

PPGPP  
30 ANOS

JOINPP  
20 ANOS

**XI** Jornada  
Internacional  
Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023

CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA

Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

## O ASPECTO ECONÔMICO DO DIREITO À MORADIA ATRAVÉS DA POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Alisson de Abreu Almeida<sup>1</sup>

Carlos Rerisson Rocha da Costa<sup>2</sup>

### RESUMO

Considerando a importância da regularização fundiária na promoção do direito à moradia, busca-se no presente trabalho demonstrar que a regularização fundiária urbana enquanto política pública, além de alterar o quadro de desigualdades sociais e pobreza, cumpre um papel na circulação de riqueza e arrecadação tributária dos municípios. Dessa forma, objetivou-se avaliar os efeitos socioeconômicos e jurídicos do direito à moradia, por meio de uma revisão de literatura de caráter narrativo. Após a análise da literatura, conclui-se que a propriedade imobiliária tem sido imprescindível para o desenvolvimento econômico ao longo da história. Assim, o procedimento de REURB, além de promover o direito constitucional à moradia, produz significativas repercussões socioeconômicas.

**Palavras-chave:** Moradia. Regularização Fundiária. Política pública.

### ABSTRACT

Considering the importance of land regularization in promoting the right to housing, the present work seeks to demonstrate that urban land regularization as a public policy, in addition to changing the framework of social inequalities and poverty, plays a role in the circulation of wealth and tax collection in municipalities. Thus, the objective was to evaluate the socioeconomic and legal effects of the right to housing, through a literature review of a narrative nature. After analyzing the literature, it is concluded that real estate has been essential for economic development throughout history. Thus, the REURB procedure, in addition to promoting the constitutional right to housing, has significant socioeconomic repercussions.

**Keywords:** Housing. Land regularization. Public policy.

## 1 INTRODUÇÃO

<sup>1</sup> Universidade Federal do Piauí; Mestrando em Políticas Públicas; alisson.adv@gmail.com.

<sup>2</sup> Universidade Estadual do Piauí; Doutor em Geografia Humana; rerissoncosta@ccm.uespi.br.

PROMOÇÃO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASILREIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICAFormação da Consciência de  
Classe na Luta de HegemoniasCEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

No Brasil, há uma crescente discussão sobre a efetividade do direito à moradia através da regularização fundiária. O direito fundamental à moradia caracteriza-se como direito social, e, como os demais assim classificados, depende da postura ativa do poder público para a sua materialização.

Sem qualquer pretensão de esgotamento do tema, a intenção do presente trabalho é contribuir para demonstrar que a regularização fundiária urbana enquanto política pública serve não só para alterar as desigualdades sociais e a pobreza da sociedade através do direito à moradia, mas também, para a circulação de riqueza e arrecadação tributária dos municípios.

Desta forma, esse trabalho tem por objetivo avaliar os efeitos socioeconômicos e jurídicos do direito à moradia, por meio de uma revisão de literatura de caráter narrativo, na qual realizou-se uma pesquisa bibliográfica durante os meses de abril a maio de 2023 em livros de referência e nas bases de dados Scielo e portal periódicos CAPES, através da busca dos descritores: moradia, REURB, benefícios econômicos da REURB, propriedade, propriedade no Brasil e Políticas Públicas, em português e inglês. Os critérios de inclusão para o estudo foram que os trabalhos tratassem do tema em questão. Para a seleção da bibliografia a ser utilizada nesse estudo inicialmente foi feita a leitura prévia e rejeitaram-se aqueles que não preencheram os critérios de inclusão.

## 2 O DIREITO À MORADIA COMO DIREITO CONSTITUCIONAL

O Código de Hamurabi do século XVIII a.C. apresenta os primeiros tratados sobre a construção de moradias. Na época greco-romana, o urbanismo estava limitado à construção de moradias em lugares defensivos e próximos a fontes de água para abastecimento. As muralhas, na Europa do século XIII, protegiam as cidades que se tornaram centros comerciais. A Revolução Industrial, ocorrida na década de 1780, provocou um crescimento populacional nas cidades sem precedentes.

