



## MORADIA DIGNA PARA TODOS: A PORTA DE ENTRADA PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL

GABRIELA HOLZ DA MATA NOVO<sup>3</sup>; JÚLIA MARIA NEUTZLING SCHULZ<sup>2</sup>;  
ADRIANA ARAUJO PORTELLA<sup>3</sup>

<sup>1</sup>UFPEl 1 – gabrielahmnovo@gmail.com

<sup>2</sup>UFPEl – juliaschulz05@gmail.com

<sup>3</sup>UFPEL– adrianaportella@yahoo.com.br

### 1. INTRODUÇÃO

A moradia adequada é um direito humano aplicável a todo e qualquer indivíduo em qualquer parte do mundo, garantido pela Declaração Universal dos Direitos Humanos desde 1948 (NAÇÕES UNIDAS, 1948), além de também ser assegurado no Brasil pela Constituição Federal (BRASIL, 1988). Contudo, ainda hoje muitas pessoas não têm acesso a esse direito, fundamental para que se viva com dignidade. O conceito de habitação não mais se restringe às edificações, inserindo habitação em seu contexto mais amplo, abrange as condições de habitabilidade e salubridade. O direito à moradia digna deve conceder acesso à infraestrutura urbana, saneamento básico e a serviços e equipamentos urbanos, ou seja, acesso à Cidade (PAVANI, ALVES & CORDEIRO, 2016).

O intenso processo de urbanização que ocorreu especialmente no século XX no Brasil, tem como características a concentração e a centralização de população e de poder no território. (MARICATO, Erminia, 2005). A segregação socioespacial vem a reboque desse processo e é intensificada pela forte imposição do mercado imobiliário e pela falta ou ineficiência de políticas públicas. As pessoas acabam então, pela lógica da necessidade, ocupando áreas públicas e privadas das cidades e passam a viver na ilegalidade e na precariedade causada pela insegurança da posse, logo ficam impedidas de construir ou intervir nesses locais, pois podem a qualquer momento perder o espaço ocupado e tudo que nele foi investido. Diante disso, como forma de diminuir a precariedade habitacional tem-se a necessidade de implementação de políticas públicas e uma delas é a Regularização Fundiária, que está diretamente ligada a garantia de segurança da posse.

A partir do contexto apresentado, este artigo tem como objetivo analisar o impacto da moradia digna e do acesso a urbanização na qualidade de vida dos indivíduos e como o processo de regularização fundiária pode contribuir para resgatar a moradia ilegal e levar cidade às periferias. Para isso, esse estudo busca entender e discutir legislações acerca do processo de regularização fundiária e do tema “cidade sustentável”. Além disso, o estudo analisa, através de entrevistas, a aplicação do processo de Regularização Fundiária na cidade de Pelotas/RS.

### 2. METODOLOGIA

Este estudo foi desenvolvido em duas fases investigatórias. Num primeiro momento elaborou-se uma pesquisa exploratória, realizando uma revisão teórica, com o objetivo de concentrar informações relativas ao tema de forma eficiente, seguindo certos critérios de busca e filtragem de conteúdo. As seguintes palavras-chave foram escolhidas: “Regularização fundiária, direito à cidade, moradia digna, cidade sustentável e segregação social”. Na segunda fase investigatória foram feitas entrevistas com indivíduos que passaram pelo processo de Regularização Fundiária na cidade de Pelotas/RS, as quais aconteceram de forma online devido



à excepcionalidade da pandemia do Covid-19. Nessa etapa, buscou-se entender, principalmente, como a regularização fundiária impactou no cotidiano desses moradores e para isso, foram aplicadas perguntas pré-definidas pelas autoras.

### 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A desigualdade social já impregnada na sociedade, juntamente com a atividade imobiliária especulativa, contribuem para a segregação espacial da pobreza. Diante da exclusão territorial verifica-se a coexistência da “cidade legal” e da “cidade informal”, que está à margem dos direitos essenciais dos cidadãos, entre eles o direito à infraestrutura urbana, à moradia, à saúde, à educação, ou seja, o direito à própria cidade (BORCHART & SANTIN, 2018, p. 48).

