

**Stephanie Gurian de Lira**

**O DIREITO À MORADIA E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE –  
OS DESAFIOS DA POLÍTICA URBANA**

Juiz de Fora

2011

**Stephanie Gurian de Lira**

**O DIREITO À MORADIA E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE –  
OS DESAFIOS DA POLÍTICA URBANA**

Monografia de Conclusão de curso apresentada à  
Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz  
de Fora como requisito parcial à obtenção do título de  
Bacharel em Direito.

Orientadora: Maria Luiza Firmiano Teixeira

Juiz de Fora

2011

**Stephanie Gurian de Lira**

**O DIREITO À MORADIA E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE –  
OS DESAFIOS DA POLÍTICA URBANA**

Monografia de conclusão de curso apresentada à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovada pela seguinte banca examinadora:

---

Maria Luiza Firmiano Teixeira (Orientadora)

---

Prof. Abdalla Daniel Curi

---

Prof. Frederico Augusto d'Ávila Riani

Juiz de Fora

2011

## RESUMO

A contraposição do déficit habitacional ao alto índice de imóveis particulares desocupados nas áreas urbanas do país é o eixo central da problemática das ocupações irregulares aqui retratadas. Nesse contexto, analisa-se a fundamentalidade do direito social à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, bem como a necessidade de atribuir-lhe eficácia imediata. Lado outro, o direito de propriedade (art. 5º, XXII, CF) assegura ao titular as faculdades de uso, gozo e disposição do bem, além do dever da coletividade de se abster de interferir indevidamente na propriedade. Faz-se uma avaliação das implicações práticas da função social da propriedade, que irá impor ao titular uma obrigação de praticar os poderes do domínio em prol do bem-estar comum. A tensão entre os direitos fundamentais de propriedade e à moradia se observa nas ocupações irregulares para fins de moradia em propriedades particulares. Verifica-se nessas situações a atuação do Poder Judiciário, propondo-se a análise do caso concreto com vistas à realização de um juízo de proporcionalidade dos direitos conflitantes, utilizando-se como critério fundamental o princípio da função social, a fim de que as decisões estejam voltadas à máxima proteção da dignidade da pessoa humana. No plano da legislação infraconstitucional, destacam-se as políticas públicas de concretização do direito à moradia como a usucapião especial de imóvel urbano e coletiva, a regularização fundiária urbana prevista na Lei Federal nº 11.977/09, entre outras. O direito à moradia e a função social da propriedade apresentam-se como os grandes desafios da política urbana, sendo a efetivação desses essencial para a construção de uma sociedade livre, justa e solidária.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito à moradia. Função social da propriedade. Ocupações irregulares. Princípio da proporcionalidade. Regularização Fundiária.

## **ABSTRACT**

The contrast of the housing shortfall and the high level of private real estate unoccupied in the urban areas of the country is at the core of the problem of irregular occupations portrayed here. In this context, we analyze the fundamentality of the social right to housing as provided in the article 6 of Federal Constitution, as well as the need to give it immediate effect. In the other hand, property rights (article 5, XXII, CF) provides the holder the faculties of use, enjoyment and disposition of the property, beyond the duty of the community to refrain from undue interference in the property. We make an assessment of the practical implications of the social function of the property, which will impose an obligation on the holder to practice domain powers for the well-being. The tension between the fundamental rights of property and housing is observed in irregular occupation for housing purposes on individuals properties. We verify in these situations how the Judiciary acts, proposing the exam of the case turned to a proportionality judgment of the conflicting rights, using as fundamental pattern the social function principle, so that decisions are aimed at maximum protection of human dignity. In terms of ordinary legislation, public policies to realize the right to housing stands out, as the “adverse possession of urban property and collective” and “urban land regularization” provided for in Federal Law nº 11.977/09, among others. The right to housing and social function of property are presented as the great challenges of urban policy, and their effectiveness is essential for building a free, fair and solidary society.

**KEY WORDS:** Right to housing . Social function of property. Irregular occupations. Principle of proportionality. Urban land regularization.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	7
<b>1 A MORADIA COMO DIREITO FUNDAMENTAL</b> .....	9
1.1 O direito à moradia na Constituição brasileira .....	9
1.2 A eficácia dos direitos fundamentais .....	13
1.3 O direito à moradia como norma prestacional e de defesa .....	15
<b>2 A PROPRIEDADE COMO DIREITO FUNDAMENTAL</b> .....	17
2.1 O direito de propriedade na Constituição brasileira .....	17
2.2 A função social da propriedade urbana .....	20
2.3 A autonomia da posse em relação à propriedade .....	26
<b>3 OS DESAFIOS DA POLÍTICA URBANA</b> .....	29
3.1 A falta de acesso à moradia digna na realidade brasileira .....	29
3.2 Conflitos entre o direito à moradia e o direito de propriedade .....	34
3.3 Ponderação dos direitos fundamentais .....	35
<b>4 AS POLÍTICAS PÚBLICAS NA CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE</b> .....	46
4.1 Políticas públicas de habitação .....	46
4.2 Usucapião especial de imóvel urbano e coletiva .....	48
4.3 Parcelamento, edificação e utilização compulsórios .....	51
4.4 Tributação da propriedade urbana progressiva no tempo .....	52
4.5 Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública .....	53
4.6 Regularização fundiária urbana na Lei Federal nº 11.977/09 .....	55

**CONCLUSÃO** ----- 60

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS** ----- 62