangélica Goianésia _____

Nome Arguidor: _____ Evangélica Goianésia _____

AGRADECIMENTOS

Primeiramente gostaria de agradecer a Deus, pois sem ele não teria força e fé para perseverar. A minha mãe Lucenir, pelo apoio em todo o meu caminho. Agradeço ao meu esposo Josiel pelo companheirismo e junto a ele ter tido o melhor presente que Deus me deu, a minha princesa Laura, que é o maior motivo para conquistar o que tem de melhor em mim, a minha prima Mariana, pois, pelo incentivo dela que ingressei e terminei esta faculdade. As minhas amigas que me deram uma grande força em toda essa trajetória e que sempre acreditaram que eu conseguiria Ludimila, Alyne, Amanda e Layla. Ao meu Professor orientador Esp. Jean Carlos Moura Mota que foi peça fundamental nesse meu processo de conclusão de Curso e a professora. Me. Fernanda Heloísa Macedo Soares que nunca mediu esforços em ajudar-me. Por fim agradeço a todo corpo docente que contribuíram para meu crescimento intelectual

DIREITO URBANÍSTICO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA-GOIÁS

LORENA CARLA BORGES VIEIRA

Resumo: O presente artigo tem como tema Regularização Fundiária no município de Goianésia-Go. A justificativa para a realização deste trabalho se dá devido aos casos neste país em que não possuem regularização, onde as pessoas que constituem residência irregular sem título de sua propriedade, e isto deixam tais indivíduos restritos de diversos direitos, e por intermédio deste compreender-se-á estas situações. O objetivo central é compreender o processo de regularização fundiária de Goianésia-Go, sobre a ótica do direito fundamental que se encontra com bases normativas na Constituição federal, a luz da Regularização Fundiária que se trata na lei 13.465/2017, com enfoque no Estatuto da cidade e com destaque ao Plano Diretor. A temática aborda uma pesquisa de natureza exploratória, descritiva, utiliza do método quali-quantitativo e dedutivo. Além de que, esta se caracterizou com pesquisas bibliográficas, em livros, teses, dissertações e artigos, impressos e de sítios da internet, pesquisa documental oriunda de órgãos públicos, em específico do Município de Goianésia. Conclui-se que com as leis supracitadas prevê a necessária regulamentação das terras sem um título executivo, dando maior respaldo para que o indivíduo possua o tão esperado registro de seu imóvel, e com finalidade de se aplicar esta legislação não só em grandes centros, mas também em médios e pequenos com o caso da cidade em questão.

Palavras-chave: Dignidade Humana. Regularização Fundiária. Direito Urbanístico. Direito à Moradia.

INTRODUÇÃO

Explanando o tema que se encontra em grande destaque atualmente, a Lei de Regularização Fundiária em específico na cidade de Goianésia-Go, regularização essa da qual tem como conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para a regularização de assentamentos irregulares e à sua titulação, para que possa garantir o direito social de moradia, as funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Assim serão esclarecidos os quesitos para melhor compreensão deste requisito jurídico.

Desta forma o presente artigo tem como finalidade apresentar as devidas normas jurídicas para os indivíduos que tem seu direito de propriedade desconhecido de forma legal, sendo que nos dias contemporâneos as terras são vista como acúmulo de riquezas perdendo a sua função social, onde muitas terras ficam nas mãos de poucos, geralmente concentrando nas mãos das classes

dominantes, e assim aos que não possuem condições de obterem uma moradia regular e legal, necessitam de amparo legal.

Devido a este triste fato traz consequências para a sociedade em geral, em decorrência, portanto o objetivo central é compreender o processo de regularização fundiária de Goianésia-Go, sobre a ótica do direito fundamental que se encontra com bases normativas na Constituição Federal de 1988, a luz da Regularização Fundiária que se trata na Lei 13.465/2017, com enfoque no Estatuto da Cidade e com destaque ao Plano Diretor juntamente com programas relacionados à moradia como o programa Casa Legal e Sua Escritura na Mão.

Utilizando-se de uma temática que aborda pesquisa de natureza exploratória, descritiva, utiliza do método quali-quantitativo e dedutivo, com análise das bases normativas citadas acima. Além que, esta se caracterizou com pesquisas bibliográficas, em livros, teses, dissertações e artigos, impressos e de sítios da internet, pesquisa documental oriunda de órgãos públicos, em específico do Município de Goianésia-GO.

Vem abordar como surgiram as propriedades privadas, relata também como se deu à formação das cidades e a forma que a colonização brasileira trouxe resquícios para a formação do território nacional desde os primórdios até os dias contemporâneos, onde notório se fez que, houve um grande crescimento demográfico e uma má distribuição de renda.

Relato se fez sobre o déficit habitacional ferramenta importante quando se busca sanar as dúvidas em relação à irregularidade fundiária, utilizando como principal ferramenta a Fundação João Pinheiro (FJP) como base de pesquisa, pois esta se utiliza de pesquisas por mais de décadas para fazer o cálculo do déficit habitacional no país sendo referência nacional.

Com enfoque no direito a moradia, pois é o mínimo necessário que um ser humano necessita para viver com dignidade, destacar-se á o direito urbanístico como ferramenta para que se possam tomar medidas estatais para se organizar o território que esta sendo habitável. Pode se notar que entre o direito e a realidade muitas vezes existem um passo enorme, uma legislação sonhada, porém uma realidade distorcida há muita diferença em relação à moradia, mas não só a esta se vê também há na saúde, na segurança, dentre várias outras. Sendo estes preceitos

fundamentais que consta no ordenamento jurídico, ordenamento este que veio para estabelecer uma ordem, buscando sempre uma harmonia, um modo de assegurar o melhor e mais razoável direito dos cidadãos.

Por fim que com as leis supracitadas prevê a necessária regulamentação das terras sem um título executivo, dando maior respaldo para que o indivíduo possua o tão esperado registro de seu imóvel, e com finalidade de se aplicar esta legislação não só em grandes centros, mas também em médios e pequenos com o caso da cidade em questão.

Dito isto, percebe-se que apesar de toda dificuldade, a vida em sociedade se torna mais fácil. Por isso, relevante se faz este trabalho, pois este busca sanar dúvidas a respeito de como se pode dentro dos parâmetros legais por fim nestas irregularidades, e como as pessoas que se encontram em tal situação possam ter uma condição de vida melhor, pois muitos vivem sem o mínimo de condições consideradas dignas para um ser humano.

1 SURGIMENTO DA PROPRIEDADE PRIVADA

Imperioso é esclarecer, inicialmente, que não há como falar de regularização fundiária sem compreender como surgiram às propriedades, as cidades, o interesse humano de conviverem em união.

Notório se faz que existam três períodos da formação da propriedade, são eles: estado selvagem, barbárie e civilização. Durante todos esses períodos milhares de anos se passaram, várias guerras aconteceram, muitas mudanças ocorreram nas propriedades. Primeiramente os seres humanos viviam em bosques, nas árvores buscando fugir de feras selvagens, sobreviviam comendo frutos, nozes e raízes, tendo como seu principal progresso a linguagem articulada, após milhões de anos, surgem na alimentação os animais aquáticos como o peixe, molusco e o fogo. E assim, seguiam o curso do rio. Já na época barbárie, descobriram a domesticação as criações de animais e o cultivo de plantas. Posteriormente surge a fundição do minério de ferro e a civilização com a escrita. (ENGLES 2005).

Atualmente, faz-se perceber que a vida em coletividade é mais fácil do que se cada ser humano vivesse por si só, e essa visão de coletividade começou a

se desenvolver na era primitiva, quando os seres racionais começaram a perceber que necessitavam dos bens disponíveis da terra para sobreviver, notando que se mantivessem em um determinado local poderiam produzir e colher, além do que, se estivessem em grupo um protegia ao outro, passando segurança para todo o clã.

Este entendimento é reforçado pelo ensino de Gassen que assim diz:

A propriedade coletiva das comunidades gentílicas foi à forma de propriedade que predominou nas antigas civilizações. No Egito, Síria e Mesopotâmia as comunidades gentílicas estavam organizadas basicamente em grupos familiares, clãs e tribos, em que a propriedade coletiva tinha em sua base o entendimento de que a comunidade predominava sobre o indivíduo. O que conta é a comunidade, e sendo assim, a terra pertence ao grupo todo, tanto aos vivos quanto aos mortos, visto que a crença, nesses tempos, sustentava que os mortos permaneciam de certa forma ligada às condições terrenas. (GASSEN, 2005, p. 117).

Manifesto se faz que, em primeiro momento a terra pertencia a todo um grupo partilhado coletivamente, conforme aumenta o número de pessoas, a vida passa por interferências que antes estes não possuíam, como por exemplo, o pouco espaço, a indisponibilidade dos bens disponíveis devida a grandes aglomerações, dando origem ao surgimento das disputas territoriais por distintos grupos. (GASSEN, 2015).