Nos dizeres de Erminia Maricato (2005, p. 12) “o crescimento das ocupações ilegais ou informais são contraponto de legislação urbanística abundante que é aplicada de forma arbitrária e ambígua que contribui com a escassez de moradias.” Verifica-se, portanto, um desenvolvimento urbano marcado pela falta de organização de políticas públicas, o que leva a destruição da qualidade de vida nas cidades. Se cumprida fosse a função social da cidade, descrita na Constituição Brasileira (BRASIL, 1988), teríamos como resultado um desenvolvimento urbano sustentável, direcionado a garantia de um ambiente onde a dignidade dos indivíduos prevaleça. Seguindo essa corrente, o Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001) adotou o conceito de “cidade sustentável” definindo-o como um direito que engloba o direito à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

O Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), embora detecte os problemas e apresente uma série de diretrizes para o desenvolvimento sustentável das cidades, tem limitações graves na aplicação de seus conceitos. Da mesma forma, a Lei de Regularização Fundiária Urbana expõe uma série de instrumentos jurídicos, que possibilitam assim a titulação do imóvel. Contudo, apresenta deficiências quanto a consolidação de diretrizes e medidas no âmbito urbanístico, ambiental e social. Na cidade de Pelotas/RS, o processo de Regularização Fundiária já ocorria, porém de forma acanhada, beneficiando poucos núcleos urbanos informais. Bem como, através da criação do REURB (BRASIL, 2017) esse processo foi estimulado de forma a ter regularizado até hoje 27 loteamentos e beneficiado mais de 25 mil pessoas, segundo Jorge Alves, chefe do Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária.

Com a finalidade de compreender verdadeiramente o tema em estudo, foi decidido conversar com aqueles que passaram pela contemplação da segurança de posse, pois só assim é possível de fato entender o que as pessoas querem para o seu bairro e como essa questão pode influenciar no seu cotidiano. Nesse sentido, quatro moradores da cidade de Pelotas aceitaram compartilhar seu depoimento por meio de uma plataforma online, respondendo um total de sete perguntas. Foi verificado que três pessoas residem em loteamentos no bairro Três Vendas e uma no bairro Fragata. Inclusive, a duração dos processos de Regularização Fundiária, os quais foram finalizados nos anos de 2016 e 2019, variou entre 18 e 24 meses, sendo que o processo de regularização de um destes loteamentos ainda está em andamento.

O papel da Regularização Fundiária (BRASIL, 2017) é garantir habitação adequada aos cidadãos. Dessa forma, foi questionado aos entrevistados o que eles entendem sobre moradia digna e, então, compreendeu-se que três entrevistados acreditam que o conceito desse termo significa muito mais do que apenas um título



de propriedade e, também, que só um entrevistado relacionou essa expressão com a titulação do imóvel. Nesse sentido, percebe-se que os indivíduos entendem que a Regularização Fundiária deve ser plena, porém de acordo com as repostas, foi possível verificar que apenas a parte jurídica está ocorrendo.

Sobre o envolvimento dos moradores com o poder público, o qual é importante para delinear as diretrizes políticas de promoção da cidadania (KUNRATH, Marcelo 2002), dois entrevistados compartilharam que a iniciativa partiu da população e os outros dois participantes responderam que, inicialmente, a prefeitura organizou uma reunião com os moradores locais. Acrescenta-se que, o elemento localização (ROLNIK, 2011) é fundamental quando se pensa em residência digna e, inclusive, essa questão foi levantada por um dos entrevistados que ressaltou a importância da valorização dos outros bairros para que o gerador de empregos não seja apenas o centro da cidade e, dessa forma, seja diminuído o número de pessoas que percorrerem longas distâncias diariamente para trabalhar.

