

# A IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA A CONSTRUÇÃO DE UMA CIDADE SUSTENTÁVEL

Jéssica Yoshioka Lima<sup>1</sup> (UEMS); Vânia Mara Basilio Garabini<sup>2</sup> (UEMS)

**Introdução:** A expansão das cidades tem ocasionado o surgimento de agrupamentos de pessoas, que passam a construir residências, originando favelas em áreas de proteção ambiental e locais públicos. A habitação de tais locais, que constituem as denominadas zonas de especial interesse social (ZEIS), enseja preocupação do ente público, principalmente com relação às condições de moradia dessas pessoas, uma vez que vivem em locais precários, construindo residências sem qualquer planejamento, em razão da ausência de planejamento para o crescimento urbano no plano diretor dos municípios.

**Objetivos:** demonstrar a importância da regularização fundiária para a efetivação do direito à moradia.

**Metodologia:** pesquisa em doutrinas e jurisprudências.

**Desenvolvimento:** O direito à moradia está previsto na Constituição da República (ART. 6º), alocado com os direitos sociais. Os locais habitados devem ser contemplados com iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, para permitir condições mínimas de habitação digna. Ocorre que, em razão da especulação imobiliária e de questões econômicas, parte da população passou a residir nos locais menos desejados pelo resto dos habitantes da cidade, o que ocasiona sua estigmatização e exclusão social, além de expô-los a sérios riscos à saúde. De acordo com Pisarello apud Pansieri, o direito à moradia apenas se satisfaz com a observância de determinados requisitos, quais sejam, a segurança jurídica da posse, disponibilidade de serviços e infraestrutura, custo da moradia acessível, habitabilidade, acessibilidade, localização e adequação cultural (2012, p. 35). Daí surge a importância da realização de regularização fundiária nos aglomerados urbanos que permeiam as cidades. Para Solange Gonçalves Dias (2010, p. 15), a regularização fundiária constitui um instrumento que “viabiliza o registro de parcelamentos fora dos padrões ordinariamente admitidos pela legislação, sem que se descuidem das condições de habitabilidade das moradias.” A relevância da medida se opera através dos seguintes aspectos: jurídico, pois confere a regularização da posse da terra aos moradores; social, já que garante aos habitantes do local o reconhecimento a uma moradia própria e com mínimas condições de habitabilidade e; urbanístico, em razão da implantação de uma política de parcelamento e uso do solo, bem como de políticas de urbanização. O processo para transformação de uma área em zona de especial interesse social prescinde de um processo, mediante a promulgação de uma lei específica, a cargo do Município, em conjunto com a determinação dos parâmetros para a realização de um plano que contemple normas especiais de parcelamento, uso, ocupação do solo e edificação, tendo em vista as peculiaridades do local. José Afonso da Silva disserta acerca dos chamados planos urbanísticos especiais (2010, p. 352), afirmando que a regularização fundiária, ao satisfazer todos esses critérios, apresenta-se como instrumento eficaz para a efetivação da própria dignidade da pessoa humana.

**Conclusão:** A regularização fundiária é um instrumento hábil efetivar o direito à moradia, consagrando aos habitantes melhor qualidade de vida e, por conseguinte, contribuir para a construção de cidades sustentáveis.

## Referências:

**DIAS**, Solange Gonçalves. Regularização fundiária em zonas de especial interesse social. Disponível em: <[http://participacao.mj.gov.br/pensandoodireito/wp-content/uploads/2012/11/09Pensando\\_Direito.pdf](http://participacao.mj.gov.br/pensandoodireito/wp-content/uploads/2012/11/09Pensando_Direito.pdf)>.

Acesso em 24 ago 2014.

**PANSIERI**, Flávio. Eficácia e vinculação dos direitos sociais: reflexões a partir do direito à moradia. São Paulo: Saraiva, 2012.

**SILVA**, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. 6ª Edição. São Paulo: Malheiros, 2010.

---

<sup>1</sup> Pós-Graduanda em Direitos Difusos e Coletivos da Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul.

<sup>2</sup> Mestra em Direito Processual Civil e Cidadania pela Universidade Paranaense - UNIPAR. Professora titular da graduação em Direito e na pós-graduação em Direitos Difusos e Coletivos da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul.