



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS – CCSA
DEPARTAMENTO DE GESTÃO PÚBLICA – DGP
CURSO DE BACHARELADO EM ADMINISTRAÇÃO
PÚBLICA – BAP/EAD**



MARCELA MONALISA DE ANDRADE SILVA

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BRASIL: UMA ANÁLISE SOBRE A
EXPERIÊNCIA DE VILA DO AMANHECER, MUNICÍPIO DE CONDE, PARAÍBA**

Orientadora: Dra. JOSENEIDE SOUZA PESSOA

JOÃO PESSOA

2025

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS – CCSA
DEPARTAMENTO DE GESTÃO PÚBLICA – DGP
CURSO DE BACHARELADO EM ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA – BAP/EAD

MARCELA MONALISA DE ANDRADE SILVA

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BRASIL: UMA ANÁLISE SOBRE A
EXPERIÊNCIA DE VILA DO AMANHECER, MUNICÍPIO DE CONDE, PARAÍBA**

Trabalho de Conclusão de Curso em formato de Monografia apresentada ao Curso de Bacharelado em Administração Pública como requisito parcial para obtenção do título de Bacharelado em Administração Pública.

Orientadora: Dra. Joseneide Souza Pessoa.

**Catálogo na publicação Seção de
Catálogo e Classificação**

S586r Silva, Marcela Monalisa de Andrade.

Regularização fundiária urbana no Brasil: uma análise sobre a
experiência de Vila do Amanhecer, município de Conde, Paraíba /
Marcela Monalisa de Andrade Silva. - João Pessoa, 2025.
38 f. : il.

Orientação: Joseneide Souza Pessoa.
TCC (Graduação) - UFPB/CCSA.

1. Regularização fundiária urbana. 2. Políticas habitacionais. 3.
Déficit habitacional. I. Pessoa, Joseneide Souza. II. Título.

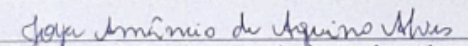
UFP
B/CCSA

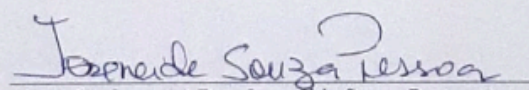
CDU
35(043)

MARCELA MONALISA DE ANDRADE SILVA

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BRASIL: UMA ANÁLISE SOBRE A
EXPERIÊNCIA DE VILA DO AMANHECER, MUNICÍPIO DE CONDE, PARAÍBA.**

Monografia apresentada ao Curso de Administração Pública da Universidade Federal da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do grau de graduado, sob a avaliação da seguinte banca examinadora:


Professor(a) Dra. Joyce Amâncio Aquino Alves
SIAPE 1716147/UFPB
Examinador(a)


Professor(a) Dra. Joseneide Souza Pessoa
SIAPE 1378436/UFPB
Orientador(a)

João Pessoa, 27 de novembro de 2025.

Dedico este trabalho a todas as pessoas do meu núcleo familiar, em especial à minha mãe, Aline Caetano de Andrade, meus irmãos, irmãs e aos novos irmãos que a vida me presenteou. E meu pai, em memória, Marcelo José de Queiroz Silva.

AGRADECIMENTOS

A todas as pessoas que contribuíram com esse processo tão importante em minha vida, amigas, amigos, família que nasci e a que escolhi no decorrer desta caminhada.

À minha orientadora e à coordenação do curso de Bacharelado em Administração Pública, da Universidade Federal da Paraíba.

Aos moradores da Comunidade Vila do Amanhecer.

A MORADIA É A PORTA DA ENTRADA PARA OS OUTROS DIREITOS.

CARMEN SILVA, DO MSTC.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BRASIL: UMA ANÁLISE SOBRE A EXPERIÊNCIA DE VILA DO AMANHECER, MUNICÍPIO DE CONDE, PARAÍBA.

RESUMO

Este estudo trata de um complexo tema, a regularização fundiária urbana no Brasil, e, em particular, retrata uma experiência no município de Conde, Paraíba. A questão principal da pesquisa ocorre em torno de como foi concretizada a implementação do Programa Chão de Direito, no âmbito da Regularização Fundiária Urbana junto à Comunidade Vila do Amanhecer, no município de Conde-PB, em relação aos seus impactos sociais a partir da efetivação da legalidade das moradias. Para atender à questão, o objetivo geral do estudo é analisar o impacto social da regularização fundiária urbana na Vila do Amanhecer a partir do Programa Chão de Direito. A comunidade Vila do Amanhecer foi criada em 2005, localizada no município de Conde, tendo como principal ator político a Associação de Moradores da Vila do Amanhecer, que teve papel fundamental para que a Vila fosse uma das comunidades beneficiadas pelo Programa Chão de Direito, o qual visa em de suas ações, regularizar as moradias da população que estavam em situação irregular de posse da terra. A pesquisa se desenvolve, sobretudo, como um estudo exploratório e descritivo, por meio de uma abordagem qualitativa, fruto de pesquisa documental e bibliográfica. Análise é enriquecida pela experiência da própria autora como beneficiária do programa, o que confere uma perspectiva prática e vivencial aos dados teóricos e de campo. Os impactos foram analisados em três áreas: Segurança Jurídica e Dignidade (titulação e fim do risco de despejo); Melhorias Urbanísticas e de Infraestrutura (iluminação, abertura de ruas); e, Fortalecimento Comunitário e Cidadania (engajamento e apoio a projetos como o Edital ATHIS, do CAU/PB). Os resultados demonstraram que o Programa Chão de Direito desenvolveu uma relevante ação pública junto à Vila do Amanhecer com a Regularização Fundiária, fazendo cumprir a Lei Nacional (nº 13.465/2017) e, ao mesmo tempo, que a Associação de Moradores fosse imprescindível para esse processo.

Palavras-chave: regularização fundiária urbana; políticas habitacionais; déficit habitacional.

URBAN LAND REGULARIZATION IN BRAZIL: AN ANALYSIS OF THE EXPERIENCE OF VILA DO AMANHECER, MUNICIPALITY OF CONDE, PARAÍBA.

ABSTRACT

This study addresses the complex issue of urban land regularization in Brazil, and in particular, portrays an experience in the municipality of Conde, Paraíba. The main research question was: how was the implementation of the "Chão de Direito" Program carried out within the scope of urban land regularization in the Vila do Amanhecer community in the municipality of Conde/PB, in relation to its social impacts from the effective legalization of housing? To address this question, the general objective of the study is to analyze the social impact of urban land regularization in Vila do Amanhecer through the "Chão de Direito" Program. The Vila do Amanhecer community was created in 2005, located in the municipality of Conde, Paraíba, with the Vila do Amanhecer Residents' Association as its main political actor. The Association played a fundamental role in ensuring that Vila do Amanhecer was one of the communities benefited by the "Chão de Direito" Program, which aims, among its actions, to regularize the housing of the population that was in an irregular land tenure situation. This research is primarily an exploratory and descriptive study, employing a qualitative approach based on documentary and bibliographic research. The analysis is enriched by the author's own experience as a beneficiary of the program, providing a practical and experiential perspective to the theoretical and field data. The impacts were analyzed in three areas: Legal Security and Dignity (land titling and elimination of eviction risk), Urban and Infrastructure Improvements (lighting, street opening), and Community Strengthening and Citizenship (engagement and support for projects such as the CAU/PB ATHIS Notice). The results demonstrated that the Chão de Direito Program developed a relevant public action in Vila do Amanhecer regarding Land Regularization, enforcing the national law (No. 13.465/2017), while the Residents' Association was essential to this process.

Keywords: urban land regularization; housing policies; housing deficit.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01	Infográfico do Déficit Habitacional no Brasil - 2022.....	18
Figura 02	Habitação Precária no Brasil - 2022.....	19
Figura 03	Ônus dos aluguéis urbanos no Brasil - 2022.....	20
Figura 04	Localização da Vila do Amanhecer - Conde - PB.....	28
Figura 05	Estrada de acesso à Vila do Amanhecer.....	30
Figura 06	Escadaria de acesso às casas.....	30
Figura 07	Sede da Associação dos Moradores da Vila do Amanhecer.....	31

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO.....	12
1	A QUESTÃO DA MORADIA NO BRASIL A PARTIR DA ANÁLISE DO DÉFICIT HABITACIONAL.....	16
2	PROGRAMA CHÃO DE DIREITO E SEU IMPACTO SOCIAL NA COMUNIDADE VILA DO AMANHECER.....	22
3	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	25
4	OS IMPACTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA ANÁLISE DA EXPERIÊNCIA DA VILA DO AMANHECER.....	27
	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	34
	REFERÊNCIAS.....	36
	APÊNDICES.....	39

INTRODUÇÃO

A regularização fundiária no Brasil é um tema complexo e multifacetado, com raízes históricas, que remontam ao período colonial. A ocupação do território Brasileiro foi marcada pela concessão de sesmarias, grandes extensões de terra concedidas pela Coroa Portuguesa aos nobres que se tornaram proprietários e senhores aristocratas, ou seja, senhorios das terras concedidas.

Essa situação perdurou no cenário Brasileiro ao longo dos séculos, motivando a existência dos grandes latifúndios de terras até os presentes idos do século XXI. A posse da terra de forma desigual foi sendo perpetuando, mesmo depois da Independência do Brasil à Metrópole, chegando ao período Republicano do século XX sem ocorrer, de fato, uma reforma agrária substantiva, ou seja, uma divisão da terra de forma mais justa. Targino (2002, *apud* Cabral, 2021, p.19) comenta que, no Brasil, “A luta pela terra do período colonial ao final do século XX ocorre trazendo uma forte reação das forças hegemônicas da sociedade contra qualquer iniciativa de alteração da estrutura fundiária, seja ela espontânea ou por iniciativa de forças políticas não hegemônicas, ou de comunidades religiosas sem aparente interesse político ou econômico”.

Ora, se tivemos, ao longo de cinco séculos, dificuldades em implementar uma política agrária condizente aos interesses sociais e econômicos em prol de uma parte da população que carece de terra para trabalhar e viver, significa pontuar que esse problema recaiu, também, nos territórios urbanos. A questão urbana fundiária é um desdobramento da frágil política de reforma agrária que, até então, existe em termos de políticas públicas de forma ambígua nas gestões governamentais. Tal situação culminou em outra problemática, a precarização dos espaços urbanos que foram sendo desenvolvidas ao longo desse tempo histórico de forma desenfreada, não planejada, tanto nos atuais centros urbanos do país, bem como em localidades de menor aporte econômico. Ambos os territórios sofrem de uma mesma problemática, a precariedade do direito à moradia nos espaços territoriais. Ou seja, o que acontece no município de Conde (PB), local de nossa pesquisa, é um mero exemplo do que perdura em outros territórios Brasileiros.

A urbanização no Brasil, portanto, foi avançando sem estrutura de divisão fundiária, a falta de planejamento urbano e a especulação imobiliária já eram problemas presentes nas cidades coloniais, e isso vai se desdobrando historicamente, politicamente e socialmente, causando diversos problemas sociais, de natureza pública. Um estudo antigo de Milton Santos

(1993) apontava essa situação de forma ainda nítida no tempo presente/atual, quando o autor indagava sobre a definição da urbanização Brasileira:

Alcançamos, neste século, a urbanização da sociedade e a urbanização do território, depois de um longo período de urbanização social e territorialmente seletiva. Depois de ser litorânea (antes e mesmo depois da mecanização do território), a urbanização Brasileira se tornou praticamente generalizada a partir do terceiro terço do século XX, evolução quase contemporânea da fase atual de macrourbanização e metropolização. O turbilhão demográfico e a terceirização são fatos notáveis. A urbanização se avoluma e a residência dos trabalhadores agrícolas é cada vez mais urbana. Mais que a separação tradicional entre um Brasil urbano e um Brasil rural, há, hoje, no País, uma verdadeira distinção entre um Brasil urbano (incluindo áreas agrícolas) e um Brasil agrícola (incluindo áreas urbanas). No primeiro, os nexos essenciais devem-se, sobretudo, a atividades de relações complexas e, no segundo, a atividades mais diretamente produtivas (Santos, 1993, p.3).

Apesar do texto datar de 1993, é muito atual a assertiva que Milton Santos nos coloca sobre a urbanização, pois fica implícito o crescente processo imbricado entre as áreas ditas agrícolas e as urbanas, elas se confundem diante de um processo massificador de urbanização, decorrente não apenas pelo aumento demográfico, mas da falta, ou melhor, da precariedade das políticas de reforma agrária e urbana, que acontece em quase todo o país.

Mesmo o Conde sendo um município considerado de pequeno porte, ele já se integra como área metropolitana de João Pessoa. Considerando o aumento populacional de Conde, que foi de 29,0% entre o Censo de 2010 e o Censo de 2022, constituindo um total de 27.605 habitantes em 2022, e com uma densidade demográfica de 161,18 hab./km², a cidade já enfrenta uma necessidade de reorganização de mobilidade urbana, que poderia ser pensada à luz de uma perspectiva mais sustentável (Santos; Santos; Bonato, 2024), tendo em vista ser um destino turístico. Ou seja, antes que o município cresça mais, com o seu processo de urbanização desordenado, caberia ao poder público pensar na gestão do território condense.

Portanto, a regularização fundiária é apenas um dos aspectos importantes para aplicar o direito à moradia, que se tornou um direito básico e fundamental previsto na Constituição Brasileira de 1988, expresso no artigo 6º, estabelecendo que, "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" (Brasil, 1988). A regularização fundiária é uma ação que colabora para um projeto de mobilidade urbana assentado no direito social e sustentável para os cidadãos condenses.

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) foi instituída pela Lei nº 13.465/2017, com o objetivo de regularizar núcleos urbanos informais, garantindo o direito à moradia e à função social da propriedade. A Lei define dois tipos de regularização: REURB-S (de

Interesse Social), destinada a populações de baixa renda, e REURB-E (de Interesse Específico), voltada aos demais casos. O processo envolve etapas como identificação do núcleo, elaboração do projeto de regularização e registro no cartório. Também prevê a titulação dos ocupantes e a melhoria da infraestrutura urbana. A REURB busca integrar assentamentos irregulares ao ordenamento territorial e promover segurança jurídica, cidadania e desenvolvimento urbano sustentável.

O Programa Chão de Direito é uma ação de regularização fundiária, criado em 2019 pela Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura de Conde, “voltando-se para corrigir um problema histórico na cidade, em que grande parte da população, sobretudo a de baixa renda, não possui nenhum documento legal de propriedade do terreno onde vive” (Portal de notícias do Litoral Paraibano, 2019, P.1). O programa Chão de Direito focalizou, inicialmente, em 04 comunidades, classificadas em Zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS, são elas: a comunidade Vila do Amanhecer, em Jacumã; a comunidade São Bento, no Loteamento Cidade Balneário Novo Mundo; e, para o conjunto Mariz, no Loteamento Nossa Senhora das Neves, no Centro de Conde.

O referido programa foi criado no âmbito municipal, e utilizou a regulação nacional já prevista na Lei nº 13.465, de 2017, a qual prevê que a REURB é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. E, foi com essa prerrogativa que a situação fundiária de área no perímetro urbano de Jacumã, ocupado por uma população de baixa renda, que vivia desde 2005 na Comunidade Vila do Amanhecer, município de Conde, na região do litoral sul do estado da Paraíba, foi beneficiada pelo Programa Chão de Direito. Essa comunidade é o lócus da pesquisa que orientou o nosso estudo.

Portanto, a questão central deste estudo foi investigar: como se concretizou a implementação do Programa Chão de Direito, no âmbito da Regularização Fundiária Urbana (REURB) junto à Comunidade Vila do Amanhecer, no município de Conde (PB) em relação aos seus impactos sociais, a partir da efetivação da legalidade das moradias?

Os objetivos de estudo se destacaram, como objetivo geral: analisar o impacto social da regularização fundiária urbana na Vila do Amanhecer, a partir do Programa Chão de Direito.

Os objetivos específicos foram: a) identificar como se deu o processo de regularização fundiária urbana na Vila do Amanhecer; b) verificar quantos moradores foram beneficiados

pelo Programa; c) constatar quais as melhorias sociais efetivadas na Vila do Amanhecer a partir da regularização de suas terras.