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOS

JOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023

CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA

Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS



Não é possível dissociar a história da humanidade, sem que esta ocupe um lugar, um espaço, de acordo com a cultura específica de seu tempo, “o espaço reflete o tempo, e suas desigualdades, presente na vida da humanidade, como reflexo de cada povo e seus anseios” (CANUTO, 2010, p. 169).

A ideia de direito de propriedade como é vivenciada atualmente não condiz com sua execução nos primórdios da história humana. Alguns povos nunca estabeleceram a propriedade privada, outros, como os tártaros, entendiam o direito de propriedade apenas em relação ao rebanho. Os antigos germanos possuíam propriedade apenas sobre a colheita, a terra jamais pertenceu a alguém, dessa forma, cada ano um membro da tribo era escolhido para poder cultivar a terra (COULANGES, 2009, p. 72).

Muitos séculos depois, o avanço da ocupação dos domínios romanos pelos nórdicos durante a Alta Idade Média diluiu o poderio de Roma, forçando a implantação de governos locais. A organização social em cidades trouxe consigo a ascensão dos regimes monarcas, nos quais os reis possuíam o domínio de todas as terras e a sua utilização foi garantida aos antes proprietários, os então, feudatários e comendo a intersecção, restavam os servos, “trabalhadores não proprietários que cultivavam a terra em troca de alimento, roupa e moradia” (CANUTO, 2010, p. 36).

A ampliação dos reinos ficava a cargo das guerras e conquistas que geralmente após serem adquiridas eram distribuídas entre guerreiros e sacerdotes, recaindo sobre o restante dos proprietários diversos impostos. O feudalismo, regime em vigor na época, caracterizava-se pela não exclusividade de propriedade e pela sobreposição de direitos: de um lado, o senhor e de outro, o rendeiro. Porém com a superposição dos poderes do “senhor feudal” aos direitos dos servos podia-se conceber diversas formas de propriedade: a comunal, a alodial, a beneficiária, a censual e a servil (BACARO, 2010).

Durante a Idade Média foram levantadas duas teorias sobre a titularidade dos bens de domínio público, uma defendia que esses bens pertenciam ao príncipe e outra defendia que os bens de uso comum pertenciam ao povo. Com o

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOS

JOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023

CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA

Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS



desenvolvimento e progresso da burguesia criaram-se fatores que colaboraram para a derrocada do regime feudal, surgindo os ideais do Estado-Nação, a igualdade, a liberdade e a fraternidade, da Revolução Francesa (GAZOLA, 2008, p. 62).

Um dos principais núcleos transformados pela Revolução Francesa foi a propriedade, merecendo ressaltar dois pontos importantes: a extinção do regime feudal e dos encargos sobre a terra e a exaltação da concepção individualista da propriedade.

O direito contemporâneo relativo à propriedade privada caracteriza-se pela revisão da não intervenção estatal e da concepção individualista da sociedade, além de levantar uma contestação da propriedade unicamente individualista, resultado da época moderna. Uma maior inclusão de direitos sociais nas cartas magnas revela o sentido de se ressaltar a função social da propriedade como condição para a efetivação do direito.

O Brasil, que possui em seu histórico um desenvolvimento fundado principalmente em latifúndios, na concentração de renda e da terra, nunca possuiu legislação direta e referente ao direito à moradia, o que só aconteceu no ano de 2000.

A moradia é um direito fundamental previsto na Constituição Federal de 1988 que assevera em seu artigo 5º como Cláusula Pétreia a igualdade de todos “perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade”. Não obstante, consiste em dever de o Estado assegurar condições dignas de existência, incluindo o direito à moradia, cidadania e a dignidade da pessoa humana, garantido assim, o direito de propriedade.

Em razão do déficit de moradias nas cidades brasileiras, constata-se que o tema de regularização é muito relevante, sendo uma das principais conquistas da Constituição de 1988, dado o seu caráter essencial de primazia dos municípios nas políticas públicas urbanas, mas que infelizmente ainda não conseguiu superar situações mínimas, como a construção de moradias com financiamento estatal para a população.

PROMOÇÃO



APOIO



A efetivação do direito à moradia no Brasil ainda é um desafio, e muitas vezes esse direito é violado de forma sistemática, especialmente para as populações mais vulneráveis e marginalizadas, ocasionado por uma série de obstáculos políticos, econômicos e sociais que dificultam a implementação de políticas públicas efetivas para garantir o acesso à moradia. No entanto, é importante destacar que o direito à moradia é um direito fundamental previsto na Constituição Brasileira e deve ser garantido pelo Estado brasileiro. É responsabilidade do Estado garantir condições dignas de moradia para todos os cidadãos, por meio de políticas públicas que promovam o acesso à terra, à saúde, à infraestrutura urbana, à segurança habitacional e à regularização fundiária.

De acordo com o entendimento da melhor doutrina sobre o tema, tem-se que "O Direito à moradia é Direito humano que, em toda a sua extensão, se coloca entre o privado e o social, abrindo margem para a constante análise fenomenológica da experiência desse Direito" (OLIVEIRA, 2017, p. 37).

O direito à moradia, consagrado como direito social dentro da nossa Constituição Federal e concebido como pressuposto do princípio da dignidade da pessoa humana, consoante asseverado pela Declaração Universal dos Direitos Humanos, e de per se, um direito fundamental inerente à manutenção da vida, passou a ganhar novos contornos com a Regularização Fundiária Urbana (REURB), instituída com o advento da lei 13.465/174.

### 3 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO POLÍTICA PÚBLICA, O DIREITO A PROPRIEDADE E O CRESCIMENTO DA ECONOMIA

Destarte, a regularização fundiária urbana - REURB é uma política pública importante para garantir o direito à moradia e à cidade para todos os cidadãos, além de contribuir para a melhoria das condições de vida e o desenvolvimento urbano sustentável. Importante realçar que mesmo com os vários instrumentos colocados à disposição pela Constituição Federal de 1988, em face da reserva do possível,

#### PROMOÇÃO



#### APOIO

PPGPP  
30 ANOS

JOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023

CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA

Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS



utilizada com frequência pelos entes públicos, com recursos para investimentos cada vez mais finitos pelos entes federados, torna-se a REURB um potencial enorme de solução e pacificação da sociedade, em face do enorme déficit habitacional brasileiro. O fortalecimento da propriedade permite ampliar tanto a liberdade individual como o crescimento de uma sociedade humana que encoraja uma justa e eficiente distribuição de oportunidades econômicas (TORSTENSSON, 1994; MALTA; DA CRUZ CORREA, 2021).

A oferta e a demanda de moradias são afetadas pelo ambiente regulatório e institucional. As políticas habitacionais, por sua vez, afetam as condições socioeconômicas como mortalidade infantil, capacidade de poupança das famílias, formação de capital e necessidades de financiamento do setor público. A falta de planejamento das cidades revela-se extremamente danosa, vez que prejudica tanto o aspecto social quanto o econômico, pois “os custos para a regularização física são muito superiores aos custos da implantação de lotes urbanizados em decorrência de um planejamento eficaz” (GAZOLA, 2008, p. 51). É seguro declarar a enorme diferença de despesas ao se comparar uma implantação prévia de infraestrutura, e em contraposição se pensar em desapropriação, remoção de moradias, soluções construtivas para terrenos acidentados entre outros.

A propriedade imobiliária é importante especialmente nos países em desenvolvimento, correspondendo de 45% a 75% da riqueza existente. Na agricultura, a propriedade imobiliária é o mais importante fator de produção. Especialmente nas pequenas e médias empresas, é o segundo centro de custo depois do trabalho. Para as famílias pobres, é o maior veículo de poupança e o maior item de gastos. O crédito imobiliário é a principal modalidade de crédito à pessoa física do mundo e ocupa posição central no processo de desenvolvimento econômico (GALAL, RAZZAZ, 2001; CASTELO et al., 2007; VIANA, 2007).

