V ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

ROSÂNGELA LUNARDELLI CAVALLAZZI

VALMIR CÉSAR POZZETTI

RUTH CAROLINA RODRIGUES SGRIGNOLLI

Copyright © 2022 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU – São Paulo
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR – Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade – UNIMAR/FEPODI – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara – ESDHC – Minas Gerais
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho – Ceará
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS – Sergipe
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR – São Paulo
Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes – UNB – Distrito Federal
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – São Paulo
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo
Comunicação:
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali – Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB – Paraíba
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC – Santa Catarina
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM – Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Prof. Dr. José Barroso Filho – ENAJUM
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Eventos:
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec – Minas Gerais
Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC – Paraná
Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS – Mato Grosso do Sul

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UMICAP – Pernambuco

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Rosângela Lunardelli Cavallazzi; Ruth Carolina Rodrigues Sgrignolli; Valmir César Pozzetti – Florianópolis: CONPEDI, 2022.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5648-486-0
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Inovação, Direito e Sustentabilidade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito urbanístico. 3. Alteridade V Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2022 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

CONPEDI

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

V ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE I

A edição do V Encontro Virtual do CONPEDI, evidencia os avanços científicos no âmbito do Direito Urbanístico como área autônoma na produção acadêmica em diversos Programas de Pós-Graduação do país. Os trabalhos apresentados abordaram uma conjuntura de temas e ideias necessárias à reflexão da comunidade científica sobre os problemas urbanos e as possíveis soluções. Dentro deste contexto, no Grupo de Trabalho - Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade I, constatou-se qualificadas contribuições para o campo das Ciências Sociais Aplicadas; além de profícuo debate de todos os presentes na sala virtual.

O tema do V Encontro - INOVAÇÃO, DIREITO E SUSTENTABILIDADE - esteve presente em todos os trabalhos apresentados e em diferentes abordagens. Assim sendo, o presente relatório faz destaque aos trabalhos apresentados no dia 18 de junho de 2022, no GT Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade I, coordenado pelas professoras doutoras Rosângela Lunardelli Cavallazzi (UFRJ e PUCRio) e Ruth Carolina Rodrigues Sgrignolli (Mackenzie), bem como pelo Prof. Dr. Valmir César Pozzetti (UFAM). Assim, a obra que ora apresentamos reúne os artigos selecionados, pelo sistema de dupla revisão cega, por avaliadores ad hoc, para apresentação no evento. Os temas apresentados são instigantes e constituem significativas contribuições para as reflexões dos Programas de Pós Graduação em Direito, reunidos no CONPEDI.

Apresentamos, assim, os trabalhos desta edição. Os autores Rafael Alem Mello Ferreira e Fernanda Ribeiro Papandrea, apresentaram o trabalho intitulado “A NECESSIDADE DE EFETIVA PARTICIPAÇÃO POPULAR PARA A CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO À CIDADE” e trataram da necessidade de participação popular para concretização do direito à cidade., com o objetivo de propor que apenas a efetiva participação popular é capaz de garantir o direito à moradia, tendo em vista que a população é a destinatária e legitimadora do direito à cidade. Já no trabalho intitulado “A OBRIGAÇÃO DE INSTALAÇÃO DOMÉSTICA DE REDE DE ESGOTO FRENTE AO NOVO MARCO LEGAL DO SANEAMENTO BÁSICO: ESTUDO SOBRE AS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI Nº 14.026/2020”, os autores Patrícia de Freitas Reis Vilela Ribeiro e Elcio Nacur Rezende discorreram sobre os reflexos do Marco Legal do Saneamento na obrigação positiva gerada aos beneficiários da chegada da rede de esgotamento sanitário, analisando as

alterações legais promovidas quanto à conduta de conexão residencial à rede pública de esgoto. Já o trabalho intitulado “A PARTICIPAÇÃO POPULAR NOS PLANOS DIRETORES: ATUAÇÕES DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL” de autoria de Francisco Saldanha Lauenstein, destacou que a participação popular é uma das características essenciais e elementares do estado democrático de Direito; participação essa, prevista no texto constitucional e na legislação Ordinária, fazendo destaque de que, em tempos de COVID 19 o Ministério Público gaúcho lançou recomendações e vem ajuizando ao longo dos anos inúmeras ações civis públicas e ações declaratórias de inconstitucionalidade, julgadas procedentes em sua maioria. Já os autores Guilherme Augusto Faccenda e Paula Fabíola Cigana, fizeram brilhante exposição do trabalho intitulado “APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E DO DIREITO NOTARIAL NA POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA”, onde destacaram o disposto na Lei nº 13.465, analisando as possibilidades de aplicação analógica de parâmetros da usucapião extrajudicial nessa esfera; questionando a atuação do Tabelionato de Notas, através da nova usucapião extrajudicial introduzida no sistema jurídico através do novo Código de Processo Civil. Com igual brilhantismo, o artigo “ATUALIDADE DO ESTADO DE EXCEÇÃO NAS CIDADES BRASILEIRAS: COMO A EXCEÇÃO AFETA O DIREITO À CIDADE?”, de autoria de Demétrius Amaral Beltrão e Fernanda Ribeiro Papandrea, destacou o estado de exceção como paradigma de governo, no Brasil, e sua influência na estruturação urbana e no direito à cidade, evidenciando, assim, a necessidade de se concretizar o direito à moradia digna. Seguindo a mesma qualidade na produção científica, os autores Edson Ricardo Saleme, Marcelo José Grimone e Silvia Elena Barreto Saborita, no artigo “AVALIAÇÃO DE SERVIÇOS DE ECOSSISTEMA E AS TRANSFORMAÇÕES URBANAS EM PROL DA SUSTENTABILIDADE, analisaram os Serviços ecossistêmicos, destacando que esses são essenciais para o presente e futuro das gerações deste planeta e, sendo assim, qualquer atividade econômica deve incluir, no escopo de suas avaliações estratégicas ou de impacto, possibilidades de inclusão desses serviços com a cadeia produtiva ou mesmo auxiliando em seus processos.

