


**A (RE)HUMANIZAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE: UM ENFOQUE EM  
COMUNIDADES URBANAS VULNERÁVEIS**

**THE (RE)HUMANIZATION OF PROPERTY RIGHTS: A FOCUS ON VULNERABLE  
URBAN COMMUNITIES**

**LA (RE)HUMANIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD: UN ENFOQUE EN  
COMUNIDADES URBANAS VULNERABLES**

 <https://doi.org/10.56238/arev7n8-013>

**Data de submissão:** 01/07/2025

**Data de publicação:** 01/08/2025

**Wendelson Pereira Pessoa**

Doutor em Direito

Instituição: Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC/MG)

E-mail: [wendelson.pessoa@trfl.jus.br](mailto:wendelson.pessoa@trfl.jus.br)

**Adison Mascarenhas**

Mestre em Propriedade Intelectual e Transferência de Tecnologia para Inovação

E-mail: [adisom@hotmail.com](mailto:adisom@hotmail.com)

**Osmar Malta Machado**

Especialista

E-mail: [maltaemachadoadv@gmail.com](mailto:maltaemachadoadv@gmail.com)

---

**RESUMO**

O presente artigo propõe uma reflexão crítica sobre o direito de propriedade no contexto urbano brasileiro, com especial atenção às comunidades vulneráveis. Partindo da perspectiva da função social da propriedade e do direito à cidade, o estudo investiga como mecanismos legais e institucionais recentes, como a REURB e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), podem contribuir para uma (re)humanização do direito de propriedade. A metodologia utilizada é qualitativa, com base em revisão bibliográfica e análise documental de legislações e experiências urbanas. O artigo aponta para a necessidade de interpretações mais inclusivas e participativas do direito de propriedade, que reconheçam as dinâmicas sociais das comunidades urbanas vulneráveis e promovam a justiça espacial.

**Palavras-chave:** Direito de Propriedade. Função Social. Comunidades Vulneráveis. Direito à Cidade. Regularização Fundiária. REURB. ZEIS.

**ABSTRACT**

This article proposes a critical reflection on property rights in the Brazilian urban context, focusing especially on vulnerable communities. Based on the perspective of the social function of property and the right to the city, the study investigates how recent legal and institutional mechanisms, such as REURB and Special Zones of Social Interest (ZEIS), can contribute to the (re)humanization of property rights. The methodology is qualitative, using literature review and document analysis of legislation and urban experiences. The article highlights the need for more inclusive and participatory interpretations of property rights that acknowledge the social dynamics of vulnerable urban communities and promote spatial justice.

**Keywords:** Property Rights. Social Function. Vulnerable Communities. Right to the City. Land Regularization. REURB. ZEIS.

## **RESUMEN**

Este artículo propone una reflexión crítica sobre el derecho de propiedad en el contexto urbano brasileño, con un enfoque especial en las comunidades vulnerables. A partir de la perspectiva de la función social de la propiedad y del derecho a la ciudad, el estudio investiga cómo los mecanismos legales e institucionales recientes, como REURB y las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS), pueden contribuir a una (re)humanización del derecho de propiedad. La metodología es cualitativa, basada en revisión bibliográfica y análisis documental de legislaciones y experiencias urbanas. El artículo destaca la necesidad de interpretaciones más inclusivas y participativas del derecho de propiedad que reconozcan las dinámicas sociales de las comunidades urbanas vulnerables y promuevan la justicia espacial.

**Palabras clave:** Derecho de Propiedad. Función Social. Comunidades Vulnerables. Derecho a la Ciudad. Regularización de la Tierra. REURB. ZEIS.

## 1 INTRODUÇÃO

A tradição jurídica ocidental consolidou o direito de propriedade como um dos pilares da organização social e econômica. No entanto, no contexto urbano brasileiro contemporâneo, sua aplicação revela profundas tensões e desigualdades, especialmente quando se observa a realidade de comunidades em situação de vulnerabilidade social. A exclusão histórica e estrutural de parcelas significativas da população do acesso formal à propriedade urbana exige uma releitura crítica e humanizada desse direito, de modo a atender aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

A Constituição Federal de 1988, ao introduzir a função social como limitadora do exercício da propriedade privada (artigo 5º, inciso XXIII), rompe com a lógica puramente individualista e patrimonialista do instituto, atribuindo-lhe um caráter relacional e coletivo. A partir disso, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) tornou-se marco normativo essencial para a efetivação dos direitos urbanísticos, estabelecendo instrumentos jurídicos que possibilitam a regularização fundiária e o planejamento urbano democrático.

Apesar desses avanços legais, a realidade urbana brasileira continua marcada por profundas desigualdades socioespaciais. Milhões de brasileiros vivem em favelas, ocupações e loteamentos informais, frequentemente sem acesso à moradia digna, infraestrutura básica e segurança jurídica. Nesses espaços, o direito à cidade, conforme concebido por Henri Lefebvre, ainda representa uma promessa distante.

Diante desse cenário, torna-se necessária uma reinterpretação humanizada do direito de propriedade, capaz de reconhecer as práticas de resistência, pertencimento e organização coletiva desenvolvidas por comunidades vulneráveis. Essa nova leitura exige o abandono de uma visão exclusivamente formalista e mercantil da propriedade, adotando uma perspectiva que valorize sua dimensão social, cultural e política.

Este artigo tem como objetivo analisar criticamente os desafios e potencialidades dos instrumentos jurídicos e urbanísticos voltados à inclusão e proteção das comunidades urbanas vulneráveis. A partir da análise da REURB (Lei nº 13.465/2017), das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e da incorporação de práticas participativas, propõe-se uma abordagem que reposicione o direito de propriedade como instrumento de justiça urbana e emancipação social.

A metodologia adotada é qualitativa, com base em revisão bibliográfica e análise documental. O trabalho estrutura-se em torno de sete eixos: fundamentos teóricos e normativos; caracterização das comunidades urbanas vulneráveis; análise dos instrumentos legais; estudos de caso; formulação de

uma proposta normativa e política para a reumanização da propriedade; e, por fim, as considerações finais.

## **2 FUNDAMENTOS TEÓRICOS E NORMATIVOS**

### **2.1 O DIREITO À CIDADE E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

O conceito de “direito à cidade” foi desenvolvido originalmente por Henri Lefebvre, nos anos 1960, como uma proposta de reapropriação coletiva do espaço urbano por seus habitantes. Trata-se de uma reivindicação que ultrapassa o mero acesso físico à cidade, envolvendo o direito de participar da produção do espaço urbano e de usufruir dos benefícios que dele advêm. No Brasil, esse conceito encontrou ressonância nas lutas dos movimentos sociais urbanos, sendo gradativamente incorporado às políticas públicas e à retórica institucional.

A função social da propriedade, por sua vez, é um princípio estruturante do direito urbanístico brasileiro. Prevista no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988, essa diretriz estabelece que a propriedade privada deve atender ao interesse coletivo. Não se trata, portanto, de um direito absoluto e ilimitado, mas de um instituto jurídico condicionado a sua utilidade social. Em contexto urbano, esse princípio se concretiza quando a propriedade cumpre seu papel de garantir moradia digna, uso racional do solo e acesso equitativo à cidade.

A tensão entre o valor de troca (mercantil) e o valor de uso (social) da terra urbana permanece como um dos maiores desafios da política habitacional e fundiária brasileira. A teoria do direito à cidade, aliada à função social da propriedade, oferece um arcabouço normativo e ético para orientar intervenções estatais e práticas jurídicas mais sensíveis às necessidades das populações vulneráveis.

### **2.2 O ESTATUTO DA CIDADE E A CONSTITUIÇÃO DE 1988**

A Constituição de 1988 inaugurou uma nova fase na legislação urbanística ao consagrar o direito à moradia, à cidade e à função social da propriedade como direitos fundamentais. Os artigos 182 e 183 tratam especificamente da política urbana e da regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda. Esses dispositivos representam o reconhecimento do espaço urbano como campo de atuação estatal voltado à promoção da justiça social.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) regulamenta os princípios constitucionais da política urbana, conferindo aos municípios a responsabilidade de ordenar o desenvolvimento urbano mediante instrumentos jurídicos e administrativos. Entre tais instrumentos, destacam-se o parcelamento e edificação compulsórios, a desapropriação por títulos da dívida pública, o direito de preempção, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e a usucapião especial urbana.

O Estatuto também valoriza a gestão democrática da cidade, prevendo mecanismos de participação popular como audiências públicas, conselhos municipais e conferências. A inclusão da população nos processos decisórios busca garantir que a política urbana não seja conduzida de forma tecnocrática ou alheia às realidades locais. Nesse sentido, o Estatuto da Cidade representa uma tentativa de equilibrar os interesses privados com os direitos coletivos.

### **2.3 CONSTITUCIONALISMO ACHADO NA RUA**

O chamado “constitucionalismo achado na rua” emerge como uma leitura crítica e ampliada do constitucionalismo tradicional. A expressão, popularizada por juristas e movimentos sociais no Brasil, faz referência ao modo como o direito constitucional é (re)construído nas práticas cotidianas de resistência e organização popular. Em vez de uma visão vertical e estatal da Constituição, propõe-se uma abordagem plural e democrática, em que os sujeitos coletivos influenciam ativamente a produção do direito.

Essa perspectiva é particularmente relevante no campo do direito urbanístico, onde a exclusão histórica de determinadas populações do espaço formal da cidade gerou formas alternativas de ocupação, convivência e construção de identidade territorial. A experiência das ocupações urbanas, das associações de moradores e dos fóruns comunitários é reveladora do potencial de elaboração normativa desde a base social.

O constitucionalismo achado na rua, portanto, não substitui a Constituição formal, mas amplia seus horizontes interpretativos ao incorporar demandas reais e urgentes da sociedade civil. Ele confere legitimidade às lutas por moradia, por terra urbana e por dignidade, transformando os territórios periféricos em espaços de produção jurídica e política.

### **3 COMUNIDADES URBANAS VULNERÁVEIS: CARACTERÍSTICAS E DESAFIOS**

As comunidades urbanas vulneráveis constituem uma realidade complexa e heterogênea das cidades brasileiras. Presentes nas grandes metrópoles, nas cidades médias e em áreas periféricas de municípios interioranos, esses territórios são resultado de um processo histórico de segregação socioespacial, exclusão fundiária e ausência de políticas públicas efetivas. Sua análise exige uma abordagem que considere não apenas aspectos jurídicos e urbanísticos, mas também elementos sociais, políticos e culturais.

### 3.1 IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA E INSEGURANÇA JURÍDICA

Uma das características centrais dessas comunidades é a irregularidade fundiária. Muitas famílias vivem há décadas em áreas sem qualquer formalização da posse ou da propriedade, como loteamentos clandestinos, ocupações em terrenos públicos ou privados, cortiços e favelas. Essa condição de informalidade gera insegurança quanto à permanência no local e à possibilidade de remoção forçada, o que compromete a estabilidade social e o acesso a direitos básicos.

Além disso, a falta de documentação legal impede que os moradores exerçam plenamente a cidadania urbana, como o direito ao financiamento habitacional, à regularização de ligações de água e energia, ao recebimento de correspondências e à inscrição em programas públicos. A irregularidade fundiária também dificulta o planejamento urbano e o ordenamento territorial pelos entes federativos.

### 3.2 INVISIBILIDADE POLÍTICA E AUSÊNCIA DO ESTADO

Essas comunidades frequentemente se encontram à margem das políticas públicas, sendo tratadas como áreas “informais” ou “ilegais”. Essa rotulação contribui para sua invisibilidade institucional, o que se traduz na carência de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, serviços essenciais e mecanismos de participação política.

Em muitos casos, a presença do Estado se restringe a ações repressivas, como operações policiais ou processos judiciais de reintegração de posse, desprovidos de alternativas habitacionais para os afetados. A ausência de uma política urbana integradora alimenta um ciclo de exclusão que se perpetua por gerações, limitando o desenvolvimento humano e social dessas populações.

### 3.3 GENTRIFICAÇÃO E DESLOCAMENTO INVOLUNTÁRIO

Outro desafio enfrentado por comunidades vulneráveis é o risco da gentrificação. Quando áreas ocupadas irregularmente passam por processos de valorização imobiliária, seja pela sua localização ou por investimentos públicos de urbanização, há uma tendência de substituição da população original por grupos de maior renda. Esse fenômeno resulta em deslocamentos forçados, perda de vínculos comunitários e mercantilização do direito à moradia.

A gentrificação urbana frequentemente se disfarça de requalificação ou revitalização, mas ignora os princípios da função social da propriedade e da justiça espacial. Sem garantias de permanência, os moradores dessas comunidades tornam-se reféns da especulação fundiária e imobiliária, o que compromete os objetivos de uma urbanização democrática e inclusiva.

## **4 INSTRUMENTOS LEGAIS CONTEMPORÂNEOS DE REGULARIZAÇÃO**

A constituição de um ambiente urbano mais justo e inclusivo depende, em grande medida, da eficácia dos instrumentos legais disponíveis para promover a regularização fundiária, a segurança jurídica e o acesso equitativo à moradia. No Brasil, a legislação urbanística tem evoluído para oferecer mecanismos que, ao menos em teoria, permitem reconhecer e integrar os territórios populares ao espaço formal da cidade. No entanto, os resultados têm sido desiguais, dependendo de fatores como vontade política, capacidade institucional e participação social.

### **4.1 A REURB: AVANÇOS E LIMITAÇÕES**

A Lei nº 13.465/2017 introduziu um novo marco regulatório para a regularização fundiária urbana, consolidando o programa REURB (Regularização Fundiária Urbana). Esta norma definiu duas modalidades de regularização: a REURB-S (de interesse social), voltada às populações de baixa renda, e a REURB-E (de interesse específico), aplicável a assentamentos voltados a outras faixas de renda.

A REURB representou um avanço ao simplificar processos e ampliar o leque de documentos aceitos para a titulação, além de permitir que entes públicos e particulares iniciassem o procedimento. Também reconheceu a legitimidade da ocupação como fato jurídico e possibilitou a titulação coletiva, quando cabível.

Entretanto, críticas apontam que a nova legislação favorece excessivamente a regularização de empreendimentos privados e pode enfraquecer garantias sociais. Há preocupações com a titulação individual e imediata, que, sem acompanhamento social, pode favorecer a alienação de imóveis por famílias vulneráveis, tornando-as novamente sujeitas à informalidade ou ao aluguel precário.

### **4.2 AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)**

As ZEIS são instrumentos previstos no Estatuto da Cidade que permitem a destinação de determinadas áreas do município à moradia popular. Sua principal função é proteger territórios ocupados por população de baixa renda e garantir que esses espaços sejam prioritários nas políticas de urbanização, regularização fundiária e provisão de infraestrutura.

Ao reconhecer juridicamente a função social desses assentamentos, as ZEIS impedem remoções arbitrárias, promovem a permanência das famílias no território e orientam o uso do solo de forma mais equitativa. Apesar de seu potencial, a efetividade das ZEIS depende de regulamentação municipal e de integração com outras políticas públicas, o que nem sempre ocorre de maneira adequada.



Em diversos casos, planos diretores municipais preveem a criação de ZEIS, mas sua implementação esbarra em entraves políticos e econômicos, especialmente em áreas com forte pressão do mercado imobiliário. A ausência de fiscalização e de mecanismos de controle social também compromete sua efetividade.

#### 4.3 DIREITO À LAJE E FORMAS ALTERNATIVAS DE POSSE

A Medida Provisória nº 759/2016, posteriormente convertida na Lei nº 13.465/2017, também introduziu o reconhecimento do chamado “direito à laje”. Este instituto visa garantir direitos reais a moradores que construíram moradias sobrepostas em imóveis situados em assentamentos informais, especialmente em áreas de alta densidade populacional.

Esse reconhecimento legal tem grande importância em contextos urbanos como favelas e comunidades consolidadas, onde o crescimento vertical das moradias é prática comum entre famílias de baixa renda. A possibilidade de registro do direito à laje oferece maior segurança jurídica aos ocupantes e contribui para o ordenamento do espaço construído.

Além disso, é importante destacar o papel de outras formas de posse legítima, como a posse coletiva em territórios tradicionais ou a concessão de uso especial para fins de moradia, prevista no artigo 183 da Constituição e na Lei nº 10.257/2001. Essas alternativas reconhecem que a propriedade não se limita ao título formal, mas envolve uma relação social com o espaço.

### 5 ESTUDOS DE CASO E EXPERIÊNCIAS LOCAIS

A compreensão dos limites e das potencialidades dos instrumentos legais de regularização fundiária e proteção do direito à moradia exige o exame de experiências concretas em diferentes contextos urbanos brasileiros. A aplicação prática da REURB, das ZEIS e de outros mecanismos previstos no Estatuto da Cidade revela variações significativas quanto à eficácia, à participação social e à capacidade institucional dos entes públicos envolvidos. Nesta seção, serão apresentados dois eixos de análise: programas de regularização em territórios periféricos e iniciativas de participação comunitária.

#### 5.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM TERRITÓRIOS PERIFÉRICOS

Em diversas capitais brasileiras, como Recife, Belo Horizonte e Fortaleza, programas de regularização fundiária foram implementados com diferentes níveis de abrangência e resultados. Em Belo Horizonte, por exemplo, o Programa Vila Viva tornou-se referência nacional ao articular obras de infraestrutura, urbanização e titulação em vilas e favelas da cidade. Com forte atuação da



Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL), o programa busca garantir a permanência dos moradores e melhorar sua qualidade de vida sem promover deslocamentos forçados.