Nos últimos quatro mil anos, todas as civilizações que prosperaram tiveram como base a propriedade privada imobiliária, além de um sistema de registro de direitos sobre imóveis. No contexto da propriedade imobiliária, as questões

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASILREIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICAFormação da Consciência de  
Classe na Luta de HegemoniasCEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

institucionais do século XXI seguem as mesmas que as da Grécia Antiga, da Mesopotâmia de Hamurabi ou da Idade Média: segurança jurídica para proprietários e credores, de modo que a sociedade e as famílias possam se beneficiar do crescimento econômico (BRANDELLI, 2015).

O crescimento econômico de uma sociedade depende da qualidade dos direitos de propriedade ali estabelecidos institucionalmente por meio de agentes políticos. No Brasil, o mercado de crédito imobiliário passou por um grande crescimento, passando de 1,5% para quase 10% do PIB entre 2003 e 2018, com 99,3% das operações viabilizadas por garantias imobiliárias, predominantemente a alienação fiduciária, que funciona com três modelos: o Sistema Financeiro de Habitação – SFH, o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (CASTELO et al., 2007; MORA, 2015; FURTADO; FIORAVENTE, 2017; JARDIM; LORRANY, 2020).

Neste sentido, o Brasil como um país que adota como sistema econômico o capitalismo, tem no capital a mola propulsora da atividade econômica, sendo esta a causa subjacente da criação de emprego e renda a possibilitar a geração de riqueza e sua distribuição, possibilitando assim aos seus cidadãos um piso mínimo existência, lastreado na dignidade da pessoa humana (SARLET, 2009).

Dentro desta órbita, o crédito advindo da propriedade legalizada apresenta-se apta a cumprir o fim ultimado por este sistema econômico, na medida em que possibilita o aumento do fomento da circulação de crédito derivado da relação de garantia imobiliária, geração de arrecadação tributária, bem como atribuindo segurança às relações econômicas decorrentes de um sistema registral eficaz.

Dentro deste cenário, analisa-se a regularização fundiária urbana de interesse social como meio eficaz ao atingimento dos fins propostos pelos comandos normativos que regulamentam a matéria, em uma breve reflexão quanto aos aspectos jurídico, social e econômico.

A ocupação do solo urbano de forma irregular tem sua causa em diversos fatores, dentre os principais o processo migratório da população rural aos centros

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASILREIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICAFormação da Consciência de  
Classe na Luta de HegemoniasCEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

urbanos em razão do processo de industrialização iniciado mais intensamente a partir da década de 1960, aliado a políticas habitacionais precárias que contribuíram para formação de imóveis à margem da regularização, alocadas em regiões desprovidas de equipamentos e serviços públicos que pudessem contribuir para dignificação deste grande contingente populacional, causando marginalização, pobreza e violência (NASCIMENTO, 2013, p. 45).

Tornou-se realidade a cidade informal, onde as pessoas vão chegando aos poucos ao terreno urbano, invadem, constroem barracos inicialmente, instalam suas famílias (geralmente com crianças e adolescentes) e ali, por longos anos ou décadas, o Poder Público sequer se apresenta com políticas públicas mínimas de saúde e educação, já que a ocupação é irregular e a lei só permite investimentos em terrenos legalizados. Isso é um ciclo interminável.

Com efeito, a regularização fundiária urbana como elemento de desenvolvimento econômico a garantir moradia digna e legalmente regular, a inserir população vulnerável social e economicamente em sistema de financiamento de pequenos valores para a melhoria das condições físicas de seus próprios imóveis, constituiu a causa subjacente da legislação em vigor, conforme se observa da exposição de motivos da Medida Provisória nº 759/2016 a qual foi convertida na Lei nº 13.465/2017.

88. É que o reconhecimento, pelo Poder Público, dos direitos reais titularizados por aqueles que informalmente ocupam imóveis urbanos, permite que estes imóveis sirvam de base para investimento do capital produtivo brasileiro, à medida que poderão ser oferecidos em garantia de operações financeiras, reduzindo custos de crédito, por exemplo.

89. Também, a regularização fundiária urbana contribui para o aumento do patrimônio imobiliário do País e representa a inserção de capital na economia, à medida que agrega valor aos imóveis regularizados, os quais, inclusive, tornam-se alvo de tributação (IPTU, ITR, ITBI) ou de cobrança de preços públicos (foros e laudêmios).

90. Insista-se, ainda, no particular ora tratado, que referida identificação dos núcleos urbanos informais, passíveis de regularização, insere-os no radar dos investimentos públicos federais. Isto faculta a realização de obras de habitação popular, de saneamento e de mobilidade urbana. A regularização fundiária urbana serve, destarte, como fator indutor para o alcance das metas estabelecidas para aplicação dos recursos destinados a estas ações de desenvolvimento urbano.

PROMOÇÃO



APOIO

PPGPP  
30 ANOS

JOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023

CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA

Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS



91. Como é sabido, a terra constitui a base para o desenvolvimento econômico e social de um País. É nela que se desenvolvem a moradia, a indústria e o comércio. Quando a terra – urbana ou rural – não está registrada em Cartório de Registro de Imóveis, para além de situar fora da economia, restam mitigados direitos que garantem cidadania aos seus ocupantes. Viabilizar a regularização fundiária, assim, mais do que assegurar a função social das cidades, a segurança e a dignidade de moradia, dinamiza a economia brasileira.

Para a viabilização da regularização fundiária urbana de interesse social possui instrumentos legais que se encontra em constante evolução face as demandas sociais, podendo ser agrupados em temas. O primeiro é relacionado ao direito à moradia, os quais possuem a sua topografia junto aos direitos sociais (art. 6º CF/88 – EC 26/200), bem como na função social da propriedade (art. 182 da C/88) (MALHEIROS; DUARTE, 2019).

No que tange a problemática de aspecto concepcional, decorre de sua restritividade, observada através da experiência estrangeira vivida na década de 1990, tendo como fundamento os estudos de Hernando de Soto, mas que dissociou-se a legalização do exercício da posse urbana com a promoção de conferência de títulos de propriedade em massa, adotada por alguns países na América latina, notadamente no Peru e no México, com a implementação de políticas públicas que verdadeiramente inserissem este contingente populacional em sistema de financiamento de crédito que alcançasse os padrões econômicos de seus integrantes (NASCIMENTO, 2013).

Partindo-se desta premissa, como já acima mencionado na experiência estrangeira, o Peru promoveu uma intensa política de regularização fundiária com outorga de títulos dominiais à um milhão e trezentos possuidores de imóveis irregulares em meados dos anos noventa, com a expectativa de que com a inclusão das famílias que encontravam-se à margem do mercado de financiamento de crédito, com a transformação das posses defectivas em propriedades legalizadas, propiciaria o acesso destas ao crédito através de operações envolvendo garantias reais, e por conseqüente o aumento do desenvolvimento econômico com, o que não se verificando o efeito positivo almejado (SPINAZZOLA, 2008).

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASILREIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICAFormação da Consciência de  
Classe na Luta de HegemoniasCEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

Verificou-se pois assim que apenas a outorga de títulos de propriedade sem a implementação de condições efetivas de obtenção de crédito destinado justamente a melhoria da estruturação de moradia, para que assim se pudesse dignificar o ambiente habitacional irregular, sob o ponto de vista das posturas administrativas e registrais, não possui a força necessária de produzir e o fomento da econômico almejado com a inserção deste ativo imobilizado e integração desta específica população aos sistema formal da cidade e economia.

No que tange ainda a problematização no âmbito interno da regularização fundiária urbana de interesse social, cumpre destacar o elevado dispêndio dos custos para promover a urbanização, porquanto requer maiores investimentos por parte do poder público em áreas já ocupadas, do que em áreas ainda não ocupadas, visto que, em regra, as ocupações irregulares localizam-se em regiões inadequadas para a edificação de habitações, e que, por razões óbvias, de ordem sócio econômicas, tais ocupações são ali fixadas (NASCIMENTO 2013).