A relevante questão sobre desigualdade foi enfrretada com o trabalho “DESIGUALDADES SOCIAIS NO ÂMBITO URBANO A IMPORTÂNCIA DO PAPEL DA EDUCAÇÃO AMBIENTAL”, pelos autores Carina Deolinda Da Silva Lopes , Franceli Bianquin Grigoletto abordando a função da educação ambiental desde as informações sobre moradia, saneamento básico, coleta de lixo, seus déficits até a sua ligação com a degradação e impacto ambiental nas cidades do Brasil. O trabalho adota metodologia que inclui pesquisa bibliográfica, qualitativa, básica e descritiva. A reflexão abrange as desigualdades urbanas refletidas nos dados censitários e históricos brasileiros a partir da percepção sobre a falta de alcance adequado que transformam e separam regiões e classes sociais. O “DIREITO À

CIDADE E A EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANA NO BRASIL: UMA ANÁLISE DO PRINCIPIO DA JUSTA DISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS E ÔNUS DECORRENTES DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO" constitui o titulo da pesquisa de Agenor Calazans da Silva Neto. O artigo analisa o princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização estabelecido pelo Estatuto da Cidade. O conceito de Direito à Cidade é nuclear no trabalho que analisa a regulamentação da política urbana no ordenamento jurídico brasileiro a luz do principio da dignidade. Os autores Antônio Ricardo Paste Ferreira , Antônio Carlos Diniz Murta com o trabalho sobre "ENTIDADES PERTENCENTES AO TERCEIRO SETOR: A LEGITIMAÇÃO PARA REQUERIMENTO E IMPLANTAÇÃO DAS REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS", adotam o método hipotético dedutivo para realizarem o estudo sobre a atuação de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações, que tramitam na área de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana. Demonstram a legitimidade de entidades do terceiro setor, para requerimento e implantação das Regularizações Fundiárias, no sentido da garantia do direito a cidade dos moradores de núcleos urbanos informais. O tema sobre "INOVAÇÃO NA CONCRETIZAÇÃO DA DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL PRIVADA INDIRETA (ART. 1.228, §4º, DO CÓDIGO CIVIL): UTILIZAÇÃO DO MODELO ABERTO E FLEXÍVEL NA EFETIVAÇÃO DO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA ADEQUADA" é enfrentado por Adriana Sant'Anna Coningham. A autora da pesquisa analisa a implantação do modelo aberto e flexível da efetivação do direito fundamental à moradia adequada a partir de uma postura mais dialógica do juiz, com a participação de órgãos públicos e sociedade civil organizada, por meio do cumprimento flexível e por fases. A proposta estuda o caso referencia do cumprimento da Ação Civil Pública do Carvão. A autora Anamaria Pereira Morais Ventura com o titulo do trabalho "O PARADIGMA DA CASA PRÓPRIA E A NECESSIDADE DE INTERAÇÃO ENTRE POLÍTICAS URBANÍSTICAS E HABITACIONAIS PARA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA NO BRASIL", analisa a financeirização da habitação, por meio de medidas estatais de oferta de crédito, considerados os movimentos de periferização, segregação socioespacial e o endividamento por falta de pagamento do financiamento, no contexto de famílias de baixa renda. A pesquisa vincula o quadro conjuntural a necessidade de quebra do paradigma da casa própria nas políticas habitacionais aplicadas no Brasil?

Sayury Silva De Otoni apresentou seu trabalho acerca das SMART CITIES NO CONTEXTO DO DIREITO À CIDADE INCLUSIVA E PARTICIPATIVA, com uma análise bibliográfica e comparativa, oferecendo um conceito de cidade inteligente mais abrangente, a ser adotado no Brasil e com a proposta de uma releitura do Estatuto da Cidade e princípios democráticos, a partir dos quais deve ser idealizada a construção de políticas

públicas para fazer efetivo o Direito Fundamental à inclusão de todos os habitantes da cidade em prol da melhoria de qualidade de vida. Rafael Henrique Silva Leite, Julio Cesar Franceschet e Aline Ouriques Freire Fernandes trataram do USUCAPIÃO DE BENS PÚBLICOS COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA PARA EFETIVIDADE DO DIREITO SOCIAL À MORADIA, onde buscou-se verificar a viabilidade jurídica e legal do reconhecimento da propriedade, via usucapião (judicial ou extrajudicial) como instrumento de regularização fundiária, em áreas públicas dominicais. Com a aplicação do método hipotético-dedutivo através de análise bibliográfica, constatou-se que, em sendo instrumento legal expressamente previsto na Lei n. 13.465/2017, a usucapião, deve ser considerada como ferramenta de efetividade do direito social à moradia, ainda que sob bens imóveis públicos. Edvania Barbosa Oliveira Rage , Abraão Lucas Ferreira Guimarães e Valmir César Pozzetti apresentaram dois temas para conhecimento sobre as condições de Manaus: A ACESSIBILIDADE DAS CALÇADAS NA CIDADE DE MANAUS, em que abordaram os parâmetros técnicos estabelecidos em normas e previsões em leis acerca da acessibilidade das calçadas, destacando o seu uso na cidade de Manau e a insuficiente fiscalização que acaba por não agir de forma eficaz em ações que viabilizem de forma a propagação do uso devido das calçadas; e a POLUIÇÃO VISUAL NA CIDADE DE MANAUS, que analisou os impactos da poluição visual na cidade de Manaus, destacando sua relação com o meio ambiente equilibrado e seu tratamento penal. Concluíram que a cidade de Manaus, embora esteja situada na maior floresta tropical do planeta, encontra-se em um processo de devastação sem controle, com ausência de vegetação natural urbana, o que acarreta um meio ambiente urbano rodeado de uma selva de uma pedra visualmente desequilibrada.

Todos os trabalhos trouxeram temas atuais que tratam sobre a relação do homem com a cidade, a forma como a relação é construída e o olhar para aqueles que estão de fora desse espaço comum de convívio.

Os temas foram pensados a partir da proposta do Grupo de Trabalhos chamado: Direito, Urbanismo e Alteridade. Alteridade encerra em si alguns significados, como a qualidade daquilo que é diferente, distinto e também a capacidade de perceber o outro.

Essa é a missão do Conpedi: perceber o outro, com a presença de professores e estudantes da pós-graduação nacional, de todos o Brasil, e também autores internacionais, para apresentar realidades distintas e assim, olhar para os problemas comuns, sob a perspectiva do outro, pensando de forma conjunta possíveis soluções jurídicas que atendem sempre o bem maior e a manutenção do Estado Democrático de Direito.