Dito isto, começa a necessidade de divisões, pois surge o comércio, a economia, a produção agrícola, tudo isso não meramente para a sobrevivência da família, havendo assim necessidade de divisão das terras, conhecidas como terras comunitárias, dessa maneira surgindo às propriedades privadas. Desta feita, com o surgimento das propriedades constitui também o ordenamento jurídico, com o intuito de que se mantenha a ordem da propriedade. (ENGELS, 2005).

Nesta perspectiva, evidentemente nota-se que, desde os primórdios surgem necessidades de normas e leis, sendo de suma importância a criação de um ordenamento jurídico para que, possa legitimar de forma justa a vida em sociedade.

1.1 Contexto Histórico no Brasil

Entende-se que antes de adentrar ao tema aqui proposto relevante se faz a apresentação de um contexto da revolução histórica do que concerne a evolução das cidades no Brasil.

Notório se faz que, o descobrimento do Brasil se deu pela coroa portuguesa conforme trecho subsequente:

[...]. A primeira nau de regresso da viagem de Vasco da Gama chegou a Portugal, produzindo grande entusiasmo, em julho de 1499. Meses depois, a 9 de março de 1500, partia do Rio Tejo em Lisboa uma frota de treze navios, a mais aparatosa que até então tinha deixado o reino, aparentemente com destino às Índias, sob o comando de um fidalgo de pouco mais de trinta anos, Pedro Álvares Cabral. A frota, após passar as Ilhas de Cabo Verde, tomou rumo oeste, afastando-se da costa africana até avistar o que seria terra brasileira a 21 de abril. Nessa data, houve apenas uma breve descida a terra e só no dia seguinte a frota ancoraria no litoral da Bahia, em Porto Seguro (BUENO, 2007, p. 30).

Desta maneira percebe-se que, o real destino da coroa portuguesa não era o Brasil, porque até então, não sabia se tal terra era ou não desconhecida, o primordial propósito desta coroa era o destino às Índias. Faz-se entender que foi uma descoberta do acaso.

Concomitantemente com a chegada dos portugueses o Brasil foi visto meramente como fonte de riqueza, unicamente para base de exploração, com intuito de retiradas de produtos, deste imenso, vasto e rico território. Conforme nota-se no trecho a seguir o grande interesse exploratório da colônia portuguesa nesta pátria:

Nesses anos iniciais, entre 1500 e 1535, a principal atividade econômica foi à extração do pau-brasil, obtida principalmente mediante troca com os índios. As árvores não cresciam juntas, em grandes áreas, mas encontravam-se dispersas. À medida que a madeira foi-se esgotando no litoral, os europeus passaram a recorrer aos índios para obtê-la. O trabalho coletivo, especialmente a derrubada de árvores, era uma tarefa comum na sociedade tupinambá. Assim, o corte do pau-brasil podia integrar-se com relativa facilidade aos padrões tradicionais da vida indígena. Os índios forneciam a madeira e, em menor escala, farinha de mandioca, trocadas por peças de tecido, facas, canivetes e quinquilharias, objetos de pouco valor para os portugueses. (FAUSTO, 2015, p. 23).

Após algum tempo de exploração da colônia portuguesa perante esta nação, outros países descobriram a vasta riqueza desta região, surgindo assim o

interesse sob a mesma, ainda sobre o prisma deste autor faz-se notar o grande interesse de outras nações:

Mas a maior ameaça à posse do Brasil por Portugal não veio dos espanhóis e sim dos franceses. A França não reconhecia os tratados de partilha do mundo, sustentando o princípio de que era possuidor de uma área quem efetivamente a ocupasse. Os franceses entraram no comércio do pau-brasil e praticaram a pirataria, ao longo de uma costa demasiado extensa para que pudesse ser guarnecida pelas patrulhas portuguesas. Em momentos diversos, iriam mais tarde estabelecer-se no Rio de Janeiro (1555-1560) e no Maranhão (1612-1615). (FAUSTO, 2015, p.24).

Destaca-se que, a coroa portuguesa ao se sentirem ameaçados pelos Franceses quanto a sua descoberta, viu-se necessário colonizar o Brasil, criando assim as capitanias hereditárias, sucedendo a segmentação das terras da seguinte forma:

Há indícios de que Martim Afonso ainda se encontrava no Brasil quando Dom João III decidiu-se pela criação das capitanias hereditárias. O Brasil foi dividido em quinze quinhões, por uma série de linhas paralelas ao equador que iam do litoral ao meridiano de Tordesilhas, sendo os quinhões entregues aos chamados capitães-donatários. Eles constituíam um grupo diversificado, no qual havia gente da pequena nobreza, burocratas e comerciantes, tendo em comum suas ligações com a Coroa [...] Os donatários receberam uma doação da Coroa, pela qual se tornavam possuidores, mas não proprietários da terra. Isso significava, entre outras coisas, que não podiam vender ou dividir a capitania, cabendo ao rei o direito de modificá-la ou mesmo extingui-la. A posse dava aos donatários extensos poderes tanto na esfera econômica (arrecadação de tributos) como na esfera administrativa. [...] parte dos tributos devidos à Coroa pela exploração de pau-brasil, de metais preciosos e de derivados da pesca cabiam também aos capitães-donatários. (FAUSTO, 2015, p. 24).

Pode-se observar que a preocupação da colônia portuguesa era meramente exploratória, em tempo algum foi de desenvolvimento destas prosperas terras, nunca houve interesse em expandir o país, em estruturá-lo, como se percebe no trecho acima, a divisão foi feita aos donatários com intuito de arrecadação, de exploração.

Essa carência como cita Reis vem do passado, das distribuições das terras, do capitalismo, o mundo em que vivemos hoje, é um reflexo do passado “seria possível dizer que, em muitos aspectos, não há ‘mercados’ reais que operem

igualmente para todos, uma vez que o processo de penetração capitalista da sociedade ainda apresenta lacunas e/ou deficiências importantes” (REIS, 1988).

É preeminente destacar que os vestígios dessa colonização respingam sobre a atual sociedade, e que necessário se faz buscar condições para a solução de tais problemas, e uma das soluções proposta por esse trabalho se fará através da regularização fundiária nos centros urbanos, que foram criados sem estruturas necessárias para uma vida humana digna e com garantias sociais. Visto que, a utilização das terras, desde os exórdios se fez em benefício de uma minoria. Decorrendo de padrões de existência miseráveis pela maior parte da população.

1.2 O Surgimento das Cidades

A vida urbana se faz devida a necessidades em que o animal racional, se viu em posição de necessidade de convivência, haja vista, que o homem contém necessidades inerentes de interagir com outros seres humanos, desta forma perceberam que vivendo em união a condição de vida melhora, fato este, ocorrido desde os primórdios, onde ocorrem às primeiras construções de civilização havendo cooperação na peleja pela sobrevivência, as primeiras cidades surgiram desde a antiguidade na Grécia onde juntavam comunidades para guerrearem contra outras, crescendo assim a população e dando origem a cidade. A este respeito é preciso considerar que:

O termo cidade surge nos primórdios históricos. Na Antiga Grécia, por exemplo, em virtude de lutas internas pelas conquistas de terras, muitos grupos, em especial os aristocratas, uniram-se em comunidades que, multiplicadas, geraram a chamada *polis* ou cidade-estado Grega. Esta, composta da *acrópole* (templo no alto monte), *ágora* (praça central) e *asty* (mercado), tornaram-se um centro religioso, político, econômico e social da época. (LEAL, 2003, p. 7)

Desta forma, perceber-se que o cooperativismo entre si na luta para a sobrevivência se tornou mais fácil em grupo, formando assim as civilizações, onde inicia a conquista dos territórios. Posteriormente com a chegada da revolução industrial se dá início as cidades, onde, moradores do meio rural se mudam para o meio urbano em busca de melhoria de vida, em busca de emprego.

Neste entendimento temos aos olhos de Xavier:

A chegada da humanidade na Idade Moderna, a partir do século XVI, levou, paulatinamente, a consolidação da cidade frente ao campo, instituindo-se com a Revolução Industrial (1760-1830), o “modo urbano de vida”. A industrialização levou grandes contingentes populacionais a buscarem a cidade como espaço de reprodução da vida. Se anteriormente a preocupação geral estava voltada para a defesa das Cidades-Estados ou cidades militares, com a Revolução Industrial a ordem militar romana transformou-se no “caos das grandes aglomerações”, cristalizando-se o Planejamento Urbano como alternativa para combater as mazelas urbanas. (XAVIER, 2012, p. 4).

