

Constituição Federal, Estatuto da Cidade e o Programa Casa Verde e Amarela: peculiaridades para a melhoria habitacional e a regularização fundiária

A Política Urbana do Brasil avançou ao longo do tempo, especialmente a partir da promulgação da Constituição Federal de 1988, com a posterior positivação do Estatuto da Cidade. Mas, o déficit habitacional e a irregularidade fundiária continuam elevados na década de 2020, o que requer a implantação de Programas que visem superá-los. Assim, esta pesquisa objetiva analisar a Política Habitacional brasileira alternativamente ao déficit habitacional e à irregularidade fundiária no Brasil, com ênfase na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade e no Programa Casa Verde e Amarela. Para tanto, examinaram-se estes institutos à luz dos preceitos da regularização fundiária e adequação de moradia. A Constituição Federal contemplou expressivamente o direito à moradia, a função social da propriedade e a regularização fundiária, o que mostra a sua preocupação com o déficit habitacional e a informalidade urbana; o Estatuto da Cidade regulamentou os artigos da Política Urbana da Constituição Federal, estabelecendo parâmetros para o ordenamento territorial e ratificou a necessidade da regularização fundiária ao inseri-la em uma de suas diretrizes; o Programa Casa Verde e Amarela contemplou um eixo específico para a regularização fundiária e a melhoria habitacional, inovando em relação a outros programas ao associar aspectos construtivos e fundiários para enfrentar as debilidades urbanas. Portanto, estes instrumentos recomendam e colaboram veementemente para a superação da irregularidade fundiária e déficit habitacional do Brasil, havendo a necessidade de sua implementação para que cumpram seu papel associado a estas questões.

Palavras-chave: Déficit habitacional; Informalidade urbana; Moradias inadequadas.

Federal Constitution, City Statute and the Casa Verde e Amarela Program: peculiarities for housing improvement and land title regularization

Brazil's Urban Policy advanced over time, especially after the promulgation of the Federal Constitution of 1988, with the subsequent positivization of the City Statute. However, the housing deficit and land irregularity remain high in the 2020s, which requires the implementation of programs that aim to overcome them. Thus, this research aims to analyze the Brazilian Housing Policy as an alternative to the housing deficit and land irregularity in Brazil, with emphasis on the Federal Constitution of 1988, the City Statute and the Casa Verde e Amarela Program. To this end, was examined this institutes in the light of the precepts of land title regularization and housing adequacy. The Federal Constitution expressly contemplated the right to housing, the social function of property and land regularization, which shows its concern with the housing deficit and urban informality; the City Statute regulated the articles of the Federal Constitution's Urban Policy, establishing parameters for territorial ordering and ratified the need for land tenure regularization by inserting it in one of its guidelines; the Casa Verde e Amarela Program contemplated a specific axis for land title regularization and housing improvement, innovating in relation to other programs by associating construction and land tenure aspects to address urban weaknesses. Therefore, these instruments strongly recommend and collaborate to overcome the land tenure irregularity and housing deficit in Brazil, with the need for their implementation so that they fulfill their role associated with these issues.


Keywords: Housing deficit; Urban informality; Inadequate housing.


Topic: **Planejamento Urbano**


Received: **10/02/2022**


Approved: **28/02/2022**


Reviewed anonymously in the process of blind peer.

Lucas Gabriel Duarte Neris 
Universidade Federal Rural do Semiárido, Brasil
<http://lattes.cnpq.br/6469021873944308>
<http://orcid.org/0000-0003-4645-8503>
lucas_duarten@hotmail.com

Igor Mateus Pessoa de Lima 
Universidade Federal Rural do Semiárido, Brasil
<http://lattes.cnpq.br/0531477152173954>
<http://orcid.org/0000-0002-1461-1895>
igor.mateus030199@gmail.com

Daniela de Freitas Lima 
Universidade Federal Rural do Semiárido, Brasil
<http://lattes.cnpq.br/5704765424100500>
<http://orcid.org/0000-0003-2984-7742>
danielafreitas1218@gmail.com

Thais Frota Ferreira Cavalcante 
Universidade Federal Rural do Semiárido, Brasil
<http://lattes.cnpq.br/3127720163109866>
<http://orcid.org/0000-0003-0168-9455>
t.frota@outlook.com

Almir Mariano de Sousa Junior 
Universidade Federal Rural do Semiárido, Brasil
<http://lattes.cnpq.br/5683392306442410>
<http://orcid.org/0000-0002-3151-3832>
almir.mariano@ufersa.edu.br



DOI: 10.6008/CBPC2179-6858.2022.002.0030

Referencing this:

NERIS, L. G. D.; LIMA, I. M. P.; LIMA, D. F.; CAVALCANTE, T. F. F.; SOUSA JUNIOR, A. M.. Constituição Federal, Estatuto da Cidade e o Programa Casa Verde e Amarela: peculiaridades para a melhoria habitacional e a regularização fundiária. **Revista Ibero Americana de Ciências Ambientais**, v.13, n.2, p.365-380, 2022. DOI: <http://doi.org/10.6008/CBPC2179-6858.2022.002.0030>

INTRODUÇÃO

As problemáticas envolvendo o direito à moradia no Brasil estão entre as maiores dificuldades enfrentadas pelo país que impactam diretamente no desenvolvimento de enigmas sociais, que podem ser facilmente citados a partir dos vários núcleos urbanos informais que se distribuem pelos mais variados locais de seu território.

A Lei nº 13.465/2017, em seu art. 11, define o núcleo urbano informal como sendo aquele clandestino, irregular ou que não possui a titularidade registrada de seus habitantes, mesmo que esteja em conformidade com a legislação vigente à época de sua regularização.

Neste sentido, Cardoso et al. (2019) entendem que a moradia se caracteriza como um local fixo instalado em um determinado espaço da sociedade que pode ser habitado por um indivíduo e seus familiares, permitindo as interações sociais e vivência civil. Assim, o acesso à habitação deve garantir direitos e proteção civil e constitucional à população (SOUZA, 2013).

As deficiências da moradia no Brasil são fruto de seu contexto histórico. De acordo com Maricato (2003), a urbanização no Brasil ocorreu majoritariamente no século XX, sem a atenção necessária para as problemáticas existentes desde os tempos de Colônia e Império, dentre os quais estão as segregações socioespaciais e de questões relacionadas ao meio ambiente.

O processo de crescimento das cidades, além de ser desigual e excludente, acontece de forma muito particular em cada município (CABRAL et al., 2019). Assim, a United Nations (2014) destaca que os principais problemas urbanos estão associados à ausência de distribuição de água potável, saneamento básico, infraestrutura e serviços básicos de saúde necessários, que impactam direto e indiretamente no déficit habitacional e na qualidade de vida em sociedade.