A respeito das influências da habitação justa na vida cotidiana, foram revelados: o sentimento de segurança, de pertencimento ao lugar e de colaboração para a garantia dos direitos aos futuros moradores; a possibilidade de reformas na residência e, também, de solicitação de empréstimo, caso seja necessário, e de aluguel como forma de renda financeira. Inclusive, obtivemos as seguintes respostas sobre como era a vida dos entrevistados antes desse processo: duas pessoas não haviam receio em perder a propriedade, visto que ocorreram poucos casos de reintegração de posse; duas pessoas citaram a impossibilidade de investir nas suas moradias e, assim, realizar melhorias; uma pessoa mencionou a inviabilidade de alugar sua propriedade para terceiros e uma pessoa compartilhou que sentia constantemente medo da possibilidade de expulsão da sua própria moradia.

#### 4. CONCLUSÕES

Esse estudo, a partir da revisão de literatura e da análise de legislações brasileiras, proporcionou um maior entendimento acerca do direito à moradia digna e da regularização fundiária. Através das entrevistas realizadas com moradores de loteamentos da cidade de Pelotas/RS, que passaram pela regularização fundiária foi possível compreender a realidade social de quem vive com a insegurança da posse. Além disso, analisar os benefícios que a titulação do imóvel proporciona aos indivíduos, como a segurança da posse, o fornecimento regular de água e luz e tratamento de esgoto, a possibilidade de vender o imóvel e de realizar financiamentos bancários, inscrições em programas habitacionais. Contudo, verificou-se que existe uma grande lacuna a ser preenchida pela aplicação plena de medidas urbanísticas, ambientais e sociais.

Enfim, é possível concluir que é clara e notória a importância de um planejamento urbano e regional sustentáveis do ponto de vista ambiental, social e econômico. E, para isso, é necessária a aplicação, por parte do poder público, dos instrumentos concedidos pela abundante legislação brasileira, além de desvincular a influência do mercado imobiliário sobre a orquestração das políticas urbanas. Assim, através da canalização de recursos para soluções urbanas sustentáveis – que não se restringem à construção de moradia para os mais carentes, abrange o acesso à infraestrutura, saneamento básico, saúde, educação, trabalho, segurança pública e lazer disponível para todos –, garantir o desenvolvimento sustentável das cidades, construindo um ambiente onde prevaleça a dignidade humana.



## 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, 1948. Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/wp-content/uploads/2018/10/DUDH.pdf>> Acesso em: agosto. 2020.

PAVANI, Eliane; ALVES, Jolinda; CORDEIRO, Sandra. **Política de regularização fundiária urbana de interesse social em Londrina, Paraná**. In.: R. Katál., Florianópolis. v. 19, n. 2, p. 184-193, 2016. Disponível em: <[https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_abstract&pid=S1414-49802016000200184&lng=en&nrm=iso&tlng=pt](https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S1414-49802016000200184&lng=en&nrm=iso&tlng=pt)> Acesso em: agosto. 2020.

MARICATO, Erminia; **Questão fundiária urbana no Brasil e o Ministério das Cidades**; nov, 2005. Disponível em: [http://www.fau.usp.br/depprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato\\_questaofundiaria.pdf](http://www.fau.usp.br/depprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_questaofundiaria.pdf). Acesso em: 05 set. 2020.

BORCHART, Carolina Bombonato; SANTIN, Valter Foletto; **Dignidade da pessoa humana no contexto urbano: O direito à cidade**; Revista de Direito e Sustentabilidade, Salvador, v. 4, n. 1, pp. 39-58, jan/jun, 2018. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.26668/IndexLawJournals/2525-9687/2018.v4i1.4231>. Acesso em: 05 set. 2020.

BRASIL. **Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e das outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm)> Acesso em: agosto. 2020.

BRASIL. **Lei Federal nº 10.257, de 10 de setembro de 2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana (Estatuto da Cidade) e das outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/leis\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/leis_2001/L10257.htm)> Acesso em: agosto. 2020.

BRASIL. **Lei Federal nº 10.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)> Acesso em: agosto. 2020.

BRASIL. **Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)> Acesso em: agosto. 2020.