Nota-se que boa parte das pessoas saíram do campo e foram para cidades, na busca de um espaço para melhor reprodução de vida, porém isto ocasionou uma migração desregrada do qual resultou vários problemas entre eles os problemas fundiários, auferindo assim o caos nas cidades, pois as pessoas buscavam uma vida melhor, entretanto, sem condições de habitarem em lugares de condições dignas se instalam onde as oportunidades os jogam, dando origem as irregularidades fundiárias. De acordo com Provin (2017, p. 34) “As pessoas possuem a tendência de se mudar para as cidades na busca de uma vida melhor, mas sem condições de se fixar em seu centro urbano, acabam por ocupar as suas margens, locais que passaram a ser chamados de Favelas”. (apud Sousa, Online)

Já Aristóteles tinha um sonho de cidade perfeita citando na sua obra A Política, pelo seu ângulo de vista o homem somente se satisfaria e seria feliz por meio da vida em cidade, conforme no trecho a seguir:

Vemos que toda cidade é uma espécie de comunidade, e toda comunidade se forma com vistas a algum bem, pois todas as ações de todos os homens são praticadas com vistas ao que lhes parece um bem; se todas as comunidades visam a algum bem, é evidente que a mais importante de todas elas e que inclui todas as outras tem mais que, todas estas, objetivo e visa ao mais importante de todos os bens; ela se chama cidade e é a comunidade política. (ARISTOTELES, 1989, p.316).

Uma realidade nos dias de hoje, considerada surreal, não saindo dos desejos de Aristóteles para a realidade, Infelizmente o fato de desejar o bem e não os bens, lamentavelmente não se passaram de sonhos, bom seria se assim fosse, pois, se teria uma vida com dignidade, onde a sociedade seria de pessoas mais

fraternas ajudando uns ao outros, entretanto percebe-se que a sociedade em que se vive não tem nada além de ganância, esta é a dura realidade.

Nos trecho de Antônio Batista Coelho relata um pouco da verdadeira realidade:

A qualidade de vida das populações era provavelmente uma preocupação pouco presente, quando a vida corria lentamente e as transformações espaciais urbanas e habitacionais sucediam com cadências extremamente lentas, de certa forma de acordo com o ritmo de vida lento que aconteceu até provavelmente meados do século XX; basta pensar um pouco sobre aquelas fotografias que vemos dos anos 40 e 50 em Portugal e também atentarmos nos filmes da época. A partir de certa altura tudo adquiriu uma rapidez por vezes agressiva e explosiva, pensando na expansão urbana, e quando tal aconteceu não havia critérios “à altura” para racionalizar tal explosão dobrando-a no respeito pela salvaguarda da qualidade de vida das populações; provavelmente nem as populações tinham a noção de que deveriam poder ter essa qualidade de vida. (INFOHABITAR, 2018, *online* apud COELHO, 2005, *online*).

Neste entendimento tem-se que de acordo com o trecho de Coelho, a cidade se expandiu de forma tão explosiva e rápida que as pessoas não tinham noção que poderiam ao menos ter qualidade de vida.

Segundo exposição de Brundtland este crescimento imoderado é o que causa a propagação de assentamentos ilegais, com instalações primitivas, populações em crescimento contínuo e traços preocupantes de doenças conjugadas a um ambiente insalubre. (FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS, 1991, p.19).

Conforme Laécio Noronha Xavier, percebemos que o Brasil é um país praticamente urbano:

O Brasil é um país essencialmente urbano, com mais de 80% da população e das atividades econômicas encontrando-se em áreas urbanas. As cidades concentram também boa parte dos mais difíceis problemas nacionais. O Poder Público em todos os níveis de Governo não conseguiu intervir na questão urbana com a eficiência necessária. (XAVIER, 2019, *online*)

Dito isto, nota-se que maior parte das pessoas vive nas cidades, pois apesar de todos os problemas a vida na cidade se torna mais fácil. Por isso se faz muito relevante este trabalho, pois este busca melhoramento à vida de pessoas que não tem as mesmas oportunidades de viverem em condições consideradas dignas

para um ser humano, tentando dar solução para que vivam com mais qualidade e bem estar, tornando-a mais prazerosa.

2 DIREITO A MORADIA E DÉFICIT HABITACIONAL

O sonho de todo cidadão é ter seu próprio imóvel, a tão sonhada casa própria, entretanto notório se faz no Brasil que as oportunidades nem sempre são para todos. Conforme já dito anteriormente, o homem saía do campo rumo à cidade em busca de uma vida com condições melhores, entretanto, ao chegarem nesta se deparam com realidades diferentes, com o desemprego, e se fixam em moradias precárias e improvisadas.

Neste entendimento conforme Santos (2006) temos que:

[...]À impossibilidade de aquisição de imóvel regular, será obrigado, o excluído, a valer-se de loteamentos irregulares que, por razões óbvias, são mais baratos ou até de invasão de áreas, pois em algum lugar terá que abrigar-se juntamente com sua família.[...] Há muito vem se falando sobre as condições de vida na cidade dos excluídos, que não conseguem obter o mínimo de oportunidade para conseguir sobreviver na selva de pedra que pode aparentar beleza, pompa, atratividade, porém, todas as comodidades estão acessíveis a poucos, com poder aquisitivo e posição na sociedade urbana. Aos demais restam as migalhas, quando restam.[...] Hoje, nos grandes centros, temos um acentuado número de famílias vivendo do lixo, que em nada representa para a sociedade e é posto como resíduo inservível nos lixões e aterros sanitários de cidades polos. Sem o que comer, sem abrigo, sem lar, sem teto, sem oportunidade de trabalho, sem nada, os excluídos acabam integrando uma triste estatística de caos e desarranjo social urbano. (Santos, 2006, p.35)

Triste realidade relatada por Santos, seres humanos tratados como lixo se abrigam de qualquer maneira por não obterem uma oportunidade se quer para sobreviver, com a impossibilidade de aquisição do imóvel regular muitos recorrem aos loteamentos irregulares, visto que possuem uma acessibilidade financeira maior, surgindo assim os loteamentos ilegítimos sem regularização, locais estes com condições deficientes de moradia. Desta maneira surge o Déficit habitacional.

Mas o que vem a ser o termo déficit habitacional? Aos olhos de Alexandre Oliveira:

O termo déficit habitacional é utilizado para se referir a um determinado número de famílias que vivem em condições de moradia precárias em uma região – seja um bairro, ou em uma cidade, ou em um estado ou um país, ou que não possuem qualquer moradia.

São consideradas moradias inadequadas àquelas construídas com materiais não duráveis ou improvisados, que estão em risco, que possuam um número excessivo de pessoas vivendo em um pequeno espaço – como no caso da coabitação, ou aquelas que não foram construídas com o objetivo de serem habitadas por uma família. (OLIVEIRA, 2018, *online*)

Desta maneira temos o déficit habitacional como um indicador para direcionar as autarquias na busca de demandas para a melhoria de todos que direta ou indiretamente estejam envolvidos.

A principal referência que se têm no Brasil para calcular o déficit habitacional esta nas pesquisas da Fundação João Pinheiro (FJP), que vem realizando o cálculo de déficit por mais de décadas, se sobressaindo com sua experiência e aprimoramento, onde esta se faz de autores renomados, a FJP tem um grande marco pela divulgação dos resultados lançados sobre déficit habitacional tornando assim, grande referência nacional, sendo usadas tanto pelos governos federais, estaduais, municipais, acadêmicos, etc. Utiliza-se também Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ou a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD). (IMB, 2017).

Ainda sobre o prisma do que seja déficit habitacional, relevante se faz ponderar o que venha a ser o déficit habitacional aos olhos do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA):

O déficit habitacional é um indicador que permite orientar as políticas públicas habitacionais na realização de programas para atender à demanda explicitada entre as esferas governamentais: municípios, estados, Distrito Federal e União relacionada às necessidades de moradias (IMD, 2017, p. 11 apud IPEA, 2013, *online*).

Para Fundação João Pinheiro o conceito de déficit habitacional esta diretamente ligada à habitação instável, precária, com coabitação familiar forçada, moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. (IMB 2017).

A seguir o Instituto Mauro Borges de estatísticas e estudos socioeconômico relata alguns de seus subcomponentes:

1. Habitação precária: os domicílios rústicos e os domicílios improvisados;
2. Coabitação familiar: os cômodos e as famílias conviventes secundárias que desejam constituir novo domicílio;
3. Ônus excessivo com aluguel urbano: número de famílias urbanas com renda familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel;
4. Adensamento excessivo em domicílios alugados: domicílios alugados com um número médio superior a três moradores por dormitório. (IMD, 2017, P.11 apud FJP, *online*.).