Para minimizar ou superar as debilidades urbanas, foram instituídas legislações específicas, como é caso da Constituição Federal de 1988, que visa organizar e instituir diretrizes para o pleno funcionamento da sociedade democrática; da Lei nº 10.257/2001, que regulamenta o Estatuto das Cidades e estabelece normas para nortear o uso da propriedade urbana pelos indivíduos, propiciando bem-estar e segurança aos cidadãos e garantindo boas práticas ao meio ambiente e; da Lei nº 14.118/2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela, visando promover o direito à moradia e elevar os padrões de habitabilidade e qualidade de vida da população urbana e rural.

O Programa Casa Verde e Amarela busca conceder assistência às questões habitacionais locais, abrangendo aspectos fundiários, urbanísticos, sociais e ambientais, de forma a garantir o direito à habitação previsto na Constituição Federal de 1988, além de garantir o planejamento urbano e fundiário com infraestrutura adequada, com foco nas áreas de interesse social, a fim de reduzir as desigualdades socioespaciais (BRASIL, 2021a).

Diante do exposto, este trabalho busca analisar a Política Habitacional brasileira alternativamente ao déficit habitacional e à irregularidade fundiária no Brasil, com ênfase na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade e no Programa Casa Verde e Amarela. Para tanto, examinou-se essas legislações à luz dos

preceitos da regularização fundiária e adequação da moradia.

Além dessa introdução, esta pesquisa é estruturada nas seções: Inadequação de moradias no Brasil, que aborda o déficit habitacional e a irregularidade fundiária no país; A habitação e a questão social à luz da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade, que debate estes instrumentos para o contexto da moradia e regularização fundiária; Programa Casa Verde e Amarela: Atuação do Brasil no enfrentamento da questão habitacional, que enfatiza as contribuições deste Programa no âmbito construtivo e fundiário.

DISCUSSÃO TEÓRICA

Inadequação de Moradias no Brasil

É indubitável que os grandes centros urbanos brasileiros cresceram de forma acelerada no século XX, em virtude do processo de migração do homem do campo para a cidade. Entretanto, este crescimento veio acompanhado de um processo desordenado e marcado pela ausência de projetos urbanísticos e sociais que fossem capazes de organizar os espaços urbanos de forma adequada e com condições mínimas de habitabilidade, proporcionando o pleno desenvolvimento socioespacial das cidades.

O contexto do déficit habitacional no Brasil é proveniente do histórico da urbanização no país, que inclui diferentes variáveis, como as questões sociais, econômicas, políticas e ideológicas que proporcionaram mudanças nos espaços urbanos (MONTEIRO et al., 2017). Ausência de moradias, habitações precárias e sem acessibilidade e interesses imobiliários locais que influenciam na segregação socioespacial são alguns dos elementos que podem ser citados como decorrentes do panorama de crescimento acelerado e desordenado brasileiro (VALENÇA, 2014).

De acordo com Ribeiro et al. (2015), entende-se por déficit habitacional a deficiência na oferta de moradias com condições mínimas de habitabilidade em detrimento de uma alta e complexa demanda por habitação. Neste sentido, Sarmiento (2017) é cirúrgico ao salientar que, “seu paradigma é o estoque de unidades habitacionais”.

É pertinente destacar que a compreensão do que se entende por déficit habitacional está intimamente ligada não só a ausência de moradias que satisfaçam uma demanda, mas àquelas edificadas que não possuem condições mínimas de habitabilidade, em virtude da precariedade da própria estrutura erguida, da ausência de serviços públicos essenciais à habitação, como o acesso à via pública, rede de água e esgoto, sistema de transmissão de eletricidade doméstica, iluminação pública, entre outros (RIBEIRO et al., 2015).

Conforme Sarmiento (2017), a habitabilidade de uma moradia congrega condições mínimas de conforto e proteção aos seus habitantes, resguardando-os de fatores biológicos, químicos e físicos como a precipitação de chuvas e tempestades, a incidência solar e outros elementos que representam risco à vida humana, como as doenças epidemiológicas. Além destes, Sarmiento (2017) ainda destaca “todos os problemas estruturais da construção que dificultem o conforto dos ocupantes ou ponha sua segurança em risco”.

Portanto, embora edificadas, moradias sem condições de habitabilidade são incorporadas aos altos índices de déficit habitacional do país, tendo em vista que não oferecem condições mínimas aceitáveis de conforto e proteção à vida humana em detrimento dos fatores elencados acima.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2021), para os dados levantados nos anos de 2013 e 2018, foram considerados como componentes do déficit habitacional: as habitações precárias, que se dividem em domicílios rústicos e domicílios improvisados; coabitação familiar, tanto de famílias conviventes como de cômodos; ônus excessivo com aluguel urbano e adensamento excessivo de domicílios alugados.

Segundo estimativa da Fundação João Pinheiro para o ano de 2016, os índices de déficit habitacional no Brasil foram de aproximadamente 5,6 milhões de moradias, enquanto que no ano de 2019 o déficit habitacional em todo o Brasil alcançou 6,1 milhões de moradias, evidenciando um crescimento de meio milhão de moradias em 3 anos. Ressalta-se que a majoritariedade deste déficit ocorre em zonas urbanas, como evidencia o Gráfico 1.

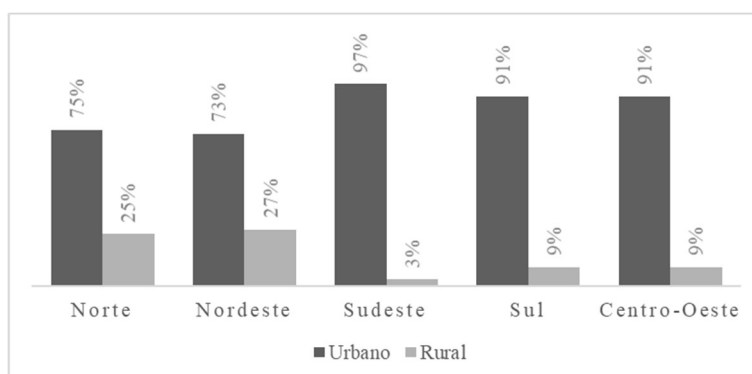


Gráfico 1: Distribuição do déficit habitacional por situação de domicílio, em 2016.

Fonte: Adaptado da Fundação João Pinheiro (2019).

Quanto à composição, percebe-se que o ônus excessivo com o aluguel urbano é o principal problema das regiões do país, com exceção apenas da região Norte, em que as habitações precárias ganham destaques e que também têm altos índices de coabitação, como demonstra o Gráfico 2.

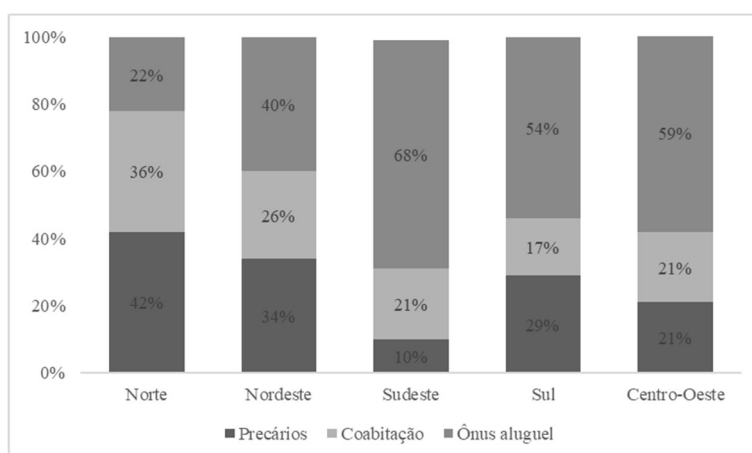


Gráfico 2: Composição do déficit habitacional segundo regiões geográficas, em 2018.

Fonte: Adaptado da Fundação João Pinheiro (2019).

Como mostra o Gráfico 2, a região Norte é muito discrepante em relação às demais com relação aos

problemas relacionados à moradia. Além disso, esta é a região que possui menores índices de urbanização e de poderio econômico (NASCIMENTO, 2016; RAMOS et al., 2016).

O Gráfico 3 demonstra a participação do ônus excessivo com aluguel, da coabitação familiar, da habitação precária e do adensamento excessivo na composição do déficit habitacional total, de 2011 a 2019.

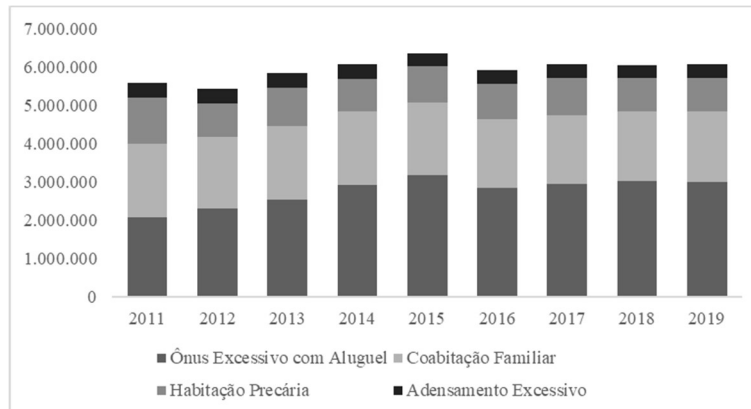


Gráfico 3: Déficit Habitacional por componente, no período de 2011 a 2019.

Ressalta-se que em 2019 o ônus excessivo com aluguel representou quase a metade do déficit habitacional, com 3 milhões de famílias nessa situação, ao passo que a coabitação familiar apresentou 1,9 milhões de domicílios, a habitação precária contribuiu com 0,9 milhões e o componente de adensamento excessivo contabilizou 358 mil unidades.

É clarividente que o principal componente do déficit habitacional no país continua a ser o ônus excessivo com aluguel, representando quase a metade do total do déficit. Não obstante o elevado crescimento do componente entre os anos de 2011 e 2015, este se estabilizou nos anos seguintes, correspondendo a cerca de 3 milhões de unidades habitacionais em 2019, enquanto os demais componentes apresentaram comportamento relativamente estável no período.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística 36,6% da renda das famílias brasileiras é destinada para o patrocínio de despesas com habitação. Ainda de acordo com o IBGE, despesas com habitação englobam, entre outros gastos, parcela de financiamento, taxa de condomínio e despesas com aluguel. Logo, o ônus excessivo com aluguel é um dos grandes gargalos do déficit habitacional no Brasil que precisa ser enfrentado em conjunto a partir dos marcos legais ora estudados, observando a promoção da qualidade de vida dos cidadãos e assegurando o direito à moradia digna.

No que tange aos impactos do ônus excessivo com aluguel, Muniz et al. (2020) asseveram que a inacessibilidade de moradias pela população de baixa renda os submetem ao ônus excessivo com aluguel, afetando diversos aspectos inerentes à vida desses indivíduos – como a privação de gastos com alimentação, saúde e educação, por exemplo –, deixando-os vulneráveis à insegurança alimentar e à integridade física, uma vez que são encurralados para zonas de conflitos e espaços precários e insalubres.

Desse modo, Viana et al. (2019) apontam que, “o ônus excessivo com aluguel urbano representa uma carência habitacional importante que, por definição, atinge as faixas de renda mais baixas da população e por isso deve sempre ser considerada no momento de formulação da política habitacional e urbana”.

Dentre os principais fatores associados à inadequação de moradias no Brasil está a informalidade urbana, classificada por Morais et al. (2016) em quatro grandes grupos: *loteamentos clandestinos ou irregularidades*, desprovidos de licença consentida pela prefeitura ou sem infraestrutura adequada prevista nas legislações; *cortiços*, concentrados, em sua grande maioria, nos centros urbanos e se caracterizam por moradias coletivas em estado de decadência; *favelas*, locais com fragilidade de infraestrutura, com construções desordenadas e ocupações informais; *palafitas*, construções de madeira erguidas em margens de rios e canais.

De acordo com a Pesquisa de Informações Básicas Municipais – MUNIC 2017 –, em relação a estes quatro grandes grupos citados, constatou-se a existência de loteamentos clandestinos ou irregulares em 3.374 municípios brasileiros, cerca de 60,6% das cidades do país; observou-se a presença de favelas e palafitas em 952 cidades, o equivalente a 17,2% dos municípios do Brasil; e, por fim, verificou-se em 684 municípios do país, 12,3% das cidades brasileiras, a presença de cortiços ou casas de cômodos.

Nessa esteira, a Pesquisa de Informações Básicas Municipais – MUNIC 2017 – examinou os instrumentos de política urbana adotados pelos municípios brasileiros, constatando que, dos 5.570 municípios brasileiros, apenas 2.212 (cerca de 39,7% da totalidade, o que representa menos da metade das cidades do país) declararam o desenvolvimento de Plano Municipal de Habitação (39,7% do total).

Na mesma linha, a pesquisa verificou quais ações foram adotadas pelas prefeituras do país no trato da questão habitacional. Das 8 ações investigadas, importa destacar as ações de regularização fundiária adotadas pelos municípios. Apenas 32,8% dos municípios brasileiros declararam a adoção da regularização fundiária como ação relacionada às políticas de moradia.

Diante desse quadro de irregularidades já constatado pelo elevado índice de déficit habitacional no Brasil, revela-se que este estado de informalidade e precariedade que se associa à população de baixa renda acarreta graves prejuízos aos habitantes dos núcleos urbanos informais. De acordo com Fernandes (2011), fatores como a ausência de segurança da posse, riscos à saúde pública, insegurança alimentar, zonas de conflitos e a vulnerabilidade socioeconômica e sociopolítica implicam em danos que afetam não apenas as cidades, mas a população urbana e os próprios moradores dos espaços urbanos precários, estes últimos de forma direta para o autor.

Embora os núcleos urbanos informais tenham sido a única alternativa de moradia para uma parcela significativa de habitantes considerados hipossuficientes, são precários e inseguros – em termos jurídicos, sociais, urbanísticos, ambientais e econômicos – para atender uma demanda por moradia digna e adequada. Além disso, conforme pontuam Ávila et al. (2016), o cenário da irregularidade fundiária no país ainda é indefinido e as pesquisas elaboradas sobre o problema em questão não apresentam a real dimensão das posses informais e precárias no Brasil, tanto do ponto de vista quantitativo, quanto em termos qualitativos.

Portanto, a necessidade de mudança do panorama informal dos núcleos urbanos brasileiros obriga os Entes Públicos do país a adotarem medidas de melhoria no que tange ao acesso à terra urbanizada e à moradia com condições mínimas de habitabilidade (LEITE et al., 2018). Na literalidade das palavras de Ramos

et al. (2016), “uma intervenção adequada pode se configurar em uma política de redistribuição da riqueza que, em consequência, melhore o padrão de vida dos cidadãos e interfira positivamente na indústria da construção civil”.

Desta forma, é possível identificar uma relação intrínseca do déficit habitacional relacionados aos processos de urbanização, sendo característicos de cada região e que se assemelham a forma como cada local se desenvolveu em consequência do processo de urbanização excludente e rápido que o país foi acometido.

Diante do significativa bem moradia e das diretrizes gerais estabelecidas no ordenamento jurídico brasileiro, o Estado brasileiro deve atuar analisando o mercado imobiliário e as deficiências das políticas habitacionais e de gestão urbana do país, com vistas a minimizar os altos índices de déficit habitacional e a garantir moradia digna e adequada, sobretudo à população de baixa renda (RAMOS et al., 2016).

A habitação e a questão social à luz da constituição federal de 1988 e do estatuto da cidade

Analisar as transformações das políticas públicas brasileiras em habitação e urbanização alternativamente ao déficit habitacional e à regularização fundiária perpassa, necessariamente, por dois marcos legais que estabelecem os instrumentos jurídicos de gestão urbana que impulsionaram os novos rumos das políticas de habitação. O primeiro refere-se à Constituição Federal de 1988, e o segundo à Lei nº 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade.

O padrão de políticas públicas em habitação e urbanização do Brasil caracterizou-se pela centralização da gestão, desde o Estado Novo, consolidando-se no Regime Militar. Neste modelo, o Banco Nacional da Habitação (BNH) concentrava praticamente todos os recursos disponíveis para o investimento em habitação, representando uma política habitacional baseada no financiamento à produção e no equilíbrio financeiro do sistema, construindo moradias menores e mais precárias (PACHECO, 2017).

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988 e a adoção de um projeto descentralizador de gestão das políticas urbanas – prevendo a promoção de programas habitacionais e de saneamento básico –, atribuiu-se aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios a gestão de programas sociais e incluiu-se o direito à moradia digna entre os direitos sociais mínimos (RAMOS et al., 2016). Tais Entes Públicos assumiram a responsabilidade – antes exclusiva da União – pela promoção de construções e reformas de moradias e pela melhoria do saneamento básico e das condições de habitabilidade (LIMA, 2020).

A Constituição Federal de 1988, marco legal de uma nova ordem social, consolidou-se como uma mudança de paradigma na política urbana brasileira. Nesta perspectiva, a positivação constitucional de capítulo próprio no texto Maior “fez consignar o necessário estabelecimento de política de Estado sobre o cenário urbano” (LIBÓRIO, 2016). O Capítulo II da Política Urbana, inserido no Título VII – “Da ordem econômica e financeira” –, regulamentou nos artigos 182 e 183 o estabelecimento de uma mudança no direcionamento do que ocorria até então na execução de políticas urbanas, seja no ordenamento de uso e ocupação do solo, seja na promoção de políticas capazes de conferir o pleno desenvolvimento das funções

sociais da cidade e da propriedade (BRASIL, 1988; LIMA, 2020).

Destaca-se do texto constitucional a expressa previsão da função social da propriedade e da cidade prevista no *caput* do artigo 182 da Carta Maior, como objetivo da política urbana. No mesmo sentido, o ordenamento do território, a partir da exigência expressa de instituição de planos diretores para cidades com mais de 20 mil habitantes, constituindo-se em instrumento jurídico de apoio à gestão urbana municipal, especialmente no que se refere ao uso e ocupação do solo, prevendo tal instrumento disposições legais em face do proprietário que não viabiliza a serventia adequada ao imóvel (BRASIL, 1988).

Outrossim, salienta-se, ainda, previsão constitucional do instituto da usucapião como instrumento de aquisição originária do domínio à medida que visa conferir função social sobre a propriedade, destinando-a ao possuidor que dela usufrui. Deste modo, o constituinte originário foi cirúrgico ao prevê um instrumento jurídico aplicável aos processos de regularização fundiária – neste caso, como instrumento de apoio à Regularização Fundiária Urbana (REURB) – e ao controle do déficit habitacional no Brasil, à proporção que privilegia o possuidor do imóvel que cumpre os requisitos legais (tempo de posse e moradia, por exemplo) e promove o pleno desenvolvimento da função social da propriedade em detrimento do proprietário (BRASIL, 1988).

De acordo com Libório (2016), a alteração de significativa relevância no trato da política urbana constitucional preconiza, especificamente no *caput* do artigo 182, o bem-estar dos moradores. Portanto, o constituinte originário considerou a política urbana não apenas como uma política voltada ao ordenamento do uso e ocupação do solo, mas uma política a ser desenvolvida de acordo com os aspectos inerentes de cada localidade, visando o bem-estar da população e o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, em todos os aspectos.

O Plano Diretor, expresso no parágrafo 1º, do art. 182 da Constituição Federal de 1988, foi estabelecido pelo constituinte originário como instrumento normativo na aplicação de políticas urbanas nos Municípios. Logo, é clarividente que os entes municipais ganharam, a partir da Constituição de 1988, mais autonomia administrativa e mais liberdade para identificar as políticas públicas adequadas e voltadas aos problemas relacionados ao espaço urbano e a questão da habitação.

De acordo com Ramos et al. (2016), o plano diretor estabeleceu diretrizes normativas para a instituição das políticas urbanas e disciplinou a participação popular como elemento de fundamental importância no planejamento urbanístico das cidades. Em que pese a importância do texto Constitucional, necessitou-se regulamentar o capítulo constitucional sobre Política Urbana, positivando instrumentos jurídicos que garantem a operacionalização das ações expressas na Constituição Federal de competência dos entes municipais.

Neste cenário, foi promulgada a Lei Federal nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, que veio para regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecer diretrizes gerais da política urbana e instituir outras providências. Além disso, o Estatuto inova a ordem legal urbanística ao determinar que os municípios planejem a ocupação do solo urbano com edificações que cumpram a função

social da propriedade e construções que promovam melhores condições de habitabilidade (SANCHES et al., 2017).

Portanto, o Estatuto da Cidade contempla instrumentos jurídicos que permitem a intervenção sobre o território dos municípios, além de trazer uma nova concepção de planejamento e gestão urbana que observa a questão socioespacial. Dentro das mudanças implementadas pelo Estatuto, Libório (2016) destaca as orientações gerais e as ferramentas urbanísticas aplicáveis à política urbana; a positivação de institutos jurídicos aplicáveis aos casos de inobservância dos preceitos sociais da propriedade; a previsão normativa da gestão democrática da cidade, com ênfase sobre a participação popular na construção da política urbana; e, a disposição de sanções aplicáveis aos gestores que infringirem as disposições estabelecidas sobre o direito urbanístico.

O Estatuto da Cidade não apenas regulamentou o capítulo constitucional acerca da política urbana, mas citou os instrumentos existentes, relacionados à gestão urbana, previstos no referido capítulo e implementou diretrizes gerais que orientam o pleno desempenho dos aspectos urbanísticos e sociais da cidade. Portanto, a Constituição Federal de 1988 e a Lei nº 10.257/2001 fornecem instrumentos e diretrizes para o desenvolvimento urbano social e sustentável, observando a promoção da qualidade de vida dos cidadãos e assegurando o direito à moradia digna, conjugando-se o existir humano aos direitos humanos fundamentais. A exemplo, cita-se que a regularização fundiária é uma diretriz geral do Estatuto da Cidade e que este aspecto retrata a sua importância, como visto acima.

Em que pese o avanço na política urbana e da regularização fundiária brasileira a partir da Constituição de 1988 e do Estatuto da Cidade, após a promulgação da Lei Federal, seguiu-se a promulgação de várias legislações que normatizam e estruturam os diversos serviços públicos de implementação da gestão urbana e social, como foram as Leis de Regularização Fundiária nº 11.977/2009 e a nº 13.465/2017, esta última, atual marco legal da Reurb (RAMOS et al., 2016). Como salienta Libório (2016), “em todos esses casos não houve apenas o estabelecimento de diretrizes e instrumentos para a boa ordenação, tendo sido disposta a elaboração de plano municipal para cada segmento, vinculado ao Plano Diretor”.

Mesmo com os avanços “no campo do reconhecimento do caráter essencial da provisão de habitação e serviços urbanos adequados para a inclusão social e o combate à pobreza no país” (RAMOS et al., 2016), após duas décadas de promulgação do Estatuto da Cidade e pouco mais de três décadas da Constituição Federal, ainda há desafios no campo da política urbana e habitacional a serem superados pelos poderes públicos federal, estaduais, distrital e municipais, sobretudo no que diz respeito a fatores como o déficit habitacional, a especulação imobiliária, a concentração de renda e o elevado número de domicílios vagos em condições de ocupação (FJP, 2018).

Apesar das evoluções no que tange à política de regularização fundiária no país, políticas que efetivem a regularização fundiária e a melhoria habitacional são urgentes e necessárias para contornar o cenário caótico ainda presente na década de 2020, como é o caso do Programa Casa Verde e Amarela.

Programa Casa Verde e Amarela: atuação no enfrentamento da problemática habitacional e fundiária

No Brasil, o enfrentamento da questão habitacional se consolidou a partir da instituição do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1964, medida adotada pelos militares na tentativa de massificar a produção habitacional. Neste período – de 1964 a 1986 –, o financiamento das unidades habitacionais pelas famílias consideradas de baixa renda era executado pelas Companhias Habitacionais (MONTEIRO et al., 2017).

Com a aprovação do Estatuto da Cidade (2001) e com a criação do Ministério das Cidades (2003), o Governo Federal voltou a investir em políticas públicas de financiamento da produção habitacional. Em 2005, a Lei nº 11.124/2005 instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), com o objetivo de promover a implementação de políticas de investimentos e subsídios, de modo a viabilizar o acesso à terra urbanizada e à moradia digna (BRASIL, 2005).

Em 2009, o Governo Federal implantou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), cujo objetivo consistia na criação de mecanismos de incentivo à produção e aquisição de unidades imobiliárias ou a reestruturação de imóveis urbanos e a adequação ou produção de imóveis rurais para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) (BRASIL, 2009).

No que tange a superação do déficit habitacional e a promoção de políticas de regularização fundiária no âmbito dos programas nacionais de habitação, Melchior (2016) elenca que a busca por soluções de moradias têm sido uma constante nos projetos de políticas públicas nacionais desde a década de 1960, no entanto, marcada pela ausência de linearidade no processo de evolução, passando por períodos de progressos e de regressos.

O próprio PMCMV apostou em algumas antigas diretrizes implementadas pelos programas habitacionais na segunda metade do século XX, privilegiando o capital imobiliário e em nada alterando os fatores de exclusão e precariedade dos assentamentos urbanos informais presentes nas cidades brasileiras. De acordo com Melchior (2016), o Minha Casa Minha Vida “representou um grande avanço em relação ao volume de recursos disponibilizados para enfrentar o problema habitacional, porém a adoção de uma solução única e padronizada para todo o país reduz grandemente as possibilidades de resolução do problema habitacional”.

Desse modo, é indubitável que a expansão por moradias protagonizadas pelo PMCMV acarretou a concentração de recursos nas faixas de renda mais altas do teto permitido pelo Programa, desvirtuando parte do foco da política habitacional, haja vista que a maior demanda por moradia se concentra nas famílias de baixa renda (FERNANDES, 2011; MELCHIOR, 2016).

De acordo com Fernandes (2011), “no Brasil, por exemplo, mesmo após o recente lançamento de um programa de habitação nacional significativo, existe pouca moradia formal disponível para famílias de baixa renda (aqueles que vivem com menos de três salários mínimos brasileiros)”. Dessa forma, era inegável a necessidade de reformulação dos programas nacionais de habitação e acesso à moradia.

O Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), lançado pelo Governo Federal com a promulgação da Lei nº 14.118/2021 – Lei originada da Medida Provisória nº 996/2020 –, e executado pela Caixa Econômica

Federal (CEF), surgiu em substituição ao PMCMV, instituído no Governo do ex-presidente Luiz Inácio Lula da Silva a partir da Lei 11.977/2009.

O PCVA, inspirado no PMCMV, constitui-se de um conjunto de medidas do Governo Federal destinadas a promoção do direito à moradia das famílias domiciliadas nas áreas urbanas que possuam renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e das famílias residentes nas zonas rurais com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), associadas ao desenvolvimento econômico e sustentável, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana e rural (BRASIL, 2021a).

O PCVA tem como finalidades ampliar o número de moradias para atender às necessidades habitacionais; promover a melhoria das moradias já existente, incluídas aquelas de caráter fundiário; estimular a modernização na seara da construção e a inovação tecnológica, observando à sustentabilidade ambiental e à melhoria da qualidade da produção habitacional; viabilizar o desenvolvimento institucional e a capacitação dos agentes que atuam diretamente na promoção do Programa Casa Verde e Amarela; e inserir microempresas, pequenas empresas e microempreendedores individuais do setor da construção civil nas ações do Programa Casa Verde e Amarela” (BRASIL, 2021a).

Neste sentido, o PCVA surge como política habitacional alinhada ao capítulo da Política Urbana da Constituição Federal de 1988 e ao Estatuto da Cidade, tendo em vista que a política de desenvolvimento urbano preconizada pela Constituição Federal tem entre seus objetivos a garantia do bem-estar de seus habitantes e o desenvolvimento das funções sociais da propriedade e da cidade (BRASIL, 1988). O Estatuto da Cidade, por sua vez, dispõe diretrizes gerais que orientam a política urbana orientada pela Constituição, tais como: o planejamento pelo município da ocupação do solo urbano com edificações que cumpram a função social da propriedade e a promoção de estruturas que promovam melhores condições de habitabilidade (BRASIL, 2001).

O público-alvo do PCVA é dividido em três faixas de renda familiar: até R\$ 2 mil mensais; de R\$ 2 mil a R\$ 4 mil; e de R\$ 4 mil a R\$ 7 mil. Conforme expresso no parágrafo 1º, do art. 1º da Lei nº 14.118, as famílias que tiverem renda de até R\$ 4 mil em área urbana ou com renda anual de até R\$ 48 mil em área rural poderão contar com as subvenções econômicas dos recursos orçamentários da União para adequar as parcelas ao orçamento familiar (BRASIL, 2021a).

Além disso, este Programa habitacional alterou o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), incluindo em seus custos aqueles decorrentes de assistência técnica e de seguros de engenharia, de danos estruturais, de responsabilidade civil do construtor, de garantia de término de obra e outros que visem à mitigação de riscos inerentes aos empreendimentos habitacionais, passando a prevê também a dispensa da realização de leilão nos casos de consolidação da propriedade de imóvel em nome do credor fiduciário em razão do não pagamento de dívida do beneficiário (BRASIL, 2021a; MELO, 2021).

A alteração no Programa Nacional de Habitação Urbana promovida pelo Programa Casa Verde e Amarela contribui para a melhoria habitacional à medida que disciplina a inclusão de custos não previstos

anteriormente, de forma a garantir a existência de condições mínimas de habitabilidade com a inclusão dos seguros de engenharia e de danos estruturais, por exemplo, e garante o acesso à moradia adequada quando positiva seguros de responsabilidade civil do construtor e de garantia de término de obra de modo a assegurar a realização da edificação da moradia. Portanto, essa mudança específica incluída pelo PCVA no PNHU potencialmente favorecerá a alteração do cenário histórico do déficit habitacional com a mitigação de se produzir moradias inadequadas ou inacabadas.

A atuação do Governo Federal, por mais de uma década, no enfrentamento da questão habitacional do país a partir do PMCMV, se restringia em apenas uma modalidade de atendimento, a produção habitacional subsidiada e financiada (BRASIL, 2009). Portanto, a instituição do PCVA representou significativos avanços nas modalidades de atendimentos comparados ao PMCMV, incorporando, além da produção habitacional subsidiada (já regulamentada pelo extinto PMCMV), a melhoria habitacional e a regularização fundiária (BRASIL, 2021a).

A associação destes dois pilares (melhoria habitacional e regularização fundiária) contribui para a superação do déficit habitacional no país à medida em que o PCVA promove o financiamento das reformas necessárias para a melhoria e reestruturação de imóveis que estão abandonados por não possuírem condições mínimas de habitabilidade e ocupação, além de atuar na superação das irregularidades jurídicas e estruturais de imóveis em estado de iminente abandono.

O panorama caótico do Brasil nestes aspectos associa-se a fatores que são prejudiciais ao desenvolvimento pleno das cidades, como a destruição ambiental, o desmonte do transporte público e o favorecimento do acúmulo de riquezas e concentração de renda. Diante deste cenário, Viana et al. (2019) discorre que, “a problemática da habitação pode ser reinterpretada em termos de processos de exclusão ou restrições de acesso de certos grupos da população à moradia adequada, mais do que de carência de moradias construídas”.

De acordo com Maricato et al. (2018), a superação das irregularidades fundiárias perpetradas no tecido urbano brasileiro necessita de estratégias planejadas suficientes para atender às deficiências por urbanização, regularização socioespacial e acesso à moradia. Assim, o escopo maior da Política Urbana brasileira deve consistir na promoção da “segurança jurídica e combate à insalubridade habitacional nas áreas de alta densidade de ocupação” (MARICATO et al., 2018).

Desse modo, o Governo Federal, por intermédio do Ministério do Desenvolvimento Regional, aprovou o Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, integrante do Programa Casa Verde e Amarela, por meio da Resolução do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social nº 225/2020 e o regulamentou pela Instrução Normativa nº 02/2021 (BRASIL, 2020; 2021b).

Nesta perspectiva, o PCVA se propõe a superar um problema histórico no país que se perpasse ao longo de décadas, desde o início do êxodo rural no século XX. Logo, ao regulamentar a modalidade de regularização fundiária no âmbito do PCVA, este Programa possibilitará a regularização de imóveis de famílias de baixa renda (que vivem em núcleos urbanos informais classificados como de interesse social), os quais

receberão adequações para garantir uma moradia digna e o acesso ao justo título que garante o direito real sobre a propriedade, de modo a conferir segurança jurídica aos beneficiários da regularização, reduzir o número de conflitos fundiários, ampliar o acesso ao crédito e fomentar a instalação de novas empresas, gerando emprego e renda (MELO, 2021).

É evidente que a minimização da irregularidade fundiária e do déficit habitacional brasileiro perpassa pela existência de políticas de regularização fundiária que apresentam significativa importância nos campos econômico e social. De acordo com Fernandes (2011), a importância de superar o déficit habitacional e a inadequação de moradias está na promoção do desenvolvimento econômico, político e social pelos programas de regularização socioespacial. Além destas, o autor ainda destaca a redução de impactos ambientais e a eficiência da gestão urbana no trato da questão (FERNANDES, 2011).

Embora o PMCMV tenha desempenhado papel relevante para conter indicadores do déficit habitacional no país – especialmente o ônus excessivo com aluguel –, este não foi suficiente no enfrentamento da questão habitacional, sobretudo pelo fato de o programa atuar apenas em uma modalidade de atendimento, a produção habitacional. Portanto, para além da produção habitacional, o PCVA avança na tentativa de solucionar os problemas, complexos e variados, do déficit habitacional brasileiro, especialmente a partir da modalidade de regularização fundiária e melhoria habitacional (BRASIL, 2021a).

De um lado, se o PCVA inova ao incrementar novas modalidades no programa habitacional da União, especialmente com a promoção da regularização fundiária, por outro, o PCVA não evoluiu no trato da política urbana brasileira ao não considerar a implementação da infraestrutura urbana necessária – conforme dispõe a Lei nº 13.465/2017 –, haja vista que, a exigência aos governos estaduais, distrital e municipais se restringem ao compromisso de execução futura das políticas habitacionais e de gestão da cidade, o que poderá acarretar em um processo de desfavorecimento da população de baixa renda (BRASIL, 2017; 2021a).

Nos processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, aplicável aos núcleos urbanos irregulares povoados em sua maioria pela população hipossuficiente, assim declarados pelos Municípios, estes ou o Distrito Federal serão responsáveis pelo desenvolvimento do projeto de regularização socioespacial, pela implantação e manutenção da infraestrutura essencial (nos casos em que estas são necessárias), o estabelecimento dos equipamentos comunitários e pelas melhorias que favorecem a habitabilidade pela população economicamente desfavorecida (BRASIL, 2017).

De acordo com os incisos I, II, III, IV e V, do parágrafo 1º, do art. 36, da Lei nº 13.65/2017, são classificadas como infraestrutura essencial redes de água potável, redes de coleta e tratamento de esgoto sanitário, redes de transmissão de eletricidade domiciliar, sistemas de drenagem eficientes e outros considerados pelo Poder Público municipal como essenciais em razão das peculiaridades locais e regionais, de modo a favorecer a habitabilidade da população de baixa renda em virtude das características inerentes à disposição socioespacial do núcleo urbano informal (BRASIL, 2017).

Conforme Fernandes (2011), os núcleos urbanos irregulares e precários são ocupados em sua maioria pela população de baixa renda. No mesmo sentido, as glebas urbanas precárias (que são predominantemente

habitadas pela população pobre, diga-se de passagem) apresentam de forma mais visível os principais problemas inerentes à moradia, como o alto índice do déficit habitacional e a inadequação de moradias (RAMOS et al., 2016). Portanto, o PCVA colaborará com a amenização dos entraves habitacionais e com o favorecimento das famílias hipossuficientes no acesso e na adequação de moradias, inclusive a partir do âmbito fundiário.

CONCLUSÕES

O déficit habitacional no Brasil não se caracteriza como um fator pontual que ocorreu em um momento específico, mas a partir de várias situações de negligência que se manifestaram no decorrer da história, dentre as quais pode-se destacar: a falta de planejamento urbano prévio, a rápida expansão dos centros urbanos e a concentração fundiária.

Nesta perspectiva, as cidades brasileiras se constituíram com patologias urbanas que proporcionaram vários prejuízos ao país, excluindo a parcela da sociedade com menor poder aquisitivo e escancarando as desigualdades existentes. Assim, são comuns áreas bem planejadas e providas de infraestrutura em fronteira com áreas em situação de irregularidade e destituídas de serviços essenciais para a qualidade de vida de quem os habita.

Assim, a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade se tornaram marcos legais importantes para nortear o pleno desenvolvimento socioespacial das cidades, estabelecer diretrizes a serem seguidas, padronizar e classificar práticas e responsabilizar os agentes que irão se encarregar por cada prática.

No entanto, apesar de estruturar o desenvolvimento das cidades, a Constituição Federal e o Estatuto da cidade não conseguiram superar algumas problemáticas que já eram existentes antes de suas efetivações. Neste sentido, sentiu-se a necessidade da criação de políticas habitacionais que enfrentassem a questão do déficit habitacional e da irregularidade fundiária do país, como foi o caso do Programa Casa Verde e Amarela.

O PCVA apresenta perspectivas de contribuições para desenvolvimento econômico, social e ambiental proporcionando a construção e a melhoria de moradias. Além disso, foi possível perceber que houve uma maior atenção para as problemáticas relacionadas à regularização fundiária por meio do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional que visa proporcionar significativos avanços no combate da inadequação de moradias e do déficit habitacional histórico do país.

Portanto, a implementação do Programa Casa Verde e Amarela como política pública de gestão urbana atua, especialmente, no enfrentamento do déficit habitacional e da inadequação de moradias no Brasil. Desse modo, a contribuição do Casa Verde e Amarela será efetiva à medida que observa os marcos legais postos – Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade – e as deficiências da política urbana socioespacial, com vistas à promoção do pleno desenvolvimento da função social da cidade e a garantia do acesso à terra urbanizada e à moradia digna e adequada.

REFERÊNCIAS

ÁVILA, P. C.; FERREIRA, F. P. M.. A insegurança da posse do

solo urbano em Minas Gerais. **Revista Brasileira de Gestão**

Urbana – URBE, v.8, n.2, p.197-210, 2016.

BRASIL. **Lei n. 14.118, de 13 de janeiro de 2021**. Institui o Programa Casa Verde e Amarela. Brasília: DOU, 2021a.

BRASIL. **Instrução Normativa n. 2, de 21 de janeiro de 2021**. Regulamenta o Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, integrante do Programa Casa Verde e Amarela, destinado ao atendimento de necessidades habitacionais e a garantir a segurança na posse de moradia de famílias de baixa renda. Brasília: DOU, 2021b.

BRASIL. **Resolução n. 225, de 17 de dezembro de 2020**. Aprova o Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, integrante do Programa Casa Verde e Amarela. Brasília: DOU, 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988**. Brasília: DOU, 1988.

BRASIL. **Lei n. 11.124, de 16 de junho de 2005**. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília: DOU, 2005.

BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: DOU, 2001.

BRASIL. **Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências. Brasília: DOU, 2009.

CABRAL, L. N.; CÂNDIDO, G. A.. Urbanização, vulnerabilidade, resiliência: relações conceituais e compreensões de causa e efeito. **Revista Brasileira de Gestão Urbana – URBE**, v.11, e20180063, 2019.

CARDOSO, H. R.; SANJUAN, P. E. C. P.. O déficit habitacional no Brasil: a relevância dos instrumentos privados na implementação de políticas públicas de moradia. **Revista eletrônica do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região**, Curitiba, v.8, n.78 p.152-177, 2019.

FERNANDES, E.. **Regularização de Assentamentos Informais na América Latina**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.

FJP. Fundação João Pinheiro. **Déficit habitacional no Brasil: 2016-2019**. Fundação João Pinheiro. Belo Horizonte: FJP, 2019.

FJP. Fundação João Pinheiro. **Déficit habitacional no Brasil: 2015**. Fundação João Pinheiro. Belo Horizonte: FJP, 2018.

LEITE, A. A. V.; WOJCIECHOWSKI, R. C.; PIROLI, R.. Programa minha casa minha vida versus déficit habitacional no estado de Santa Catarina: uma análise comparativa. **Revista Tecnológica**, Chapecó, v.8, n.2, p.157-176, 2018.

LIBÓRIO, D. C.. Estatuto da Cidade: 15 anos da Lei n.10.571/01. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, v.1, p.67-78, 2016.

LIMA, N. R. T.. Processo de urbanização: Enfoque na usucapião especial urbana coletiva e a concessão especial de uso para fins de moradia. In: SANTOS, F.. **Espaço Urbano**. Belo Horizonte: Poisson, 2020. p.26-38.

MARICATO, E.. Metrópole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, v.17, n.48, 151-166, 2003.

MARICATO, E.; COLOSSO, P.; COMARÚ, F. A.. Um projeto para as cidades brasileiras e o lugar da saúde pública. **Saúde em Debate**, v.42, p.199-211, 2018.

MELCHIORI, L. C.. Como Anda a Habitação Social no Brasil? Reflexões sobre a Trajetória das Políticas Habitacionais da Década de 1960 à Atualidade. **Revista Baru - Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos**, Goiânia, v.2, n.2, p.199-218, 2016.

MELO, S. S.. **Análise comparativa entre programas governamentais de habitação: Programa Minha Casa Minha Vida e Programa Casa Verde e Amarela**. Monografia (Bacharelado em Ciências Contábeis) - Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2021.

MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. R.. A questão habitacional no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v.16, e16015, 2017.

MORAIS, M. P.; KRAUSE, C.; LIMA NETO, V. C.. **Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros**. Brasília: Ipea, 2016.

MUNIZ, A. F.; QUADRA, T. T.. Ônus excessivo com o pagamento do aluguel: desigualdade no direito à habitação. **GeoTextos**, Vitória, v.16, n.2, p.59-86, 2020.

NASCIMENTO, E.. Urbanização, globalização e exclusão social: reflexões a partir do caso brasileiro. **Revista Geográfica de América Central**, Heredia, v.2, n.57, p.43-67, 2016.

PACHECO, M. R. A. M.. As metamorfoses da política habitacional no Brasil. **Prelúdios: Revista do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da UFBA**, v.5, p.13-29, 2017.

RAMOS, J. S.; NOIA, A. C.. A Construção de Políticas Públicas em Habitação e o Enfrentamento do Déficit Habitacional no Brasil: Uma Análise do Programa Minha Casa Minha Vida. **Desenvolvimento em Questão**, Ijuí, v.14, n.33, p.65-105, 2016.

RIBEIRO, A. M.; VIANA, R. M.; AZEVEDO, S.. Déficit habitacional municipal em Minas Gerais. **Caderno de Geografia**, Belo Horizonte, v.25, n.43, p.144-162, 2015.

SANCHES, J. R.; ARAUJO JUNIOR, M. E.. Multidimensionalidade do direito à cidade no estatuto da cidade. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, Brasília, v.3, n.1, p.1-18, 2017.

SARMENTO, G.. Direito à habitação adequada em áreas urbanas: desafio da efetividade no estado constitucional de direito. **Olhares plurais: Revista Eletrônica Multidisciplinar**, Maceió, v.1, n.16, p.42-64, 2017.

SOUZA, S. I. N.. **Direito à moradia e à habitação:** análise comparativa e seu aspecto teórico e prático com os direitos da personalidade. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

UN. United Nations. Department of Economic and Social Affairs Population Division. **World Urbanization Prospects: the 2014 revision**, New York, 2014.

VALENÇA, M. M.. Alternativa de provisão habitacional no Brasil e no mundo. **Mercator**, Fortaleza, v.13, n.3, p.7-23,

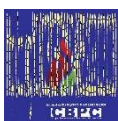
2014.

VIANA, R. M.; SOUZA, C. C. A.; FRANCO, M. P. V.; SOUZA, L. M.; RIBEIRO, A. M.. Carências Habitacionais no Brasil e na América Latina: o papel do ônus excessivo com aluguel urbano. **Caderno de Geografia**, Belo Horizonte, v.29, n.56, p.287-305, 2019.

VIEIRA, A. d'A.. **Cortiços:** uma realidade velada. **Revista de informações e debates do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada**, Brasília, v.5, n.44, 2008.

Os **autores** detêm os direitos autorais de sua obra publicada. A **CBPC – Companhia Brasileira de Produção Científica (CNPJ: 11.221.422/0001-03)** detêm os direitos materiais dos trabalhos publicados (obras, artigos etc.). Os direitos referem-se à publicação do trabalho em qualquer parte do mundo, incluindo os direitos às renovações, expansões e disseminações da contribuição, bem como outros direitos subsidiários. Todos os trabalhos publicados eletronicamente poderão posteriormente ser publicados em coletâneas impressas ou digitais sob coordenação da Companhia Brasileira de Produção Científica e seus parceiros autorizados. Os (as) autores (as) preservam os direitos autorais, mas não têm permissão para a publicação da contribuição em outro meio, impresso ou digital, em português ou em tradução.

Todas as obras (artigos) publicadas serão tokenizadas, ou seja, terão um NFT equivalente armazenado e comercializado livremente na rede OpenSea (https://opensea.io/HUB_CBPC), onde a CBPC irá operacionalizar a transferência dos direitos materiais das publicações para os próprios autores ou quaisquer interessados em adquiri-los e fazer o uso que lhe for de interesse.



Os direitos comerciais deste artigo podem ser adquiridos pelos autores ou quaisquer interessados através da aquisição, para posterior comercialização ou guarda, do NFT (Non-Fungible Token) equivalente através do seguinte link na OpenSea (Ethereum).

The commercial rights of this article can be acquired by the authors or any interested parties through the acquisition, for later commercialization or storage, of the equivalent NFT (Non-Fungible Token) through the following link on OpenSea (Ethereum).



<https://opensea.io/assets/ethereum/0x495f947276749ce646f68ac8c248420045cb7b5e/44951876800440915849902480545070078646674086961356520679561157642775104061441/>