

GT 08 – Direito a Moradia, ATHIS e Regularização Fundiária em Disputa

DESAFIOS E PERSPECTIVAS PARA O DIREITO À MORADIA: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BAIRRO NOVA VIÇOSA EM VIÇOSA-MG

Alliny Silva Sant'Ana¹
Italo Itamar Caixeiro Stephan²

1 INTRODUÇÃO

Este resumo traz uma análise sobre as desigualdades socioespaciais no município de Viçosa/MG, com foco no bairro Nova Viçosa, marcado por crescimento desordenado, precariedade na infraestrutura e ausência de regularidade fundiária. A regularização fundiária é fundamental para assegurar o direito à moradia digna, a segurança jurídica da posse e a integração de áreas informais à cidade legal.

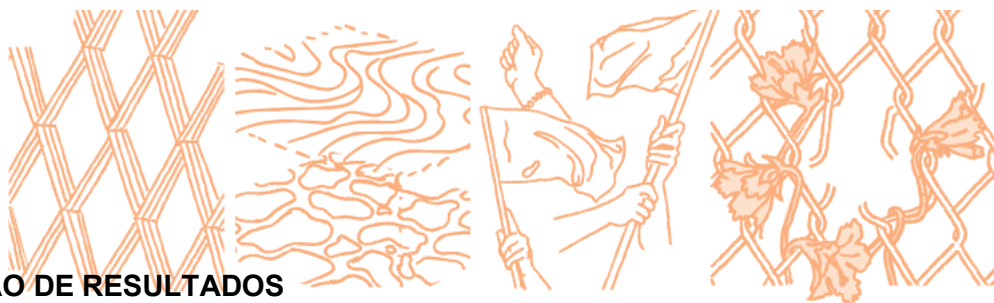
Nesse sentido, para Villaça³, o modo como a cidade se desenvolve e organiza acentua e perpetua as desigualdades sociais já existentes e a expansão urbana marcada pela informalidade e pela ausência de planejamento adequado não apenas reflete, mas intensifica os processos de exclusão. O bairro Nova Viçosa exemplifica esse cenário, enfrentando entraves jurídicos e urbanos. Este trabalho propõe refletir sobre a aplicação da Lei nº 13.465/2017⁴ como instrumento de transformação da realidade local.

¹ Arquiteta e Urbanista, formada pelo Centro Universitário de Viçosa (2023), aluna não vinculada da Pós Graduação de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa (2025). Email: alliny.ana@ufv.com.

² Arquiteto e Urbanista (UFRJ – 1982), Mestre em Urban and Rural Planning pela Technical University of Nova Scotia (1996), Doutor em Planejamento Urbano e Regional pela FAU/USP (2006). Experiência em prática, ensino e pesquisa em projeto de arquitetura e planejamento urbano. Professor Associado IV do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFV. Email: stephan@ufv.br

³ VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001

⁴ BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária, e dá outras providências**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm. Acesso em: 7 jun. 2025



APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

O município de Viçosa está localizado na região intermediária de Juiz de Fora e seu processo de urbanização foi historicamente marcado por uma acentuada exclusão socioespacial. Na porção sudoeste do município localiza-se o bairro Nova Viçosa (Figura 1), uma área periférica e densamente habitada. A formação do bairro ocorreu predominantemente por meio da autoconstrução⁵, com edificações simples de um ou dois pavimentos, geralmente construídas pelos próprios moradores de forma gradual.

Figura 1: Imagem aérea do bairro



Fonte: Google Earth 2025⁶

Segundo dados do IBGE⁷, em 2022, a população do bairro Nova Viçosa era de 5.676 habitantes, distribuídos em 2.252 domicílios. Já o Retrato Social de Viçosa⁸, revelou que, em 2013, 11,6% das residências contavam com seis ou mais moradores, além de apontar que o bairro apresentava a menor renda média familiar do município, estimada em R\$ 1.387. A precariedade da infraestrutura urbana e a informalidade fundiária ainda são características marcantes do local. De acordo com levantamento de Dias⁹, até 2010 apenas 28% dos lotes

⁵ SILVA, Medelin Lourena. **Expansão da cidade de Viçosa (MG): a dinâmica centro-periferia**. 2022. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2022.

⁶ GOOGLE EARTH. **Viçosa – MG. Imagem de satélite**. Disponível em: <https://earth.google.com/>. Acesso em: 20 jun. 2025.

⁷ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2022: número de domicílios - setores censitários**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/mapas.html?tema=numero_de_domicilios&recorte=setores_censitarios&localidade=3171303. Acesso em: 20 jun. 2025.

⁸ VIÇOSA (MG). **Retrato Social de Viçosa. Viçosa**: Prefeitura Municipal de Viçosa, 2014.

⁹ DIAS, A. L. N. et al. **A irregularidade fundiária como empecilho para a melhoria da habitabilidade - o caso de Nova Viçosa, Viçosa, MG**. In: Seminário Mato Grossense de Habitação de Interesse Social, 2., 2011, Sinop - MT. Anais... Sinop: UNEMAT, 2011.



possuíam registro em cartório, o que indica que a maioria permanecia registrada em nome do Loteamento Nova Viçosa, evidenciando um quadro significativo de irregularidade fundiária.

A situação decorre de fatores como a cultura da não realização da regularização, presente desde a origem do bairro, e da vulnerabilidade econômica das famílias, que, sem recursos ou conhecimento sobre a importância do registro, priorizam outras necessidades básicas em detrimento da regularização fundiária¹⁰.

O Levantamento revelou que, aproximadamente 84% das edificações apresentavam algum tipo de irregularidade construtiva, destacando-se problemas como má ventilação e iluminação nas residências, além de ocupações em áreas íngremes e de risco, ampliando a vulnerabilidade socioespacial¹¹.

Com o Estatuto da Cidade¹², o município passou a contar com instrumentos para enfrentar a irregularidade urbana, como a regularização fundiária e a criação de Zonas Especiais de Interesse Social¹³ (ZEIS). Nesse sentido, o Plano Diretor Municipal de Viçosa¹⁴ baseado na legislação federal, prevê a incorporação de assentamentos precários e loteamentos irregulares ao tecido urbano, visando sua regularização. Para tanto, o Plano Diretor incluiu instrumentos urbanísticos específicos, tais como ZEIS, Usucapião especial de imóvel urbano, entre outros e durante o processo de revisão do Plano Diretor aprovado em 2023, Nova Viçosa foi classificado como ZEIS. No entanto, a ausência de legislação complementar que regulamente os parâmetros de uso e ocupação do solo para essa categoria impede a plena efetivação dos instrumentos previstos.

Essa classificação representa um reconhecimento institucional da função social da terra urbana nesse território. Contudo, a falta de regulamentação e de futura implementação inviabiliza a aplicação de mecanismos fundamentais como regularização fundiária plena nos

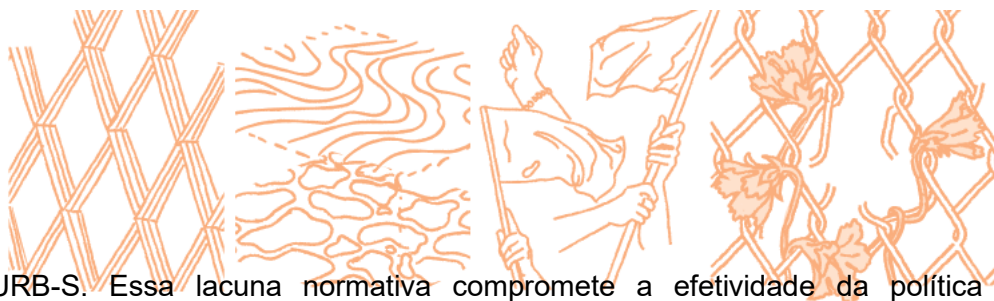
¹⁰ SOUZA, Maressa Fonseca. **Modos de vida e modos de habitar em moradias autoconstruídas: um estudo nos bairros Nova Viçosa e Posses, em Viçosa – MG**. 2017. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, MG, 2017

¹¹ Ibid.

¹² BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, seção 1, 11 jul. 2001.

¹³ A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é uma categoria de zoneamento urbano que tem como objetivo destinar áreas da cidade à moradia de população de baixa renda, promovendo regularização fundiária, urbanização e inclusão social.

¹⁴ VIÇOSA (MG). Lei nº 3.018, de 2023. **Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Viçosa**. Lei Municipal. Disponível em: Leis Municipais. Acesso em: 7 jun. 2025



moldes da REURB-S. Essa lacuna normativa compromete a efetividade da política habitacional local e dificulta avanços concretos na promoção do direito à moradia.

A Lei nº 13.465/2017¹⁵ trouxe instrumentos para assegurar o direito à moradia e à propriedade legal em áreas informais, com acesso à infraestrutura básica. O direito à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal¹⁶, busca garantir que as moradias cumpram sua função social em uma cidade inclusiva e sustentável por meio do Código Civil (art. 1.228)¹⁷ que reforça que a propriedade deve atender a finalidades econômicas e sociais, respeitando o meio ambiente, o patrimônio cultural e a ordem urbana.

No que pese não haver pesquisas e dados recentes sobre o objeto de estudo acredita-se que o cenário não tenha mudado, uma vez que, as condições econômicas e sociais da população não sofreu alterações significativas.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A irregularidade urbana em Nova Viçosa reflete a exclusão socioeconômica de sua população e a omissão do poder público diante do direito à moradia. Apesar dos avanços da Lei nº 13.465/2017¹⁸, sua aplicação é limitada por entraves legais e baixa participação popular. O déficit habitacional no bairro é predominantemente qualitativo, exigindo políticas de melhoria das moradias existentes. A efetivação do direito à moradia depende da regulamentação das ZEIS, da integração de políticas públicas e do engajamento comunitário.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 7 jun. 2025.

¹⁷ BRASIL. Código Civil. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

¹⁸ Ibid.



BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 7 jun. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, seção 1, 11 jul. 2001.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária, e dá outras providências**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm. Acesso em: 7 jun. 2025.

DIAS, A. L. N. et al. **A irregularidade fundiária como empecilho para a melhoria da habitabilidade - o caso de Nova Viçosa, Viçosa, MG**. In: Seminário Mato Grossense de Habitação de Interesse Social, 2., 2011, Sinop - MT. Anais... Sinop: UNEMAT, 2011a.

GOOGLE EARTH. **Viçosa – MG. Imagem de satélite**. Disponível em: <https://earth.google.com/>. Acesso em: 20 jun. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2022: número de domicílios - setores censitários**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/mapas.html?tema=numero_de_domicilios&recorte=setores_censitarios&localidade=3171303. Acesso em: 20 jun. 2025.

SILVA, Medelin Lourena. **Expansão da cidade de Viçosa (MG): a dinâmica centro-periferia**. 2022. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2022.

SOUZA, Maressa Fonseca. **Modos de vida e modos de habitar em moradias autoconstruídas: um estudo nos bairros Nova Viçosa e Posses, em Viçosa – MG**. 2017. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, MG, 2017.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001

VIÇOSA (MG). **Retrato Social de Viçosa. Viçosa**: Prefeitura Municipal de Viçosa, 2014.

VIÇOSA (MG). Lei nº 3.018, de 2023. **Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Viçosa**. Lei Municipal. Disponível em: Leis Municipais. Acesso em: 7 jun. 2025