Desta forma, esta obra é um verdadeiro presente para reflexões sobre Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade; o que nos leva a concluir que as reflexões jurídicas, aqui apresentadas, são contribuições importantíssimas no tocante a oferta de proposições que assegurem a melhoria de vida e o acesso à terra no âmbito urbano para o enfrentamento dos agravamentos e dos retrocessos dos direitos sociais, com promoção à dignidade humana, buscando-se a harmonia com o meio ambiente e com os demais seres que habitam esse espaço urbano, promovendo-lhes a alteridade.

Desejamos, pois, a todos, uma excelente leitura.

Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi – UFRJ e PUCRio

Profa Dra Ruth Carolina Rodrigues Sgrignolli - Universidade Presbiteriana Mackenzie

Prof. Dr. Valmir César Pozzetti - Universidade do Estado do Amazonas – UEA e UFAM

ENTIDADES PERTENCENTES AO TERCEIRO SETOR: A LEGITIMAÇÃO PARA REQUERIMENTO E IMPLANTAÇÃO DAS REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS

ENTITIES BELONGING TO THE THIRD SECTOR: THE LEGITIMATION FOR THE APPLICATION AND IMPLEMENTATION OF LAND REGULATIONS

Antônio Ricardo Paste Ferreira [1]
Antônio Carlos Diniz Murta [2]

Resumo

Este estudo, objetivou mostrar a legitimidade de certas entidades do terceiro setor, para requerimento e implantação das Regularizações Fundiárias, atuando em todas as atividades ligadas a esse importante instituto, que visa garantir aos moradores de núcleos urbanos informais o direito à moradia. Utilizando o método hipotético dedutivo, concluiu-se que a legitimidade da atuação de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações, que tramitam na área de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, em muito contribui para o correto uso e ocupação do solo.

Palavras-chave: Terceiro setor, Marco regulatório, Uso e ocupação do solo, Regularizações fundiárias, Direito à moradia

Abstract/Resumen/Résumé

This study aimed to show the legitimacy of certain entities of the third sector, for application and implementation of Land Regularizations, acting in all activities related to this important institute, which aims to guarantee residents of informal urban centers the right to housing. Using the hypothetical deductive method, it was concluded that the legitimacy of the action of housing cooperatives, residents' associations, foundations, social organizations, civil society organizations of public interest or other associations, which work in the area of urban development or urban land regularization, greatly contributes to the correct use and occupation of the soil.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Third sector, Regulation mark, Land use and occupation, Land regularizations, Right to housing

---

[1] Mestrando em direito pela Faculdade de Ciências Humanas, Sociais e da Saúde da Universidade FUMEC, mestrando em ciências jurídicas pela Universidad Columbia del Paraguay

[2] Doutor em direito pela UFMG, professor titular da Faculdade de Ciências Humanas, Sociais e da Saúde da Universidade FUMEC, procurador do Estado de Minas Gerais

1 INTRODUÇÃO

Em meio a demandas que surgem hodiernamente no seio da sociedade, que se vê carente de atendimento às suas necessidades, surge o terceiro setor, que atua onde o Estado é deficitário, no que diz respeito de fruição de benefícios tendentes a mantença das necessidades da população.

O terceiro setor trabalha em contrapartida ao primeiro setor, ou seja, o poder público, e o segundo setor, representado pela economia privada. Nele, se inserem instituições, como fundações, associações comunitárias, organizações não-governamentais, entidades filantrópicas e outras, de iniciativa privada, que atuam na produção de bens e de serviços públicos, em prol do bem comum e da cidadania.

Dentro do terceiro setor, há entidades que são habilitadas a estar requerendo a Reurb, ou seja, as Regularizações Fundiárias Urbanas, nos termos do art. 14, inc. II da lei nº 13.465/17, que dá legitimidade às cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras que visem, na qualidade de entidades privadas, interesses concernentes a melhorias habitacionais e sociais, de modo amplo.

Levando-se em conta a legitimidade conferida por referido dispositivo, dentro do marco teórico concernente à ocupação e uso do solo, referidas entidades, integrantes do terceiro setor, estão aptas a provocar a inserção em núcleos urbanos informais, das Regularizações Fundiárias de Interesse Social, que utilizam a sigla Reurb-S, bem como das Regularizações Fundiárias de Interesse Específico, ou Reurb-E. Dentro dessa perspectiva e utilizando o método hipotético dedutivo, se torna possível o estudo da forma como referidas instituições podem atuar na efetivação das ditas Regularizações Fundiárias, com vistas ao estudo do tema-problema concernente à circulação de renda e capital nos núcleos urbanos, em decorrência da consolidação de Regularizações Fundiárias, em qualquer de suas duas modalidades.

2 DEFINIÇÃO E ESBOÇO HISTÓRICO DO TERCEIRO SETOR

Não há como se definir o que seria o terceiro setor, sem antes tecer comentários a respeito dos outros setores. Nessa esteira, o primeiro setor é aquele formado pelos entes da Administração Pública Direta e Indireta. Seu objetivo é atuar na busca por garantias de melhores condições de vida a coletividade. Não possuindo finalidades lucrativas, o "Estado atua na prestação de serviços públicos ou de execução de obras, ou, ainda, definindo restrições à atuação dos particulares, no exercício do poder de polícia, como forma de adequar todas as condutas ao interesse geral." (CARVALHO, 2018, p. 731).

Por esse raciocínio, o segundo setor se refere à economia privada, em que os recursos são investidos com intuito de obtenção de lucro. A atividade econômica privada é de suma importância para o país e à coletividade, uma vez que é ela que movimenta a maior parte do capital circulante da nação. A própria Constituição Federal de 1988 instaura grande atenção à exploração direta da atividade econômica pela autonomia privada, prevendo em caráter de exceção a exploração econômica estatal, nos termos do editado no art. 173, *caput*, apenas "quando necessária aos imperativos da segurança nacional ou a relevante interesse coletivo, conforme definidos em lei." (BRASIL, 1988).

Prevendo a regulamentação e fiscalização estatal junto à atividade privada na economia e se referindo ao segundo setor como "setor secundário", o professor Matheus Carvalho assim leciona:

> Trata-se de setor relevante na economia dos países. Como há conhecimentos tecnológicos agregados aos produtos do setor secundário, o lucro obtido na comercialização é significativo. Países com bom grau de desenvolvimento possuem uma significativa base econômica, concentrada no setor secundário ou segundo setor. A exportação dos produtos deste setor também gera riquezas para as indústrias destes países. (CARVALHO, 2018, p. 731).

O terceiro setor, por outra avença, possui um conceito que varia, sendo relativamente amplo, em que poder-se-ia definir como sendo o conjunto de instituições, como fundações, associações comunitárias, organizações não governamentais, entidades filantrópicas e outras entidades, de iniciativa privada, sem fins lucrativos, que atuam na produção de bens e serviços, visando o bem comum e o fortalecimento da cidadania.

O regime jurídico das entidades pertencentes ao terceiro setor é de direito privado, com alguns traços de direito público. Tais entidades não possuem finalidades lucrativas e tem atuação estimulada através de fomento (MAZZA, 2017, p. 244). Tendo em vista as deficiências existentes na atuação do primeiro e segundo setores, o terceiro setor atua compensando tais deficiências, com o intuito de atendimento de demandas que não são atendidas ou delegadas por eles (LIESENBERG, 2006).

Ainda, parte da doutrina entende haver um “quarto setor”, se referindo à economia informal. Assim se refere a ele Matheus Carvalho:

> Trata-se de uma tentativa da iniciativa privada de se eximir do pagamento de tributos e encargos legais exigidos pela execução da atividade lucrativa. Este setor está mais presente em países com grau de desenvolvimento ainda baixo, em virtude do desemprego e do alto custo para manutenção de empregados, além da elevada carga tributária. (CARVALHO, 2018, p. 732).

No que se refira às origens do terceiro setor no Brasil, a doutrina tem entendido que as Santas Casas de Misericórdia, ligadas à igreja católica, foram as percursoras do seguimento no país, sendo que o marco histórico de sua origem se deu com a criação da Santa Casa de Santos, em 1543, considerada a primeira entidade ligada ao terceiro setor no Brasil, apesar de outras religiões também terem contribuído para a disseminação do mesmo (FALCONER, 1999, p. 95).

Quanto aos recursos aderentes à manutenção do terceiro setor, esses podem vir de incentivos do poder público, através de dotação orçamentária, cessão de bens públicos (CARVALHO, 2018, p. 732), doações de particulares, contribuições de seus associados, ou de outras fontes.

De qualquer maneira, importante destacar algumas características principais do terceiro setor, quais sejam: são entidades formalmente constituídas, com estrutura básica não governamental, possuindo gestão própria, sem finalidades lucrativas e com significativo uso de mão de obra voluntária. Nesta esteira, fica bem evidente a desvinculação do terceiro setor com o poder público, que compõe o primeiro setor.

O mesmo pode ser representado por uma diversidade de entidades que, muitas das vezes, em um primeiro momento, não apresentam pertencer a esse seguimento. Assim, entende-se que pertencem ao terceiro setor no Brasil as entidades tradicionais religiosas e laicas, organizações não governamentais, entidades associativas, entidades paraestatais, entidades de iniciativa empresarial e empreendimentos de serviços que auxiliam o terceiro setor (OLAK, SLOMSKI, ALVES, 2008, p. 28-29).

Para Alexandre Mazza (2017, p. 240) as entidades paraestatais, enquanto atuantes ao lado do Estado, concernentes a pessoas privadas colaboradoras da administração pública, não pertencem ao terceiro setor. Nessa esteira, referido autor resume como pertencentes a entidades paraestatais, em um apanhado que remete às suas conclusões, apenas os serviços sociais, em acompanhamento às ideias de Celso Antônio Bandeira de Mello (MAZZA, 2017, p. 241). Entendem que as entidades paraestatais não fazem parte do terceiro setor, ainda,

Fernandes (1994) e Falconer (1999), por defenderem que a sua falta de autonomia de gestão para com o poder público, lhes tiram do seguimento do terceiro setor. Os serviços sociais compreendem o chamado sistema "S", em referência ao fato de que referidas entidades derivam de ligação com a estrutura sindical, tendo sua denominação inicial ligada à letra "s" de serviço (MAZZA, 2017, p. 242).

Pode-se citar, como exemplos de entidades paraestatais pertencentes ao sistema "s", ou serviços sociais, os seguintes: Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – Senai, Serviços Social da Indústria – Sesi, Serviços Nacional de Aprendizagem Comercial – Senac, Serviço Social do Comércio – Sesc, Serviço Social de Aprendizagem do Transporte – Senat, Serviço Social do Transporte – Sest, Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas – Sebrae, Serviço Nacional de Aprendizagem Rural – Senar. Ressalta-se que a letra final da sigla tem referência ao ramo sindical a que o serviço social está ligado. Assim, a terminação "I" agrega os serviços que tem ligação com a Indústria, como Senai e Sesi. Por outra esteira, a terminação "T" tem ligação com sindicatos de transportes, como o Sest e Senat (MAZZA, 2017, p. 241-242).

Alexandre Mazza, chama atenção para o fato de terem sido criadas recentemente agências sociais, que não têm referência às nomenclaturas associadas aos serviços sociais. É o caso da Agência de Promoção de Exportações do Brasil – Apex-Brasil e da Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial – ABDI. A primeira foi criada pelo art. 1º da lei nº 10.668/2003, com o intuído de realizar a promoção comercial das exportações e a segunda foi criada pelo art. 1º da lei nº 11.080/2004, com intuito de fomentar a execução de políticas de desenvolvimento industrial (MAZZA, 2017, p. 242).

Matheus Carvalho lembra que, nas entidades participantes do sistema "s", apesar de não ligadas à administração pública direta ou indireta, os empregados pertencentes às mesmas, são considerados agentes públicos, em sentido amplo, inclusive para fins penais e para fins de aplicação da lei de improbidade administrativa. Além disso, apesar de não haver necessidade de licitação para suas contratações, nos termos da lei nº 8.666/93, devem se subordinar aos princípios atinentes à licitação pública, mas não se exigindo o uso das modalidades previstas naquela lei (CARVALHO, 2018, p. 734).

Também, as ações a serem propostas contra referidas entidades, devem ser impetradas na justiça comum. Nessa esteira, as contratações atinentes às mesmas são regidas pelas normas da Consolidação das Leis do Trabalho, não havendo necessidade de concurso público de provas ou de provas e títulos (CARVALHO, 2018, p. 735), porém, em consonância com o que foi dito acima, os "empregados destas entidades são considerados

agentes públicos, amplamente considerados, inclusive para fins penais e para fins de aplicação da lei de improbidade administrativa (lei 8.429/92)" (CARVALHO, 2018, p. 735).

Dentro de diversas peculiaridades e características, e considerando as entidades do sistema "s" como pertencentes ao terceiro setor, há autores que entendem que o terceiro setor se subdivide, resumidamente em quatro espécies, quais sejam as entidades dos serviços sociais autônomos, organizações sociais (OS), organizações da sociedade civil de interesse público (OSCIP) e entidades de apoio (CARVALHO, 2018, p. 733).

Nessa esteira e feitas as considerações a respeito do sistema "s", insta falar a respeito das entidades de apoio. Matheus Carvalho assim define-as:

> As entidades de apoio são particulares que atuam ao lado de hospitais e Universidades Públicas, auxiliando no exercício da atividade destas entidades, por meio da realização de programas de pesquisa e extensão. Estas pessoas jurídicas executam atividades não exclusivas de estado, direcionadas à saúde, educação e pesquisa científica juntamente com órgãos ou entidades públicas que atuam nestes serviços. (CARVALHO, 2018, p. 735-736).

Referidas entidades de apoio poderão ser admitidas como auxiliares da administração mediante a celebração de convênios, com vistas a estar auxiliando a pesquisa e extensão da entidade. Nesse viés, não é permitida a contratação das mesmas sem a realização de licitação, frisando o caráter de sua denominação, qual seja: de apoio.

As organizações sociais, criadas pela lei nº 9.637, de 15 de maio de 1998, em muito se assemelham às entidades da administração pública, pois são um modelo de "instituição finalísticamente pública, porém não integrante do corpo estatal, destinada a se dedicar a atividades não exclusivas do Estado, mediante qualificação específica." (BOCCHI, 2013, p. 70).

Nota-se que as organizações sociais atuam em parceria com a administração pública, com a assinatura de um contrato de gestão, que possui características de um convênio, onde há gestão de recursos públicos. As mesmas atuam de fato como se fossem um braço da administração pública, possuindo traços e características que, por vezes às levam a ser confundidas com setores do Estado, como a dispensa de licitação para contratação das mesmas pelo Estado, o repasse de recursos orçamentários, a permissão de uso de bens públicos e até mesmo a cessão de servidores públicos para atuar nas organizações sociais, sem qualquer custo para tais entidades.

Gilmar Ferreira Mendes e Paulo Gustavo Gonet Branco (2015, p. 877), bem preveem o caráter das organizações sociais, inclusive como decorrência do Programa Nacional de Publicização – PNP, traçado no Plano Diretor da Reforma do Aparelho do Estado e criado

pela mencionada lei nº 9.637/98. Referidos autores entendem, inclusive, que houve uma transferência de atribuições do setor estatal para o setor público não estatal. Nessa esteira, entendem que as organizações sociais (OS) fazem mesmo parte do chamado setor público não estatal, lembrando que os serviços públicos serão mais eficientes, se financiados pelo Estado, forem realizados por esse setor público não estatal. Nessa esteira, é possível ver aguçada a semelhança que as organizações sociais tem com os entes da administração pública indireta.

Complementam o raciocínio de maneira ímpar:

> As Organizações Sociais, portanto, traduzem um modelo de parceria entre o Estado e a sociedade para a consecução de interesses públicos comuns, com ampla participação da comunidade. De produtor direto de bens e serviços públicos o Estado passa a constituir o fomentador das atividades publicizadas, exercendo, ainda, um controle estratégico de resultados dessas atividades. O contrato de gestão constitui o instrumento de fixação e controle de metas de desempenho que assegurem a qualidade e a efetividade dos serviços prestados à sociedade. (MENDES, BRANCO, 2015, p. 878).

Na menção à gestão promovida pelas organizações sociais, esta terá características muito próximas das praticadas pelo setor privado, havendo muitas vantagens, dentre elas a da contratação de pessoal em condições de mercado, utilização de normas próprias para realização de compras e celebração de contratos, além de grande flexibilização no que concerne à execução do respectivo orçamento (MENDES, BRANCO, 2015, p. 878).

Por outra vertente, há as OSCIPs, ou seja, Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público. Estas, criadas pela lei nº 9.790/99, apesar de, em um primeiro momento, se parecerem muito com as organizações sociais, delas se distanciam, na medida em que o vínculo das mesmas com o poder público é materializado por meio de termo de parceria, a ser firmado após um "concurso de projetos", em que, apesar de não haver necessidade de procedimento licitatório, deve obedecer a um procedimento simplificado, devidamente precedido de um edital específico, nos termos do previsto no art. 23 do Decreto nº 3.100/99 (BRASIL, 1999).

Em poucas palavras, Matheus Carvalho assim define as OSCIPs:

> Assim como as organizações sociais, as organizações da sociedade civil de interesse público são particulares, sem finalidade lucrativa, que tenham sido constituídas e se encontrem em funcionamento regular há, no mínimo, 3 (três) anos, criadas para prestação de serviços públicos não exclusivos de promoção da assistência social, promoção da cultura, defesa e conservação do patrimônio histórico e artístico, promoção gratuita da educação e da saúde, promoção da segurança alimentar e nutricional, defesa, preservação e conservação do meio ambiente e promoção do desenvolvimento sustentável, entre outras definidas em lei. (CARVALHO, 2018, p. 743-744).

Nesta esteira, as OSCIPs se diferenciam das organizações sociais também, pelo fato de que nestas há a obrigatoriedade de criação de um Conselho de Administração em que a composição é definida por lei, havendo no referido ente a participação obrigatória de representantes do Poder Público, ao paço que as OSCIPs constituíram conselho fiscal ou um órgão equivalente, competente para opinar sobre os relatórios de desempenho contábil e financeiro, bem como sobre as operações patrimoniais que forem realizadas, com emissão de pareceres remetidos aos organismos superiores da entidade (CARVALHO, 2018, p. 745).

Importante se faz ressaltar, nesse momento que o art. 2º da lei nº 9.790/99, prevê dentre as entidades que não são passíveis de serem qualificadas como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público as organizações sociais, deixando claro que estas não poderão requerer sua qualificação como OSCIP (BRASIL, 1999).

3 MARCO REGULATÓRIO

Diante da necessidade de regulamentação das entidades pertencentes ao terceiro setor, foi editada a lei nº 13.019, de 31 de julho de 2014, que teve uma *vacatio legis* de 540 dias após a sua publicação oficial (ocorrida em 01 de agosto de 2014), tendo entrado em vigor para os municípios em primeiro de janeiro do ano 2017, a não ser que os mesmos optassem por obedecer o prazo de 540 dias, conforme o disposto no art. 88 da referida norma legal (BRASIL, 2014). Referida lei passou a regulamentar as Organizações da Sociedade Civil (OSC).

Referida lei introduziu mudanças significativas na regulamentação do terceiro setor, dentre elas instituiu dois novos tipos de parceria entre o governo e as entidades do terceiro setor, quais sejam o termo de colaboração e o termo de fomento. Assim, dentre as modalidades de parceria existentes no país, envolvendo a administração pública e o terceiro setor há os contratos de gestão, que serão celebrados entre a administração pública e entidades que se enquadrem como Organizações Sociais (OS), definidas na lei nº 9.637/98. Ainda, referidas parcerias poderão se dar através de termos de parceria, que tem como signatários a administração pública e as Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIPs), baseadas na lei nº 9.790/99. Por fim, como já adiantado, há os termos de colaboração e de fomento, a serem firmados com as organizações da sociedade civil em geral. Os primeiros se destinam a parcerias em que a iniciativa provem da administração pública e os segundos se referem a parcerias em que a iniciativa é do ente pertencente ao terceiro setor (INSTITUTO ATUAÇÃO, s. d.).

Matheus Carvalho chama atenção para outro instrumento previsto na nova lei, qual seja, o acordo de cooperação:

> Por outro lado, o acordo de cooperação é o instrumento por meio do qual são formalizadas as parcerias estabelecidas pela administração pública com organizações da sociedade civil para a consecução de finalidades de interesse público e recíproco que não envolvam a transferência de recursos financeiros. (CARVALHO, 2018, p. 747).

O marco regulatório das Organizações da Sociedade Civil (OSC) foi um importante avanço legislativo concernente a referidas entidades, uma vez que preencheu lacunas existentes até então no âmbito do terceiro setor. Nesse viés, foram criadas novas hipóteses de crimes de improbidade administrativa, bem como foi escalonado o procedimento licitatório aplicável às OSCs, pontos importantes, dentre muitos outros, que até então faltavam ser esclarecidos no ímpeto de conferir a essas organizações mais eficiência e celeridade em sua atuação.

4 ENTIDADES DO TERCEIRO SETOR COMO LEGITIMADAS A REQUERER AS REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS

A lei nº 13.465/17, que regulamenta, dentre outras coisas, as Regularizações Fundiárias, estabelece normas atinentes ao instituto, que pode se dar de duas formas: Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) e Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E). A primeira se aplica a núcleos urbanos informais, ocupados predominantemente por população de baixa renda e a segunda se aplica, por exclusão, a núcleos urbanos informais não ocupados predominantemente por população de baixa renda (BRASIL, 2017).

Referido instrumento, foi um importante avanço concernente ao uso e ocupação do solo, uma vez que faltava uma regulamentação específica reguladora de determinadas situações. Assim, a lei nº 13.465/17 trata do instituto da regularização fundiária com propriedade e acerto, além de regulamentar seus instrumentos e outras situações concernentes à ocupação do solo, proporcionando efetividade na consecução da garantia do direito constitucional à moradia (BRASIL, 1988).

Diante da vasta legislação regulatória da matéria urbanística, como a lei nº 6.766/79 (lei do parcelamento do solo urbano), lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), lei nº 11.481/07 (lei de acesso a imóveis da união), lei nº 11.977/09 (lei que institui e regulamenta o Programa Minha Casa Minha Vida) e a própria Constituição Federal de 1988, haviam lacunas a serem sanadas, que o foram com a edição da lei nº 13.465/17, que resultou da conversão em lei da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016.

O art. 14 da lei nº 13.465/17 prevê os legitimados para requerimento da Regularização fundiária. A redação do referido dispositivo legal é exaustiva[1]. O inciso II do citado dispositivo prevê a legitimidade de entidades do terceiro setor para o requerimento da Regularização Fundiária. Então, seja na forma de Reurb-S ou de Reurb-E, as cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, OSCIPs ou outras associações poderão requerer e instituir a Reurb, inclusive pleiteando os atos necessários junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente (BRASIL, 2017).

Diante desse contexto, mais uma vez é mostrada a importância das entidades do terceiro setor para perseverança social, voltada nesse caso para entes previstos no art. 44 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002). A partir do marco regulatório para as organizações da sociedade civil, instituído pela lei nº 13.019/14, alterada substancialmente pela lei nº 13.204/15, inclusive, as sociedades cooperativas, foram incluídas no rol de entidades do terceiro setor subordinadas aos preceitos da lei nº 13.019/14. Obedecidos os ditames da referida legislação, estas entidades estarão aptas a firmar parceria com a administração pública, com a finalidade de execução de Regularizações fundiárias.

---

1 Art. 14. Poderão requerer a Reurb: I – a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de **cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis** que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; (grifo do autor). III – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e V – o Ministério Público. § 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro. § 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais. § 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários do terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou de seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal. (BRASIL, 2017).

As cooperativas habitacionais, sem sombra de dúvida, são um importante meio de aquisição da casa própria e um instrumento apto a atuar na redução do déficit habitacional brasileiro. Nesse sentido, Roncato, Roncato e Aguiar Filho (2021) explanam:

> As cooperativas habitacionais são modalidades de aquisição de propriedade familiar que propõe uma coletivização, ou seja, um grupo de pessoas com o objetivo comum de possuir um imóvel residencial se cooperam para diminuir os custos com aquisição do terreno, formação de infraestrutura urbana, construção, regularização fundiária, aquisição de material de construção. Como opera-se por um fator de "compra" coletiva, dentro do sistema de cooperativa uma residência poderá ser adquirida por um valor de até 50% (cinquenta por cento) mais baixo se comparado com uma aquisição normal, isso sem considerar juros e serviço de dívida em uma instituição financeira.
>
> Basicamente existem três modalidades de cooperativas habitacionais no Brasil, a primeira delas forma-se com o ideal de construção de casas em um sistema de mutirão, ou seja, um grupo de pessoas físicas se associam através da personalidade jurídica de uma cooperativa para adquirir materiais de construção e terrenos em sistema de compra coletiva (assim reduzindo os custos), e realizando a construção de habitações em sistema de mutirão. Essa modalidade de cooperativa atinge principalmente habitações de baixo custo para famílias de baixa renda.
>
> A segunda modalidade de cooperativa habitacional são as que realizam compras coletivas de habitações. Esse modelo é mais simples que o primeiro pelo fato da cooperativa em regra ter uma atuação mais reduzida já que atuação apenas na intermediação de compra coletiva de unidades habitacionais para um grupo. O benefício do sistema de cooperação aqui está na diminuição do custo habitacional, e dos custos de financeirização, através do aumento da escala dos negócios.
>
> Já a terceira modalidade compreendem as cooperativas formadas com o objetivo de através do sistema de compra coletivas contratar uma construtora comum para todos os cooperados, aumentando assim a base de negociação diante da escala contratada, reduzindo custos e organizando os esforços coletivos para cumprimento dos objetivos da cooperativa.

As associações de moradores, bem como outros tipos de associações, são enumeradas no mesmo art. 14, inc. II da lei nº 13.465/17 (BRASIL, 2017), como percursoras da implantação da Reurb. Essas entidades são de grande importância no que diz respeito à mobilização social, principalmente de camadas mais susceptíveis de efeitos insanos que potencialmente lhes tolhem de direitos fundamentais e lhes recolhem à margem da sociedade, o que faz com que busquem a garantia de tais direitos através da união em associações, como pessoa jurídica de direito privado prevista no art. 44, inc. I do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002).

Chamando atenção para o problema habitacional, como parte dos problemas sociais, Helena Vilaça assim relata:

> O problema habitacional não é mais do que uma das componentes – e de longe a mais importante – do problema social designado por questão urbana, a qual engloba também os transportes, o ambiente, os equipamentos, o saneamento e infra-estruturas, etc. A questão urbana apresenta-se, assim, como um produto do crescimento desordenado e caótico das cidades que se desenvolveram sob a égide da lógica capitalista. No entanto, como é constituída por problemas extrínsecos ao mundo laborai e à esfera da produção, o capital demite-se de sua resolução, remetendo-o para a sociedade e para o Estado, o agente responsável pela política urbana. (VILAÇA, 1991, p. 57-58).

Ainda, as associações são instrumentos usados para que sejam garantidos às pessoas o exercício de dois princípios democráticos de suma importância: a liberdade de associação e a liberdade de opinião. Nesse aspecto:

> A pluralidade do associativismo civil nos principais centros urbanos do Brasil trouxe para a esfera pública um conjunto de novos atores, com diferentes perfis, visando representar os interesses dos moradores de sua localidade, bairro ou região. Essas associações são organizações de extrema importância para o exercício da cidadania, pois estão sustentadas em dois princípios básicos do sistema democrático, como a liberdade de associação e a liberdade de opinião. Através dela os sujeitos se agrupam para que possam ventilar assuntos de natureza política, numa arena de discussão onde surgem questões inerentes à comunidade, mediante problemas de natureza coletiva, onde os sujeitos aprendem a debater e a discutir, influenciando o exercício da democracia. (SOUSA, 2011, p. 48).

No que se refira às fundações, estas, desde que tenham por finalidade as áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, também são legitimadas para requerer a Reurb. As fundações, como é sabido, poderão ser de direito público ou de direito privado. Embora o dispositivo legal que preveja as fundações como legitimadas a estar requerendo a Reurb (BRASIL, 2017), não discrimine se estas seriam de direito público ou privado, talvez o pensamento mais correto seria no sentido de se admitir que os dois tipos, seja de natureza pública ou privada, sejam aptos a requerer as Regularizações fundiárias. De qualquer forma, como o objeto desse estudo é abordado na perspectiva do terceiro setor, este tópico se deterá somente no que se relaciona às fundações de direito privado (que são as que fazem parte do terceiro setor).

Segundo Szazi (2003, p. 37), as fundações são “um patrimônio destinado a servir, sem intuito de lucro, a uma causa de interesse público determinada, que adquire

personificação jurídica por iniciativa de seu instituidor". Assim, sejam públicas ou privadas, as fundações tem um patrimônio determinado e se submetem a fiscalização do Ministério Público, devendo suas atividades e atuação obedecerem às prescrições pré-determinadas em seu instrumento de criação, que poderá ser um estatuto próprio ou uma ata de criação, por exemplo. As mesmas estão previstas no Código Civil Brasileiro, em seu art. 44, inc. III, como pessoas jurídicas de direito privado, embora possam também existir fundações públicas de direito público ou fundações públicas de direito privado (autarquias fundacionais).

Quanto às demais entidades do terceiro setor passíveis e legitimadas a estar requerendo a implantação da Reurb, quais sejam as Organizações Sociais e as Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIPs), estas já foram por demasiado enumeradas e estudadas anteriormente, o que dispensa maiores comentários sobre as mesmas, nesse momento, tendo em vista o caráter de apoio acadêmico e não de pesquisa literária aprofundada a respeito do tema.

O que se deve observar aqui é que, além de terem um papel fundamental e hodiernamente, primordial, como apoio ao setor público (primeiro setor) e ao setor privado (segundo setor), as entidades participantes do terceiro setor, perfazem de caráter significativo e muito importante para a consecução de objetivos que, em um primeiro ensaio, seriam do encargo do setor público. No que se refira às Regularizações Fundiárias, sejam de Interesse Social (Reurb-S), sejam de interesse Específico (Reurb-E), mais uma vez os entes do terceiro setor vem demonstrar sua importância. Nesse viés, em sua atuação, podem fazer diferença, no que se refira ao requerimento e posterior consolidação das Regularizações Fundiárias, trazendo a milhões de famílias brasileiras, a consolidação plena do sonho, que é um direito constitucional social, previsto o art. 6º da Constituição Federal: o direito à moradia (BRASIL, 1988).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da necessidade de suprimento de demandas não atendidas pelo setor público, surge o terceiro setor, que atua onde o chamado primeiro setor (o público) falha e onde não seria da alçada do segundo setor, ou seja, o setor privado. O terceiro setor vem então atender a anseios da população, em auxílio ao primeiro setor, mas sem fazer parte deste, ou seja: o

terceiro setor não tem vínculo direto com o primeiro setor e nem faz parte da administração indireta.