Neste sentido a propriedade regular apresenta-se com um ativo financeiro de significativa importância no sistema de garantias reais para a concessão de crédito apresentando-se como elemento mitigador de riscos nas relações creditícias apresentando coeficiente negativo de -93,62% sobre a possibilidade de ocorrência de “default”<sup>2</sup> (MAGALHÃES, 2007).

Interessante estudo a respeito da propriedade não regular na órbita econômica de países em desenvolvimento, em continente africano, na américa do latina foi realizado pelo Hernando de Soto, com a constatação de que estes detém significativo potenciais de ativos financeiros significativo, consistentes e posses defectivas que,

<sup>2</sup> Default significa o não cumprimento de uma cláusula de um contrato de empréstimo por parte do devedor. Em geral, o termo é usado quando o devedor deixa de pagar corretamente sua dívida, porque não quer ou porque não pode. O termo default costuma ser empregado em sua versão em inglês para designar moratória, ou seja, o ato de um país suspender o pagamento de sua dívida externa, normalmente assumida na forma de títulos do Tesouro. Por ter uma estreita relação com a falta de pagamento, default costuma ser traduzido para o português como “calote”. No caso da moratória dos países, o default também costuma ser chamado de “calote soberano”. O significado de default abrange não apenas o não pagamento da dívida, mas também qualquer alteração nos termos do contrato feita de forma unilateral, ou seja, não negociada com o credor, como em relação aos prazos ou juros estabelecidos no contrato. (<https://www.dicionariofinanceiro.com/default/>)

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASILREIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICAFormação da Consciência de  
Classe na Luta de HegemoniasCEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

sem a regularização registral, constituem –se em apenas casas construídas em terrenos cujos direitos reais não legitimam a titularidade da propriedade, potencialidade esta denominada de “capital morto”, gerando a circulação de riqueza apenas em um sistema econômico paralelo àquele oficial em que a concessão de crédito não se viabiliza pela ausência de predicados de legitimidade e segurança jurídica que se encontram revestidas as propriedades inseridas no sistema registral, sendo que as transações operadas neste sistema apartado, não se transformam de forma imediata no elemento principal do desenvolvimento de nosso sistema econômico, a saber, o capital (MALHEIROS, 2019).

No âmbito interno, estima-se que 45% dos imóveis existentes no Brasil, não se encontram regularizados, o que proporciona uma visão do quanto a regularização fundiária é importante na economia de um país em desenvolvimento e do quanto se perde em ativos no fomento de nosso sistema econômico (MALHEIROS, 2019).

Os efeitos da propriedade regular criam dissociação entre o aspecto físico do bem imóvel e o econômico, conferindo relativamente a este último aspecto, a possibilidade de seus titulares de os utilizarem como (i) elemento de garantia hipotecária ou outro instituto de natureza garantidora, com a alienação fiduciária, em operações de crédito, (ii) fixação segura de identificação de localização para fins civis e comerciais, e (iii) terminal de recepção dos serviços públicos, sendo certo que os povos que possuem elevado desenvolvimento econômico, tem inserido em seu sistema econômico a valorização da propriedade com ativo de importância ímpar através de sistema registral, conferindo autenticidade com a presunção de veracidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos derivados dos princípios da inscrição, albergado nos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil Brasileiro, bem como do princípio da continuidade, contemplado no disposto da Lei nº 6015/73 em seus artigos 195 e 237) (CARVALHO, 1998).

Em nota da presidência do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), intitulada “Os Impactos da Regularização Fundiária Urbana sobre a Desigualdade de Renda Brasileira”, Erik Figueiredo examina dados sobre os imóveis urbanos e a

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASILREIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICAFormação da Consciência de  
Classe na Luta de HegemoniasCEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

desigualdade social. No referido documento, Figueiredo (2022) conclui que a política de regularização fundiária urbana é capaz de produzir mudanças estruturais na desigualdade de renda no Brasil, contribuindo para o aumento do bem-estar brasileiro.

Figueiredo (2022) avalia como a estrutura fundiária urbana brasileira pode afetar a desigualdade de renda. Segundo o autor, “a inclusão da atual estrutura de propriedade de imóveis no cálculo do índice de Gini eleva a desigualdade brasileira em, aproximadamente, 1,5 ponto percentual”. O autor estima que um processo massivo de regularização de imóveis urbanos seria capaz de promover um choque de riqueza equivalente a R\$ 202,13 bilhões na economia brasileira (FIGUEIREDO, 2022, p. 4)

Com relação à moradia é substancial também no aspecto legal, jurídico e econômico. O direito à moradia, *a priori*, vem sendo tratado com uma mera acessão à propriedade ou programa de habitação. O direito à moradia digna, em respeito ao mandamento constitucional e análise dos seus efeitos de forma macro, após procedimento de REURB, vai além do que a concepção de habitação, de acessão, do direito de propriedade, isto porque, há benéficos externos aos beneficiários.

## 4 CONCLUSÃO

Do exposto, conclui-se que a propriedade imobiliária, por seu valor, pela qualidade de meio de produção, ou por alavancar investimentos ao servir de garantia ao crédito, sempre tem sido imprescindível para o desenvolvimento econômico ao longo da história.

Após o procedimento de REURB, o direito constitucional à moradia efetiva-se de forma plena pois, os efeitos jurídicos vão além da mutação de posse direta em propriedade, do registro imobiliário do local de habitação dos ocupantes, garantia de que seus filhos terão seus direitos respeitados no futuro, possibilidade de obtenção de financiamento habitacional junto a agentes financeiros, possibilidade de venda de

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASILREIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICAFormação da Consciência de  
Classe na Luta de HegemoniasCEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

imóvel por meio de financiamento habitacional, possibilidade de utilização do imóvel como garantia real, e valorização do imóvel, há, a bem da verdade, benéficos socioeconômicos que ultrapassam diretamente os ocupantes, *vide*, organizar o parcelamento do solo urbano, promoção do desenvolvimento urbano, social e econômico, políticas públicas de melhoria das infraestruturas básicas e serviços essenciais nos núcleos urbanos informais, garantindo a dignidade humana para os cidadãos, incremento do mercado imobiliário municipal, o sistema financeiro habitacional, a geração de emprego e a construção civil, promover a justiça social e a democratização da tributação justa aos núcleos urbanos informais e seus cidadãos.

## 5 REFERÊNCIAS

BACARO, Vivian. O direito de propriedade: caracterização na concepção de autores clássicos e contemporâneos e breves comentários acerca da função social. **Revista Jurídica Acadêmica AVEC: Vilhena**, 2006. Disponível em: [http://www.avec.br/site/biblioteca\\_revista.php](http://www.avec.br/site/biblioteca_revista.php). Acesso em: 11 jun. 2023.

BRANDELLI, Leonardo. Publicidade registral imobiliária e a Lei 13.097/2015, **Revista dos Tribunais**, vol.962, 2015

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, [2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em 30 mai. 2023.

BRASIL. **Lei 13.465**, de 11 de julho de 2017. Disponível em: Lei nº 13.465 ([planalto.gov.br](http://planalto.gov.br)). Consulta realizada em maio de 2023.

CANUTO, Elza Maria Alves. **Direito à moradia urbana: aspectos da dignidade da pessoa humana**. Belo Horizonte: Fórum, 2010, p. 36.

