

## A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SEU PAPEL EMANCIPADOR NA GARANTIA DO DIREITO À MORADIA PARA POPULAÇÕES EM VULNERABILIDADE

Direitos Humanos e Justiça

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA (UFSM)

RUSCH, L.<sup>1</sup>; FILHO, J.<sup>2</sup>;

### RESUMO

O presente projeto propõe promover as condições necessárias para a regularização fundiária do assentamento humano precário denominado “Vila Resistência”, localizada no Município de Santa Maria/RS, a partir da elaboração de cadastros, memoriais descritivos e/ou projetos técnicos. O projeto desenvolverá dinâmicas que possibilitem a construção de espírito crítico e criativo, visando a capacitação dos moradores para participar, de forma autônoma, dos processos de reflexão para a tomada de decisões quanto às possibilidades formais/materiais de regularização do assentamento, bem como na gestão do mesmo com vistas à consolidação e manutenção de condições dignas de vida nesse espaço, para as presentes e futuras gerações.

**Palavra-chave:** Direito à Cidade; Habitação de Interesse Social; Função Social da Propriedade; Direitos Fundamentais.

### 1 INTRODUÇÃO

Esta ação de Extensão universitária, intitulada Projeto de Regularização Fundiária - Vila Resistência, Santa Maria-RS, constitui-se em parte integrante do Programa Extensão Universitária intitulado Programa de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social e Reurbanização de Assentamentos Humanos Precários da UFSM - ATHIS/REURB-UFSM, e está em execução junto ao Assentamento Humano Precário “Vila Resistência”, na cidade de Santa Maria-RS, desde 2020, simultaneamente aos projetos de Extensão universitária

---

<sup>1</sup> Lucas de Pelegrini Rusch, acadêmico do Curso de Direito da Universidade Federal de Santa Maria (Apresentador).

<sup>2</sup> José de Moura Filho, docente do Departamento de Direito da Universidade Federal de Santa Maria (Coordenador da Ação).

voltados à busca de soluções, para o mesmo espaço, em escala arquitetônica e urbanística.

O Programa ATHIS/REURB visa promover uma rede de relacionamento entre os diversos entes públicos, privados e comunitários, envolvidos, direta ou indiretamente, com as temáticas atinentes à Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) e à Reurbanização de Assentamentos Humanos Precários (REURB), para a regularização – de direito – e qualificação – de fato – nos aspectos arquitetônico e paisagístico, destes espaços urbanos, destinados às populações de menor renda, sem acesso ao mercado formal de produção da habitação e da cidade. A Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) é direito conferido às populações de baixa renda, pela Constituição Federal da República Federativa do Brasil (promulgada em 1988) e regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) e, mais especificamente, pela Lei Federal 11.888/2008, que assegura àquele segmento da sociedade, assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social.

Já a Reurbanização de Assentamentos Humanos Precários (REURB) constitui-se no instrumento legal, regulado pela Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017, que possibilita a regularização fundiária - rural e urbana - dos assentamentos irregulares disseminados pelo território brasileiro, a fim de garantir a estas populações o direito à moradia digna, especialmente na cidade.

O entendimento holístico sobre a questão da ATHIS-REURB remete à Lei Federal 11.888/2008, que estabelece a possibilidade de parcerias, entre entes públicos e privados, visando a implementação de programas que propiciem atendimento às populações de baixa renda no que se refere à assistência técnica para a concretização do direito à habitação, bem como a reurbanização de assentamentos humanos precários, envolvendo, também, acesso às políticas públicas nas áreas da saúde, educação, cultura, lazer, trabalho e geração de renda.

Entende-se que o papel da UFSM – por meio das demandas acadêmicas implícitas, que vão ao encontro do espírito das referidas leis - enquanto instituição pública inserida e comprometida com a comunidade local e regional, através do tripé Ensino, Pesquisa e Extensão, cumpre o papel de desenvolver

ações visando a efetivação do direito à habitação e à cidade, às populações de baixa renda, compreendidas nas diversas dimensões e escalas - do urbano ao rural, da cidade à região -, desde o planejamento até a gestão das mesmas, contribuindo para o desenvolvimento territorial, nos seguintes aspectos: urbanização, reurbanização, assentamento, reassentamento, realocação e regularização de assentamentos precários, projeto e execução de equipamentos de caráter social, para fins residenciais e comunitários, seja para nova construção, seja para reforma ou regularização.

É flagrante a importância da participação multiprofissional no atendimento das demandas vinculadas às temáticas da ATHIS e REHURB, pois a complexidade do espaço urbano requer a contribuição das mais diversas áreas do conhecimento, indo desde as ciências naturais e exatas, até as sociais e humanas, organizadas a partir do conhecimento específico da arquitetura e do urbanismo.