Outro exemplo relevante é o trabalho da Defensoria Pública de São Paulo em comunidades ocupadas na zona sul da capital. Por meio da atuação extrajudicial e da mediação de conflitos fundiários, foram firmados acordos que resultaram na regularização de áreas e no reconhecimento do direito de permanência dos moradores. Em muitos casos, a atuação articulada entre órgãos públicos, movimentos sociais e universidades tem sido decisiva para evitar remoções e para viabilizar projetos urbanísticos mais inclusivos.

Entretanto, nem todas as iniciativas alcançam êxito. Em cidades com baixa capacidade institucional ou com forte pressão do mercado imobiliário, a regularização é frequentemente seletiva e pouco transparente. Áreas valorizadas economicamente são excluídas dos programas, e as ações de urbanização não são acompanhadas de garantias efetivas de permanência dos moradores.

## 5.2 PARTICIPAÇÃO SOCIAL E CONTROLE COMUNITÁRIO

A experiência de inclusão de conselhos comunitários e comissões de moradores nos processos de urbanização e regularização tem demonstrado resultados positivos na construção de soluções mais democráticas e eficazes. Em municípios como Diadema (SP) e Santo André (SP), a implementação de ZEIS foi acompanhada de processos participativos estruturados, com reuniões regulares, elaboração de diagnósticos comunitários e pactuação de planos de intervenção.

Essa atuação compartilhada fortalece os vínculos de pertencimento, amplia o controle social sobre as políticas públicas e evita a imposição de soluções verticalizadas que não dialogam com a realidade local. A transparência e a participação ativa dos moradores ajudam a prevenir conflitos, a assegurar equidade na distribuição de benefícios e a monitorar o cumprimento dos compromissos assumidos pelos entes públicos.

Contudo, a efetividade desses mecanismos depende da existência de espaços institucionais de escuta e decisão, do apoio técnico às lideranças locais e da disposição política dos gestores públicos em reconhecer o papel protagonista das comunidades.

## 6 PROPOSTA DE (RE)HUMANIZAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Diante dos desafios enfrentados por comunidades urbanas vulneráveis e das limitações observadas na aplicação dos instrumentos legais existentes, impõe-se a necessidade de uma abordagem mais ampla e sensível à realidade social. A (re)humanização do direito de propriedade parte da compreensão de que a propriedade não pode ser reduzida a uma relação patrimonial ou mercantil; ela

deve ser compreendida como uma construção social, orientada pelos princípios da dignidade humana, da justiça social e da inclusão.

## 6.1 PRINCÍPIOS ORIENTADORES: DIGNIDADE, INCLUSÃO E FUNÇÃO SOCIAL

A dignidade da pessoa humana, fundamento da República (art. 1º, III, CF/88), deve nortear todas as relações jurídicas, inclusive a posse e a propriedade. Em comunidades vulneráveis, a efetivação desse princípio exige o reconhecimento das diversas formas de apropriação legítima do espaço urbano, mesmo quando desprovidas de títulos formais.

O princípio da função social da propriedade, já consolidado no texto constitucional, precisa ser resgatado em sua integralidade, superando interpretações restritivas. A propriedade só pode ser protegida juridicamente quando cumpre um papel socialmente útil, como garantir o acesso à moradia, evitar o uso especulativo da terra e promover a equidade territorial.

A inclusão social deve ser tratada como critério interpretativo e operativo do direito de propriedade. Políticas públicas fundiárias e urbanas devem priorizar os grupos historicamente excluídos, assegurando o direito à permanência e à convivência comunitária. Essa lógica contraria a perspectiva tradicional que privilegia o valor de mercado em detrimento da função coletiva.

## 6.2 CAMINHOS NORMATIVOS E POLÍTICOS

A proposta de reumanização do direito de propriedade exige não apenas reformas legais, mas também mudanças de paradigma no modo como se compreende e se aplica o direito urbanístico. A seguir, destacam-se alguns caminhos possíveis:

- **Revisão e aprimoramento da REURB**, com maior foco na proteção da permanência das famílias e não apenas na titulação. A regularização deve ser acompanhada de medidas de assistência técnica, jurídica e urbanística, evitando que o título se torne um fator de expulsão.
- **Ampliação da aplicação das ZEIS**, com financiamento público específico e planejamento integrado às demais políticas setoriais, como saúde, educação e transporte. As ZEIS devem ser compreendidas como territórios de prioridade estatal e de direito coletivo.
- **Valorização das formas comunitárias de posse**, como condomínios de interesse social, cooperativas de autogestão e concessões coletivas de uso. Essas formas jurídicas permitem o reconhecimento de vínculos sociais e familiares, evitando a fragmentação do tecido urbano popular.

- **Criação de instâncias permanentes de participação comunitária** nos processos de regularização e planejamento urbano, garantindo a escuta ativa dos moradores em todas as fases do projeto, desde o diagnóstico até a execução.
- **Integração intersetorial das políticas públicas**, articulando os setores da habitação, assistência social, meio ambiente, infraestrutura e cultura. A propriedade deve ser vista como meio para a cidadania e não como fim em si mesma.

Essa nova abordagem, comprometida com os direitos humanos e com a realidade dos territórios populares, demanda uma atuação conjunta entre Poder Público, universidades, movimentos sociais, defensores públicos, promotores e operadores do direito. A reumanização do direito de propriedade não é um ideal abstrato, mas uma necessidade concreta para a construção de cidades mais justas e democráticas.

## 7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A realidade urbana brasileira escancara a profunda desigualdade na distribuição do solo urbano e o uso excludente da propriedade. A persistência de comunidades inteiras vivendo em condições precárias, à margem da formalidade jurídica e das políticas públicas, revela os limites de um modelo de urbanização baseado na lógica do mercado e na concepção patrimonialista da propriedade.

Neste artigo, procurou-se refletir sobre a necessidade de (re)humanizar o direito de propriedade, adotando como premissas a dignidade da pessoa humana, a função social do solo urbano e o direito à cidade. Argumentou-se que a propriedade deve ser compreendida como instrumento para a inclusão, a permanência e o reconhecimento dos sujeitos historicamente marginalizados.

A análise teórica e normativa demonstrou que a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade oferecem fundamentos sólidos para essa reinterpretação. Contudo, a efetividade desses princípios depende da atuação coordenada de políticas públicas inclusivas, do fortalecimento da participação popular e da utilização crítica dos instrumentos de regularização fundiária.

As experiências práticas analisadas, como programas locais de regularização e gestão participativa, revelam caminhos viáveis para a construção de cidades mais justas. No entanto, também evidenciam os riscos da gentrificação, da mercantilização da moradia e da fragmentação institucional. A aplicação da REURB, das ZEIS e do direito à laje deve ser guiada por princípios de justiça territorial e planejamento democrático.

Portanto, a reumanização do direito de propriedade não é apenas uma demanda jurídica, mas também ética e política. Exige o reconhecimento das práticas de resistência e pertencimento das

comunidades urbanas vulneráveis e a abertura do sistema jurídico à pluralidade de formas de viver, ocupar e transformar o espaço urbano.

Ao promover esse reposicionamento conceitual e prático, o direito de propriedade pode deixar de ser um instrumento de exclusão para se tornar um vetor de cidadania e justiça social nas cidades brasileiras.

## REFERÊNCIAS

- BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão urbana no Brasil: avanços e desafios. *Estudos Avançados*, São Paulo, v. 31, n. 89, p. 65-84, 2017.  
Disponível em: <https://doi.org/10.1590/s0103-40142017.31890006>. Acesso em: ago. 2025.
- BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 2022. (Texto atualizado até a Emenda Constitucional nº 123).
- BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 11 jul. 2001.
- BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017.
- FERNANDES, Edésio. Direito urbano e política fundiária no Brasil: instrumentos e experiências. Belo Horizonte: Del Rey, 2021.
- LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. Tradução de Rubens E. Frias. São Paulo: Centauro, 2001. (obra clássica, mas essencial ao fundamento teórico do artigo).
- MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis: Vozes, 2011.
- ROLNIK, Raquel. *Urban warfare: housing under the empire of finance*. London: Verso Books, 2019.
- ROLNIK, Raquel. Territórios em conflito: São Paulo, espaço, história e política. São Paulo: Três Estrelas, 2023.
- SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. 5. ed. São Paulo: Edusp, 2022.
- VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. 2. ed. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy, 2020.
- ZACKS, Danielle; GONÇALVES, Pedro. A regularização fundiária no Brasil após a Lei 13.465/17: tensões, contradições e caminhos possíveis. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico*, São Paulo, v. 5, n. 2, p. 81-102, 2022.
- ZACKS, Danielle. Direito à cidade e produção do espaço: desafios contemporâneos da política fundiária urbana. *Revista Direito e Práxis*, Rio de Janeiro, v. 14, n. 1, p. 143–172, 2023.