

Concretização do Direito à Moradia Digna: Discussões Sobre a Importância da Regularização Fundiária para a Sociedade

Vitor Gomes Dantas Do Nascimento¹, Guilherme Saldanha Santana²,
Felipe Costa Camarão³, Anderson Flávio Lindoso Santana⁴,
Ana Maria Marques Ribeiro e Silva⁵, Cassius Guimarães Chai⁶,
Diogo De Almeida Viana Dos Santos⁷

¹(Curso de Direito-Universidade Ceuma, Brasil);

²(Programa de Pós-Graduação em Direito e Afirmação de Vulneráveis- Universidade Ceuma, Brasil);

³(Universidade Federal do Maranhão, Brasil);

⁴(Programa de Pós-Graduação em Direito e Afirmação de Vulneráveis- Universidade Ceuma, Brasil);

⁵(Universidade Ceuma, Brasil);

⁶(Universidade Federal do Maranhão, Brasil);

⁷(Programa de Pós-Graduação em Direito e Afirmação de Vulneráveis- Universidade Ceuma, Brasil,
Universidade Estadual do Maranhão, Brasil)

Resumo:

O presente artigo busca analisar por meio de leituras, pesquisas e casos concretos, a regularização fundiária como um instrumento crucial para a efetivação do direito à moradia digna no Brasil, conforme estabelecido pela Constituição Federal de 1988. O trabalho desenvolveu-se por meio de uma revisão bibliográfica de cunho exploratório e qualitativo. Discute-se a importância dessa regularização na promoção da inclusão social e do desenvolvimento sustentável, destacando os desafios enfrentados por comunidades vulneráveis devido à irregularidade fundiária. Além disso, analisa-se a relação entre a falta de documentação e o acesso a serviços básicos, que contribui para a exclusão social e econômica. O estudo enfatiza a necessidade de políticas públicas eficazes que promovam a justiça social e melhorem as condições de vida nas áreas urbanas. Assim, o estudo traz uma reflexão sobre como a efetiva aplicação das leis de regularização fundiária pode contribuir para a construção de cidades mais justas e sustentáveis, promovendo o direito à moradia digna como um elemento central da política urbana brasileira.

Palavras-chave: Direito à Moradia Digna; Inclusão Social; Desenvolvimento Sustentável; Políticas Públicas..

Date of Submission: 08-04-2025

Date of Acceptance: 18-04-2025

I. Introdução

Os regimes democráticos e Estados de Direito modernos têm como fundamentos a adoção e respeito aos Direitos Humanos em perspectiva internacional e Direitos Fundamentais em perspectiva doméstica, como parte das “regras do jogo” (Dahl, 1971; Santos, 2010; Santos, 2020) A moradia é um direito fundamental, reconhecido pela Constituição Federal de 1988 e promovido como política pública pelo Estatuto da Cidade. Desde então, diversas leis e programas, como o “Minha Casa Minha Vida” e a Lei de Regularização Fundiária, têm buscado romper paradigmas relacionados à moradia digna. No âmbito internacional, a Organização das Nações Unidas (ONU) também reforça essa perspectiva, considerando o direito à moradia como um elemento essencial dos direitos humanos, conforme destacado na Declaração Universal dos Direitos Humanos e em outros instrumentos internacionais. A concretização desse direito, no entanto, encontra obstáculos na realidade de muitas comunidades, que enfrentam problemas de irregularidade fundiária e falta de acesso a serviços básicos.

De acordo com Fernandes (2007), a ausência de regularização fundiária limita o desenvolvimento urbano e impede que as populações mais vulneráveis tenham acesso a direitos fundamentais. Assim, garantir a regularização fundiária é uma estratégia crucial para possibilitar que mais pessoas usufruam plenamente de uma moradia digna.

A regularização fundiária representa um instrumento importante para assegurar direitos sociais e promover a inclusão social e econômica das populações de baixa renda. Esse processo permite a titulação de terras e imóveis, fornecendo segurança jurídica aos moradores e facilitando o acesso a serviços públicos, como água, energia e saneamento básico (Barra *et al.*, 2021). Segundo Santos (2020), a regularização é um fator determinante para a redução das desigualdades sociais, pois permite que comunidades historicamente marginalizadas possam se inserir na economia formal e acessar políticas públicas. Dessa forma, o Estado cumpre um papel fundamental ao regularizar áreas, promovendo tanto o bem-estar social quanto a integração dessas comunidades ao contexto urbano.

A ausência de regularização fundiária também gera impactos econômicos e ambientais. A falta de documentação impede que moradores tenham acesso ao crédito e investimentos para melhoria de suas moradias, o que limita o desenvolvimento local e aumenta a vulnerabilidade das construções. A luta pela regularização fundiária, portanto, se transforma em uma questão de cidadania e dignidade, sendo a formalização da propriedade um passo crucial para a inclusão social. Autores como Hernando de Soto argumentam que a propriedade formal não apenas permite que indivíduos controlem seus ativos, mas também que possam abrir caminhos para a criação de mercados e a expansão do capital.

“A propriedade formal os libertou dos acordos locais demorados inerentes às sociedades fechadas. Podiam agora controlar os seus ativos. Melhor ainda, com representações adequadas nas mãos, podiam concentrar-se nos potenciais econômicos de seus ativos. E porque seus imóveis e negócios agora podiam facilmente ser localizados e identificados nacionalmente, os proprietários perderam o anonimato e tornaram-se responsáveis. Gradualmente, esses mecanismos de propriedade legal prepararam o cenário para os mercados ampliados e a criação de capital envolvendo um imenso número de pessoas” (De Soto: 203/204).

É evidente que famílias sem um lar formalmente registrado enfrentam uma probabilidade maior de viver em condições insalubres, exacerbando a desigualdade social e econômica. A carência de serviços básicos em áreas informais reflete a ausência de políticas públicas eficazes para atender a essas populações, com a urbanização desordenada em muitas cidades brasileiras, trazendo à tona resultados gritantes em bairros carentes de planejamento e investimentos inadequados em infraestrutura. Além disso, áreas irregulares frequentemente se expandem de forma desordenada, contribuindo para a degradação ambiental e aumentando o risco de desastres naturais em zonas de risco (Nascimento, 2013).

As políticas de regularização fundiária podem mitigar esses efeitos ao introduzir práticas sustentáveis e promover a organização do território, tornando-se um componente essencial para a efetivação de cidades mais justas e sustentáveis, sendo a pergunta-problema aqui investigada: “Como a regularização fundiária pode contribuir para a concretização do direito à moradia digna e promover inclusão social e desenvolvimento sustentável nas áreas urbanas?”.

O objetivo geral é analisar como a regularização fundiária pode contribuir para a efetivação do direito à moradia digna no Brasil, destacando seu papel na promoção da inclusão social, do desenvolvimento sustentável e da segurança jurídica para populações em áreas urbanas. Impondo objetivos: (i) identificar os principais obstáculos da regularização fundiária e seus impactos no acesso à moradia digna; (ii) avaliar as políticas de regularização habitacional e os desafios de governança para sua implementação; (iii) comparar diretrizes de políticas de regularização, destacando a influência dos planos diretores no processo fundiário.

O direito à moradia digna é um princípio fundamental assegurado pela Constituição Federal de 1988 e é essencial para a qualidade de vida e segurança dos cidadãos brasileiros. No entanto, a irregularidade fundiária é um obstáculo significativo que impede milhões de brasileiros de acessarem plenamente esse direito, limitando o acesso a serviços básicos e contribuindo para a exclusão social e econômica de populações vulneráveis.

Gil (2002, p. 17), que define pesquisa como sendo “[...] o procedimento racional e sistemático que tem como objetivo proporcionar respostas aos problemas que são propostos”. Revisar a literatura é atividade essencial no desenvolvimento de trabalhos acadêmicos e científicos. A realização de uma revisão de literatura evita a duplicação de pesquisas ou, quando for de interesse, o reaproveitamento e a aplicação de pesquisas em diferentes escalas e contextos (Galvão; Ricarte, 2019).

A partir dessa premissa, foi realizada uma revisão bibliográfica de cunho exploratório e qualitativo. Segundo Lakatos e Marconi (2003), esse tipo de pesquisa visa uma interpretação particular do objeto que está sendo investigado. Como, ela concentra sua atenção no específico, nas peculiaridades, interesses e não é apenas explicar, mas entender os fenômenos que ele estuda dentro do contexto em que aparecem.

Para Gil (2002), a pesquisa proporciona maior familiaridade com as questões, a fim de obter mais detalhes e torná-lo mais explícito. Além disso, aprimora ideias de descobertas, sempre com uma visão crítica.

Portanto, estudar os impactos e desafios da regularização fundiária, é essencial para formular políticas eficazes que promovam a justiça social, a sustentabilidade e a melhoria das condições de vida nas cidades brasileiras.

II. Impedimentos da Regularização Fundiária, Obstáculos à Moradia Digna

O objetivo desta seção é discutir as implicações da falta de moradia digna na saúde, no bem-estar e na inclusão social, assim como os impactos econômicos que a insegurança fundiária acarreta para as famílias.

A regularização fundiária no Brasil enfrenta uma série de obstáculos que dificultam o acesso à moradia digna, comprometendo o direito fundamental garantido pela Constituição de 1988 (Brasil, 1988). Essa complexidade envolve questões legais, econômicas e estruturais que impedem a titulação de terras, principalmente em áreas de ocupação irregular, nas quais os moradores não possuem segurança jurídica sobre seus imóveis.

Segundo Gómez e Vieira Filho (2023), a falta de documentação legal resulta em uma condição de insegurança para as famílias, que ficam vulneráveis a remoções e à falta de acesso a serviços essenciais, como saneamento básico e energia elétrica.

A questão da moradia digna também está intimamente ligada à desigualdade social, pois as populações de baixa renda são as mais afetadas pela falta de regularização fundiária, incluindo povos de comunidades tradicionais que pouco se favorecem com tal direito fundamental. A ausência de políticas de regularização agrava a exclusão social, uma vez que limita a capacidade de integração econômica e social dos moradores de áreas irregulares, bem como, áreas de comunidades tradicionais.

Além disso, a irregularidade habitacional contribui para a expansão desordenada das cidades, aumentando a pressão sobre os recursos urbanos e intensificando problemas ambientais em áreas de risco (Pinto, 2019). Outrossim, Friedrich afirma: O processo de urbanização brasileiro ocorreu de forma muito veloz e à revelia de políticas públicas habitacionais adequadas. Por conseguinte, a grande massa de cidadãos que migraram do campo para a cidade, atraídos pelo crescimento industrial, não teve acesso ao mercado formal de lotes urbanos, o que a obrigou a ocupar as piores áreas, muitas vezes no perímetro rural, distantes do centro urbano, sem pavimentação, saneamento básico, entre outras precariedades (Friedrich, 2007, p. 6).

Outro fator que dificulta a regularização fundiária é a burocracia envolvida nos processos de titulação e a falta de recursos financeiros destinados a esse fim. Machado *et al.* (2017), destaca que a lentidão dos processos administrativos e a sobrecarga de demandas nos órgãos responsáveis dificultam a agilidade das políticas de regularização. Muitas vezes, as famílias enfrentam um processo caro e demorado, o que inviabiliza a formalização de suas propriedades.

Machado *et al.* (2017), reforça que essa situação acarreta em um ciclo de exclusão, onde aqueles que mais necessitam de segurança fundiária são os que têm menos acesso ao processo. A governança urbana também exerce um papel crítico na regularização fundiária, sendo que as limitações e desafios na administração pública dificultam a implementação eficaz dessas políticas.

Conforme destacado por Santos (2021), a falta de coordenação entre diferentes níveis de governo e a escassez de investimentos direcionados afetam a capacidade de execução das ações de regularização. A descentralização do planejamento urbano, sem uma estratégia unificada, contribui para a fragmentação dos esforços, tornando as políticas ineficazes e os resultados limitados (Bodnar *et al.*, 2017).

Finalmente, as questões ambientais e de zoneamento representam barreiras adicionais para a regularização fundiária. Algumas áreas de ocupações irregular encontram-se em regiões ambientalmente protegidas ou em locais onde o solo apresenta riscos de deslizamentos e enchentes, o que impede a formalização de moradias. Segundo a FAO/SEAD (2017), a regularização fundiária nesses locais requer um planejamento cuidadoso, envolvendo análises de risco e possíveis medidas de relocação, para assegurar o direito à moradia digna sem comprometer o meio ambiente ou a segurança dos moradores.

Acesso à Moradia Digna

O acesso à moradia digna é um direito fundamental assegurado pela Constituição Brasileira de 1988, que visa garantir condições de vida adequadas a todos os cidadãos, promovendo segurança, conforto e acesso a serviços básicos (Brasil, 1988). No entanto, o alcance desse direito é desafiado pela realidade de desigualdade social e pela ocupação irregular de terras, especialmente em áreas urbanas.

Dias (2010) aponta que a falta de políticas públicas efetivas para habitação e regularização fundiária prejudica o desenvolvimento urbano sustentável e limita as oportunidades de inclusão social, deixando milhões de brasileiros em situação de vulnerabilidade.

A moradia digna é essencial para a construção de uma vida social ativa e participativa, pois proporciona estabilidade e segurança aos indivíduos e suas famílias. A ausência de uma moradia segura e regularizada impacta diretamente a saúde e o bem-estar dos moradores, que frequentemente vivem em áreas de risco e sem infraestrutura básica, como saneamento, energia e serviços de saúde. Essa precariedade habitacional acentua as desigualdades, isolando socialmente e economicamente as populações de baixa renda, o que torna o direito à moradia digna um fator essencial para o combate à exclusão social (Ermínia, 2003).

A falta de moradia digna também tem um impacto significativo no desenvolvimento econômico, uma vez que a falta de segurança fundiária impede o acesso a financiamentos e políticas de crédito para reformas e

melhorias nas habitações.

Conforme explica Rolim e Bordais (2016), sem a posse formal de suas propriedades, muitas famílias ficam impedidas de usufruir de benefícios econômicos e de gerar valor para seus imóveis, perpetuando um ciclo de pobreza e exclusão. Assim, a regularização fundiária é uma ferramenta estratégica para a valorização das propriedades e para a criação de oportunidades de desenvolvimento local.

A implementação de políticas de moradia digna, com enfoque na regularização fundiária e no planejamento urbano, torna-se, portanto, fundamental para criar espaços urbanos que respeitem o meio ambiente e promovam o bem-estar coletivo.

Tutela Constitucional do direito à Moradia

A Constituição Federal de 1988 estabelece de forma clara e incisiva o direito à moradia digna como um direito social fundamental, enfatizando sua importância para a dignidade humana e o desenvolvimento social no Brasil. O artigo 6º da Constituição elenca a moradia como um dos direitos sociais, destacando a responsabilidade do Estado em garantir condições adequadas de vida para todos os cidadãos (Brasil, 1988). Esse reconhecimento normativo é de suma importância, pois a moradia digna não se limita a um simples abrigo, mas deve proporcionar condições para o exercício de outros direitos fundamentais, como saúde, educação e segurança, constituindo um pilar essencial para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária.

Nesse contexto, especialmente em uma sociedade marcada pela alta incidência de ocupações irregulares em áreas urbanas e periferias, a regularização fundiária surge como uma estratégia crucial para efetivar o direito à moradia digna. A insegurança jurídica enfrentada por milhões de brasileiros que habitam em terrenos sem a devida titulação prejudica não apenas o acesso à moradia digna, mas também a possibilidade de usufruir de serviços básicos e infraestrutura.

A ementa da decisão paradigmática do STF em uma Ação Direita de Inconstitucionalidade ADI nº 4269, tomada por unanimidade, que tratou da regularização fundiária das terras de domínio da União na Amazônia Legal, destaca a necessidade de uma proteção adequada para as terras, especialmente aquelas ocupadas por comunidades tradicionais: Ação direta de inconstitucionalidade. Direito **constitucional** e administrativo. Regularização fundiária das terras de domínio da união na amazônia legal. Impugnação aos artigos 4º, §2º, 13, 15, inciso i, §§ 2º, 4º e 5º, da lei nº 11.952/2009. Prejuízo parcial da ação. Alteração substancial e revogação de dispositivos promovida por lei superveniente. Adequada proteção às terras quilombolas e de outras comunidades tradicionais amazônicas. Inconstitucionalidade da interpretação que concede essas terras a terceiros. Interpretação conforme à constituição. Artigos 216, inciso ii, do texto **constitucional** e 68 do adct. Ausência de vistoria prévia na regularização de imóveis de até quatro módulos fiscais. Proteção deficiente ao meio ambiente se desacompanhada de meios eficazes para fiscalização dos requisitos de ingresso no programa terra legal. Interpretação conforme à constituição. Respeito ao artigo 225, caput, da constituição.

Como se nota, o tribunal reafirma que a regularização fundiária, quando implementada sem a devida fiscalização e sem respeito aos direitos ambientais e culturais, pode prejudicar tanto os moradores quanto o meio ambiente. A Corte destaca a importância de garantir a proteção ambiental e os direitos das comunidades tradicionais, enfatizando que a regularização fundiária deve ser acompanhada de ações efetivas que assegurem tanto a dignidade dos moradores quanto a preservação do meio ambiente. Essa decisão ilustra como o processo de regularização deve ser conduzido de maneira a respeitar os direitos humanos, promover a inclusão social e contribuir para o desenvolvimento sustentável, em conformidade com os princípios constitucionais que orientam a justiça social e ambiental.

De acordo com Albuquerque (2022), a regularização fundiária não apenas proporciona segurança jurídica, mas também potencializa a valorização das propriedades, permitindo que os moradores realizem investimentos em suas habitações e se integrem plenamente à vida urbana. Assim, a regularização se torna um instrumento vital para a construção de cidades inclusivas e sustentáveis.

Entretanto, a concretização do direito à moradia digna enfrenta uma série de desafios, entre os quais se destaca a falta de políticas públicas eficazes e a burocracia associada aos processos de regularização fundiária. A lentidão e a complexidade dos procedimentos administrativos muitas vezes resultam em um cenário em que as famílias continuam vivendo em condições precárias e vulneráveis. Além disso, a escassez de recursos financeiros destinados a ações de regularização limita as possibilidades de inclusão social, perpetuando um ciclo de exclusão que afeta principalmente as populações mais carentes (Albuquerque, 2022).

Isso evidencia a necessidade de um comprometimento mais robusto por parte do Estado para a implementação de políticas habitacionais que efetivamente promovam a segurança fundiária e garantam o acesso à moradia digna.

Por fim, a função social da propriedade, prevista no artigo 5º, inciso XXIII da Constituição, deve ser respeitada e promovida, de modo que as propriedades urbanas atendam ao bem-estar coletivo e ao desenvolvimento sustentável (Brasil, 1988): “XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; O direito de

propriedade não é ilimitado. Para ser garantida a propriedade, ela deve atender sua função social”.

A regularização fundiária, portanto, não deve ser vista apenas como uma questão legal, mas como um passo crucial para a promoção da justiça social e a construção de uma cidade mais equitativa. Investir na regularização fundiária é, assim, investir na melhoria das condições de vida das populações vulneráveis, assegurando que o direito à moradia digna não permaneça apenas no papel, mas se transforme em uma realidade acessível a todos os brasileiros.

III. Políticas de Regularização para Inclusão Habitacional

Esta seção avalia de forma aprofundada os desafios e limitações das políticas de regularização fundiária e inclusão habitacional no Brasil, especialmente em contextos urbanos onde predominam assentamentos informais. A regularização fundiária é fundamental para garantir o direito à moradia digna, conforme previsto na Constituição Federal de 1988, e para mitigar as desigualdades sociais que permeiam a urbanização, através da discussão sobre a Lei nº 13.465/2017 e suas implicações, bem como dos obstáculos operacionais e burocráticos enfrentados na implementação dessas políticas, buscando evidenciar a necessidade de uma governança mais integrada e colaborativa, capaz de promover efetivamente a inclusão habitacional das populações de baixa renda.

O Brasil enfrenta um desafio significativo quanto à regularização fundiária e à inclusão habitacional, especialmente nas grandes áreas urbanas onde predominam os assentamentos informais. A falta de políticas públicas abrangentes para a regularização de moradias leva à insegurança de posse e limita o acesso das famílias de baixa renda a serviços básicos e a direitos fundamentais, como o saneamento, a saúde e a educação (Viana *et al.*, 2019).

A regularização fundiária é um passo essencial para garantir o direito à moradia digna, previsto na Constituição Federal de 1988, e para reduzir as desigualdades sociais que marcam a urbanização brasileira. A Lei nº 13.465/2017, também conhecida como Lei de Regularização Fundiária, criou mecanismos para a regularização de imóveis urbanos e rurais, incluindo áreas ocupadas por comunidades de baixa renda. Com essa legislação, buscou-se simplificar e desburocratizar os processos de regularização, facilitando a concessão de títulos de propriedade e proporcionando segurança jurídica aos moradores (Rosa; Almeida, 2020). Essa abordagem legislativa se reflete nas disposições contidas no artigo 1º, que explicita de maneira clara e objetiva os aspectos e os objetivos dessa regularização:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.

Essa lei representa um avanço importante para as políticas de inclusão habitacional, pois garante maior estabilidade e permite que famílias beneficiadas tenham acesso a financiamentos e melhorias estruturais em suas residências.

A regularização fundiária promove não apenas a segurança de posse, mas também a inclusão social e a melhora na qualidade de vida dos residentes. Estudos mostram que, ao obterem a propriedade legal de suas moradias, as famílias sentem-se mais motivadas a investir em melhorias e manutenção do imóvel (Nunes; Figueiredo Junior, 2018).

Além disso, a regularização permite que áreas antes marginalizadas sejam integradas ao planejamento urbano, proporcionando acesso a infraestrutura, transporte, e serviços públicos essenciais, o que contribui para a inclusão socioeconômica das famílias de baixa renda.

Apesar dos avanços legislativos, a implementação das políticas de regularização habitacional enfrenta desafios operacionais e burocráticos em diversas regiões do país, especialmente nas periferias urbanas e em áreas rurais remotas. Além disso, os recursos limitados e a falta de planejamento urbano integrado comprometem a eficácia dessas políticas (Marguti, 2018).

Para promover uma inclusão habitacional sustentável, é crucial que as políticas de regularização contem com investimentos contínuos e com a colaboração entre governo, setor privado e comunidades locais. Essa abordagem pode fortalecer o papel dessas políticas na construção de cidades mais justas e inclusivas.

