

A REURB COMO CONSTRUÇÃO DE DIREITO FUNDAMENTAL DE MORADIA COM ACESSO A ÁGUA,

REURB AS A CONSTRUCTION OF FUNDAMENTAL HOUSING RIGHTS WITH ACCESS TO WATER.

Rafael Cavalcante Cruz

RESUMO: O presente estudo realiza a análise da lei nº 13.465/17 como um instrumento de construção de Direito Fundamental de segunda dimensão. Na atuação de regularizar urbano que busca ser um instrumento incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano teria como finalidade ações afirmativas para propiciar a moradia. Nossa pesquisa irá observar a REURB como um caráter de ação afirmativa do Estado para construir direito fundamental em observância a força normativa da constituição. Assim as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais do referido instrumento tem concretizado direitos sociais e alcançado seu propósito nos grandes centros urbanos do país de uma moradia com acesso a água.

Palavras-Chave: Reurb. Direito fundamental. Direito à moradia. Implementação de ações pelo Estado. Água.

ABSTRACT: *The present study analyzes the law nº 13.465 / 17 as an instrument for the construction of a second dimension of Fundamental Law. In the act of regularizing urban areas that seek to be an instrument for incorporating informal urban nuclei into the urban territorial ordering, it would aim to affirmative actions to provide housing. Our research will observe REURB as an affirmative action character of the State to build a fundamental right in compliance with the normative force of the constitution. Thus, the legal, urban, environmental and social measures of the referred instrument have realized social rights and achieved their purpose in the great urban centers of the country, house with acess to water..*

Keywords: *Reurb. Fundamental right. Housing right. Implementation of actions by the State. Water.*

INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como objeto uma pesquisa sobre a ação afirmativa do Estado para implementar direito fundamental de segunda dimensão. Em especial, a regularização fundiária urbana na perspectiva de construção de direito fundamental para moradias com

acesso à água potável. Sua classificação, as medidas utilizadas, o procedimento adotado e os aspectos no registro de imóvel. A percepção da importância da regularização fundiária para uma moradia digna e a redução da desigualdade social.

Nessa perspectiva, busca-se problematizar que a nova legislação segue o movimento de extrajudicialização de interesses por meio do instrumento da REURB. Esse instrumento como fator de desenvolvimento no âmbito econômico e na experiência democrática.

Assim, será abordado a regularização fundiária urbana na sua função de garantir a regularização jurídica de núcleos urbanos informais já consolidados. No presente estudo irá abordar as causas que resultaram numa realidade atual com uma significativa quantidade de núcleos urbanos informais.

Será observado que a experiência de alguns municípios tem sido muito exitosa e tem possibilitado o acesso à moradia digna e regularizada. Assim irá ser estudado como se consegue fazer um REURB em especial nos grandes centros urbanos como a cidade de Fortaleza no Estado do Ceará.

O trabalho tem como objetivo apontar medidas, procedimentos e os aspectos no registro imobiliário para construir esse direito fundamental de moradia na cidade de Fortaleza. Com base na legislação, pesquisas específicas e experiências vitoriosas em outras cidades. Assim será abordado a forma procedimental para uma implementação bem sucedida da regularização fundiária urbana nos núcleos informais da cidade de Fortaleza.

1. A AÇÃO AFIRMATIVA DO ESTADO PARA IMPLEMENTAR DIREITO FUNDAMENTAL DE SEGUNDA DIMENSÃO

Os direitos fundamentais foram uma conquista histórica. Esses direitos são classificados em gerações ou dimensões. Os direitos fundamentais de segunda dimensão são aqueles inerentes ao estado social, em que exigem ações afirmativas do Estado para promover direitos em geral de cunho social (BONAVIDES, 2019).

A Constituição Federal de 1988 tem um extenso rol de direitos de segunda dimensão. Esse conteúdo programático tem força normativa para alterar a realidade (HESSE, 1991). Esses direitos sociais devem ser construídos na sociedade. Aponta que esses direitos têm o caráter do lema da revolução francesa no que toca a igualdade.

Essa igualdade deveria ser fundamentada numa república formada na base de um Estado Democrático de Direito. Dessa forma, a igualdade é inerente aos próprios objetivos

fundamentais da Constituição Federal em seu artigo 3º. Assim o próprio conceito de democracia em seu aspecto substantivo exige essa igualdade.

Entretanto esse aspecto tem sido negligenciado no Brasil, tendo em vista que o país está entre os dez maiores PIB do mundo, contudo é marcado com um histórico de desigualdade social e concentração de renda. Haja vista o índice Gini 0,543 (IBGE, 2020) ser semelhante a países subsaarianos.

Dessa forma, há uma grande geração de riqueza que é mal distribuída. Comprometendo, assim, o projeto de igualdade da ordem constitucional vigente. Conseqüentemente, o princípio da dignidade da pessoa humana pode ser indevidamente restringido. Essa concentração de riqueza prejudica também o próprio desenvolvimento econômico do país (PIKETTY, 2014)

Nesse diapasão, encontra-se a necessidade de construir o direito social da moradia digna. Para dessa forma contribuir com a dignidade humana e a qualidade de vida. O déficit habitacional ainda é significativo e as moradias irregulares ainda existem em percentual considerado (IBGE, 2020).

Logo a interpretação da Constituição deve ser construir a nova realidade (MULLER, 2013), conforme o programa estabelecido pelo poder constituinte originário. Assim, essa interpretação supera a interpretação clássica de Savigny. Friedrich Muller ensina a necessidade dessa nova interpretação diante da complexidade social dos tempos atuais.

Com base nisso e na busca de promover a igualdade no Estado democrático de direito é que o disposto no artigo 6º da Constituição Federal de 1988 deve ser observado:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Assim a moradia digna deve ser construída como forma de cumprir os objetivos constitucionais. Entre os instrumentos legais que estão à disposição do Estado para construir esse direito social. Pode-se citar a regularização fundiária urbana prevista na Lei nº 13.465/17.

A Lei nº 13.465/17 elenca conceitos sobre alguns elementos da REURB. A referida lei em seu artigo 11 diz que se considera núcleo urbano informal consolidado um assentamento humano com características urbanas constituída por unidade imobiliária de área inferior à fração mínima de parcelamento cuja a reversão se torna difícil.

Percebe-se que esses núcleos urbanos informais são uma realidade nos grandes centros. O Estado deve superar esse obstáculo para construir cidades inteligentes. Por força normativa

da constituição (HESSE, 1991) deve implementar a REURB para garantir direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas.

Isto posto, se deve observar qual o procedimento a ser adotado diante desses núcleos urbanos informais. O artigo 14 da lei da REURB vai citar os legitimados, que seriam: os entes políticos da federação diretamente ou por meio da administração pública indireta; os beneficiários individual ou coletivamente; proprietários de terrenos, loteadores ou incorporadores; Defensoria Pública e Ministério Público.

Com a referida previsão, caberá um cronograma de regularização de obras de infraestrutura que impactará diretamente no bem estar de toda a comunidade. Desse modo, a lei propicia uma moradia digna e estabelece um padrão de qualidade de vida para os que vivem nos centros urbanos.

O referido certificado revela a evolução do ato normativo em vigência, pois há um esmero em titular os ocupantes. Esse ponto é um avanço em comparação com as leis anteriores de regularização urbana.

Por fim, deve ser mencionado que a moradia digna tem o condão de reduzir desigualdades sociais. Fomentar o mercado imobiliário nas cidades e a utilização dos bens em garantias tendem a diminuir a taxa de juros aplicada no mercado. Assim incrementando o consumo e o próprio desenvolvimento nacional.

2. A LEI Nº 13.465/17 COMO INSTRUMENTO PARA IMPLEMENTAR DIREITO FUNDAMENTAL DA MORADIA COM ACESSO À ÁGUA.

A investigação sobre o tema incita o passeio por alguns tópicos conceituais sobre o objeto de estudo. Pode-se iniciar com alguns conceitos a regularização fundiária pode ser urbana e rural. O estudo irá se deter sobre a regularização urbano que se divide em REURB-S, Regularização urbano por interesse social e REURB-E, regularização urbano por interesse específico. Para isso vamos citar alguns autores que foram essenciais para a melhor compreensão do tema e o intuito da legislação.