Sendo assim, o presente projeto de Extensão universitária - Projeto de Regularização Fundiária - Vila Resistência, Santa Maria – RS -, visa refletir e estabelecer alternativas legais e formais para regularização fundiária do assentamento referido, bem como identificar as diretrizes legais a serem apropriadas no desenvolvimento das demais ações desta natureza, vinculadas ao Programa ATHIS/REURB, quais sejam, aqueles mais afetos aos aspectos edilícios/arquitetônicos (construção de moradia digna) e urbanístico (qualificação do entorno da Vila), respectivamente, o que justifica a necessidade do desenvolvimento simultâneo dos três projetos de extensão.

## **2 METODOLOGIA**

A metodologia de enfrentamento do problema é composta pelas seguintes metas, seus indicadores de atendimento e respectivos objetivos específicos: **a)** Promover reflexões, estudos e capacitação, da equipe técnica e da comunidade, acerca dos temas Assentamentos Humanos Precários e Assentamentos Humanos de Interesse Social, do ponto de vista fático e jurídico; **b)** Elaborar pesquisa, análise e diagnóstico do Assentamento Humano Precário, do ponto de vista fático e jurídico; **c)** Definir as diretrizes para o Projeto de Regularização Fundiária; **d)** Redigir o Anteprojeto de Regularização Fundiária, assegurando a

regularidade formal da posse e/ou propriedade, bem como garantindo melhorias ambientais, arquitetônicas e urbanísticas no imóvel ocupado.

### **3 RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Destarte, com o intento de empoderar, tecnicamente, os moradores para que se tornem capazes de contribuir ativamente com a conclusão do impasse, e tendo em vista a liminar concedida pelo Supremo Tribunal Federal, na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 828, a qual determinou a suspensão - até o dia 31 de outubro de 2022 - de medidas administrativas ou judiciais que resultem em despejos, desocupações, remoções forçadas ou reintegrações de posse de ocupações, foram desenvolvidas as seguintes estratégias no âmbito do projeto de extensão: a) Reuniões com a Reitoria e a Procuradoria Federal junto à Universidade Federal de Santa Maria, com o objetivo de que a UFSM intervenha no processo judicial como *amicus curiae*, para levar ao conhecimento do Estado-Juiz os cadastros, memoriais descritivos e projetos técnicos que estão sendo elaborados no projeto de extensão, com o intuito de que a sentença seja proferida com ciência de todo o contexto social que permeia a lide; b) Diálogo contínuo com o advogado dos moradores e com a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul, para que passe a atuar como *custos vulnerabilis* na tutela dos direitos sociais das famílias envolvidas no processo, diante do grande número de crianças, idosos, mulheres e demais cidadãos em situação de hipossuficiência econômica, bem como a lide versar sobre ação possessória com elevado número de pessoas no polo passivo, nos termos do art. 554, §1º do Código de Processo Civil; c) Encontro com o Secretário de Habitação e Regularização Fundiária do Município de Santa Maria, para dar ciência ao Poder Público municipal da existência do projeto de extensão, além de discutir a possibilidade de instauração de um procedimento administrativo de Regularização Fundiária; d) Estudo de viabilidade de regularização da área sub judice e redação de minuta de requerimento de abertura de um Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, com o intuito de legitimar a posse dos moradores, resguardando-os juridicamente, garantindo melhorias ambientais, arquitetônicas e urbanísticas no imóvel ocupado.

## 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao final da execução deste projeto de Extensão, espera-se ter contribuído com assessoramento técnico e científico, no sentido de alcançar, à comunidade da Vila Resistência, as condições necessárias na busca da sua regularização fundiária, visando a elevação de qualidade de vida de seus moradores, por meio da segurança jurídica da posse ou propriedade dos locais de habitação de seus moradores.

Assim, espera-se ter contribuído com: a capacitação da comunidade para gestão autônoma dos espaços livres e construídos; a reflexão das formas de financiamento, gestão e construção necessárias à implementação dos projetos e a regularização do assentamento; a promoção das ações de elevação dos níveis de desenvolvimento humano; a promoção da organização da comunidade para o mundo do trabalho; o reconhecimento da realidade e dos anseios da comunidade; a elaboração dos documentos necessários ao processo de regularização fundiária; o aprimoramento da formação discente por meio das experiências de prática profissional; a capacitação e inserção dos profissionais arquitetos e urbanistas no campo de atuação profissional no âmbito da ATHIS/REHURB e, por fim, no aprimoramento e avaliação das metodologias aplicadas.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.** Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm)>. Acesso em: 12 jul. 2022.

BRASIL. **Lei 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: 12 jul. 2022.

MARICATO, Ermínia. **O lugar fora das coisas e as coisas fora do lugar.** In: A cidade do pensamento único, Ed. Vozes, 1998.

MARICATO, Ermínia. **Direito à terra ou direito à cidade.** In: Revista de Cultura Vozes. Vol. 79, n. 6, 1985.

MOURA FILHO, José Luiz de. **Nova legislação urbanística: planos privados para o espaço público.** Artigo online, 2018. Disponível em: <<https://www.sedufsm.org.br/?secao=reflexoes&id=11>>. Acesso em: 12 nov. 2021.