Conforme os meios que se utilizam para o cálculo do déficit habitacional, pertinente se faz ponderar que este déficit habitacional não se faz só em grandes cidades ou capitais, apesar de focar especialmente em grandes centros, médios e pequenos centros também enfrentam esse problema de desenvolvimento de forma não planejada. Fazendo com que essa população menos favorecida encontrem dificuldades, não só na moradia pelo fato de não terem condições financeiras, mas também na aquisição à educação, à saúde, dentre outros. (FJP, *online*)

Segundo pesquisas levantadas pela Fundação João Pinheiro, percebe-se que a necessidade de construção de novas moradias no sentido de demanda habitacional vem crescendo a cada dia, pois tamanhas são as inadequações dos domicílios e dependendo da qualidade da moradia isso acaba por prejudicar o bem estar do indivíduo, o seu psicológico, a sua vida. Todo ser humano merece o mínimo para sua existência. Pois conforme pesquisa desta, o que se considera inadequado é:

Como inadequados são classificados os domicílios com carência de infraestrutura, com adensamento excessivo de moradores, com problemas de natureza fundiária, cobertura inadequada, sem unidade sanitária domiciliar exclusiva ou em alto grau de depreciação. São considerados domicílios carentes de infraestrutura todos os que não dispõem de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

O adensamento excessivo considera apenas os domicílios (casas e apartamentos) próprios. Os alugados são incorporados aos cálculos do déficit habitacional. Caracteriza situação em que o número médio de moradores no domicílio é superior a três por dormitório. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que servem, em caráter permanente, de dormitório para os moradores do domicílio. Nele incluem-se aqueles assim utilizados em função de não haver acomodação adequada para essa finalidade. (FJP, 2018, p.26)

Conforme visto, estes são meios que todo ser humano necessita pra viver, todos deveriam ter o direito de um lar, uma moradia digna, pois este é direito fundamental imposto pela Declaração Universal de Direitos Humanos onde esta relata que “todo o indivíduo tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar e para isso necessário se faz uma habitação adequada” tratada estes que possuem força de lei. Neste entendimento tem-se que na Declaração Universal de Direitos Humanos (DUDH) de dezembro de 1948:

[...] Artigo 17º 1. Toda a pessoa, individual ou coletiva, tem direito à propriedade.

2. Ninguém pode ser arbitrariamente privado da sua propriedade.

[...]

Artigo 25. Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle. [...] (RIBEIRO, 2019 *online*).

Reforçando a força normativa dos Direitos Humanos, é de suma importância destacar que no nosso próprio ordenamento jurídico consta, em seus direitos elencados além do direito a propriedade, a igualdade dos seres humanos.

Conforme artigo quinto da Constituição da Republica Federativa do Brasil de 1988:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguinte:

[...]

XXII- a propriedade atenderá a sua função social. (BRASIL,1988)

É inegável o direito a moradia de um cidadão, tendo em vista que, além de um direito fundamental, este se trata também de uma necessidade básica. Todo humano precisa de uma moradia e a uma moradia adequada, é necessário que se faça atendidas as condições de infraestrutura, saneamento básico, segurança, coleta de lixo, fornecimento de água, energia elétrica, dentre outras, relevante se faz destacar o olhar de Fernanda Heloisa e Jean Carlos sobre o direito a moradia:

O direito à moradia é um dos direitos fundamentais e, assim essencial para o que o sujeito possa ser considerado em sua plenitude como ser humano,

pois não há que se falar em direito à vida e à saúde, por exemplo, se não se tem a mínima condição de moradia, se esse direito não for resguardado e protegido dentro do Estado Democrático de Direito. (SOARES, MOTA, 2019, p. 518).

É de suma importância destacar que o fundamento legal do direito a moradia esta previsto na Constituição da república Federativa do Brasil de 1988, direito este elencado como direito social, tendo sua entrada em vigor da emenda Constitucional nº 26/2000, (MOTA, SOARES, 2019, p.519, apud Lenza 2014, p.1184).

Por fim, apesar de os direitos se encontrarem erigidos em lei, a verdade é que a realidade não condiz. Com base nas pesquisas expostas pelo FJP pode-se perceber que tamanha é a desigualdade e a necessidade de um desenvolvimento social, cultural do nosso país, pois há muitas pessoas que vivem na precariedade e gritam por socorro, um país com tantas riquezas divididas de maneira tão desorganizada onde a riqueza prevalece nas mãos da minoria.

Conforme visto, o governo diz-se que tem tomado atitudes, para amenizar o grande desequilíbrio social e econômico, incluindo a habitação como um direito social na Constituição Federal. Faz se ainda de outros subterfúgios de maneira que se criaram programas do governo para a resolução parcialmente estes problemas como: Programa Minha Casa Minha Vida em âmbito nacional, e também programas estaduais, tais como o Programa Mais Moradia e o Casa Legal.

Entretanto de acordo com Azevedo, para estudar a questão habitacional, necessário se faz a observação de outras políticas urbanas. Em função da interdependência da moradia com outras esferas, às vezes um simples incremento dos programas de habitação não é a solução mais indicada para melhorar as circunstancias habitacionais do cidadão mais pobre. Em razão de que esses programas podem ser inviabilizados caso não sejam integradas a eles outras políticas urbanas, como de transporte, energia elétrica, esgotamento sanitário e abastecimento de água. (AZEVEDO, 1996)

Em concordância com o autor supracitado juntamente com os programas lançado em busca de melhoria, necessário se faz de outras relações políticas urbanas, são elas: a energia elétrica, saneamento básico, transporte, dentre outras.

3 DIREITO URBANÍSTICO E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Ao longo das últimas décadas o homem tem saído do meio rural rumo à cidade, em busca de vida melhor, tendo assim gerado problemas estruturais urbanos, pois as cidades têm crescido de maneira explosiva, além de passar por crises financeiras, o que faz com que haja muito desemprego e isto causa desta forma efeitos indesejáveis aos centros urbanos em questão a moradia, surgindo deste modo às habitações irregulares como cortiços, favelas, invasões e outros.

Neste entendimento de acordo com Celso Santos Carvalho temos:

As cidades brasileiras são fortemente marcadas pela presença dos assentamentos informais vilas, loteamentos clandestinos e favelas, que se constituem em espaço irregulares, vulneráveis e inseguros onde vive grande parte da população. A irregularidade no país passou a ser regra e não exceção. Estimativas realizadas pela Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU) indicam que mais de 12 milhões de domicílios urbanos ocupados por população de baixa renda são irregulares. (CARVALO, 2007, p.13)

Reforçando o entendimento acima, pessoas sem condições de conquistar a sua própria moradia invadem áreas desocupadas em busca de um abrigo, se furtando da ilegalidade em busca de sobrevivência. Vejamos os relatos de Ricardo Lira:

Em centros urbanos relevantes, como, por exemplo, a Cidade de São Paulo, já ocorre à ocupação de prédios urbanos pelos sem-teto. Há poucos dias, ocorreu à ocupação de um prédio do INSS, que estava desocupado, localizado na Cinelândia, ponto central e privilegiado da Cidade do Rio de Janeiro. Por enquanto, as ocupações têm acontecido em prédios públicos, mas, se as providências efetivas não chegarem ao ponto de uma efetiva solução para a crise de moradia, as ocupações poderão passar a se dar também com relação aos prédios particulares, o que será a proximidade do caos. (LIRA, 2006, p. 271)

Comprovado se faz pelos estudos de José Carlos Freitas, que a maior parte da população brasileira é urbana, sociedade esta que veio desacompanhada de um planejamento urbanístico, além do mais, afetando e destruindo o meio ambiente, gerando uma desordem social, além do mais, ocasionando problemas com relação à higiene, saúde e ausência de saneamento básico:

A população no Brasil é essencialmente urbana. Em 40 anos, de 1940 a 1980, passamos de 41 milhões de habitantes para 119 milhões. Nesse mesmo período a população urbana cresceu de 31,2% para 67,6%. Em 1991 esse percentual chegou a 76%. [...]

Esse crescimento urbano veio desacompanhado de um planejamento que pudesse absorver as necessidades de oferta de equipamentos urbanos (água, luz, esgoto, etc.) e de serviços públicos de transporte, educação e saúde pública.

A ocupação desordenada do solo deu ensejo à formação de habitações subnormais, como as favelas, mas, também, a um segmento do mercado informal da habitação que continua crescendo, consumindo as economias dos incautos, degenerando os padrões de desenvolvimento urbano das cidades e, muitas vezes, degradando o meio ambiente natural: os loteamentos clandestinos. (FREITAS, 2000, p.01).

Como relatado no trecho acima o Brasil passou por um grande segmento de urbanização, esta ocorrida de forma descomedida. Dito isto, necessário se faz que o Poder público busque soluções para tais problemas, nesta esfera é que se fazem necessárias normas urbanísticas.