Há um histórico legislativo sobre o tema: Decreto-Lei nº 9.760/46; Dec-Lei nº 271/67; Lei nº 6.383/76; Lei nº 6.766/79; Lei nº 8.629/93; 9.636/98; Lei nº 10.257/2001; Medida provisória 2.220/2001; Lei 11.481/2007; Lei nº 11.977/2009. A regularização fundiária urbana tem sido tratada, atualmente, pela Lei nº 13.465/17 e Decreto 9.310/18. Quanto à água pode ser citado a res. 64/A/RES/64/292, de 28.07.2010 da ONU, no Brasil o Código das

Águas - Decreto nº 24.643, de 10 de julho de 1934, foi o primeiro ato normativo e a política nacional de recursos hídricos tratada na Lei nº 9.433/97.

Não obstante o Brasil ter um déficit habitacional e um número significativo de núcleos urbanos informais em suas grandes metrópoles (IBGE, 2000). O tema não havia sido enfrentado com maior vigor. Percebe-se que no Brasil do período do império até 1962, não haviam grandes movimentos para regularização fundiária, seja urbana ou rural. No curto governo do presidente João Goulart foi manifestada a intenção de se promover mais intensamente uma regularização fundiária rural. Contudo não se percebeu muitos avanços em decorrência da brevidade do governo.

Nas últimas décadas, observa-se uma forte migração da população da zona rural para os centros urbanos. Estima-se que no ano de 1900 havia aproximadamente 17 milhões de pessoas, desses 10% moravam na zona urbana, ao passo que no ano de 2000 havia cerca de 169 milhões de pessoas e 81% viviam na zona urbana (IBGE, 2000).

Por conseguinte, esse movimento apresentou além dos desafios sociais, atribuiu ao Estado uma importante tarefa. A gestão racional urbana dos grandes centros na perspectiva da construção das chamadas cidades inteligentes. Bem como a regularidade rural, que conforme entende o World Bank “A irregularidade fundiária está na raiz do subdesenvolvimento socioeconômico” (WORLD BANK, 1991).

O acesso à água e ao saneamento básico é um direito humano fundamental, reconhecido pela ONU como “condição essencial para o gozo pleno da vida e dos demais direitos humanos” (Resolução 64/A/RES/64/292). Foi ao longo dos anos que o quadro normativo internacional foi se aperfeiçoando, compreendendo-se a importância da água como garantia dos demais direitos humanos e sua relação com a dignidade da pessoa humana (MAIA, 2017).

Nesse enquadramento, a moradia digna se impõem como um fator relevante para a paz social nesses grandes centros urbanos. O lar é ontologicamente considerado uma necessidade inerente ao ser humano, como diz frase atribuída a Tolstoi de que a verdadeira felicidade está no próprio lar, entre as alegrias puras da família.

Assim o Estado, caso pretenda manter o equilíbrio coletivo, não poderia negligenciar a tarefa de propiciar a aquisição e a regularização de moradias dignas. Nesse compasso foram exigidas medidas, que foram devidamente previstas na Lei nº 13.465/17.

A referida lei também inovou com a ampliação de legitimados para promover esse importante mister e concretizar esse direito fundamental de segunda dimensão, artigo 6º da Constituição Federal de 1988 (SARLET, 2018). Há o intuito de tutelar o lar como um ambiente para o desenvolvimento humano, assim dar condições para o desenvolvimento da pessoa em suas mais diversas áreas (SEN, 2010).

A concretização desse direito social já tem impactado muitas cidades. Algumas experiências já ocorridas após a vigência desse diploma normativo. Pontua, ainda, as conquistas de muitas comunidades já obtiveram com a aplicação desse instrumento de regularização fundiária urbana.

Há, ainda, diversas moradias que não têm acesso à água. Sem saneamento básico ou equipamentos necessários. Essas medidas têm ainda a difícil tarefa de serem um instrumento de combate de desigualdade social e assim contribuir um objetivo fundamental constitucional (LISBOA, 2016)

além dos princípios gerais que se aplicam a todos os direitos humanos (como igualdade, participação, transparência e acesso à informação), no caso específico do direito à água e ao esgoto sanitário, os chamados conteúdos normativos devem também ser respeitados, os quais incluem disponibilidade, acessibilidade física, acessibilidade financeira, qualidade e segurança, aceitabilidade, privacidade e dignidade (HELLER, 2017).