Limitações da Governança na Implementação de Políticas de Regularização

As políticas de regularização fundiária no Brasil enfrentam inúmeras limitações de governança que comprometem sua eficácia e dificultam a inclusão habitacional das populações de baixa renda. Primeiramente, desafios estruturais, como a falta de coordenação entre os níveis municipal, estadual e federal, resultam em uma gestão fragmentada e desarticulada. Essa ausência de uma estratégia integrada dificulta a implementação contínua e eficaz dos programas de regularização, prolongando a permanência de assentamentos informais e a carência de moradia digna para milhões de brasileiros (Junior; Alves, 2022).

Além disso, o excesso de burocracia e a complexidade dos processos formais retardam

significativamente a concessão de títulos de propriedade, tornando o processo de regularização mais lento e inacessível para a população-alvo (Brandão; Lima, 2023).

Outro desafio importante é a escassez de recursos financeiros e técnicos, que limita a capacidade dos municípios e estados de implementarem essas políticas de forma eficaz. A falta de verba e de pessoal qualificado impede a realização de levantamentos e análises detalhadas, fundamentais para o desenvolvimento de projetos adequados às necessidades das comunidades (Barbosa, 2023).

Sem esses investimentos, as ações de regularização se tornam superficiais e falham em promover melhorias duradouras na qualidade de vida dos moradores. A governança dessas políticas também é afetada por interesses políticos e econômicos que, por vezes, priorizam projetos de urbanização para setores mais privilegiados em detrimento das necessidades das populações em situação de vulnerabilidade. Esse desequilíbrio reforça a marginalização das áreas de ocupação irregular e perpetua as desigualdades no acesso à moradia e à infraestrutura (Barbosa, 2023).

Outro obstáculo é a falta de clareza nas legislações, como as limitações na aplicação da Lei nº 13.465/2017, que, embora promova a regularização fundiária, ainda carece de diretrizes unificadas que facilitem sua aplicação em contextos variados. Por fim, a resistência cultural e social às políticas de regularização também deve ser considerada. Muitas comunidades têm receio de aderir aos programas devido à desconfiança nas instituições e ao medo de perderem suas terras ou serem obrigadas a pagar impostos adicionais após a formalização da propriedade (Alfonsin *et al.*, 2019).

Esse aspecto cultural exige que as políticas de regularização fundiária sejam acompanhadas por campanhas de conscientização e diálogo com as comunidades, visando construir uma relação de confiança e participação (Alfonsin *et al.*, 2019). Essas limitações destacam a necessidade urgente de uma governança mais robusta, que integre recursos e promova a colaboração entre diferentes agentes públicos e privados. Somente com uma abordagem coordenada, simplificação burocrática e compromisso com o desenvolvimento urbano sustentável será possível implementar políticas de regularização fundiária capazes de reduzir a informalidade e promover inclusão habitacional.

IV. Panorama Comparativo, Diretrizes de Políticas de Regulamentação

Examinar o contexto da regularização fundiária no Brasil, é crucial para o destaque de sua importância na promoção do direito à moradia digna em um cenário de alta informalidade urbana. Através da análise da Lei nº 13.465/2017 e das diretrizes associadas, identificar os desafios enfrentados na implementação de políticas que visam à inclusão habitacional e à segurança jurídica, além de comparar a experiência brasileira com iniciativas em outros países. Ao explorar as limitações estruturais, a necessidade de uma governança integrada e as particularidades da regularização em áreas urbanas e rurais, visando oferecer uma compreensão abrangente das oportunidades e obstáculos que moldam a eficácia das políticas de regularização fundiária no Brasil

A regularização fundiária tem sido um tema central em países que enfrentam alta informalidade urbana, especialmente no Brasil, onde a promoção da moradia digna é um direito constitucional. Diferentes países abordam a regularização com estratégias específicas, e o Brasil tem buscado, por meio de legislações recentes como a Lei nº 13.465/2017, simplificar os processos de concessão de títulos de propriedade.

No entanto, desafios permanecem devido à falta de uma governança eficaz e integrada entre os níveis de governo, dificultando a implementação de políticas urbanas que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda.

As diretrizes de políticas de regularização fundiária no Brasil procuram promover a inclusão habitacional, garantir segurança jurídica e melhorar as condições de vida das populações em áreas irregulares. A Lei nº 13.465/2017 estabelece normas para a regularização em áreas urbanas e rurais, com o objetivo de desburocratizar o processo e garantir o acesso à posse legal da terra. Essa lei representa um marco na tentativa de assegurar o direito à moradia digna, pois possibilita a regularização de áreas de ocupação informal, que abrigam grande parte da população urbana.

Comparando o panorama brasileiro em países localizados na América Latina, como México e Colômbia, observa-se que as políticas de regularização são mais eficazes onde há colaboração entre governo e comunidades locais. Na Colômbia, por exemplo, programas de participação comunitária têm ajudado a integrar áreas irregulares ao planejamento urbano, promovendo uma urbanização mais inclusiva e sustentável (Viana *et al.*, 2019). No Brasil, embora a Lei nº 13.465/2017 também incentive essa participação, há desafios na implementação prática devido à falta de recursos e de pessoal qualificado nos municípios, o que limita o impacto das políticas no longo prazo.

Outro aspecto crucial é a inclusão social e econômica que a regularização fundiária proporciona. A obtenção de um título de propriedade não apenas aumenta a segurança jurídica dos moradores, mas também permite o acesso a serviços e a infraestrutura, integrando as áreas regulares ao desenvolvimento urbano. Nos Estados Unidos, por exemplo, a regularização é acompanhada de incentivos para melhorias habitacionais, enquanto no Brasil, as diretrizes ainda enfrentam resistência cultural e falta de clareza quanto à responsabilidade

do poder público e das próprias comunidades (Rolnik, 2019).