Segundo José Afonso da Silva quando surgiu o urbanismo havia outra visão do seu desenvolvimento:

Concebeu-se o “urbanismo”, inicialmente, como arte de embelezar a cidade. Esse conceito, porém, evoluiu no sentido social, tanto quanto evoluía o conceito de “cidade”, que tende a expandir-se além do perímetro urbano. Assim concebido, o urbanismo é uma ciência, uma técnica e uma arte ao mesmo tempo, cujo objetivo é a organização do espaço urbano visando ao bem-estar coletivo – através de uma legislação, de um planejamento e de execução de obras públicas que permitam o desempenho harmônico e progressivo das funções urbanas elementares: habitação, trabalho, recreação do corpo e do espírito, circulação no espaço urbano. (Silva, 2010, p.30)

Atualmente para Hely Lopes Meirelles urbanismo é “um conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade” (MEIRELLE, 2014, p. 533), reforçando este entendimento Caetano Lima (RODRIGUES, 2007, p. 65) complementa tal conceito, afirmando que o urbanismo também compreende o

diagnóstico dos problemas das cidades e a avaliação dos meios mais eficazes para solucioná-los.

Nasce assim o Direito Urbanístico, como normas que buscam regular o urbanismo, este, primeiramente tinha a intenção apenas de organizar o solo urbano, pois estuda a sistematização das cidades, entretanto, com a concepção moderna este se manifestou para organizar tanto o espaço urbano como com relação ao que diz respeito ao urbanizável, sendo assim, abrangendo tanto as cidades, como o solo rural, tendo em vista que este engloba os espaços de habitação, trabalho, circulação e recreação conforme destaca Meirelles:

Assim, o Direito Urbanístico surgiu para organizar o solo urbano e também aquele dito como urbanizável, ou seja, tanto ordenar as cidades como também ordenar as áreas rurais, pois ele abrange os espaços de habitação, trabalho, circulação e recreação, excluindo apenas as áreas de exploração agrícola, pecuária e extrativista. (MEIRELLES, 2014, p. 536-537).

Focar-se há no Direito Urbanístico em relação às cidades, pois este é um dispositivo imprescindível na busca de respostas para resolver problemas fundiários. Nos ensinamentos de Silva (2010, p. 30) “a que o Direito Urbanístico trata do ramo do Direito que estuda o conjunto de legislações reguladoras da atividade urbanística, isto é, aquelas destinadas a ordenar os espaços habitável.”

A princípio conforme a Constituição Federal de 1988, no seu artigo 24, destina a quem compete legislar concorrentemente sobre o direito urbanístico, evidência também na constituição federal no seu artigo 182 e 183 tem um capítulo de políticas urbanas, sendo esta quem legitimou o direito a propriedade, fazendo relevante o exercício da função social, estabelecendo com que esta seja realizada de forma a proporcionar maior benefício para a coletividade. A constituição federal de 1988 dispõe em seus artigos:

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

[...]

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretriz geral fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

[...]

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
[...] (BRASIL,1988 *online*)

Do artigo 182 parágrafo primeiro da Constituição federal encontra-se obrigatoriedade do Plano Diretor para as cidades com mais de 20 mil habitantes, sendo este o “instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” (CF,1988,*online*). Destarte faz se necessário destacar a lei 10.257/2001 que vem regularizar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, sendo esta denominada como Estatuto da Cidade.

O Estatuto da cidade tem como objetivo estabelecer diretrizes gerais da política urbana no Brasil, os principais instrumentos desta lei são:

Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
Planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
Planejamento municipal, em especial o plano diretor, disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, zoneamento ambiental, plano plurianual, diretrizes orçamentárias e orçamento anual, entre outros.
(BRASIL, 2001 *online*.)

Conforme entendimento acima, o Estatuto da Cidade sucede tamanha importância ao Plano Diretor, este estatuto trás um capítulo destinado a esta temática, fazendo assim de relevante competência ao Direito Urbanístico, pois o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, tornando-se componente primordial do processo do planejamento dos municípios.

Ao entendimento de Corralo temos que o Estatuto da Cidade:

O Estatuto da Cidade, além de reforçar o primado da função social como um limitador do direito de propriedade, também adiciona um novo conceito no ordenamento brasileiro: função social da cidade. As cidades têm que possibilitar as melhores condições possíveis para o desenvolvimento humano. Atender, de forma mais ampla possível, os interesses da maior parte de sua população. (CORRALO, 2011, p. 247 e 248).

Dito isto, considera-se de grande estima e de suma importância para o progresso urbano às referidas Leis, uma vez que esta mostra soluções para resolver problemas no horizonte das cidades, fazendo essencial a medida política, administrativa, jurídica e tributária para potencializar a força do Estatuto da Cidade, objetivando primeiramente um progresso local para depois se expanda globalmente pelo território Nacional. O Estatuto da Cidade é uma importante ferramenta para os municípios na busca da luta pelo planejamento urbano, visando abrandar as desigualdades territoriais.

Segundo relatos de Silva e Otaviano (2010, p. 02):

No Brasil contemporâneo, os profissionais envolvidos com a questão urbana – planejadores, arquitetos, urbanistas, economistas, juristas etc. – têm pela frente um duplo desafio: “consertar” os problemas superlativos das grandes cidades, produzidos, sobretudo, na segunda metade do século passado, e “salvar” as cidades pequenas e médias que estão em processo de explosão por todo o país. Durante os anos 1980 e 1990, foi possível observar um intenso crescimento urbano informal, gerado pela consolidação de novos assentamentos irregulares e pelo adensamento dos já existentes, com a verticalização das unidades residenciais e a ocupação de espaços antes livres, como áreas públicas ou de proteção ambiental.

Conforme dito tem-se um duplo desafio o de consertar os problemas das grandes cidades e salvar as pequenas e médias cidades e com este intuito surge à lei 13.465, de 11 de julho de 2017, lei de regularização fundiária, esta que traz mudanças importantes para o âmbito habitacional, são elas:

a) introdução do direito real de laje no rol do art. 1.225 do Código Civil; b) 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); c) alteração dos requisitos para a usucapião urbana coletiva, tratada pelo Estatuto da Cidade; d) 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); e) introdução de novas modalidades de condomínio: o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples; f) regulamentação do sistema de arrecadação de bens vagos, para os casos de abandono (o art. 1.276 do Código Civil); g) 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; h) alterações de procedimentos relativos à alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, facilitando o recebimento dos créditos; i) modificações na Medida Provisória 2.220, que trata da concessão especial de uso; j) 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; k) introdução de políticas para Regularização Fundiária Urbana (REURB); e l) introdução do instituto da legitimação fundiária (TARTUCE, 2017 *online*.)

Diante exposto muitas são os meios para solucionar problemas fundiários e é inegável que toda essa irregularidade necessita de revisão, devido à dimensão da referida lei, destacar-se-á a regularização fundiária urbana, esta é uma das possibilidades que os municípios possuem para busca de soluções daqueles locais que se formaram de maneira irregular, sendo este de ocupação espontânea como assentamentos que se formaram para fim de moradia sem que haja a titularidade, seja publica ou privada. Onde se veem favelas, áreas invadidas, loteamentos irregulares e clandestinos. Portanto este é um dispositivo para promover a cidadania, e o desenvolvimento deve estar articulado com as demais políticas públicas. (CAMARGO; VACOSVSKI, 2017), relata Nalini (2013, p3) “outras são a construção de novas moradias, a reforma de prédios antigos, a reurbanização de favelas e uma política de estímulo a que os adventícios voltassem á sua origem”.

O tema regularização fundiária pode ser definida da seguinte forma, como mostra Comiran e Santin (2018, *online*):

A regularização fundiária consiste no processo pelo qual se adotam medidas sociais, urbanísticas e principalmente jurídicas para fazer com que as propriedades irregulares se tornem legais, obedecendo aos parâmetros da legislação brasileira. Percebe-se que, historicamente, uma das grandes causas de todo este entrave social foi o acelerado e descontrolado processo de urbanização no território brasileiro, o qual se deu com o êxodo de grande parte da população rural, que deslocou sua moradia aos centros urbanos com o objetivo de melhores condições de vida e de trabalho, sem que houvesse, por parte dos governos local, regional e também nacional, planejamento para enfrentar esta realidade. Os conflitos gerados por esta situação obrigaram uma regulação por parte do direito, nascendo assim o direito urbanístico, como um “braço” do direito ambiental (meio ambiente artificial) conjugado com o direito imobiliário. Trata-se de toda uma nova legislação voltada a organizar e regular a propriedade urbana e o direito à moradia no Brasil.

Sobre a regularização fundiária (Reurb) disposto na lei 13465/17 em seu artigo 90 abrange as medidas jurídicas urbanísticas, ambientais e sociais, conforme exposto a seguir:

"Art. 9o Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. § 1o Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional. § 2o A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016". (TARTUCE,2017, *online*)

Importante destacar os objetivos da Reurb que devem ser observados pelos entes federados, conforme disposto no artigo 10 da referida lei:

"Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior; II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda; V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade; VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; VII - garantir a efetivação da função social da propriedade; VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária". (TARTUCE, 2017 *online*), .

