

Direito subjetivo à regularização fundiária urbana de interesse social

Wilza Carla Folchini Barreiros

Defensora Pública Federal
em Florianópolis/SC



Fonte: <https://pixabay.com/pt/photos/s%C3%A3o-paulo-panor%C3%A2mica-edif%C3%ADcios-1194938/>

O processo histórico de ocupação do solo brasileiro, aliado ao déficit habitacional e à falta de políticas públicas eficientes no país, tem levado parcela da população a se assentar em ocupações clandestinas e irregulares nas áreas urbanas. Estes núcleos urbanos informais são de forma recorrente marcados pela precarização das construções e da posse.

A dignificação dos moradores destes núcleos, com a garantia do direito à moradia adequada, deve ser promovida por meio da Regularização Fundiária Urbana, que não visa apenas legalizar a posse dos ocupantes, mas é um conjunto de normas e procedimentos que abrange medidas jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais. No caso da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, é de responsabilidade do poder público a implantação de infraestrutura essencial, equipamentos comunitários e as

melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, bem como arcar com os ônus da manutenção.

Em setembro de 2017 foi publicada nova lei tratando da regularização fundiária, Lei nº 13.465, fruto da conversão da Medida Provisória nº 759/2016. Editada em meio a diversas polêmicas, de um lado há os que a defendem sob o viés de que trouxe regras facilitadoras da regularização, de outro, ela já é objeto de três Ações Diretas de Inconstitucionalidade - ADIs (5883, 5787 e 5771).

Dentre as inúmeras alterações envolvendo regularização fundiária trazidas pela lei, destaca-se a criação do instituto da legitimação fundiária, a desnecessidade de desafetação do bem público, a inclusão de legitimados como a Defensoria Pública e o Ministério Público para requerê-la. A dispensa do “habite-se” na Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S),

possibilitou regulamentação de condomínio de lotes, novas regras ao direito de laje, facilitação de regularização de terras situadas na Amazônia Legal, etc.

Aqui nos restringiremos a tratar da Reurb-S em áreas públicas, assentando que há nestes casos um direito subjetivo do ocupante à regularização, isto quando há evidência de que o imóvel público não esteja cumprindo a função social. A ideia de função social forjada no final do século XIX, com inúmeras depurações desde então, chegou à contemporaneidade como elemento indissociável da propriedade. Assim sendo, a proteção do direito de propriedade depende de ela estar desempenhando sua função social (artigos 5º, XXIII; 170, III; 182, §2º; 184; 186). A função social da propriedade, de aspecto impulsivo e de limite, compreende não somente os imóveis privados, mas também os públicos.

Antes de adentrar nas evidências legais do afirmado, temos que registrar que o direito à moradia com sua dupla feição, defensiva e prestacional, tem esta última expressa na nossa Carta Maior (artigo 23, IX), evidenciando a responsabilidade dos entes estatais em garanti-lo.

Com o fim de assegurar o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, os entes da federação viram-se obrigados ao reconhecimento legal e jurídico da moradia e da posse daqueles que vivem em assentamentos informais, e isto se extrai de inúmeras normas, a saber:

O Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/01) estabelece, em seu artigo 2º, XIV, que é diretriz da política urbana a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, devendo ser considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Ainda, no mesmo ano da aprovação do Estatuto das Cidades, foi editada a Medida Provisória 2.220/2001, que dispõe sobre a concessão de uso especial e criou o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU), norma que assenta que a regularização de núcleos urbanos informais e o reconhecimento do direito à moradia, em área pública, não se trata de faculdade, mas sim obrigação dos entes da federação. De acordo com o citado diploma legal, com alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017, a concessão de uso especial, instrumento da regularização fun-

diária, **é direito** daqueles que possuem, até 22 de dezembro de 2016, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos metros quadrados de imóvel público em área com características e finalidades urbanas.

Reforçando este entendimento de que a regularização fundiária é um dever imposto aos entes públicos, temos a Lei nº 13.465/2017, que dispõe que em caso de indeferimento pelo município do requerimento de regularização, deverá indicar as medidas a serem adotadas, visando à reformulação e à reavaliação do requerimento. Portanto, não cabe ao ente público negá-la sem fundamentação, ao contrário, deve dar oportunidade ao requerente de corrigir o requerimento, deixando transparecer, por conseguinte, o caráter mandatório, quando presente os requisitos, da regularização fundiária.

Por fim, temos que na Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) que envolva áreas de risco em que inviável a eliminação, correção ou administração, o município **deverá** proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado (artigo 39, §2º da Lei nº 13.465/2017).

Dessa feita, de acordo com a legislação pátria, não é mera faculdade, mas sim obrigação do ente público de que promova a regularização fundiária **quando presentes requisitos e condicionantes da legalização da área.**

A regularização fundiária urbana impõe-se para garantia da função social da propriedade e da cidade, sendo instrumento de efetivação da justiça social e da dignidade humana, poden-

do ser requerida administrativamente pelos legitimados expressos no artigo 14 da Lei nº 13.465/2017, dentre eles a Defensoria Pública.

Assim sendo, em vista da prevalência do direito à moradia dos cidadãos hipossuficientes, em não estando o imóvel público cumprindo sua função social (artigo 182, §2º da CF), preenchidas as condicionantes, aqueles que ocupam imóvel público têm direito subjetivo à regularização fundiária com todas as suas implicações – a ser postulada pelos legitimados expressos no artigo 14 da Lei nº 13.465/2017. ■

