

## **A IMPORTÂNCIA DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL SOB A LUZ DO DIREITO SOCIAL À MORADIA**

CARLOS AURELIO DILLI GONÇALVES<sup>1\*</sup>, NATHALIA ASSMANN GONÇALVES<sup>2</sup>;

<sup>1</sup> Professor UNIPAMPA, Coordenador Estadual do Colégio de Entidades de Classe- CDER-RS, CREA 64441, [carlosgoncalves@unipampa.edu.br](mailto:carlosgoncalves@unipampa.edu.br)

<sup>2</sup> ADVOGADA, UFSM, [ago.nathalia@gmail.com](mailto:ago.nathalia@gmail.com)

Apresentado no  
Congresso Técnico Científico da Engenharia e da Agronomia – CONTECC'2016  
29 de agosto a 1 de setembro de 2016 – Foz do Iguaçu, Brasil

**RESUMO:** A fim de analisar a importância da responsabilidade técnica do profissional de Engenharia e/ou Agronomia para regularização fundiária de interesse social, é necessário buscar conceitos que embasam esse tema, quais sejam: direito social à moradia e regularização fundiária. Caso contrário, seria impossível discutir a importância dessa ação isoladamente. Então, ao buscar esses três conceitos, conseguimos deixar o campo da pesquisa mais seguro para a discussão. É estabelecido que para a concretização do direito social à moradia, é necessário que se dê a segurança da posse de maneira ampla e abrangente, isto é, no momento em que o poder público regulariza uma área já ocupada, é preciso, antes da emissão de documentos de propriedade, que se avalie profissionalmente a real viabilidade daquela área. O responsável por essa avaliação é um(a) técnico(a) habilitado através de emissão de uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Esse(a) profissional demonstrará, conforme a lei, um estudo detalhado da área, apontando questões mínimas de sobrevivência digna. Diante disso, é inegável que esses três conceitos (estudo técnico, regularização fundiária e direito à moradia) estão intimamente interligados, pois um implica em outro.

**PALAVRAS-CHAVE:** estudo técnico, regularização fundiária e direito social à moradia

**ABSTRACT:** In order to analyze the importance of the technical study, it is necessary find concepts that support this activity, namely: social right to housing and land tenure. Otherwise it would be impossible to discuss the importance of this action alone. So, to get these three concepts could leave the search's environment safer for discussion. It is established that for the implementation of the social right to housing, it is necessary to give security to broad and comprehensive way ownership, that is, at the time when the government regulates an area already occupied, it is necessary, before issuing ownership documents, which professionally assess the real viability of the area. The responsible for this assessment is a (a) technical (a) enabled through an ART (Technical Responsibility). This (a) professional demonstrate, according to the law, a detailed study of the area, pointing minimum issues worthy of survival. Therefore, it is undeniable that these three concepts (technical study, land tenure and housing rights) are closely linked because one implies the other.

**KEYWORDS:** technical study, land regularization and social right to housing

### **INTRODUÇÃO**

O estudo proposto tem por escopo abordar a importância de um responsável técnico para a regularização fundiária. Para abordar essa temática é imprescindível introduzir o conceito constitucional/fundamental do direito social à moradia. Esse direito, somente obteve previsão expressa em 2000, entretanto, desde a promulgação da Constituição Federal esse direito já estava incorporado à ordem jurídica, pois no artigo 5, parágrafo segundo, é afirmado que os direitos e garantias expressos na Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte, isto é, pelo fato de o Brasil ser signatário (antes de 2000) de numerosos tratados que colocavam o direito à moradia como direito

fundamental e social, esse conceito já estava contido no ordenamento jurídico, antes mesmo da previsão expressa.

Então, conforme afirma Cláudia Maria Beré, “o direito à moradia já estava incorporado ao Direito e à ordem jurídica brasileiros, que reconhece os direitos garantidos em tratados assinados pelo Brasil. Ademais, ele decorre dos princípios fundamentais da República, que tem como um de seus fundamentos a dignidade da pessoa humana (artigo 1, inc. III, da Constituição) e tem como objetivos construir uma sociedade livre justa e solidária, garantir o desenvolvimento nacional, erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdade sociais e regionais e promover o bem de todos(as), sem preconceitos (art 3).”<sup>1</sup> Frisa-se que foi somente com a emenda constitucional número 26 de 2000, que o direito à moradia foi incluído no artigo 6 da Constituição, que versa sobre direitos sociais.

Ao se analisar a importância do direito à moradia no contexto social brasileiro, conceitos como a regularização fundiária se tornam também importantes, pois esse “é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, físico e social, que objetiva a permanência das populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.”<sup>2</sup> Tendo em vista essa definição, se conclui que a regularização fundiária fornece a segurança da posse, um dos requisitos para a consolidação do direito social à moradia. Entretanto, não é somente de um terreno e uma casa que as pessoas necessitam para viver dignamente, mas sim de toda uma infraestrutura básica. O responsável pela análise do ambiente escolhido para a moradia é um(a) técnico(a) habilitado pelo CREA, que possui prerrogativas específicas para a avaliar as condições da área.

## **MATERIAIS E MÉTODOS**

O método utilizado é o dedutivo, na medida em que será analisado sob o viés do direito à moradia, a importância do responsável técnico na regularização fundiária. Os materiais de pesquisa utilizados serão bibliografias a respeito do tema, legislações e pesquisa virtual em sites de artigos científicos sobre o tema. Analisando a lei nº6.496, 07/12/1977 e a Resolução Nº 1.025/2009 do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) referentes à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e demais legislações correlatas.

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Tendo em vista o conceito de direito social à moradia e o de regularização fundiária apresentados anteriormente, a ideia e o lema do presente congresso são retomados, qual seja: “Engenharia está a favor de qualquer nação que se desenvolve, que progride e que garante qualidade de vida para sua população”. Em vista disso, podemos afirmar, categoricamente que a temática de direito à moradia e regularização fundiária está intimamente ligada com a realização adequada de um estudo técnico realizado por um(a) profissional legalmente habilitado(a). Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia e Agronomia fica sujeito à "Anotação de Responsabilidade Técnica" (ART). Quem define quais serão eles(as) é a anotação de responsabilidade técnica (ART), cuja definição desse instrumento se encontra na Resolução Nº 1.025/2009 do CREA, vejamos:

Art. 2º A ART é o instrumento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea.

---

<sup>1</sup> BERE, Claudia Maria. Legislação urbanística: a norma e o fato nas áreas de proteção aos mananciais da região metropolitana de São Paulo. 2005. 213 f. Dissertação (mestrado em arquitetura e urbanismo)- Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

<sup>2</sup> ALFONSIN, Betânia de Moraes e outros (coord.). Regularização da Terra e Moradia- O que é e como implementar. Instituto Pólis, 2002

Entretanto, a lei Nº 12.424/ 2011, na qual Altera a Lei nº 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, coloca uma exceção sobre a necessidade de se apresentar a ART quando o responsável técnico for servidor ou empregado público. Vejamos o artigo:

Art. 288-C. A planta e o memorial descritivo exigidos para o registro da regularização fundiária a cargo da administração pública deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Essa exceção em relação ao servidor ou empregado público, é em razão ao crédito que se deve dar a documentos emanados de autoridades públicas ou serventuários da justiça, conforme consta no artigo 19, inciso II da Constituição Federal de 1988. É analisado no texto legal a dispensa em relação a apresentação ao CREA, mas ainda se faz necessário um profissional que avalie as reais possibilidades de moradia na área que se pretende regularizar.

Em relação a esse estudo técnico a lei 11.977/2009, estabelece as diretrizes e os elementos essenciais:

Art. 53. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Município do projeto de que trata o art. 5:

(...)

§ 2º O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por **profissional legalmente habilitado**, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos: (grifei)

I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

Diante disso, é somente um profissional legalmente habilitado através da ART, que deve confeccionar esse imprescindível estudo. Nesse documento, será analisado a viabilidade da moradia, mencionando os riscos tanto de categoria ambiental quanto a respeito de questões de saúde, como por exemplo, o de especificar os sistemas de saneamento básico.

Além disso, para que a regularização fundiária se dê de maneira plena e que seja com isso viabilizado o direito social à moradia é necessário a interdisciplinaridade e a troca com outros setores profissionais, principalmente o de infraestrutura. Isto é, direito à moradia, regularização fundiária e avaliação técnica são temas que se implicam de maneira direta.

## CONCLUSÃO

Frente a todo o exposto, verificamos que a interdisciplinaridade é extremamente necessária para a completa efetivação de direitos. No caso, direitos humanos e engenharia estão intimamente ligados, na medida em que essa serve de instrumento e base para a efetivação daquela. Para que o objetivo final se cumpra, qual seja, a concretização do direito social à moradia, é necessário que se

cumpra certas etapas. Regularização fundiária com a avaliação técnica profissional e emissão de ART são requisitos essenciais da efetivação plena e eficaz. Essas atividades valorizam e qualificam o profissional e a emissão de ART perante a sociedade.

Todo o estudo mostrou que a comunicação com os outros saberes do conhecimento é imprescindível para que haja resultados benéficos em prol da sociedade. Nesse sentido, importante finalizar com o pensamento da socióloga Ana Clara Torres Ribeiro “ direitos sem instrumentos são direitos inexistentes, da mesma forma que instrumentos sem sujeitos sociais são folhas ao vento”.

## **REFERÊNCIAS**

- ALFONSIN, Betânia de Moraes e outros (coord.). Regularização da Terra e Moradia- O que é e como implementar. Instituto Pólis, 2002
- ALEXY, Robert. Teoria dos direitos fundamentais. São Paulo: Malheiros Editores 2011
- BERE, Claudia Maria. Legislação urbanística: a norma e o fato nas áreas de proteção aos mananciais da região metropolitana de São Paulo. 2005. 213 f. Dissertação (mestrado em arquitetura e urbanismo)- Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005
- CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA. Resoluções. Disponível em:<<http://normativos.confea.org.br/ementas/visualiza.asp?idEmenta=43481>> Acesso em:26 junho 2016.
- DIREITO SOCIAL FUNDAMENTAL A MORADIA disponível em <[http://direitoamoradia.org/?page\\_id=46&lang=en](http://direitoamoradia.org/?page_id=46&lang=en)> Acesso em:27 de junho 2016
- BRASIL. Lei n. 112424 de junho de 2011. Diário Oficial República Federativa do Brasil, Brasília, DF Disponível em:<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm)>. Acesso em 28 junho de 2016
- BRASIL. Lei n 6.015 de dezembro de 1973. Diário Oficial República Federativa do Brasil, Brasília,Disponível em:[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6015consolidado.htm#art288c](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm#art288c). Acesso em 28 de junho de 2016.
- BRASIL. Lei n 11.977 de julho de 2009. Diário Oficial República Federativa do Brasil, Brasília, DF Disponível em:[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm) Acesso 28 de junho de 2016