Ainda deve-se observar ao artigo 11 da lei de regularização fundiária para os critérios de identificação do que se enquadra nesta lei:

"Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se: I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por

unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural; II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização; III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município; IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município; V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos; VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse; VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb; VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais. (TARTUCE,2017,*online*)

A Lei 13.465/2017 lei de regularização fundiária veio amparar e buscar soluções destes loteamentos urbanos irregulares, juntamente com amparo legal da lei 10.257/2001 que vem para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana, lei esta denominada Estatuto da Cidade, estatuinto da seguinte forma em seus artigos:

[...] Art. 02, Inciso XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais[...];

[...] Art.46. A Regularização Fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. [...] (PLANALTO, 1988 *online*.)

Compreende-se então, que a regularização fundiária se esculpe no exercício do Poder Público, juntamente com os órgãos estatais e a sociedade, procurarem soluções para os problemas habitacionais, buscando a melhoria da qualidade de vida dos moradores que desta necessitam, através da regularização de seus títulos, oferecendo assim tranquilidade, uma posse segura, endereço e cidadania.

Conforme relato evidenciado perceber-se-á que este quadro necessita de solução urgente, vendo que o fenômeno da urbanização não foi planejado e que, uma grande parte da população vive em situação de risco, em áreas precárias, ou em terrenos irregulares. Desta feita, vemos que esta terrível situação afeta não só os diretamente envolvidos, mas a toda a população já que, 60% das favelas ocupam áreas da qual estariam designadas a praças, jardins e parques públicos. (NALINI, 2013).

Cumprem salientar que os maiores prejudicados pela ilegalidade e irregularidade fundiária são as pessoas com menor poder aquisitivo, ou seja, as pessoas de baixa renda.

4 ANÁLISE DA CONSTITUCIONALIDADE E DA LEGALIDADE DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA-GO

Goianésia ao longo de seu surgimento teve vários historiadores com papel fundamental em seu desenvolvimento, atraídos pela fertilidade do solo e abundância de água, onde trouxe um dos principais e mais renomeado neste primordial acontecimento para estas terras que foi Laurentino Martins Rodrigues juntamente com sua esposa Berchiolina Rodrigues e família, instalaram na região conhecida primeiramente como Calção de Couro, erguendo no local um cruzeiro e um rancho para rezarem e servirem de escola. Estas terras foram loteadas e de pouco a pouco formaram um povoado. (BRASIL, *online*)

Em suma, relevante se faz a citação a seguir que de forma abrangente relata a história da origem de Goianésia:

O território do município de Goianésia originou das fazendas: Calção de Couro, São Bento, Itajá e parte da Lavrinha de São Sebastião. A fazenda

Calção de Couro teve suas terras divididas entre vários compradores e dentre eles, o mineiro Laurentino Martins Rodrigues que, nominou sua gleba de fazenda Laranjeiras. Mudou para fazenda com sua família, ergueu às margens do córrego Calção de Couro, um cruzeiro, dando início oficial ao povoado Calção de Couro. O povoado Calção de Couro tornou distrito de Goianésia no dia 10 de agosto, de 1949, com a Lei nº 10, sancionada pelo prefeito de Jaraguá, Nelson de Castro Ribeiro. Embora a criação de Goianésia deveu-se ao empenho, sonho e dinamismo de Laurentino, a emancipação política foi obra de articulação do farmacêutico Salvador Leite, publicada no diário oficial do estado de Goiás, a 24 de junho, de 1953, sob a Lei nº 747. O município de Goianésia conserva a mesma denominação. (BRASIL, *online*)

Conforme o expressado por Jales Machado, Goianésia-GO, tinha um grande potencial para criação de gado, tendo em vista que, favorecia a produção as condições naturais do solo, bem com a vegetação, o regime de chuvas dentre outros na agricultura de subsistência. (NAVES; 2014. p.228).

No ano de 1948 foi criado o Distrito de Goianésia, subordinado ao município de Jaraguá. E em 24 de junho de 1953, o distrito foi elevado à categoria de município, desmembrando-se de Jaraguá. Importante destacar que a região de Goianésia era um grande centro de produtor de café, sendo um dos grandes motivos que contribuiu para o desenvolvimento econômico local, o que acarretou na instalação de grandes companhias agrícolas. Devido ao plantio de café no município, este de boa qualidade, atraíram fazendeiros e empresas e com uma demanda muito grande necessário se fez o uso de mão de obra, atraindo assim, imigrantes, lavradores do sul de Goiás e de Minas Gerais. (NAVES, 2014)

Entretanto, após a ocorrência da queda do preço do café as pessoas ficaram sem trabalho ocorrendo um êxodo populacional:

O progresso chegou juntamente com a lavoura de café que trouxe para o município os pioneiros que desbravaram estas terras. Com a queda do café houve um êxodo populacional. Na década de 70 a economia era baseada na pecuária e no cultivo do arroz, milho e feijão que não oferecia postos de trabalho suficientes para toda população. Desde 1968 a cana-de-açúcar já era plantada na região, na fazenda São Carlos e o açúcar era produzido na Usina Monteiro de Barros, atual Usina Goianésia. Em 1980 com a fundação da destilaria Goianésia Álcool S/A as terras foram tomadas por essa cultura. A agroindústria movimentou a economia, em 1993 passou a ser Jales Machado S/A. O mesmo grupo criou a Unidade Otávio Lage e a Codora Energia. (BRASIL, *online*)

Na esfera do município de Goianésia em sua criação havia muitas terras devolutas, terras essas consideradas sem dono próprio e nem aplicadas ao uso público federal, estadual territorial ou municipal, relevante se faz discorrer a certa deste assunto, pois, ao se expandir esta notícia pelo território nacional trouxe pessoas de varias regiões para esta cidade, vejamos no trecho seguinte:

Havia muitas terras devolutas, muita disputa e uma grande demanda. “A notícia de que o governo estava dando terra em Goiás corria por todo o Brasil e os trabalhadores sem terras dos mais diferentes pontos do País acorreram para a região, especialmente para o Mato Grosso goiano”, como anotou Valderês Nunes Loureiro em sua dissertação de mestrado. Esse crescimento e a abertura dos projetos de colonização logo atraíram as pessoas, em emigração espontânea, que atendia ao chamamento do Governo Federal para a sua “Marcha para o Oeste”. As estradas para a região eram muito precárias, e as primeiras ligavam o povoado com a Fazenda Itajá e com o município de Pirenópolis. (JALES, 2014, P.233)

Conforme expostos funda-se assim o município de Goianésia do estado de Goiás, região esta que ganhou nova dimensão na segunda metade do século XX, com a industrialização, pois desta necessitava de muita mão de obra. (MACHADO, *online*). O município foi ganhando forma e cor, apesar de toda estrutura e planejamento com esta industrialização a cidade cresceu muito, e com esse crescimento surgem dilemas vivenciadas que diz respeito aos loteamentos irregulares e clandestinos.

Atualmente Goianésia se encontra com 66.649 mil habitantes (IBGE-2016), com área de 1.547.264 km² habitantes estes que nem sempre possuem condições de moradia legal, neste sentido precisa de subterfúgios para sanar estes problemas e o meio mais apropriado se encontrar na regularização fundiária da qual segundo Correia tem-se que:

Se apresenta sob diferentes facetas: a dominial-registral, que garante a segurança da posse ou o título de propriedade, através dos mais diversos instrumentos jurídicos; a urbanística, em razão da qual se garante uma legislação de uso e ocupação do solo própria, infraestrutura urbana, equipamentos coletivos, direitos fundamentais ao endereço, conexão com a cidade (mobilidade); e a socioambiental, de maneira que se garanta a manutenção das pessoas tituladas preferencialmente em seus locais de pertencimento, de forma integrada ao ambiente em que (sobre) vivem, devendo se caracterizar, finalmente, como sustentável, não apenas do ponto de vista ambiental, mas, também, social. (CORREIA, *online*, p.8)

A princípio conforme a Constituição Federal de 1988, no seu artigo 24, destina a quem compete legislar concorrentemente sobre o direito urbanístico, evidência também na constituição federal no seu artigo 182 e 183 tem um capítulo de políticas urbanas, sendo esta quem legitimou o direito a propriedade, fazendo relevante o exercício da função social, estabelecendo com que esta seja realizada de forma a proporcionar maior benefício para a coletividade. (BRASIL, *online*)

Assim surgem novas políticas nacionais de habitação lançadas pela Emenda Constitucional número 26 englobando a habitação com um direito social da Constituição Federal, juntamente à esta o Estatuto da Cidade Lei Federal nº 10257/01, com um olhar especial para a questão habitacional, em 2004 o Conselho Nacional das Cidades aprova a PNH (Política Nacional de Habitação), além do saneamento ambiental e mobilidade, Plano Diretores que abrangem toda uma infraestrutura para resolução dos problemas fundiários. Assim temos ao entendimento da Agehab:

A partir do início dos anos 2000, as bases para uma nova Política Nacional de Habitação no Brasil foram lançadas por intermédio da Emenda Constitucional de número 26 incluindo a habitação como um direito social na Constituição Federal. Em 2001, a aprovação do Estatuto da Cidade inaugurou uma nova base jurídica para o trato da questão urbana e, por conseguinte, da questão habitacional, pois são disponibilizados instrumentos urbanísticos, jurídicos, administrativos e para gestão do solo urbano tendo em vista a garantia do uso social da propriedade urbana. No caso das ações de uma política de habitação, vale ressaltar que o mandato constitucional quanto ao cumprimento da função social da propriedade é amplo e abrange também a propriedade rural. Em 2004, o Conselho Nacional das Cidades, eleito na Conferência Nacional referida, aprova a proposta da nova Política Nacional de Habitação – PNH, além das demais políticas setoriais urbanas – saneamento ambiental e mobilidade (que inclui transporte urbano) – iniciando a Campanha Nacional pelos Planos Diretores Participativos e o Programa Nacional de Regularização Fundiária. Atualmente, não há mais controvérsias sobre o amplo espectro que cerca a habitação de interesse social, não se limitando apenas à edificação da unidade, mas abrangendo toda a infraestrutura necessária para a sustentação do núcleo onde ela estiver inserida (saneamento ambiental, mobilidade, acessibilidade e transportes, entre outros), além da avaliação da localização da unidade ou empreendimento quanto às condições de risco e/ou de interesse ambiental, além das condições que devem estar a ela associadas de caráter social e cultural. (AGEHAB, *online*, p.5)

Vale ressaltar que o Plano Diretor é a lei municipal elaborada pela prefeitura com a participação da Câmara Municipal e da sociedade civil que tende a organizar a expansão, o funcionamento, o planejamento territorial da cidade o Plano

Diretor do município de Goianésia se encontra na Lei nº 2.615/2008 tem como intuito abranger a totalidade do território, sendo um instrumento de desenvolvimento urbano abrangendo o planejamento municipal conforme nota-se no seu artigo 2º:

Art.2 º O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas. (BRASIL, 2008, *online*)

Tem-se que a regularização fundiária se aplica aos assentamentos irregulares de áreas urbanas públicas ou privadas, áreas estas que geralmente são ocupadas pela população de baixa renda, usadas para fim de moradia. O município de Goianésia com o objetivo de garantir moradia própria e condições de cidadania para famílias que estavam em áreas irregulares da cidade juntamente com o estado de Goiás, Executado pela Agência Goiana de Habitação (AGEHAB), promoveu o Programa Casa Legal e Sua Escritura na Mão está levando a regularização fundiária para 865 famílias dos bairros como Jardim Esperança, Covoá, Amigo e, todos no município de Goianésia-GO. (AGEHAB, 2018, *online*)

O município de Goianésia tem como objetivo regularização de áreas irregulares sancionando assim a Lei n 2.919, programa de Regularização Fundiária para legalização de lotes urbanos do município e da outras providencias, criando o programa escritura na mão conforme artigo da referida lei:

Art 1º fica criado o Programa de Regularização fundiária de Interesse Social, denominado "ESCRITURA NA MÃO", objetivando a legalização de loteamentos públicos criados pela administração municipal em períodos anteriores e pendentes de conclusão. (BRASIL, 2016 *online*)

O proprietário ilegal tornar-se-á proprietário legal, por meio da emissão do título pela prefeitura. Sendo este gratuito e concedido apenas uma vez ao requerente e predominando a ocupação que pertencem às famílias de baixa renda. Tendo em vista que o governo está buscando a valorização local, onde o beneficiário além da documentação do imóvel, a efetivação de um direito social, este também faz jus de todo um reconhecimento de uma trajetória histórica pertencente aquele espaço que nos dias contemporâneos se faz urbanizado e com infraestrutura

urbana, que garante moradia digna e de qualidade. (CAMARGO; VACOSVSKI, 2017).

Relatos de algumas pessoas, dentre as famílias goianesiense que foram beneficiadas:

A espera foi longa. Foram 16 anos morando em uma casa sem a segurança da escritura. “Mas nosso dia está chegando e estamos muito felizes”. O depoimento da agricultora Adelice Pereira da Silva, de 44 anos, casada com o também agricultor Jales Teodoro de Almeida, 43 anos, resume o sentimento das 218 famílias de Goianésia que foram convocadas para assinar as escrituras de suas moradias nesta sexta-feira (06/02/2015).

[...]

Na cadeira de rodas, o aposentado Lázaro Ribeiro, de 64 anos, também fez questão de atender ao chamado. Junto com a esposa Clarinda Caetano, 61 anos, contou que mora no Jardim Esperança II desde sua fundação. “Naquela época eles davam só o lote. A gente morou muito tempo debaixo de lona até conseguir construir um barracão”, recorda. Hoje, está feliz com a boa estrutura do bairro, que vai se valorizar ainda mais com a escritura. (AGEHAB,2018 *online*).

Mas vale ressaltar que, mesmo sendo apenas necessário que as famílias procurem a prefeitura de Goianésia-GO para buscar a regularização de seu imóvel, algumas ainda não o fizeram, não bastando que o Poder Público disponibilize políticas públicas de regularização fundiária, segundo relata Luís Felipe Tegon C. Leite:

Ao contrário do que ocorria na Lei nº 11.977/09, a participação de todos os interessados no processo de regularização não constou expressamente dos objetivos previstos na Medida Provisória nº 759. De qualquer forma, vale lembrar que a participação popular na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano é diretriz da política de desenvolvimento urbano, segundo o artigo 2º, inciso II, do Estatuto da Cidade. É fundamental que os próprios beneficiários sejam os atores da regularização, o que aumentará a efetividade dos mecanismos propostos e contribuirá para o incremento da democracia. O núcleo urbano regularizado deve refletir os anseios da comunidade local, não podendo haver imposição de cima para baixo – o que é também uma mudança de paradigma, pois em outra época as obras de urbanização eram vistas como “benesses” concedidas pelo Poder Público e por isso não poderiam ser questionadas pelos moradores (LEITE, 2017, p.11).

Portanto, o município de Goianésia além dos convênios firmados com a União, Estados, o próprio município com recursos próprios poderá instituir programas de regularização, se utilizando dos instrumentos constantes na Lei

13465/2017. Com base na Constituição Federal conforme norma expressa no artigo 30 o município pode tratar de questões locais, e por isso pode traçar o plano diretor inclusive regularizar as situações irregulares do que concerne à regularização fundiária do município, observam-se ainda as leis municipais atendem as previsões dos estatutos das cidades.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O artigo buscou explorar a realidade urbanística da cidade de Goianésia, primeiramente analisado foi o surgimento das cidades como um todo, percebe-se que tamanho foi o descaso e irracionalidade do ser humano, foi criando cidades de forma não planejáveis desde os primórdios porque primeiramente o interesse se fundava apenas em explorar este vasto país, causando assim a ocupação de solos de maneira inadequada gerando assim consequências prejudiciais às cidades brasileiras.

Diante destes fatos, o artigo busca demonstrar através do déficit habitacional a realidade de grande parte da sociedade brasileira, onde muitas pessoas saíram do campo em busca de melhoria, entretanto ao chegarem à cidade deparam com uma vida difícil e acabam tendo que optar por morar em lugares irregulares devido à falta de oportunidade e a falta de dinheiro, então o governo utiliza-se desta ferramenta para o cálculo da população que vivem nesta situação. Ainda destacado se foi o direito a moradia, pois é uma necessidade básica que todo ser humano deve possuir.

Assim por intermédio do exposto apresentou-se, neste trabalho, algumas das ferramentas possíveis para a melhoria desta situação com a regularização das propriedades ocupadas de maneira irregular pelas pessoas de baixa renda, com fundamento na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e da legislação vigente, como por exemplo o Estatuto da Cidade, e Lei 13.465/2017, que é a nova Lei de Regularização Fundiária. Não obstante, ainda é importante frisar que os municípios tem papel importantíssimo na resolução deste grave problema, devendo estes adotarem medidas como as tomadas pelo Governo de Goianésia-GO, como por exemplo, firmar convênios com outros entes da Federação, para que

assim as várias famílias que vivem a margem da ilegalidade possam ter respeitado o seu direito à moradia digna.