Mesmo sendo um setor com atuação que remonta ao século XVI e tendo legislações que sempre deixavam vácuos, o terceiro setor no país carecia de uma legislação regulatória que lhe desse força e sanasse dúvidas até então em aberto. E foi assim que no ano de 2014 foi editada a lei nº 13.019, que ficou conhecida como o marco regulatório do terceiro setor, ao tratar minuciosamente das Organizações da Sociedade Civil (OSC) e seus termos de parceria e convênio com o poder público. Após referida legislação, essas entidades ganharam ditames e foram sanadas muitas dúvidas até então existentes, que seriam como um gargalo na atuação das mesmas.

Nesse ímpeto, dentre as várias entidades participantes do terceiro setor, há algumas previstas na lei nº 13.465/17, que trata minuciosamente das Regularizações Fundiárias, dentre outros temas, que são legitimadas como propícias a estar requerendo a implantação desse instituto. As Regularizações Fundiárias então, podem se dar de duas formas, quais sejam Regularizações Fundiárias de Interesse Social, chamadas de Reurb-S e Regularizações Fundiárias de Interesse Específico, chamadas de Reurb-E. As primeiras são aplicáveis a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda e as segundas, por exclusão, são aplicáveis a núcleos urbanos não ocupados predominantemente por população de baixa renda.

As cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis, representando o interesse de grupos coletivamente, uma vez tendo entre suas atividades a atuação em áreas ligadas a desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, são aptas a estar atuando no ímpeto de requerer, bem como de promover atos necessários a dar efetividade às Regularizações Fundiárias, podendo inclusive requerer seu registro, nos termos do previsto no art. 14 da lei nº 13.465/17 (BRASIL, 2017).

Mais uma vez, o terceiro setor mostra a sua importância, sempre atuando e visando suprir as necessidades de setores da sociedade hipossuficientes, de maneira a dar efetividade e a materializar direitos que estão previstos na legislação. Demonstra-se assim, que as entidades do terceiro setor são necessárias hodiernamente ao suprimento de necessidades atinentes à sociedade, em diversos aspectos e, não poderia deixar de ser, como instrumentos de busca à efetivação e consolidação da plena propriedade e do importante direito constitucional à moradia.

REFERÊNCIAS

BOCCHI, Olsen Henrique. **O terceiro setor:** uma visão estratégica para projetos de interesse público. Curitiba: InterSaberes, 2013, p. 70. Livro eletrônico.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei 9.790, de 23 de março de 1999**. Dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9790.htm. Acesso em: 07 dez. 2021.

BRASIL. **Decreto 3.100, de 30 de junho de 1999**. Regulamenta a Lei nº 9.790, de 23 de março de 1999, que dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3100.htm. Acesso em 07 dez. 2021.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 19 dez. 2021.

BRASIL. **Lei 13.019, de 31 de julho de 2014**. Estabelece o regime jurídico das parcerias entre a administração pública e as organizações da sociedade civil, em regime de mútua cooperação, para a consecução de finalidades de interesse público e recíproco, mediante a execução de atividades ou de projetos previamente estabelecidos em planos de trabalho inseridos em termos de colaboração, em termos de fomento ou em acordos de cooperação; define diretrizes para a política de fomento, de colaboração e de cooperação com organizações da sociedade civil; e altera as Leis nºs 8.429, de 2 de junho de 1992, e 9.790, de 23 de março de 1999. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/l13019.htm. Acesso em: 18 dez. 2021.

BRASIL. **Lei 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 sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 17 set.

2021.

CARVALHO, Matheus. **Manual de Direito Administrativo**. 5ª edição revista, ampliada e atualizada. Salvador: JusPodivm, 2018, 1.232 p.

FALCONER, Andrés Pablo. **A promessa do terceiro setor:** um estudo sobre a construção do papel das organizações sem fins lucrativos e do seu campo de gestão. Dissertação (Mestrado em Administração). Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999, p. 95.

FERNANDES, Rubem Cesar. **Privado porém público:** o terceiro setor na América Latina. 2. ed. Rio de Janeiro: Relume Dumará, 1994.

INSTITUTO ATUAÇÃO. **O que muda com o novo marco regulatório das Organizações Sociais da Sociedade Civil:** lei n. 13.019/2014. Disponível em: http://fernandomanica.com.br/site/wp-content/uploads/2015/09/cartilha_do_marco_regulatorio_terceiro_setor.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

LIESENBERG, Cíntia. Terceiro setor: conceito e práticas. Com Ciência, **Revista Eletrônica de Jornalismo Científico**. 10 nov. 2006. Disponível em: https://comciencia.br/comciencia/handler.php?section=8&edicao=19&id=194&tipo=1. Acesso em: 30 nov. 2021.

MAZZA, Alexandre. **Manual de Direito Administrativo**. 7ª edição atualizada de acordo com o NCPC. São Paulo: Saraiva, 2017, 1.191 p.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 10ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 877-878.

OLAK, Paulo Arnaldo; SLOMSKI, Valmor; ALVES, Cássia Vanessa Olak. As publicações acadêmicas da pesquisa contábil no Brasil, no âmbito das organizações do Terceiro Setor. **Revista de Educação e Pesquisa em Contabilidade**, Brasília, vol. 2, n. 1, 2008, p. 24-46.

RONCATO, Bruna Silveira; RONCATO, Onofre; AGUIAR FILHO, Valfredo de Andrade. Cooperativas Habitacionais como incorporadoras imobiliárias: um estudo a partir da estrutura normativa brasileira. **Brazilian Journal of Development**. Curitiba, v. 7, n. 1, 2021, p. 7-8.

SOUSA, Maria José Rodrigues de. Associativismo urbano: o protagonismo das associações de moradores na contemporaneidade. **Attena Repositório Digital da UFPE**. Recife, 2011, p. 48. Disponível em: https://attena.ufpe.br/handle/123456789/9742. Acesso em: 20 dez. 2021.

SZAZI, E. **Terceiro setor:** regulação no Brasil. 3 ed. São Paulo: Peirópolis, 2003, p. 37.

VILAÇA, Helena. As associações de moradores enquanto aspecto particular do associativismo urbano e participação social. **Revista da Faculdade de Letras**, série I, volume I, Porto: 1991.