As políticas de regularização no Brasil também se distinguem pela abordagem diferenciada para áreas urbanas e rurais, reconhecendo a diversidade de ocupações e a complexidade de demandas. No entanto, em áreas rurais, a regularização encontra obstáculos específicos, como a falta de mapeamento e o acesso limitado a recursos técnicos. O foco na regularização urbana tem deixado as áreas rurais sem atenção, limitando o alcance dessas políticas para populações de menor densidade, mas em grande vulnerabilidade habitacional (Rolnik, 2019).

Em resumo, a regularização fundiária no Brasil é um processo necessário para garantir o direito à moradia digna e reduzir a informalidade urbana. No entanto, há um longo caminho para alcançar a eficácia das diretrizes e políticas, que exigem não só adequação legal, mas também um esforço integrado entre governo e sociedade.

V. Influência dos Planos Diretores na Regularização Fundiária

Esta seção busca examinar os planos diretores e as políticas de regularização fundiária no Brasil, destacando a importância desse instrumento na promoção do direito à moradia digna. Ao observar como os planos diretores, estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257/2001, influenciam o uso do solo e a legalização de áreas urbanas informais, busca-se identificar os desafios e oportunidades para a inclusão social das populações vulneráveis. Além disso discute a necessidade de uma implementação eficaz das diretrizes dos planos diretores, enfatizando a importância de recursos financeiros, capacidade técnica e participação social na revisão e atualização desses instrumentos. Assim, a perspectiva de como uma articulação bem-sucedida entre planos diretores e políticas de regularização podem contribuir para a construção de cidades mais justas e inclusivas.

Os planos diretores são instrumentos fundamentais na gestão urbana e têm uma influência significativa nas políticas de regularização fundiária no Brasil. Esses planos, estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), visam ordenar o uso do solo e promover o desenvolvimento sustentável das cidades. Ao definirem diretrizes para o uso e ocupação do solo, os planos diretores podem facilitar ou dificultar a regularização de áreas urbanas informais, uma vez que determinam os parâmetros urbanísticos que precisam ser respeitados para a legalização das ocupações (Rangel; Silva, 2009).

A articulação entre os planos diretores e as políticas de regularização fundiária é essencial para a concretização do direito à moradia digna. Através de um planejamento urbano que considera as áreas irregulares, os municípios podem criar mecanismos que incentivem a formalização das ocupações. Isso pode incluir a definição de áreas prioritárias para a regularização, bem como a criação de programas de habitação que atendam às necessidades específicas das populações vulneráveis (Rangel; Silva, 2009).

Contudo, muitos planos diretores ainda falham em incorporar essa perspectiva, perpetuando a marginalização das comunidades informais e dificultando seu acesso à cidade legal. Outro ponto importante é que a efetividade dos planos diretores na regularização fundiária está diretamente relacionada à sua implementação. A falta de recursos financeiros e de capacidade técnica nos municípios compromete a execução das diretrizes estabelecidas.

Estudos mostram que, mesmo quando há boas intenções nas diretrizes, a ausência de um planejamento orçamentário adequado e de equipes capacitadas resultam em ações pontuais e desarticuladas, que não alcançam os objetivos de inclusão social e regularização (Silva; Silva, 2015). Assim, a governança municipal se torna um fator determinante para o sucesso das políticas de regularização fundiária.

Além disso, os planos diretores devem ser constantemente revisados e atualizados para se adaptarem às dinâmicas sociais e econômicas das cidades. As mudanças demográficas, os novos padrões de ocupação e os impactos de desastres naturais exigem um planejamento urbano flexível que possa responder rapidamente às necessidades emergentes. A inclusão de mecanismos de participação social nos processos de revisão dos planos diretores é crucial para que as vozes das comunidades vulneráveis sejam ouvidas, garantindo que as políticas de regularização considerem suas realidades e anseios (Rolnik, 2019).

Em suma, a influência dos planos diretores na regularização fundiária é indiscutível e demanda uma abordagem integrada que priorize a inclusão e a justiça social. Para que esses instrumentos de planejamento cumpram seu papel, é necessário que sejam elaborados de forma participativa, que contemplem as especificidades das áreas informais e que sejam acompanhados de uma implementação eficaz. Somente assim será possível avançar rumo à concretização do direito à moradia digna para todos os cidadãos.

VI. Conclusão

Este artigo ressaltou a importância da regularização fundiária como um elemento crucial para a concretização do direito à moradia digna no Brasil. A análise das políticas e diretrizes relacionadas à regularização evidencia que, embora haja avanços legislativos significativos, como a Lei nº 13.465/2017, a efetividade dessas medidas ainda esbarra em desafios estruturais e de governança.

Configura-se como uma ferramenta essencial para garantir o acesso à moradia digna, especialmente em

contextos de ocupações irregulares e exclusão social.

A decisão do STF na Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 4269, ao reafirmar a necessidade de proteção adequada das terras, especialmente aquelas ocupadas por comunidades tradicionais, destaca a importância de uma regularização que respeite tanto os direitos dos moradores quanto a preservação ambiental, sendo imperativo que as políticas habitacionais não apenas reconheçam a importância da segurança jurídica para os moradores de áreas informais, mas também promovam um desenvolvimento urbano que integre essas comunidades ao tecido urbano de forma sustentável e inclusiva. Além disso, a influência dos planos diretores na regularização fundiária deve ser reconhecida e potencializada.

Estes instrumentos de planejamento urbano têm o poder de orientar a ação governamental em direção à formalização das ocupações informais, definindo diretrizes que podem facilitar ou emaranhar o processo de regularização. Portanto, é fundamental que os planos diretores sejam elaborados de forma participativa, considerando as realidades e necessidades das populações vulneráveis, e que sejam constantemente atualizados para refletir as dinâmicas sociais e econômicas em constante mudança.