Entende-se, de tal forma, que o referido estudo é relevante para a área da Administração Pública, trata-se de um direito básico, necessário à qualidade de vida, que é ter acesso à moradia digna e segura. A questão da moradia é um desafio no Brasil e na América Latina em termos de políticas públicas, é herdeira de um processo de colonização exploratória. Na atualidade, é um grave problema especialmente em áreas urbanas, onde a especulação imobiliária e a falta de planejamento urbano podem levar à formação de favelas e outras formas de habitação insalubre. Ou seja, garantir que todos tenham acesso a uma habitação digna e adequada, talvez seja um dos maiores desafios da gestão pública, seja na esfera municipal, estadual ou federal, ressaltando que, de acordo com a Lei nº 13.465, de 2017, que trata da Regularização Fundiária Urbana, o município é o principal agente da REURB, uma vez que também compete a este o planejamento e a gestão da ocupação urbana e rural.

A REURB é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinado à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. O papel do município na promoção da regularização fundiária é primordial ao tratar-se da gestão do solo urbano, incluindo a identificação de áreas públicas e particulares, e a definição de prioridades para a regularização fundiária.

1 A QUESTÃO DA MORADIA NO BRASIL

A PARTIR DA ANÁLISE DO DÉFICIT HABITACIONAL

A regularização fundiária é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visa incorporar assentamentos informais ao ordenamento territorial e titular de seus ocupantes, garantindo-lhes o direito social à moradia e à segurança da posse ou da propriedade. Este processo é crucial no Brasil e em muitos países da América Latina, regiões marcadas por um histórico de desigualdade no acesso à terra, urbanização acelerada e alta incidência de assentamentos informais, como favelas e ocupações. Historicamente, tanto no campo quanto na cidade, a ocupação da terra nessas regiões foi marcada pela informalidade, gerando insegurança jurídica e exclusão de grande parte da população de baixa renda do mercado formal e dos serviços públicos essenciais. A regularização fundiária busca reverter esse quadro, transformando a posse informal em direito formal. A titulação da terra é vista como um instrumento de desenvolvimento urbano e humano, pois a segurança da posse permite aos beneficiários acessar serviços públicos (água, luz, saneamento), crédito e financiamentos, além de promover a valorização do imóvel e a melhoria da qualidade de vida (Brasil, 2017).

No entanto, a regularização fundiária é também um tema controverso, especialmente no contexto rural Brasileiro e amazônico, onde é frequentemente associada à legalização da grilagem (apropriação ilegal de terras públicas) em detrimento da reforma agrária. A legislação Brasileira tem sido criticada por, em alguns casos, facilitar a titulação de grandes áreas públicas ocupadas, o que vai de encontro à distribuição mais equitativa da terra. Apesar dos desafios e das críticas, a regularização fundiária, quando implementada com foco no interesse social e na participação popular, é uma ferramenta essencial para a redução das desigualdades sociais e a consolidação de cidades e campos mais justos e sustentáveis.

No Brasil, a trajetória histórica da questão fundiária remonta ao período colonial, quando a terra foi distribuída por meio de sesmarias e concentrada nas mãos de poucos, criando desigualdades estruturais que persistem até hoje (Maricato, 2011). A ausência de políticas habitacionais eficazes durante boa parte do século XX, somada ao processo de industrialização e migração campo-cidade, intensificou a formação de periferias urbanas precárias. Embora o direito à moradia tenha sido reconhecido constitucionalmente em 1988 como um direito social, a implementação desse direito ainda enfrenta grandes entraves

relacionados à especulação imobiliária, à disputa por terras urbanas e à insuficiência de políticas públicas habitacionais de longo prazo (Fernandes, 2006).

Na América Latina, o quadro não é muito distinto. Países como Colômbia, México e Argentina também enfrentam graves problemas de informalidade urbana e desigualdade no acesso à terra. Segundo a Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL, 2022), cerca de 120 milhões de latino-americanos vivem em assentamentos informais, com deficiências graves de infraestrutura, saneamento básico e segurança jurídica. Assim como no Brasil, os processos de regularização têm sido utilizados como alternativas para assegurar o direito à moradia e reduzir os impactos da exclusão socioespacial. Entretanto, esses processos muitas vezes esbarram em interesses econômicos, burocracias institucionais e disputas políticas que dificultam sua efetividade (Abramo, 2003).

A principal problemática reside na dificuldade de converter a posse de fato em propriedade de direito, especialmente para as populações mais vulneráveis, tanto em áreas urbanas quanto rurais. Há, também, a deficiência de infraestrutura: A simples titulação sem a devida urbanização (implantação de redes de água, esgoto, energia e pavimentação) não resolve a questão da dignidade. Muitos programas focam apenas na entrega do título, sem garantir a efetivação do direito à moradia digna e à cidade.

Um dos principais indicadores sobre a questão da moradia é o déficit habitacional no Brasil, ele aponta para a crise de moradia, representando a quantidade de famílias que vivem em condições inadequadas ou que não possuem moradia. Os dados mais recentes, majoritariamente da Fundação João Pinheiro-FJP (2022), utilizados pelo Governo Federal, apontam para uma situação crítica, embora haja registros de leve redução em comparação aos anos anteriores.

Nos dados recentes da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC, 2022) sobre o déficit habitacional são apontados dois indicadores, o déficit absoluto e o relativo. No déficit absoluto, o Brasil registrou um déficit habitacional de 5,9 milhões a 6,0 milhões de falta de domicílios em 2022/2023. Essa estimativa é crucial, pois quantifica as unidades que o país precisa construir ou prover para zerar a falta de moradia. Em termos relativos, o DH passou de 10,2% em 2009 para 7,6% em 2023 em relação ao total de domicílios, o que é considerado o menor patamar da história recente, refletindo o impacto de programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Os dados divulgados pela Fundação João Pinheiro apontam variáveis relevantes para se pensar políticas habitacionais. Uma delas é a alta concentração de déficit habitacional na zona urbana com 86,8% e na zona rural 13,2%, o que confere ao país uma problemática

crucial em termos de políticas públicas, evidenciando-se o direito à moradia. A falta de moradia efetiva e segura faz eclodir um conjunto mais amplo de outras situações-problema, a saber, principalmente, nos aspectos de mobilidade urbana, serviços públicos essenciais, trabalho, renda, segurança pública e meio-ambiente. Ou seja, a concentração de déficit habitacional nas áreas urbanas mostra a movimentação demográfica que vem sendo efetiva nas últimas décadas, o que confere ao país uma população concentrada primordialmente nos espaços urbanos, seja nas grandes cidades, médias ou de pequeno porte. Esse quadro cria um problema substantivo para a gestão pública, o que fazer e como fazer para dirimir a situação da moradia e os seus subconjuntos de problemas atrelados?

Quando verificado o problema de déficit habitacional por região, por exemplo, nas 05 regiões, a concentração de déficit é na zona urbana, e mais predominante nas regiões mais desenvolvidas; ao mesmo tempo, aquelas que tem uma economia agrária mais forte, como são as regiões do Sudeste, com 96,0%; Sul e Centro-Oeste, com 92,0%. Já o Norte, com 78,0 %, e o Nordeste, com 74,0% também caminham na mesma direção, talvez por fatores diferentes. E, quando analisado o Déficit Habitacional na zona rural, o Norte (22,0%) e o Nordeste(26,0%) ainda concentram indicadores mais elevados do que nas outras regiões do país, em que a produção agrícola é mais extensiva, diminuindo os indicadores; todos os dados indicam essa inflação por moradias na zona urbana, conforme observa-se na figura 01 abaixo:



Fonte: Site FJP – MG (2025). Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-Brasil/>. Acesso em: 03/10/2025.

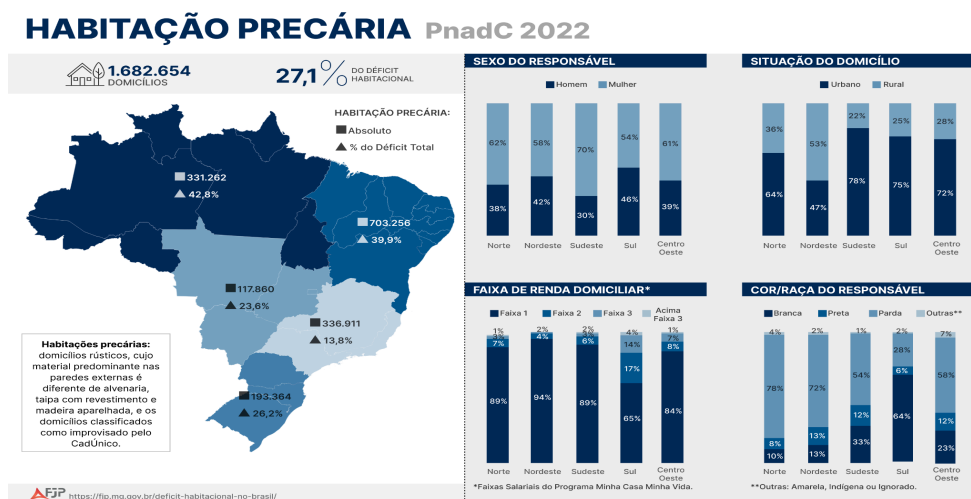
Quando reparados os dados por região, o déficit absoluto está em 1º lugar na região Sudeste, com necessidade de 2.443.462 moradias, a região Nordeste, com 1.761.032 moradias; com menos de 1 milhão de moradias estão as regiões Sul, Norte e Centro-Oeste,

respectivamente. E, no aspecto do déficit relativo de moradias, os indicadores mais elevados são nas regiões: Norte, com 13,2%, Nordeste, com 8,9%, Centro-Oeste, com 8,5%; estas são áreas em desenvolvimento mais emergentes do que as demais.

Alguns fatores se revelam problemáticos quando verificada a situação de moradia. Muitas famílias vivem em situação de coabitação, são aquelas que vivem no mesmo domicílio, por falta de condições econômicas de ter seu próprio imóvel. Outro componente é o ônus excessivo dos valores dos imóveis que estão para aluguel, comprometendo muito os seus valores salariais, e, ainda, a especulação imobiliária nas moradias que estão à venda ou para aluguel. Isso é notoriamente percebido nas capitais do país, onde estão concentrados maiores contingentes populacionais. Outro componente diz respeito à situação em si das moradias, muitas famílias moram em barracos, em locais de difícil acesso ou nas encostas de morros, em áreas protegidas, assim como em áreas irregulares de infraestrutura e sem serviços essenciais, prejudicando a vida social como um todo.

Como se observa na figura 02, a situação de moradia precária é também diferenciada por região: as regiões Norte, com 42,8%; Nordeste 39,9%; Sul 26,2%; Centro-Oeste 23,6%; e Sudeste, com 13,8%. Novamente, expressa-se a relação entre a variável das condições econômicas das regiões com a situação de moradias precárias.

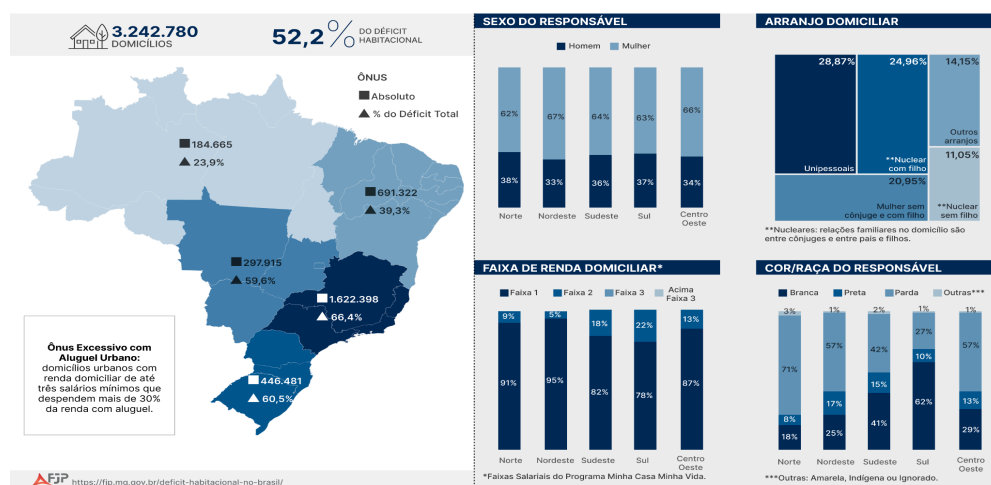
Figura 02: Habitação Precária no Brasil - 2022



Fonte: Site FJP MG (2025). Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-Brasil/>. Acesso em: 02/10/2025.

Por outro lado, as regiões mais desenvolvidas têm menores índices de moradias precárias, como percebido na figura 02, por outro lado, tem maior ônus dos aluguéis, como verificado na figura 03:

Figura 03: Ônus dos aluguéis urbanos no Brasil - 2022

ÔNUS EXCESSIVO ALUGUEL URBANO PnadC 2022

Fonte: Site FJP MG (2025). Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 02/10/2025.

As regiões Sudeste, com 66,4%, Sul, com 60,5%, e Centro-Oeste, com 59,6%, apresentam percentuais elevados, quando comparados à renda de até 03 salários com o aluguel, que compromete mais de 30% desta renda com despesas de moradia/aluguel. Ou seja, a moradia de aluguel se tornou um problema também a partir de alguns fatores: 1º - não há moradias suficientes para o aluguel; 2º - as que são ofertadas no mercado imobiliário estão cada vez mais com preços altíssimos e crescentes, o que dificulta a compra da casa própria, pelo menos para essa faixa de renda da pesquisa, pois se torna difícil economizar para ter poder de compra; 3º -aluguel mais em conta ocorre em moradias precárias e/ou distantes dos serviços essenciais. Portanto, a discussão sobre os dados dos indicadores do Déficit Habitacional é fundamental para o planejamento e a execução de políticas públicas eficazes. Sem um diagnóstico preciso, torna-se desafiador alocar recursos e concentrar esforços nas regiões que exigem maior intervenção.

Os dados evidenciados revelam a existência de uma crise habitacional, que tem como pano de fundo vários sintomas, dentre eles, a desigualdade estrutural do país, mas também a concentração nos espaços urbanos e os elementos cruciais para migração populacional, as condições de trabalho e de serviços essenciais estarem mais disponíveis nos setores urbanos. No aspecto social da falta de moradias, deve-se exigir a implementação de políticas que vão além da simples construção de novas unidades, devendo, também, focar em reforma e

urbanização de bairros vulneráveis, e na garantia da função social da propriedade, ou seja, a regularização fundiária é uma das políticas que colaboram para corrigir e dirimir a questão das irregularidades relacionadas à posse da terra.

2 PROGRAMA CHÃO DE DIREITO E SEU

IMPACTO SOCIAL NA COMUNIDADE VILA DO AMANHECER

A Regularização Fundiária Urbana, instituída pela Lei Federal nº 13.465/2017, é o conjunto de medidas que visa legalizar assentamentos informais, conferindo o título de propriedade aos seus ocupantes. Seu principal objetivo é incorporar esses núcleos ao ordenamento territorial, garantindo o direito à moradia e à segurança jurídica da posse.

A lei estabelece duas modalidades: a Regularização Fundiária Urbana- Social- REURB-S (Social), gratuita para famílias de baixa renda, e a Regularização Fundiária Urbana Específica- REURB-E (Específica), para os demais casos. Ao final do processo, os ocupantes recebem a matrícula individualizada do imóvel, acessando formalmente serviços e crédito, embora já tenha sido citado sobre esse ponto, a nova referência é para frisar de que a legislação nacional partiu o Programa Chão de Direito, criado pela Prefeitura de Conde, em 2019, por meio do Decreto nº 0181, o qual objetiva cumprir a Lei supracitada (13.465/2017).

O Programa Chão de Direito tem como principais objetivos:

Legalizar Assentamentos Informais: Promover todas as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias para incorporar à ordem jurídica os loteamentos e ocupações informais consolidadas.

Titulação: Garantir que os moradores, ao final do processo, recebam o título de propriedade (matrícula individualizada) do terreno e da unidade habitacional onde vivem.

Foco Social: O programa se concentra prioritariamente na modalidade REURB de Interesse Social (REURB-S), atendendo famílias de baixa renda em áreas classificadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

As Comunidades atendidas pelo programa incluem: Vila do Amanhecer, São Bento, Conjunto Mariz e Conjunto Ademário Régis.

O Programa "Chão de Direito" está firmemente ancorado em dois pilares principais: o Direito Social à Moradia e à Cidade e a Função Social da Propriedade. O programa fundamenta-se no Artigo 6º, da Constituição Federal de 1988, que elevou a moradia ao status de direito social fundamental.

1.Princípio do Direito à Cidade:

O programa reconhece a moradia digna e a segurança da posse como elementos centrais do direito à cidade, conceito reforçado pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). A regularização é vista como um instrumento para promover a inclusão social e garantir que todos os cidadãos acessem os serviços e benefícios da vida urbana.

2. A Função Social da Propriedade (e da Posse)

O "Chão de Direito" age como um mecanismo de intervenção estatal para fazer cumprir o princípio da função social da propriedade, previsto no Artigo 5º e 182 da Constituição.

Segurança Jurídica: Ao transformar a posse de fato em propriedade de direito, o programa proporciona segurança jurídica às famílias, permitindo-lhes sair da invisibilidade legal. Isso é essencial para que possam acessar crédito, herdar e vender legalmente seus imóveis.

Combate à Desigualdade Fundiária: Reconhece que a informalidade é resultado da concentração de terras e da incapacidade do mercado formal de atender a população de baixa renda. A Regularização Fundiária Urbana busca corrigir essa injustiça histórica, reconhecendo a posse mansa e pacífica consolidada ao longo do tempo.

Quanto aos instrumentos legais, o Programa utiliza as ferramentas da Regularização Fundiária Urbana (REURB - Lei 13.465/2017) e se articula com o Escritório Público de Assistência Técnica (EPA), criado no município, e que é inspirado na Lei Federal nº 11.888/2008 (Lei da Assistência Técnica Pública e Gratuita). Essa articulação garante que a população de baixa renda tenha assistência técnica gratuita para o projeto urbanístico e a regularização de suas moradias, um pilar fundamental da sua base teórica.

Em resumo, o "Chão de Direito" é a aplicação prática de um arcabouço teórico que visa a justiça social e a integração territorial, transformando ocupações informais em bairros legalizados e dignos.

Contudo, os obstáculos permanecem significativos. A disputa por terras, os interesses de grupos ligados à especulação imobiliária e a fragilidade das gestões públicas locais ainda dificultam a ampliação e continuidade de iniciativas como o Programa Chão de Direito. É preciso, portanto, compreender a regularização fundiária não apenas como um ato administrativo, mas como uma política pública estratégica que demanda planejamento integrado, vontade política e participação social ativa (Maricato, 2011). A experiência do Conde evidencia que a efetividade da regularização depende de articulações intersetoriais, do

fortalecimento institucional e da adoção de práticas de governança que priorizem os interesses coletivos em detrimento dos interesses privados.

Em uma perspectiva mais ampla, a regularização fundiária deve ser compreendida como uma política estruturante, cujo objetivo central vai além da concessão de títulos de propriedade.

Trata-se de promover o direito à cidade, entendido como o acesso universal à moradia digna, ao espaço urbano planejado e à vida comunitária plena (Lefebvre, 2001). Quando assegurado, o direito à moradia se torna um vetor de cidadania e de dignidade, funcionando como porta de entrada para a efetivação de todos os demais direitos sociais previstos na Constituição (Brasil, 1988). No Brasil e na América Latina, enfrentar as desigualdades fundiárias e urbanas é, portanto, requisito indispensável para a construção de sociedades mais justas, inclusivas e democráticas.

A regularização fundiária urbana constitui-se em um dos maiores desafios das políticas públicas no Brasil e em outros países da América Latina, sendo um tema central para o debate sobre o direito à cidade e à moradia digna. A urbanização acelerada e desigual, marcada pela exclusão social e pela ausência de planejamento urbano contribuiu para o surgimento de ocupações irregulares, favelas e assentamentos informais que, em muitos casos, se perpetuam por décadas sem acesso à infraestrutura básica, serviços públicos essenciais e garantias jurídicas de posse. Tal cenário evidencia a urgência da regularização fundiária como instrumento de inclusão social e promoção da cidadania, uma vez que a moradia adequada é a porta de entrada para a efetivação de outros direitos fundamentais, como saúde, educação, segurança e mobilidade (Araújo; Vieira; Farias, 2025).

No contexto Brasileiro, a Lei nº 13.465/2017 representou um marco regulatório ao estabelecer diretrizes para a Regularização Fundiária Urbana (REURB). Essa legislação, portanto, busca integrar assentamentos informais ao ordenamento territorial urbano, garantindo a titulação de seus ocupantes e ampliando o acesso a políticas sociais (Brasil, 2017). Ainda assim, a efetividade da REURB depende diretamente da atuação dos municípios, que são os principais responsáveis pelo planejamento e pela gestão da ocupação urbana. Nesse sentido, o desafio não é apenas jurídico, mas também político, administrativo e social, pois envolve o enfrentamento de conflitos de interesse, como o avanço da especulação imobiliária e a pressão de grupos econômicos sobre o uso do solo urbano (Rolnik, 2015), ou seja, a gestão pública de cada localidade deve fazer cumprir o papel de atuante nessa política de direito à moradia.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Este estudo teve por base a abordagem qualitativa, decorrente de uma tipologia de pesquisa bibliográfica, *escrevivência* e documental, sendo exploratória e descritiva, segundo os fundamentos de metodologia científica aplicados neste trabalho (Barros; Lehfeld, 2007), o que forneceu um arcabouço teórico-legal da Regularização Fundiária Urbana (REURB) e descreveu detalhadamente o processo e os resultados observados na área específica (Vila do Amanhecer). A pesquisa desenvolveu-se focando na experiência do Programa Chão de Direito, no município de Conde, Paraíba. A análise foi enriquecida pela experiência da própria autora como beneficiária do programa, o que confere uma perspectiva prática e vivencial aos dados teóricos e de campo. Somando a minha própria vivência como uma das mulheres contempladas com o programa, busco investigar as políticas e práticas de regularização fundiária urbana em Conde (PB), com foco no Programa Chão de Direito.

a) Os procedimentos técnicos (Marconi; Lakatos, 2007):

a.1) Os procedimentos para a coleta e análise dos dados foram divididos em duas etapas complementares, conforme a natureza das fontes utilizadas:

✓ Pesquisa Bibliográfica

Esta etapa constituiu o fundamento teórico e conceitual da pesquisa.

Com o objetivo de estabelecer o referencial teórico sobre o direito à cidade, o direito à moradia, e o déficit habitacional, principalmente, foram utilizados o conceito e os procedimentos da Regularização Fundiária Urbana (REURB). As fontes foram livros, artigos científicos, teses e dissertações e portais de comunicação. A revisão bibliográfica permitiu contextualizar o caso da Vila do Amanhecer dentro do debate mais amplo sobre a função social da propriedade e da cidade.

✓ Pesquisa Documental

Esta etapa focou na legislação e dados concretos do processo de regularização da área. Teve como meta compreender os marcos legais da REURB e obter dados específicos sobre a

implantação na Vila do Amanhecer para análise da experiência. As principais fontes utilizadas foram: a Lei nº 13.465/2017 e seu regulamento (Decreto nº 9.310/2018), além do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e da Constituição Federal de 1988 (Art. 6º), e os documentos oficiais do caso: Utilização de processos administrativos, relatórios técnicos (urbanísticos, ambientais, sociais) emitidos pelo órgão municipal e o órgão estadual responsáveis pela REURB; plantas, mapas, Certidões de Regularização Fundiária (CRFs) e dados fornecidos pela Associação de Moradores Vila do Amanhecer (AMVA)¹.

a.2) Análise dos Dados

A análise dos documentos e do referencial teórico foi realizada com foco nos seguintes critérios:

1. Conformidade Legal: Verificar se os procedimentos adotados na Vila do Amanhecer (instrução, classificação, projeto e titulação) seguiram as diretrizes da Lei nº 13.465/2017.
2. Multidimensionalidade: Avaliar a efetiva aplicação das medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais no processo da Vila do Amanhecer, conforme preconizado pelo conceito de REURB.
3. Resultados e Impactos: Analisar os documentos para inferir os impactos da titulação na segurança da posse, acesso a serviços e potencial desenvolvimento socioeconômico e valorização imobiliária para os ocupantes.

A combinação das informações bibliográficas com os dados documentais, na prática, possibilitou uma análise da experiência da Vila do Amanhecer em prol dos objetivos da pesquisa.

¹ As Informações obtidas por meio de entrevistas não formais realizadas pela autora com membros da Associação dos Moradores da Vila do Amanhecer (AMVA). Além de sua vivência de moradia na comunidade e atuação na bancada da Associação, a autora manteve diálogo com a comissão local, em 2019, enquanto Articuladora do Orçamento Democrático Municipal de Conde - PB participando de reuniões ampliadas voltadas ao fortalecimento da participação comunitária e ao desenvolvimento de políticas públicas participativas, com foco na escuta social, na participação popular e no co-planejamento das ações governamentais.

4 OS IMPACTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA ANÁLISE DA EXPERIÊNCIA DA VILA DO AMANHECER

A Vila do Amanhecer está localizada no município de Conde, no perímetro urbano de Jacumã, no estado da Paraíba. O município tem suas raízes históricas diretamente ligadas à antiga Aldeia de Jacoca. O nome "Jacoca" não é apenas um local antigo, mas representa a origem da ocupação daquela região e, consequentemente, a gênese dos conflitos fundiários que persistem até hoje.

Localizado no Litoral Sul da Paraíba, representa um epicentro de conflitos fundiários no estado paraibano, onde a especulação imobiliária e o avanço do turismo colidem violentamente com os direitos territoriais de comunidades tradicionais. A problemática da regularização fundiária, aqui, é manifestada na luta de quilombos, aldeias indígenas e assentamentos rurais, gerando um complexo mosaico de disputas.

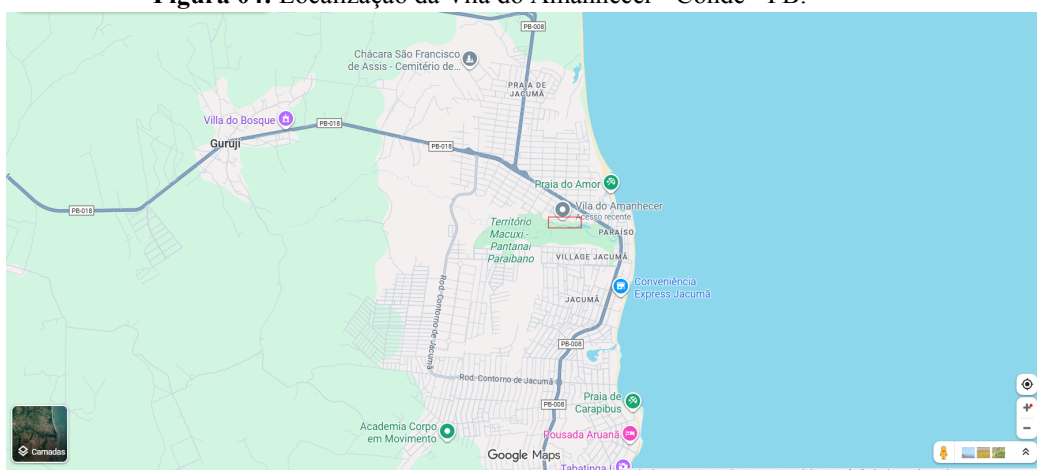
A presença de diversos grupos tradicionais e assentados na mesma área cria sobreposições de reivindicações de terras, especialmente em uma região de alto valor imobiliário: os quilombos (Gurugi, Ipiranga e Mituaçu) tiveram, ao longo de sua história, uma intensa luta pelo reconhecimento e titulação de seu território. O processo de regularização pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) é lento e marcado por conflitos com grileiros e proprietários. O caso de Gurugi ilustra a pressão histórica para expulsar as famílias negras de suas terras de uso tradicional, especialmente após a valorização da área litorânea (Mapa de Conflitos, 2025).

Aldeias Indígenas (Povo Tabajara): esse povo, em Conde, é representado por quatro Aldeias: Barra de Gramame, Nova Conquista Taquara, Aldeia Vitória e Aldeia Severo Bernardo; vivem na luta por reivindicar a demarcação de um vasto território, o qual é crucial para as suas subsistências física e cultural. A demarcação das terras indígenas frequentemente se sobrepõe a áreas já ocupadas por assentamentos da reforma agrária, como ocorre na região. Isso exige uma articulação complexa e sensível entre o INCRA, a FUNAI e os órgãos estaduais para resolver os conflitos de uso da terra e garantir o direito de todos. Os assentamentos rurais, quilombos, aldeias e hoje as periferias da antiga Jacoca vivenciam um processo de reafirmação étnica e cultural contra a pressão do mercado imobiliário, e o risco é

constante, com as ameaças de expulsão, a destruição de roçados e as tentativas de grilagem, expondo essa população à violência e à insegurança jurídica (Palitot; Cruz, 2022).

É nesse território marcado por lutas antigas pela terra que a Vila Amanhecer se desenvolveu, formando uma comunidade situada às margens do Rio Gurugi (Figura 04), no perímetro urbano de Village Jacumã. Uma área de difícil acesso à época. No ano de 2005, as primeiras famílias iniciaram a ocupação. Algumas famílias migraram do Quilombo de Gurugi, indígenas desaldeados e famílias em situações de coabitação ocuparam a área de encosta de morro, tendo ali um espaço para construir suas vidas, e podendo sonhar em ter sua moradia e garantir o direito à cidade.

Figura 04: Localização da Vila do Amanhecer - Conde - PB.



Fonte: Google Maps (2025). Disponível em:

<https://www.google.com/search?q=Google+Maps&oq=Google+Maps&gs>. Acesso em: 05/10/2025.

O Programa Chão de Direito surge como uma iniciativa relevante de política pública municipal voltada para a promoção da regularização fundiária urbana. Implementado em parceria com órgãos estaduais e federais, o programa utilizou os instrumentos da REURB para garantir a titulação de imóveis em comunidades como a Vila do Amanhecer, com duas décadas de existência em situação de insegurança jurídica (Peregrino *et al.*, 2020).

Os impactos da regularização fundiária nesse território são expressivos. Para os moradores, a conquista do título da terra significou não apenas a garantia da moradia, mas também a abertura para novas oportunidades: acesso ao crédito, valorização do imóvel, segurança contra o despejo e integração mais efetiva à malha urbana. Além disso, a regularização impulsionou o fortalecimento comunitário e contribuiu para a melhoria da qualidade de vida por meio da chegada de serviços públicos como saúde, educação e infraestrutura básica. Dessa forma, a política de regularização fundiária se mostra como um

instrumento de transformação social, capaz de enfrentar desigualdades históricas e promover justiça social.

As melhorias na Vila do Amanhecer decorrem da integração entre a regularização fundiária e a intervenção urbanística, e podem ser resumidas em três grandes áreas:

1-Segurança Jurídica e Dignidade

A melhoria mais significativa é a formalização da posse, que transforma a realidade dos moradores:

Titulação dos Imóveis: o principal objetivo alcançado ou em vias de conclusão é a emissão do Título de Propriedade, que na Vila do Amanhecer, efetivou-se um total de trinta e cinco títulos (matrícula individualizada). Moradores, como Severina Oliveira (artesã da comunidade), relatam que a titulação é a realização de um sonho, que lhes permite "*passar a existir como parte da cidade*", após anos vivendo na informalidade.

Segurança da posse: o fim da sensação de "invasão" ou do risco de despejo. A titulação protege o morador contra a especulação imobiliária, um fator de grande pressão em Conde.

Comprovante de Residência: a posse de um documento legal (título de propriedade ou Certidão de Regularidade Fundiária - CRF) permite aos moradores ter um endereço formal e CEP, facilitando o acesso aos serviços básicos, à correspondência e ao crédito bancário.

2- Melhorias Urbanísticas e de Infraestrutura Visual²

A Figura 5 (Fotos 1 e 2) apresenta a comparação visual do Ponto A, detalhando o estado inicial e o estado após a intervenção técnica, com a regularização fundiária, na estrada de acesso à Vila do Amanhecer.

² A fotografia foi utilizada como ferramenta de registro e análise comparativa no desenvolvimento desta pesquisa. A autora possui relação consolidada com a linguagem fotográfica desde 2006, com trabalhos voltados à captura de expressões humanas, elementos do meio ambiente, dinâmicas sociais e contextos políticos, o que contribuiu para a construção de um olhar técnico e sensível no processo investigativo. O link do portfólio com a produção fotográfica da autora pode ser acessado a seguir: <https://acrobat.adobe.com/id/urn%3Aaaid%3Aasc%3AVA6C2%3A77460402-24fd-43db-9895-de49a244bef5/?proumoid=DRCFIQN&mv=other&mv2=unav&locale=pt-BR&filetype=application%2Fpdf>.

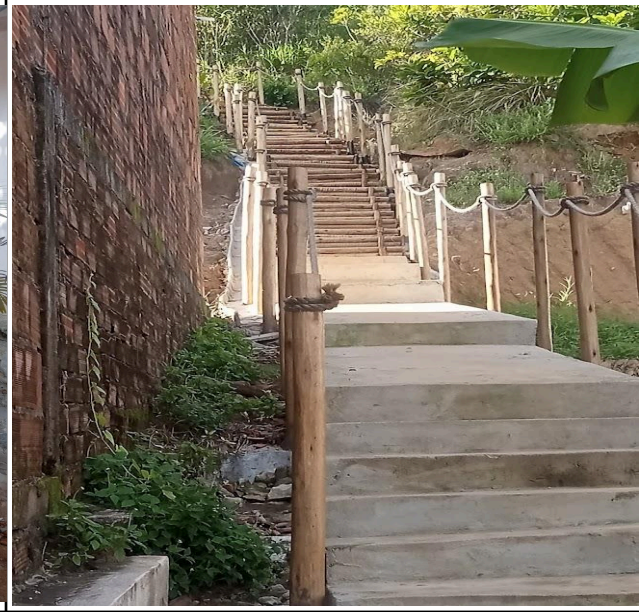
Figura 05: Estrada de acesso à Vila do Amanhecer

Foto 1 (Anterior)	Foto 2 (Depois da Regularização)
	
Imagem A: Acesso à comunidade Vila do Amanhecer, um dos pontos mais críticos nos períodos de chuvas.	Imagem B: Terraplanagem e mureta de contenção, com escoamento das águas pluviais.

Fonte: Arquivo da Associação dos Moradores da Vila do Amanhecer (2025).

Na Figura 6, temos as fotos 3 e 4, que mostram como era o acesso às casas. Não havia escadaria, apenas um caminho de terra, posteriormente foi construída uma escadaria de alvenaria que facilita o acesso às casas:

Figura 06: (Fotos 3 e 4) - Escadaria de acesso às casas

Antes (Foto 3)	Depois (Foto 4)
	
Imagem A: Antiga escada de acesso, na encosta da barreira, escorregadia e sem apoio.	Imagem B: Tornou-se o principal acesso de pedestres da comunidade.

Fonte: Arquivo da Associação dos Moradores da Vila do Amanhecer (2025).

Não existia, anteriormente, uma sede própria da Associação dos Moradores. A construção da sede foi uma conquista político-social da Vila do Amanhecer, porque foi o trabalho dos associados que se tornou o pontapé inicial para que os moradores participassem do Programa Chão de Direito.

Figura 07: (Fotos 5 e 6) - Sede da Associação dos Moradores da Vila do Amanhecer



Fonte: Arquivo da Associação dos Moradores da Vila do Amanhecer (2025).

As transformações observadas são de extrema relevância para a comunidade Vila do Amanhecer, pois abordam três pilares essenciais:

Segurança e Acessibilidade demonstradas nas imagens - As intervenções garantem um acesso seguro e digno para os veículos e pedestres durante todo o ano, tentando resolver problemas crônicos de erosão e risco de acidentes. A melhoria da infraestrutura básica é um passo fundamental para a inclusão urbana.

Organização e Participação Social - A construção e finalização da Sede da AMVA é um resultado imediato com impacto social profundo. Este espaço físico torna-se o ponto focal para reuniões, deliberações e a organização da comunidade. Ele facilita a participação dos moradores nos processos decisórios e na busca por novas melhorias, sendo um catalisador para o empoderamento comunitário.

Em conclusão, o projeto resultou em melhorias tangíveis na infraestrutura (acessos e escoamento) e no fortalecimento da capacidade organizacional da comunidade através da sede da AMVA.

A regularização fundiária na Vila do Amanhecer foi acompanhada de intervenções físicas que elevaram a qualidade de vida.

Infraestrutura Básica: foi realizada a instalação de postes e a extensão da rede pública de iluminação, resolvendo o problema de falta de energia elétrica regular.

Melhoria Viária: o processo incluiu a medição dos terrenos e a abertura de estradas e ruas com largura correta (7 metros), o que melhora significativamente a locomoção, o acesso de veículos e a prestação de serviços públicos (coleta de lixo, ambulância).

Projetos Urbanísticos: a intervenção é feita com assistência técnica gratuita (via Escritório Público de Assistência Técnica - EPA, parceiro do "Chão de Direito"), que elabora o projeto urbanístico da área, visando a organização do espaço e a sustentabilidade.

3- Fortalecimento Comunitário e Cidadania

A implementação do programa estimula a organização social e o sentimento de pertencimento.

Engajamento Comunitário: o processo de regularização é participativo, envolvendo a Associação de Moradores (como a Associação Vila Amanhecer), o que fortalece o engajamento na manutenção dos espaços e na busca por novas melhorias.

Acesso à Cidadania: a regularização fundiária é vista como uma política de justiça social, tirando as famílias das estatísticas da informalidade e devolvendo-lhes a dignidade humana e a plena cidadania dentro do município de Conde.

Essas melhorias transformaram a Vila do Amanhecer de um núcleo informal e precário em uma comunidade com reconhecimento legalizado, organizado e integrado ao planejamento urbano da cidade. Uma prova disso é Reconhecimento do CAU/PB para a Associação da Vila do Amanhecer: a aprovação e o financiamento de um projeto pelo Edital de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) do CAU/PB; algo só possível depois de toda uma luta e dos processos que em envolveram a regularização da comunidade e da mobilização de suas lideranças.

Esse é o principal reconhecimento do Conselho, que se alinha diretamente com a luta por moradia e regularização fundiária da comunidade. O reconhecimento da Associação de Moradores da Vila do Amanhecer pelo CAU/PB ocorreu por meio do Edital de ATHIS, que tem como objetivo financiar projetos que promovam a melhoria habitacional e urbanística para famílias de baixa renda, conforme a Lei Federal nº 11.888/2008 (CAU/PB, 2024).

Finalidade: o projeto financiado visou a melhoria das condições de acessibilidade e a organização comunitária da Vila do Amanhecer, que já havia passado por um processo de regularização fundiária.

Obra Concretizada: o recurso viabilizou a construção da sede da Associação dos Moradores da Vila do Amanhecer (AMVA) e a construção de uma escadaria de acesso à comunidade, estruturas essenciais para a organização social e a qualidade de vida. Valor do Financiamento: o projeto foi resultado do Edital ATHIS de 2023, do CAU/PB, com um investimento de R\$ 100.000,00. Impacto Social: a construção da sede beneficiou diretamente 35 famílias (cerca de 100 pessoas), fornecendo um espaço para reuniões, capacitação e apoio, o que fortalece a articulação da comunidade na busca por mais direitos, como a resolução dos serviços básicos. Portanto, o destaque da Associação junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU/PB não foi por um prêmio acadêmico, mas sim pelo sucesso na obtenção de recursos e assistência técnica, chancelando a função social da arquitetura e do urbanismo na Vila do Amanhecer, e demonstrando a importância de uma comunidade regulamentada, organizada e possibilitada de fazer parte da estruturação urbanística das cidades.

Atualmente, em 2025, a comunidade Vila do Amanhecer conta 43 associados na Associação de Moradores Vila do Amanhecer (AMVA), que foi registrada em 15/04/2019; trinta e cinco famílias e noventa e dois moradores vivem atualmente na comunidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Trabalho de Conclusão de Curso buscou analisar a experiência da Regularização Fundiária Urbana (REURB) no município de Conde, Paraíba, tomando como estudo de caso o Programa Chão de Direito e seu impacto na Comunidade Vila do Amanhecer. A investigação confirmou a premissa central de que a regularização fundiária é um instrumento essencial para a efetivação do direito à moradia, transcendendo a simples formalização da posse para se configurar como uma política pública de transformação social e resgate da cidadania.

A reflexão sobre essa temática pretendeu contribuir para o debate acadêmico e prático em torno das políticas habitacionais e urbanas, destacando a importância de estratégias que assegurem não apenas a posse da terra, mas também a promoção da dignidade humana e da justiça social. A regularização fundiária, nesse sentido, é compreendida como um instrumento essencial para a efetivação do direito à moradia, capaz de transformar realidades e de abrir caminhos para a construção de cidades mais inclusivas e sustentáveis.

O estudo reafirmou que a questão fundiária brasileira é uma ferida histórica, resultado da concentração de terras e da informalidade herdada do período colonial. Essa estrutura desigual manifesta-se no expressivo déficit habitacional (DH), que atingiu entre 5,9 e 6,0 milhões de domicílios no Brasil em 2022/2023, sendo a inadequação fundiária um componente significativo desse problema.

A Lei nº 13.465/2017 (REURB) estabeleceu-se como a base legal para enfrentar essa realidade, definindo a regularização como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial. Contudo, a efetividade dessa legislação depende diretamente da atuação do município, principal agente na gestão da ocupação urbana.

O Programa Chão de Direito em Conde se destacou como um exemplo de intervenção municipal eficaz, utilizando a modalidade REURB-S (de Interesse Social) para atender famílias de baixa renda. A análise demonstrou que a experiência na Vila do Amanhecer resultou em impactos expressivos, articulados em três áreas fundamentais:

Segurança Jurídica e Dignidade: a emissão do Título de Propriedade (matrícula individualizada) pôs fim ao risco de despejo e à sensação de "invasão", proporcionando segurança jurídica e permitindo que os moradores "passassem a existir como parte da cidade". O título legal confere, ainda, o acesso ao comprovante de residência formal, essencial para a disponibilidade ao crédito e aos serviços básicos.

A regularização foi acompanhada de intervenções físicas que elevaram a qualidade de vida, como a instalação de iluminação pública e a abertura de ruas com largura adequada. A assistência técnica gratuita, viabilizada por meio de parcerias (como o EPA), garantiu um planejamento urbanístico adequado.

O processo estimulou o engajamento comunitário e fortaleceu a Associação de Moradores Vila do Amanhecer (AMVA). O reconhecimento e financiamento via Edital ATHIS do CAU/PB para a construção da sede da Associação chancelou a importância de uma comunidade organizada e legalizada para buscar a plena estruturação urbana.

A experiência de Conde, ao integrar a titulação (jurídica) com a urbanização (física) e o fortalecimento social, valida a regularização fundiária como uma política estruturante. Ao transformar a posse informal em propriedade de direito, o programa transforma núcleos precários em bairros legalizados e dignos, garantindo que a moradia se torne a porta de entrada para a efetivação de todos os demais direitos sociais previstos na Constituição.

No entanto, o estudo também aponta para a persistência de desafios, como a especulação imobiliária e a disputa por terras no litoral da Paraíba, o que exige vontade política, planejamento integrado e a participação social ativa para a continuidade e ampliação de iniciativas como o "Chão de Direito". A reflexão sobre o caso da Vila do Amanhecer contribui para o debate acadêmico, ao sublinhar que a regularização fundiária é, sobretudo, um ato de justiça social e uma exigência indispensável para a construção de cidades mais inclusivas e igualitárias.

“E esse é um longo caminho, em que, degrau por degrau, a sociedade vai buscando os seus direitos por moradia digna e segura”.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. **A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas**. Rio de Janeiro: Sette Letras, 2003.

ABREU NETO, F. F.; CRUZ, J. C. R. da N.; OLIVEIRA, N. B. de; SILVA, R. P. da. **Regularização Fundiária Urbana e a Lei nº 13.465, de 2017**. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/cartilha_REURB.pdf Acesso em: 23. nov. 2025.

ALMEIDA, I. Regularização fundiária resgata dignidade humana na Paraíba. **A União**, 2021. Disponível em: https://www.auniao.pb.gov.br/noticias/caderno_diversidade/regularizacao-fundiaria-resgata-dignidade-humana-na-paraiba. Acesso em: 23 nov. 2025.

AMANAJÁS, R.; KLUG, L. B. **Direito à cidade, cidades para todos e estrutura sociocultural urbana**. Repositório IPEA, 2018.

ARAÚJO, J.M.; VIEIRA, A.H.; FARIAS, T. Regularização Fundiária Urbana: Reflexões sobre sua potencialidade enquanto política de desenvolvimento urbano e humano. **Veredas do Direito**, v.22, e222822, 2025.

BRASIL. ([Constituição] 1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Presidência da República. Secretaria Geral. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, Diário Oficial da União, 2017.

BRASIL. Presidência da República. Secretaria Geral. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Lei da Regularização Fundiária. [2025]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 23 nov. 2025.

CABRAL, A. A. O. **Reforma Agrária no Brasil: a reforma (im)possível**. Tese de Doutorado. UFPB/CCEN. João Pessoa, 2021. Disponível em: https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/24010/1/AlyssonAndr%C3%A9OliveiraCabal_Tese.pdf Acesso em: 23 nov. 2023.

CAU/PB realiza visita para acompanhamento das obras do edital de ATHIS 2023. **CAU/PB**, 26 ago. 2023. Disponível em: <https://www.caupb.gov.br/cau-pb-realiza-visita-para-acompanhamento-das-obras-do-edital-de-athis-2023/>. Acesso em: 02/10/2025.

COMISSÃO ECONÔMICA PARA A AMÉRICA LATINA E O CARIBE. **Panorama Social da América Latina**. Santiago: Nações Unidas, 2022.

FERNANDES, E. **Princípios, bases jurídicas e instrumentos da política urbana**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2023**. Belo Horizonte: Editora Fundação João Pinheiro, 2025. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-Brasil/>. Acesso em: 24.out.2025.

GONÇALVES, F. R. Direitos sociais: direito à moradia. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XVI, n. 110, 2013.

KRAUSE, C. *et al.* **Programa Minha Casa Minha Vida: avaliações de aderência ao déficit habitacional e de acesso a oportunidades urbanas**. Texto para Discussão, 2023.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

PALITOT, E.M.; CRUZ, A.Y.F. da. “Pisando em terra Tabajara”: Conflitos e retomadas no processo de territorialização dos Tabajara na Paraíba. *In: 33ª REUNIÃO BRASILEIRA DE ANTROPOLOGIA*, 03 ago.2022, p.1-14.

PEREGRINO, L. N. *et al.* **Inventário Cultural do município de Conde**. João Pessoa, IFPB, 2020.

POVO indígena Tabajara luta pela demarcação do seu território tradicional e contra a grilagem de suas terras, o desmatamento das matas ciliares e o lançamento de resíduos industriais nos rios, sua fonte de subsistência. **Mapa de Conflitos**, 2025. Disponível em: <https://mapadeconflitos.ensp.fiocruz.br/conflito/pb-indigenas-tabajara-lutam-por-regularizacao-de-territorio-tradicional/>. Acesso em: 02/10/2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE. **Programa Chão de Direito: Relatório de Atividades**. Conde: Prefeitura Municipal, 2021.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, A. P. dos; SANTOS, J. S. A.; BONATTO, D. do A. M. Mobilidade urbana sustentável em cidades de pequeno porte: o caso de Conde-PB. **Cadernos Metrópole**, v. 26, p. 637-661, 2024.

SANTOS, M. A **Urbanização Brasileira**. São Paulo: Edusp, 2005.

SEPLAN de Conde avança com o Programa “Chão de Direito” para a regularização dos terrenos no conjunto Ademário Régis. **Portal do Litoral PB**: Priorizando o litoral Sul, 19 ago. 2019. Disponível em: <https://www.portaldolitoralpb.com.br/seplan-de-conde-avanca-com-o-programa-chao-de-direito-para-a-regularizacao-dos-terrenos-no-conjunto-ademario-regis/>. Acesso em: 23 nov. 2025.

APÊNDICES

APÊNDICE 1

As belezas da Vila do Amanhecer - Conde/PB