CANUTO, Elza Maria Alves. **Direito à moradia urbana: aspectos da dignidade da pessoa humana**. Belo Horizonte: Fórum, 2010, p. 169

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

PROMOÇÃO



APOIO

PPGPP  
30 ANOS

JOINPP  
20 ANOS

**XI** Jornada  
Internacional  
Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023

CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA

Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS



CASTELO, Ana Maria; PEDROZO, Euclides; GARCIA, Fernando; LINS, Maria Antonieta Del Tedesco; **O Crédito Imobiliário no Brasil – caracterização e desafios**, Fundação Getúlio Vargas – FGV Projetos, 2007

COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga**. São Paulo: Martin Claret, 2009. p. 72

FIGUEIREDO, Erik de Alencar. **Os impactos da Regularização Fundiária Urbana sobre a desigualdade de renda brasileira**: nota da presidência n. 6. Brasília: IPEA, 2022. Disponível em: [https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11215/1/n\\_06\\_Os\\_Impactos\\_da\\_Regularizacao.pdf](https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11215/1/n_06_Os_Impactos_da_Regularizacao.pdf). Acesso em 17 jun. 2023.

FURTADO, B. A.; FIORAVANTE, D. G. Panorama do crédito imobiliário no Brasil. **Radar: Tecnologia, Produção e Comércio Exterior**, Brasília, n. 24, 2017

GALAL, Ahmed; RAZZAZ, Omar. Reforming Land and Real Estate Markets, **Policy Research Working Paper 2616**, The World Bank, Private Sector Advisory Services, 2001

GAZOLA, Patrícia Marques. **Concretização do direito à moradia digna: teoria e prática**. Belo Horizonte: Fórum, 2008, p. 62.

GAZOLA, Patrícia Marques. **Concretização do direito à moradia digna: teoria e prática**. Belo Horizonte: Fórum, 2008, p. 51

JARDIM, Eric; LORRANY, Ludmila. Evolução Recente no Mercado de Crédito Imobiliário no Brasil, **Radar**, 63, agosto de 2020.

MAGALHÃES, Alex Ferreira. É possível equacionar o problema da pobreza via economia de mercado? A política de formalização da propriedade imobiliária em Hernando de Soto. **Cadernos do IPPUR**. Rio de Janeiro, Ano XXI, n. 1, p. 99-130, 2007.

MALHEIROS, Rafael Taranto. **O procedimento administrativo da regularização fundiária urbana de interesse social como garantia do direito à moradia**. Dissertação (Mestrado em Direito Político e Econômico). 2019. Orientadora: Clarice Seixas Duarte. Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2019.

MALHEIROS, Rafael Taranto; DUARTE, Clarice Seixas. A dimensão jurídico-institucional da política pública da regularização fundiária urbana de interesse social e a busca de sua efetividade. **REI-Revista Estudos Institucionais**, v. 5, n. 3, 2019.

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOS

JOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023

CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUIS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA

Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS



MALTA, Gabrielle Sperandio; DA CRUZ CORREA, Marina Aparecida Pimenta. Aspectos da nova lei de regularização fundiária urbana no Brasil e a contextualização do histórico urbano brasileiro. **Perspectivas em Políticas Públicas**, v. 11, n. 22, p. 117-146, 2018. Disponível em: <https://revista.uemg.br/index.php/revistappp/article/view/3465>. Acesso em: 18 jul. 2021.

MORA, Monica. **A evolução do crédito no Brasil entre 2003-2010**, IPEA, 2015

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. **Regularização fundiária urbana de interesse social no direito brasileiro**. 2013. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

OLIVEIRA, Flávia Bernardes de. **Direito à Moradia Sobre Áreas Ocupadas**. Curitiba: Ed. Juruá, 2017.

SARLET, Ingo Wolfgang. Direito fundamental à moradia na constituição. **Revista eletrônica sobre a reforma do Estado**. Salvador, n. 20, 2009. Disponível em: . Acesso em: 17 jul. 2021.

SPINAZZOLA, Patrícia Cezário Silva. **Impactos da Regularização Fundiária no Espaço Urbano**. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2008.

TORSTENSSON, Johan. Property Rights and Economic Growth: An Empirical Study. **Kiklos**, vol. 47, pp. 231-247, 1994.

VIANA, Carlos. **Crédito Imobiliário – Propostas para torná-lo um efetivo instrumento promotor do desenvolvimento econômico e social do País**. Apresentação Banco Central, 9 de novembro de 2007.

PROMOÇÃO



APOIO