A falta de recursos e a fragilidade técnica das equipes municipais foram identificadas como barreiras significativas à implementação eficaz das políticas de regularização fundiária. Assim, é essencial que haja um fortalecimento da capacidade técnica dos municípios, com investimento em formação e recursos adequados, para que as diretrizes estabelecidas nos planos diretores possam ser efetivamente aplicadas.

Somente com um comprometimento sério e com a disponibilização de recursos será possível superar as limitações atuais e garantir a inclusão das comunidades informais no processo de urbanização.

Outro aspecto que merece destaque é a importância da participação social na formulação e implementação das políticas de regularização. As comunidades diretamente afetadas devem ter voz ativa nas discussões sobre suas realidades e necessidades, contribuindo para a construção de soluções que realmente atendam às suas demandas. O fortalecimento dos canais de participação social é um passo fundamental para garantir que as políticas habitacionais sejam justas e equitativas, promovendo a construção de cidades mais inclusivas.

Por fim, este estudo conclui que a regularização fundiária é um tema multidimensional que exige uma abordagem integrada, considerando aspectos jurídicos, sociais, econômicos e ambientais. É necessário um esforço conjunto entre governo, sociedade civil e comunidade para que as políticas de regularização se tornem realidade e contribuam efetivamente para a promoção do direito à moradia digna. O caminho é desafiador, mas é essencial para construir um futuro urbano mais justo e inclusivo para todos os cidadãos brasileiros.

Referências

- [1] Albuquerque, L. F. S.. A Regularização Fundiária e o Direito à Moradia No Brasil: Uma Análise da Lei 13.465/2017 em Relação ao Direito à Moradia Adequada. Orientador: Karin Kassmayer. 2022. 127 F. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Direito Constitucional) – Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa, Brasília, 2022.
- [2] Alfonsin, Betânia de M. *et al.* Da Função Social à Função Econômica da Terra: Impactos da Lei Nº 13.465. Revista de Direito da Cidade, V. 11, N. 2, P. 168-193, Set. 2018/Jan. 2019.
- [3] Barbosa, K. F. A Escassez de Políticas Habitacionais e as Morádias com Condições Precárias de Saneamento em Duque de Caxias (Rj). Orientador: Samuel Thomas Jaenisch. 2023. 51 F. Monografia (Curso de Gestão Pública para o Desenvolvimento Econômico e Social) - Universidade Federal do Rio De Janeiro, Rio de Janeiro, 2023.
- [4] Barra, M. M. A Regularização Fundiária como Forma de Inclusão Social e a Ação Integrada Interinstitucional. Orientadora: Lúcia Maria Moraes. 2022. 104 F. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial) - Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2022.
- [5] Bodnar, Z. *et al.* A Regularização Fundiária e os seus Reflexos na Cidade Sustentável. Orientador: Profa. Dra. Eunice Sueli Nodari. 2017. 200 F. Tese (Doutorado Interdisciplinar Em Ciências Humanas) - Universidade Federal De Santa Catarina, Centro De Filosofia E Ciências Humanas, Programa De Pós-Graduação em Ciências Humanas, Florianópolis, 2017.
- [6] Bonduki, N. Política Habitacional e Inclusão Social no Brasil: Revisão Histórica e Novas Perspectivas no Governo Lula. Arq.Urb, [S. L.], N. 1, P. 70–104, Jan./Dez. 2008. Disponível em: [https:// http: Https://Revistaarqurb.Com.Br/Arqurb/Article/View/81](https://http://Https://Revistaarqurb.Com.Br/Arqurb/Article/View/81). Acesso Em: 6 Nov. 2024.
- [7] Braga Junior, S. A. de M. B.; Alves, D. M. da S. Governança Urbana na Perspectiva da Regularização Fundiária. Revista Fides, V. 13, N. 1, P. 14-29, 2022.
- [8] Brandão, J. P.; Lima, M. do S. B. de. Burocracia e Morosidade Institucional para Regularização Fundiária de Comunidades Quilombolas: O Caso da Costa Verde do Estado do Rio de Janeiro. In: Congresso Fluminense de Iniciação Científica e Tecnologia, 15., 2023, Goytacazes. Anais[...]. Campinas: Galoá, 2023. Disponível Em: [Https://Proceedings.Science/Confict-Comp/Confict-Comp-2023/Trabalhos/Burocracia-E Morosidade-Institucional-Para-Regularizacao-Fundiaria-De-Comunidade?Lang=Pt-Br#](https://Proceedings.Science/Confict-Comp/Confict-Comp-2023/Trabalhos/Burocracia-E Morosidade-Institucional-Para-Regularizacao-Fundiaria-De-Comunidade?Lang=Pt-Br#). Acesso Em: 6 Nov. 2024.
- [9] Brasil. [Ação Direta de Inconstitucionalidade [2019]]. Ação Direta de Inconstitucionalidade. 1988. Brasília, DF: Congresso Nacional, [2019]. Disponível em: <https://Jurisprudencia.Stf.Jus.Br/Pages/Search/Sjur397323/False>. Acesso Em: 10 Out. 2024.
- [10] Brasil. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, [1988].
- [11] Dahl, Robert. Polyarchy. New Haven, Ct: Yale University Press. 1971.
- [12] De Soto, H. (2001). El Misterio del Capital. Ciudad de México, Diana.
- [13] Erminia, M. Metrópole, Legislação e Desigualdade. Estudos Avançados, V. 17, N. 48, P. 151-166, Fev./Ago. 2003.
- [14] Fao/Sead. 2017. Governança de Terras: Da Teoria à Realidade Brasileira, Brasília. 378 P. E-Book. Disponível Em: [Https://Www.Economia.Unicamp.Br/Images/Publicacoes/Livros/Geral/Governanca%20de%20terras%20da%20teoria%20a%20realidade%20brasileira.Pdf](https://Www.Economia.Unicamp.Br/Images/Publicacoes/Livros/Geral/Governanca%20de%20terras%20da%20teoria%20a%20realidade%20brasileira.Pdf). Acesso Em: 05 Out. 2024.

- [15] Fernandes, N. da N. *Origens da Habitação Social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. *Geographia*, V. 9, N. 17, Fev. 2007.
- [16] Friedrich, D. B. *Inclusão Social: Um Desafio para as Políticas Públicas de Regularização Fundiária*. Santa Cruz Do Sul: Domínio Público, 2007. Disponível em: <http://www.Dominiopublico.Gov.Br/Download/Teste/Arqs/Cp060632.Pdf>. Acesso Em: 22 Out. 2024.
- [17] Galvão, M. C. B. Ricarte, I. L. M. *Revisão Sistemática da Literatura: Conceituação, Produção e Publicação*. *Logeion: Filosofia da Informação*, V. 6, N. 1, P. 57-73, 2019.
- [18] Gil, A.C. Et Al. *Como Elaborar Projetos de Pesquisa*. São Paulo: Atlas, 2002. E-Book. Disponível Em: https://Wwwp.Fc.Unesp.Br/Home/Helber_Freitas/Tcci/Gil_Como_Elaborar_Projetos_De_Pesquisa_-Anto.Pdf. Acesso Em: 06 Nov. 2024.
- [19] Gómez, R. V. Vieira Filho, J. E. R. *Regularização Fundiária no Brasil: Avanços e Desafios*. Rio de Janeiro: Ipea, 2023. (Texto Para Discussão, Nº 2851). Disponível Em: https://Www.Researchgate.Net/Publication/368620382_Regularizacao_Fundiaria_No_Brasil_Ava_Ncos_E_Desafios. Acesso Em: 06 Out. 2024.
- [20] Machado, M. F.; Bodnar, Z.; Silva, K. C. *Governança para a Sustentabilidade Urbana e a Regularização Fundiária*. *Revista da Esmesc*, V. 24, N. 30, P. 329-350, 2017.
- [21] Marconi, M. A.; Lakatos, E. M. *Fundamentos da Metodologia Científica*. São Paulo: Atlas, 2003. E-Book. Disponível Em: https://Edisciplinas.Usp.Br/Pluginfile.Php/8317651/Mod_Folder/Content/0/Marconi%3b%20Ia_Ka%202003.Pdf. Acesso Em: 06 Out. 2024.
- [22] Marguti, B. O. *Políticas de Habitação*. In: Costa, M. A. Et Al., (Org.). *A Nova Agenda Urbana e o Brasil: Insumos para sua Construção e Desafios à Sua Implementação*. Rio de Janeiro: IPEA, 2018.
- [23] Nascimento, M. C. G. *Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social no Direito Brasileiro*. Orientador: Floriano Peixoto de Azevedo Marques Neto. 2013. 189 F. Dissertação (Mestrado Em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade De São Paulo. 2013.
- [24] Nunes, M. A. da C.; Figueiredo Junior, C. M. A. *Regularização Fundiária Urbana: Estudo de Caso do Bairro Nova Conquista, São Mateus–Es*. *Revista de Direito da Cidade*, V. 18 10, N. 2, P. 887-916, Dez./Fev. 2018.
- [25] Rangel, H. M. V.; Silva, J. V. da. *O Direito Fundamental à Moradia como Mínimo Existencial, e a sua Efetivação à Luz do Estatuto da Cidade*. *Veredas Do Direito*, V. 6, P. 57, 2009..
- [26] Rolim, L. B.; Bordais, J. M. F. *Políticas de Habitação Social, Segregação Urbana e Exclusão Social no Brasil Republicano*. Foz do Iguaçu/Pr: Unila, 2016. Disponível em: <https://Dspace.Unila.Edu.Br/Items/42f40f07-8454-4e3d-Be15-A567c6b2da89>. Acesso Em: 01 Nov. 2024.
- [27] Rosa, W. M.; Almeida, M. F. L. De. *A Nova Cartografia Abissal Após a Promulgação da Lei 13.465/2017: Análise das Modificações Promovidas em Matéria de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social*. *Direito da Cidade*, V. 12, N. 3, 2020.
- [28] Santos, Diogo. *The Governed and their Governments*. In: Santos, Diogo; Edwards, Sam. (Org.). *Advances in Electronic Government, Digital Divide, and Regional Development*. Ied.Hershey Pennsylvania: Igi Global, 2020, V. 1, P. 1-25. Disponível Em: <<https://www.Igi-Global.Com/Gateway/Chapter/250995>>. Doi:<<http://Dx.Doi.Org/10.4018/978-1-7998-3152-5.Ch001>>
- [29] Santos, Diogo de Almeida Viana dos. *Provisional Measures in Brazil: Government Performance and Risks to Democracy*. Nagoya University: 2010. Disponível Em: <<https://www.Dropbox.Com/Scl/Fi/Vs3oyz6g9on7oxl/F-Tese-De-Doutorado-Diogo-Santos.Pdf?Rlkey=723g6gpizjssipoe0secyrr6&E=1&DI=0>> Acesso Em: 31 De Março De 2025.
- [30] Silva, M. V. V. Da Silva, J. E. da. *O Estatuto da Cidade, Uma Necessidade Social e Ambiental no Sistema Democrático*. *Revista Eletrônica Direito e Política*, V. 10, N. 1, P. 197-219, 2015. 17 Dias, D. M. D. S. *O Direito à Moradia Digna e a Eficácia dos Direitos Fundamentais Sociais*. *Revista do Ministério Público do Estado do Pará*, V. 5, N. 1, P. 65-76, Out. 2011/Jan. 2010.
- [31] Viana, R. De M. Et Al. *Carências Habitacionais no Brasil e na América Latina: O Papel do Ônus Excessivo com Aluguel Urbano*. *Caderno de Geografia*, V. 29, N. 56, P. 275-293, 2019.