

DIREITO SOCIAL DE MORADIA: DESIGUALDADE E PROPRIEDADE

GABRIÉLI EICHOLZ VAZ¹;

ANTONIA ESPÍNDOLA LONGONI KLEE²;

¹ Faculdade de Direito, UFPel – agabrielivaz@hotmail.com

² Faculdade de Direito, UFPel – antonia.klee@ufpel.edu.br

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido no âmbito das atividades de monitoria acadêmica das disciplinas de Direito das Coisas e de Parte Geral do Direito Civil, ministradas na Faculdade de Direito da Universidade Federal de Pelotas (UFPel), sob a orientação da Professora Doutora Antonia Espíndola Longoni Klee. As atividades de monitoria, por mim desempenhadas, contam com bolsa concedida pela Pró-Reitoria de Ensino (PRE), o que possibilitou o desenvolvimento desta pesquisa vinculada ao referido programa.

Em linhas gerais, tomando como referência o tema da 11ª Semana Integrada de Inovação, Ensino e Pesquisa e Extensão (SIIPE), “UFPel Afirmativa: Ciência, Direitos Sociais e Justiça Ambiental”, buscou-se elaborar um estudo que promovesse a aproximação entre os conteúdos tratados em ambas as disciplinas, notadamente os direitos da personalidade, com fundamento nos princípios da dignidade da pessoa humana ao direito de propriedade privada como um direito fundamental.

A partir dessa conexão, foram analisados os desdobramentos do acesso à propriedade privada, sobretudo no que se refere à garantia de acesso a uma moradia digna, compreendida como elemento essencial não apenas para a efetivação da dignidade da pessoa humana, mas também como instrumento de redução das situações de vulnerabilidade social.

A propriedade pode ser conceituada como o direito conferido a um indivíduo sobre um determinado bem. Trata-se de um direito fundamental, consagrado pela Constituição da República Federativa do Brasil, de 1988, e cuja fruição deve atender à função social, sendo exercido em prol da coletividade. Por isso, diz-se que o direito de propriedade é “preenchido” pelos atributos constantes no art. 1.228 do Código Civil, sempre em consonância com os valores constitucionais (TARTUCE, 2025).

Diretamente relacionado ao direito de propriedade, encontra-se o direito de moradia, instituto jurídico que, ao longo do tempo, passou por expressivas modificações. Em sua origem, esteve estritamente vinculado à propriedade e ao domicílio, o que restringia consideravelmente sua eficácia, reduzindo-o a uma dimensão meramente patrimonial (VIOLINI; SPINICCI, 2018). Entretanto, nas últimas décadas, as mudanças das sociedades e o fortalecimento dos direitos sociais ampliaram, de maneira expressiva, sua proteção e alcance.

Nesse contexto, CUNHA e ZEFERINO (2017) pontuam que, embora a concepção contemporânea de propriedade privada esteja calcada em preceitos do liberalismo econômico, a Constituição da República consolidou a compreensão de que se trata de um direito fundamental, inerente a todas as pessoas.

Valendo-se da mesma perspectiva, LISBOA (2009) ressalta que a garantia de um patrimônio mínimo é elemento indispensável para a efetivação do princípio da dignidade da pessoa humana, salientando, assim, a intrínseca relação entre o direito de moradia e a dignidade humana.

Ocorre que, por se tratar de um direito social, o direito de moradia enfrenta uma série de barreiras à sua efetivação. Segundo SILVA (2009), essas dificuldades decorrem do fato de que tais direitos não possuem eficácia plena, estando sujeitos a diversas limitações práticas, na medida em que dependem de ações positivas do Estado para que possam ser devidamente garantidos.

Esse cenário explica por que, embora reconhecido como direito social fundamental – essencial à garantia da dignidade da pessoa humana e dos direitos da personalidade –, o direito de moradia não é efetivamente assegurado à grande parte da população brasileira, sendo que, segundo o Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2010, aproximadamente 6,7 milhões de brasileiros não têm garantido o acesso a uma moradia digna, o que configura uma situação de grave desídia estatal na efetivação de um direito que lhes pertence (CUNHA; ZEFERINO, 2017).

2. DESENVOLVIMENTO

Convém salientar que o direito de moradia não se confunde com a simples concessão de uma casa própria a todos os cidadãos. Em verdade, trata-se do direito de cada indivíduo em dispor de um local adequado para viver, que lhe assegure qualidade de vida, condições apropriadas de higiene e conforto, e que preserve sua integridade pessoal e familiar (CUNHA; ZEFERINO, 2017).

Na prática, porém, é evidente que grande parte da população brasileira não tem acesso efetivo a esse direito. Dados divulgados em 2025 pela Fundação João Pinheiro (FJP) apontam para um *déficit* habitacional de aproximadamente 5,9 milhões de domicílios, sendo que cerca de 25% das famílias vivem em condições precárias, caracterizando moradias inadequadas e insuficientes para a garantia de dignidade mínima.

Esse cenário evidencia a desídia estatal em prover condições mínimas para a efetivação do direito social de moradia, o qual não se configura como um direito meramente negativo, mas exige atuação positiva do Estado para que possa ser plenamente assegurado (VIOLIN; SPINICCI, 2018).

Todavia, por demandarem maior alocação de recursos públicos, não é incomum que os direitos sociais prestacionais sejam negligenciados sob a justificativa da “reserva do possível” — princípio segundo o qual a efetivação de determinados direitos pode ser limitada em função da disponibilidade financeira e administrativa do Estado —, utilizada como argumento para limitar a efetividade das normas dessa natureza (SARLET, 2012).

Dessa forma, estabelece-se um conflito direto entre o direito de moradia e o princípio da dignidade da pessoa humana, pois a não efetivação do primeiro compromete de maneira irreversível a concretização do segundo (CUNHA; ZEFERINO, 2017), causando danos significativos a milhões de brasileiros.

O princípio da dignidade humana abrange tanto dimensões materiais quanto espirituais da existência, englobando a proteção negativa — que assegura que o indivíduo não seja ofendido ou humilhado — e a proteção positiva — que garante a oportunidade de desenvolver plenamente sua personalidade. Cabe, portanto, ao Poder Público assegurar essa proteção aos cidadãos, prevenindo e reprimindo

quaisquer atos que a violem (PERES, 2010), o que, infelizmente, mostra-se inviável diante de índices tão expressivos de desigualdade e *déficit* habitacional no país.

À vista desse contexto, autores como Tercio Sampaio Ferraz Jr. explicitam que, por vezes, a eficácia dos princípios constitucionais fundamentais aparenta ser utópica, na medida em que se limitam a ocupar o papel de enunciados ideológicos, sem efetiva materialização no plano concreto (FERRAZ JR., 1988).

Exemplo dessa percepção se evidencia no cenário brasileiro, ao observar-se o distanciamento entre a consagração normativa dos direitos fundamentais de moradia e da dignidade da pessoa humana e sua efetivação prática.

Diante de todo o exposto, resta evidente que o direito de moradia transcende a mera titularidade de um bem patrimonial, constituindo-se como alicerce indispensável à proteção da esfera íntima e existencial do indivíduo.

Como ressalta Rubem Braga, a moradia representa uma necessidade primária e inalienável do ser humano, condição mínima para a construção de uma vida digna (BRAGA, 1995). Sob a mesma perspectiva salientou Edward Coke, em meados do século XVI, que “a casa de um homem é o seu castelo” (*my home is my castle*), evidenciando que a habitação sempre foi reconhecida como espaço inviolável da individualidade e da liberdade.

Assim sendo, a omissão estatal em implementar políticas públicas eficazes voltadas à efetivação do direito à moradia digna e à superação do persistente *déficit* habitacional configura grave falha estrutural, que não apenas perpetua desigualdades históricas, mas também compromete o núcleo essencial dos direitos fundamentais. Tal cenário demanda a adoção urgente de medidas concretas e inovadoras, uma vez que a negligência do Poder Público nesse campo implica violação direta à dignidade de milhares de cidadãos brasileiros.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos inúmeros prejuízos decorrentes do grave *déficit* habitacional que afeta a população brasileira, torna-se imprescindível que o Estado assuma uma postura proativa, promovendo a formulação e a efetiva implementação de políticas públicas inovadoras, estruturais e de longo prazo. Essas políticas devem ser orientadas não apenas à redução dos altos índices de carência habitacional, mas também à garantia plena do direito de moradia digna, conforme preconizado pela Constituição da República.

No contexto atual, observa-se que muitas das medidas adotadas pelo Poder Público revelam-se insuficientes e, em grande parte, paliativas. A criação de conjuntos habitacionais em áreas periféricas e distantes do local de origem das famílias abrigadas, a concessão de aluguéis sociais temporários ou a simples outorga de direitos de uso sobre imóveis, ainda que bem-intencionadas, não enfrentam a complexidade do problema tratado (CAVALCANTE, 2017).

Nesse sentido, é urgente que o Poder Público, em todas as suas esferas — federal, estadual e municipal —, adote medidas firmes e estruturantes, capazes de promover a inclusão urbana, respeitando os vínculos comunitários e assegurando condições reais de permanência de famílias em territórios com acesso a serviços, infraestrutura e oportunidades. Somente por meio de soluções permanentes, planejadas e socialmente sensíveis será possível garantir a dignidade humana e concretizar, de fato, o direito de moradia no Brasil.

4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRAGA, R. **O Conde e o Passarinho**. Rio de Janeiro, RJ: Livraria José Olympio Editora, 1936.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Pesquisa aponta que o déficit habitacional brasileiro está em 5,9 milhões de unidades**. Agência Câmara de Notícias, Brasília, 29 mai. 2025. Online. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/1164400-pesquisa-aponta-que-o-deficit-habitacional-brasileiro-esta-em-59-milhoes-de-unidades/>. Acessado em: 10 ago. 2025.

CAVALCANTE, F. Direito à moradia adequada e as políticas habitacionais: uma contribuição do direito internacional analisada a partir do caso da vila dos pescadores de Jaraguá, em Maceió. **Revista de Direito Constitucional e Internacional**, São Paulo, v. 103, p. 325-346, set./out. 2017.

CUNHA, L; ZEFERINO, M. Direito à moradia: alternativas para reduzir o *déficit* habitacional por meio da perda da propriedade pelo abandono presumida e pela locação compulsória. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 84, n. 717, p. 77-96, dez. 2017.

FERRAZ JR., T. **A Ciência do Direito**. São Paulo: Atlas, 1988.

LISBOA, R. **Manual de direito civil: direitos reais e direitos intelectuais**. 4. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2009.

PERES, T. Direito à moradia. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 42, p. 71-90, abr./jun. 2010.

SARLET, I. W. **A eficácia dos direitos fundamentais**. 11. ed. rev. e atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2012.

SILVA, V. **Direitos fundamentais: conteúdo essencial, restrições e eficácia**. São Paulo: Malheiros, 2009.

TARTUCE, F. **Manual de Direito Civil: volume único**. 15. ed. 2025. [E-book]. São Paulo: Método, 2025.

VIOLIN, J; SPINICCI, J. O direito fundamental à moradia digna: conteúdo e desafios. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 109, p. 93-117, set./out. 2018.