Dito isto, tem-se que com a atuação do poder público e a cooperação de toda a população conseguirá alcançar parâmetros necessários para que as pessoas de baixa renda, geralmente estas mais atingidas, possam ter a condição de viver em um ambiente mais sadio, com o mínimo de dignidade possível, pois conforme demonstrado neste, apesar de atingir toda a população, as de baixa renda são as mais atingidas pela irregularidade fundiária, já que não possuem condição de comprar um terreno todo regular, se fazem de subterfúgios para viverem.

BIBLIOGRAFIA

AGEHAB. **Agência Goiana de Habitação Governo do Estado de Goiás**. Famílias de Goianésia São Beneficiadas Pelo Programa Casa Legal da Agehab. Disponível em;< <http://www.agehab.go.gov.br/noticias/1951-familias-de-goianesia-sao-beneficiadas-pelo-programa-casa-legal-da-agehab.html>> Acesso em: 15/05/2019.

ALVES, J. E, d.. ; CAVENAGHI, S. M. **Déficit Habitacional, famílias conviventes e condições de moradia**. In: II ENCONTRO NACIONAL DE PRODUTORES E USUÁRIOS DE INFORMAÇÕES SOCIAIS, ECONÔMICAS E TERRITORIAIS. Rio de Janeiro, 2006.

AZEVEDO, S. d.. **A crise da Política Habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos90** In: RIBEIRO, L. C. D. Q.; A., S. D. (Orgs.). **A questão da moradia nas grandes cidades: da política habitacional à reforma urbana**. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal,1988.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: < https://www.senado.leg.br/atividade/const/con1988/con1988_14.12.2017/art_182_a_sp >.Acesso em :04/05/2019.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: < https://www.senado.leg.br/atividade/const/con1988/con1988_14.12.2017/art_30_asp > Acesso em: 10/06/2019.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <

https://www.senado.leg.br/atividade/const/con1988/con1988_14.12.2017/art_24_.asp Acesso em: 10/06/2019.

BRASIL, **IBGE, Censo Demográfico, 2000**. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/dtbs/goias/goianesia.pdf> >. Acesso em: 10/06/2019.

BRASIL, **Estatuto da Cidade. Lei nº 10.257** de 10 de Julho de 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 10/05/2019

BRASIL, (2001) **Lei 10.257 de 10 de julho de 2001: Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Brasília: Congresso Nacional. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em 04/05/2019.

BRASIL, **Plano Diretor do Município de Goianésia** .Disponível em: <<file:///E:/Usuario%20Lorena/Desktop/lei-nc-2615-2008-institui-o-novo-plano-diretor-do-municypio-de-goianyysia.pdf> >. Acesso em: 10/06/2019.

BRASIL. **SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO INSTITUTO MAURO BORGES DE ESTATÍSTICAS E ESTUDOS SOCIOECONÔMICOS – IMB**. Disponível em: <<http://www.imb.go.gov.br/files/docs/publicacoes/estudos/2017/deficit-habitacional-em-goias-uma-analise-do-cadunico.pdf>>. Acesso em 30/04/2019.

BORIS, F. **Hitória do brasil** .1996.disponível em : <[http://www.intaead.com.br/ebooks1/livros/hist%F3ria/12.Hist%F3ria%20do%20Brasi%20-%20Boris%20Fausto%20\(Col%F4nia\).pdf](http://www.intaead.com.br/ebooks1/livros/hist%F3ria/12.Hist%F3ria%20do%20Brasi%20-%20Boris%20Fausto%20(Col%F4nia).pdf)> . Acesso em 07/04/2019.

BUENO, E.. **Os nascimentos de São Paulo**. Rio de Janeiro: Ediouro, 2004

CAMARGO, F, G, ; VACOSVSKI, E. **A Regularização Fundiária e Sua Função Social**. Disponível em: < [file:///E:/Usuario%20Lorena/Downloads/567-842-1-PB%20\(4\).pdf](file:///E:/Usuario%20Lorena/Downloads/567-842-1-PB%20(4).pdf)>. Acesso em: 15/05/2019;

CARVALHO, Celso. Santos. **et al. Regularização fundiária sustentável-conceitos e diretrizes**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.

COELHO, A. B. **As grandes cidades e a origem das cidades**. 2005. BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Organização de Alexandre de Moraes. 16.ed.São Paulo: Atlas,2000.

COELHO, A. B. As grandes cidades e a origem das cidades. Infohabitar, Lisboa, Portugal, 22 set. 2005. Disponível em: <<http://infohabitar.blogspot.com/2005/09/as-grandes-cidades-e-origem-das.html>> Acesso em 07/08/2019.

COMIRAN,R.;SANTIN,J.R. **Direito Urbanístico e Regularização Fundiária.**

Disponível em:<

<https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:ypuPwRsetVYJ:https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/download/32734/26014+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>>. Acesso em 12/04/2019.

Comissão Mundial Sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento. Nosso Futuro Comum. 2a. ed. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1991. p. 19.

ENGELS, F. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado.** Tradução: Ciro Mioranza. São Paulo: Escala, 2006. p. 16.

FREITAS, J.C. **Loteamento clandestino: uma proposta de prevenção e repressão.** Disponível em:<<https://docplayer.com.br/14404799-Loteamentos-clandestinos-uma-proposta-de-prevencao-e-repressao.html>>. Acesso em 09/04/2019.

GASSEN, V. **A natureza histórica da instituição do direito de propriedade.** In Fundamentos da história do direito / Antonio Carlos Walkmer, organizador. 3ª ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2005. p.117.

GOIAS DE NORTE A SUL. Goiânia: Programa Goianésia, [2011] -. Diário. Disponível em: <<http://goiasdenorteesul.com.br/quem-somos>>. Acesso em: 10/06/2019.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e informações. **Déficit habitacional no Brasil 2015.** Disponível em :<<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/direi-2018/estatistica-e-informacoes/797-6-serie-estatistica-e-informacoes-deficit-habitacional-no-brasil-2015/file>> acesso em: 03/05/2019..

LEITE. L. F. T. C. **Regularização Fundiária Urbana: De Acordo Com a Medida Provisória nº 759, de 22 de Dezembro de 2016:** Disponível em: <<http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/Cartilhas/2017%20-%20Cartilha%20regulariza%C3%A7%C3%A3o%20fundia%C3%A1ria.pdf>>. **Acesso em 15/05/2019**

NAVES, J. **Otávio Lage Empreendedor, político, inovador.** Goiânia: [s.n.].Disponível em:< https://editoranaves.com.br/wp-content/uploads/2017/02/otavio_lage_empreendedor-politico-inovador.pdf> Acesso em: 10/06/2019

SILVA, J. A. d., **Direito Urbanístico Brasileiro**, 6a . ed. São Paulo: Malheiros Editora, 2010, p. 27

LIRA, R. P. **Direito Urbanístico, Estatuto da Cidade e regularização fundiária.** Revista de Direito da Cidade, n. 1, pp.261-276, 2006. Disponível em:

<<http://www.epublicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/10493/8265>> Acesso em: 01/05/2019.

MEIRELLES, H. L. **Direito Municipal Brasileiro**. 17a ed. São Paulo. Malheiros 2014.

MOTA, J. C. M.; SOARES, F. H. M.. **Direitos Sociais e Políticas Pública**. 1ed. São Paulo: Boreal Editora, 2018.

OLIVEIRA, A. O que é Déficit Habitacional e Como é Calculado. Disponível em: <<https://urbe.me/lab/o-que-e-deficit-habitacional-e-como-e-ele-e-calculado/>>. Acesso em: 06/05/2019.

RIBEIRO, A. "**Declaração Universal dos Direitos Humanos**"; *Brasil Escola*. Disponível em <<https://brasilecola.uol.com.br/geografia/declaracao-universal-dos-direitos-humanos.htm>>. Acesso em 31/05/2019.

LEITE, A. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. DISPONÍVEL EM: <HTTP://WWW.MPSP.MP.BR/PORTAL/PAGE/PORTAL/CARTILHAS/2017%20-%20CARTILHA%20REGULARIZA%C3%A7%C3%A3O%20FUNDI%C3%A1RIA.PDF>. ACESSO EM: 15/05/2019;**

TARTUCE, F. **A Lei da Regularização Fundiária (LEI 13.465/2017): Análise Inicial De Suas Principais Repercussões Para o Direito De Propriedade**. Disponível em: <<file:///E:/Usuario%20Lorena/Downloads/7800-30645-2-PB.pdf>>. Acesso em : 14/06/2019.

TARTUCE, F. **Resumo das principais alterações da Lei 13.465, de julho de 2017. Impactos para o Direito das Coisas**. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/noticias/477452385/resumo-das-principais-alteracoes-da-lei-13465-de-julho-de-2017-impactos-para-o-direito-das-coisas>>. Acesso em: 14/06/2019.

XAVIER, N. L. **Estatuto da Cidade: Caixa de Ferramentas do Planejamento Urbano no Brasil**. Disponível em: <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=0c215f194276000b> >. Acesso em 29/04/2019.