Apesar dos avanços já mencionados, a seara é grande e poucos são os projetos em andamento. O IBGE em resultado preliminar do censo de 2020 adiado para 2021 estima que a população estimada de Fortaleza seria cerca de 2.452.185 de pessoas, com 780.456 domicílios e estima-se 187.167 moradias irregulares, casas em “aglomerados subnormais” (IBGE, 2020). Boa parte desses sem o devido acesso à água canalizada.

O número significativo indica que apesar da experiência exitosa em outros municípios As medidas de regularização fundiária ainda não aplicadas na intensidade esperada pelo programa constitucional, Assim a força normativa da constituição (HESSE, 1991) não tem concretizado o direito fundamental da moradia na maior medida possível.

Nesse diapasão, a Constituição tem sido feita de tabula rasa, pois não há a observância da aplicação dos efeitos imediatos dos direitos fundamentais (ALEXY, 2008). O direito à moradia digna é um direito fundamental que é expressão expressão da noção do mínimo existencial conforme voto do Ministro Celso de Mello no ARE 639337/SP em que ensina:

A noção de “mínimo existencial”, que resulta, por implicitude, de determinados preceitos constitucionais (CF, art. 1º, III, e art. 3º, III), compreende um complexo de prerrogativas cuja concretização revela-se capaz de garantir condições adequadas de existência digna, em ordem a assegurar, à pessoa, acesso efetivo ao direito geral de liberdade e, também, a prestações positivas originárias do Estado, viabilizadoras da plena fruição de direitos sociais básicos, tais como o direito à educação, o direito à proteção integral da criança e do adolescente, o direito à saúde, o direito à assistência social, o direito à moradia, o direito à alimentação e o direito à segurança. Declaração Universal dos Direitos da Pessoa Humana, de 1948 (Artigo XXV). A PROIBIÇÃO DO RETROCESSO SOCIAL COMO OBSTÁCULO CONSTITUCIONAL À FRUSTRAÇÃO E AO INADIMPLEMENTO, PELO PODER PÚBLICO, DE DIREITOS PRESTACIONAIS. - O princípio da proibição do retrocesso impede, em tema de direitos fundamentais de caráter social, que sejam desconstituídas as conquistas já alcançadas pelo cidadão ou pela formação social em que ele vive. - A cláusula que veda o retrocesso em matéria de direitos a prestações

positivas do Estado (como o direito à educação, o direito à saúde ou o direito à segurança pública, v.g.) traduz, no processo de efetivação desses direitos fundamentais individuais ou coletivos, obstáculo a que os níveis de concretização de tais prerrogativas, uma vez atingidos, venham a ser ulteriormente reduzidos ou suprimidos pelo Estado. Doutrina. Em consequência desse princípio, o Estado, após haver reconhecido os direitos prestacionais, assume o dever não só de torná-los efetivos, mas, também, se obriga, sob pena de transgressão ao texto constitucional, a preservá-los, abstendo-se de frustrar - mediante supressão total ou parcial - os direitos sociais já concretizados.

Dessa forma o cumprimento da regularização fundiária urbano, Lei nº 13.465/17, detém objetivos a serem observados pela União, Estado, Municípios e Distrito Federal, que estariam previsto em seu artigo 10:

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Assim a preocupação dos objetivos permeia princípios constitucionais como função social da propriedade, compatibilização da moradia com o ordenamento territorial urbano, o acesso ao solo e o uso eficiente do na ocupação ou uso do solo. O uso adequado da água sem sua característica econômica, mas como condição de existência digna.

Percebe-se que há um vetor principiológico sistemático nessa legislação que não apenas busca garantir a moradia, mas que o uso dessa propriedade seja condicionada pelos valores da ordem constitucional. O diploma avança para um projeto constitucional estabelecido para que incorra nos objetivos fundamentais da Constituição.

Nesse ponto, a essência legislativa carrega em si uma nova perspectiva civilista, que é interpretada por meio da Constituição. Assim, deveria se afastar simplesmente patrimonialista do código antigo alemão cujo código de 1916 foi inspirado e se busca uma leitura da legislação civil com base nos valores da dignidade humana e função social da propriedade.

A função social como ensinada por Stefano Rodotà seria um elemento interno da própria no caso de inatividade da proprietária poderia preponderar a satisfação dos interesses sociais sobre o bem (RODOTÀ, 1986). Da mesma forma, a alteração do debate da água como elemento econômico para um elemento que dá dignidade ao ser humano.

Assim, o diploma revela um caráter de mudança axiológica em que sopesa com um maior peso às condições de existência das pessoas (PERLINGIERI, 2008). Em determinados aspectos retirando valor da propriedade e premiando a posse e a função da sociedade.

A referida lei sobre as medidas utilizadas para se alcançar a finalidade, a lei previu institutos, apesar do rol não ser exaustivo têm sido utilizados, indica-se atenção, não apenas a simples regularização, mas a titulação das propriedades conforme se prevê no artigo 15:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;
- II - a usucapião, nos termos dos [arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#), dos [arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#), e do [art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#);
- III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos [§§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#);
- IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do [art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#);
- V - o consórcio imobiliário, nos termos do [art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#);
- VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do [inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962](#);
- VII - o direito de preempção, nos termos do [inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#);
- VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do [inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#);
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do [§ 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#);
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do [art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#);
- XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da [alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#);
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação; e
- XV - a compra e venda.

Por fim, essas medidas são instrumentos para regularização fundiária. Que caminham para concretização de uma leitura da propriedade como uma finalidade que deve existir na coletividade e não como uma expressão máxima de domínio.

Conclui-se que a propriedade permeada com sua razão de ser privada mas também a serviço do todo coletivo. Isso revela a evolução legislativa no sentido de se buscar, também, uma titulação para o indivíduo, assim se valoriza a privada, mas observando o coletivo.

3. GRANDES CENTROS CONCRETIZANDO O DIREITO FUNDAMENTAL DE MORADIA COM ÁGUA POR MEIO DE REURB-S E REGULARIZAÇÃO DO SANEAMENTO BÁSICO.

Observada a importância da concretização do direito à moradia no Brasil. Bem como a nova Lei nº 13.465/17 para se atingir esse fim. Pode-se citar os grandes centros urbanos tem um campo fértil para implementar a REURB.

O ente municipal em algumas unidades federativas deveriam obedecer a previsão constitucional. Atentar para função social que a propriedade deve ter. Utilizar a propriedade também em proveito da coletividade, privilegiando o aspecto interno da propriedade, que é função social (RODOTÀ, 1986).

Desse modo, por meio do procedimento previsto na lei de regularização fundiária urbana, resguardando os direitos dos interessados que têm a oportunidade de se manifestarem. Os municípios vem implementando a regularização dos núcleos urbanos informais consolidados nos últimos anos.

Contudo, muitos núcleos urbanos irregulares consolidados deveriam ter seus projetos iniciados. Muitos são os casos que precisam de urgente atenção. No que tange a áreas sem saneamento básico, malha viária inadequada, declividade em grau crítica e ausência de infraestrutura que possam impactar a redução da pobreza no que tange a educação e a saúde.

O tema da água não tem sido tratado de forma assertiva, não se poderia ter em grandes centros urbanos, quantidade significativa de núcleos informais sem acesso à água potável nem sem o devido saneamento básico, que tem sido vetor de doenças transmissíveis.

Outra temática a ser enfrentada em muitos centros urbanos é da região com declividade acentuada, em que a implantação da malha viária pode aumentar os efeitos e problemas das enchentes.

Áreas como as apontadas são espaços que devem ser observados pelos municípios. Que por meio de legislações e a atuação dos legitimados iniciarem a transformação social da região por meio da regularização por interesse social.

Alguns municípios tiveram resultados satisfatórios, contudo o número ainda pequeno diante do exponencial espaço que pode ser transformado. Desse modo se percebe que há alguns casos amostrais exitosos, que podem ser seguidos. Principalmente, nas regiões metropolitanas dos grandes centros urbanos.

A cidade de Fortaleza poderia ser um exemplo relevante. Pois segundo o IBGE em resultado preliminar do censo de 2020 adiado para 2021 estima que a população estimada de

Fortaleza seria cerca de 2.452.185 de pessoas, com 780.456 domicílios e estima-se 187.167 moradias irregulares, casas em “aglomerados subnormais” (IBGE, 2020).

O tema do acesso da água em Fortaleza é significativo. Cerca de 38% dos domicílios em Fortaleza não tem acesso a rede de esgoto. Com isso o número seis dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) acordado em 2015 entre o Brasil e a Organização das Nações Unidas (ONU) parece ser uma realidade distante da capital cearense segundo os dados do Sistema Nacional de Informações sobre o Saneamento.

A região metropolitana de Fortaleza também tem sérios problemas com índice de abastecimento de água. A cidade de Caucaia tem 32% da população sem acesso a fontes do recurso potável. Em Fortaleza o índice seria de aproximadamente 20%.

A crise da água potável é mundial, uma vez que grande parte da população é ameaçada por sérios problemas ocasionados pela poluição, escassez, doenças e contaminações, ineficiência de gestão, conflitos e disputa.

O não reconhecimento do direito autônomo de acesso à água potável, a insuficiência ou ausência de mecanismos de gestão participativa dos recursos hídricos, as vulnerabilidades hídrica e social, as desigualdades do abastecimento de água e saneamento e a falta de transparência das atividades dos gestores são desafios para a implementação desse direito. Daí a imperiosa necessidade de se indagar o papel da comunidade jurídica frente à grave crise de escassez hídrica que estamos vivenciando, uma vez que o direito ambiental passa a ser utilizado como ferramenta relevante na defesa das comunidades pobres (MAIA, 2017).

Ante os dados apresentados, percebe-se que a cidade de Fortaleza no Ceará é um terreno fértil para a implementação da regularização fundiária urbana por meio das medidas elencadas na Lei nº 13.465/17.

A paz social poderia ser construída com a valorização do ser humano no que toca ao respeito por uma região que ofereça equipamentos públicos necessários e razoáveis para um desenvolvimento humano tranquilo e sadio.

A moradia digna é, também, a base para uma construção de uma sociedade justa. A solidariedade deveria ser construída na oportunidade do Estado e outros agentes implementarem essa moradia para que o indivíduo se sinta merecedor de uma vida condizente com os seus direitos fundamentais conforme previsão no programa constitucional.

Conclui-se que deve haver uma mobilização para que se tenha mais conhecimento sobre a legislação fundiária e que as ações do Estado possam construir direitos fundamentais para milhares de famílias. Assim seja oferecido uma moradia digna e uma redução da desigualdade social.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O fluxo migratório brasileiro do interior para os grandes centros impactou a realidade da ocupação urbana. Proliferaram assentamentos humanos sem qualquer planejamento e infraestrutura. Não houve amparo jurídico formal para tutelar essas situações consolidadas.

Após o longo período surgiu um ato normativo mais denso e com avanços significativos com intuito de reordenar essas situações fáticas existentes. A Lei nº 13.465/17 previu as medidas, procedimentos e efeitos necessários para regularizar a situação fundiária existente.

Assim, o intuito da lei foi promover direito fundamental de digna moradia e o bem estar da sociedade com o projeto de implementação de equipamentos essenciais nessas áreas. Percebe-se a construção da dignidade da pessoa humana nesse ato normativo na medida em que não apenas regulariza, mas busca titular as pessoas e tutelas na maior medida possível.

Essa regularização pode ser feita por alguns modelos, o presente estudo se deteve na REURB-S, que tem um interesse social. Nessa modalidade o ente municipal se responsabiliza e arca com os custos para a elaboração do projeto.

O trabalho se debruçou, ainda, sobre a relevância na atuação do oficial do cartório de registro de imóvel para a abertura de matrícula de cada imóvel particular ou público e o respectivo registro.

Conclui-se que houve uma evolução na normatização que tem por intuito regularizar a moradia de milhões de brasileiros. Cumprindo assim o programa constitucional na construção de direitos fundamentais e nos objetivos fundamentais da Constituição Federal de 1988.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André. **Nova Lei 13.465/17 (Parte V): o condomínio urbano simples(mente absurdo)**. 2017. Disponível em: . Acesso em: 2 Dez. 2020.

ABRAMO, Pedro. **A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos Regionais [S.l.], v. 9, n. 2, p. 25-57, nov. 2007.

ALEXY, Robert. **Teoria dos Direitos Fundamentais**. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008

AMADEI, Vicente de Abreu. **Urbanismo realista**. Campinas: Editora Millenium, 2006;

_____. **Algumas dificuldades constitucionais da lei 13.465/2017**. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). Regularização fundiária – lei 13.465/2017. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2018;

AMORIN, João Alberto Ales. **Direito das águas. O regime jurídico da Água Doce no Direito Internacional e no Direito Brasileiro.** São Paulo: Atlas, 2015

ANDRADE, Maria Isabel de Toledo. **Direitos de propriedade e renda pessoal: um estudo de caso das comunidades do Caju.** Rio de Janeiro: BNDES, 2006.

ARISTÓTELES, **A Política.** 7ª ed. São Paulo: Atena, 1965.

BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 18 out. 2019.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil.** São Paulo: Saraiva, 2016.

BECKER, Bruno. **A regularização fundiária como instrumento propulsor do desenvolvimento econômico e a função econômica do registro de imóveis: o reflexo das garantias reais sobre a taxa de juros fixada no mercado e sua relevância para o investimento no setor produtivo.** Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 35, n. 72, p. 17-126, jan./jun. 2012.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de direito constitucional.** 34. ed. São Paulo: Malheiros, 2019.

CANOTILHO, J. J. G.; MOREIRA, V. **Constituição da República portuguesa anotada.** Coimbra: Coimbra, v. 1, 2007.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registros em face da Lei n. 6.015 de 1973 com as alterações da Lei n. 6.216 de 1975, Lei n. 8.009 de 1990 e Lei 8.935 de 1994.** Rio de Janeiro: Forense, 1998.

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

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Regularização fundiária: direito fundamental na política urbana.** Revista de Direito Administrativo, Rio de Janeiro, v. 247, p. 139-155, 2008. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/41552/40864>>. Acesso em: 2 dez. 2020.

CARVALHO, J. M. de. **Cidadania no Brasil: o longo caminho.** 8. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2006.

CASIMIRO, Lígia Maria Silva Melo de. **A política urbana e o acesso à moradia adequada por meio da regularização fundiária.** Dissertação (Mestrado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em <<https://sapientia.pucsp.br/handle/handle/8918>>. Acesso em 12 dez 2020.

CASTANHEIRO, Ivan Carneiro. **Regularização fundiária urbana: fundamentos, aspectos práticos e propostas.** In: Regularização fundiária. NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (Coord.). 2 ed rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

COMPARATO, Fábio Konder. **A afirmação histórica dos direitos humanos.** São Paulo: Saraiva, 1999.

CLEMENTE, Alexandre Shimizu. **Políticas públicas habitacionais e os desafios da concretização do direito à moradia urbana na nova ordem constitucional brasileira.** Dissertação (Mestrado). Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, 2011. Disponível em <<https://repositorio.unesp.br/handle/11449/98933>>. Acesso em 12 dez 2020;

GICO JÚNIOR, Ivo Teixeira. **Direito & Desenvolvimento: o papel do Direito no Desenvolvimento Econômico. Direito e Desenvolvimento.** João Pessoa, v. 8, n. 2, p. 110127, 2017.

HELLER, Leo. **Água: Direito Humano.** Disponível em: <www.idec.org.br/acao/revista/problemas-de-peso/materia/agua-direito-humano>. Acesso em: 02 dez. 2020.

HESSE, Konrad. **A força normativa da Constituição.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1991.

KISHI, Sandra Akemi Shimada. **Acesso à água potável e ao saneamento básico como Direito Humano Fundamental no Brasil. Temas Aprofundados do Ministério Público Federal,** VITORELLI, Edilson (Org.), Salvador/BA-Brazil: Editora Juspodivm, 2014.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2020. **Resultado dos Dados Preliminares do Censo – 2020.** <www.ibge.gov.br/cidade@> acesso em: 12 dez 2020.

_____. **Metodologia do Censo Demográfico 2000.** Rio de Janeiro: IBGE, 2003. <<https://memoria.ibge.gov.br/sinteses-historicas/historicos-dos-censos/censos-demograficos.html>> acesso em: 12 dez 2020.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo Ferraz. **Regularização fundiária e desenvolvimento econômico sustentado: novos instrumentos jurídicos para regularização de terras urbanas.** Alternativas de custeio. In: Regularização fundiária. NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (Coord.). 2 ed rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

LISBOA, José Herbert Luna; LIMA, Anna Caroline Lopes Correia. **Regularização fundiária urbana: direito humano à moradia digna, um dos instrumentos de combate à desigualdade social.** Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade, Brasília, v. 2, n. 1, p. 274-292 jan./jun. 2016.

MAIA, Ivan Luis Barbalho. **O acesso à água potável como direito humano fundamental no direito brasileiro.** In Revista do CEPEJ, Salvador, vol. 20, pp 301-338, jul-dez. 2017

MAXIMILIANO, Carlos. **Hermenêutica e aplicação do direito.** Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1965.

MÜLLER, Friedrich. **O novo paradigma do direito: introdução à teoria e metódica estruturantes.** 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

NUNES, . Marcus Antonius da Costa. FIGUEIREDO, Carlos Magno Alhakim Junior. **Regularização Fundiária Urbana: Estudo de caso do bairro Nova Conquista,** São Mateus - ES. In Rev. de Direito da Cidade, vol 10, pag 887-916. 2018.

ONU. Declaração da “ONU Água” para o Dia Mundial da Água - 2010. Disponível em: . Acesso em: 02 dez. 2020.

PERLINGIERI, Pietro. **O direito civil na legalidade constitucional.** Tradução de Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

PIMENTEL, Fabricio Andrade Ferreira Girardin. **O registro da sentença de usucapião coletiva.** Tese (Doutorado). Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Faculdade de Direito, 2010. Disponível em < http://www.bdt.d.uerj.br/tde_busca/arquivo.php?codArquivo=1833 >. Acesso em 2 dez 2020.

PIKETTY, Thomas. **O Capital no Século XXI**. 1. ed. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.

RODOTÀ, Stefano. **El terrible derecho: estudios sobre la propiedad privada**. Trad. Luis Díez-Picazo. Madrid: Civitas, 1986;

ROUSSEAU, J-J. **Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens**. Tradução de Lourdes Santos Machado. São Paulo: Nova Cultural, 1997.

ROUSSEAU, J-J. **O contrato social**. Tradução de Antônio de Pádua Danesi. São Paulo: Martins Fontes, 1996.

SARLET, Ingo Wolfgang. **O direito fundamental à moradia aos vinte anos da constituição federal de 1988: notas a respeito da evolução em matéria jurisprudencial, com destaque para a atuação do Supremo Tribunal Federal**. In Revista Brasileira de Estudos Constitucionais - RBEC, Ano 2, n. 8, outubro/dezembro, p. 55-92. 2008.

SEN, Amartya. **Capability and Well-Being**. In: NUSSBAUM, Martha; SEN, Amartya (Ed.). *The Quality of Life*. [S.l.]: Clarendon Press; Oxford, 1993.

SEN, Amartya. **Desenvolvimento como expansão das capacitações**. In: FAKUDA-PARR, Sakiko (Ed.). *Desenvolvimento humano: leituras selecionadas*. Belo Horizonte: PUC Minas Virtual; PNUD, p. 43-61. 2007.

SEN, Amartya. **Desenvolvimento como liberdade**. São Paulo: Companhia de Bolso, 2010.

UL HAQ, Mahbub. **O paradigma do desenvolvimento humano**. In: FAKUDA-PARR, Sakiko (Ed.). *Desenvolvimento humano: leituras selecionadas*. Belo Horizonte: PUC Minas Virtual; PNUD, p. 63-90. 2007.

UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME - UN-HABITAT. *World Cities Report 2016. Urbanization and development: emerging futures*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme, 2016. Disponível em: <<http://wcr.unhabitat.org/>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

WEBER, M. **Economia e sociedade: fundamentos de sociologia compreensiva**. Brasília: Unb, vol .2. 1999.

WORLD BANK. **Urban Policy and Economic Development – An Agenda for the 1990s**. A World Bank policy paper. Washington, 1991.

WOLKMER, Maria de Fátima S.; PIMMEL, Nicole Freiburger. *Política Nacional de Recursos Hídricos: governança da água e cidadania ambiental*. Revista Sequencia. Florianópolis, n. 67, p. 165- 198, 2013.

World Health Organization and UNICEF. *Progress on Sanitation and Drinking-Water: 2014 update*. Disponível em: . Acesso em: 02 dez. 2020.