

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: APLICAÇÃO DA LEI DA REURB EM OCUPAÇÕES IRREGULARES OU CLANDESTINAS CONSOLIDADAS COMO INSTRUMENTO DE EFETIVAÇÃO DE ODS DA ONU

Andréa Diana Oberherr\*  
André Rafael Weyermüller\*\*

**Resumo:** A regularização fundiária no Brasil ganhou em 2017 um regramento que contemplou, para além das questões de infraestrutura e urbanística, questões ambientais de grande relevância. A Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a REURB, surge como uma alternativa de regularização e ao mesmo tempo de melhorias para a população. Pretende-se demonstrar, como objetivo geral, quais podem ser os ganhos ambientais com a utilização dos preceitos legais disponíveis pela legislação bem como verificar se a REURB é um instrumento eficaz na promoção da qualidade ambiental. São recorrentes três aspectos de inconformidade ambiental e causadores de degradação: ocupação de áreas de preservação permanente, falta de tratamento de esgoto doméstico e ausência ou insuficiência de áreas verdes de preservação e recreação. Através da REURB é possível solucionar estas inconformidades e realizar as melhorias ambientais nos núcleos regularizados. Sendo assim, a REURB é um instrumento jurídico capaz de promover qualidade ambiental e a efetivação de Objetivos do Desenvolvimento Sustentável da ONU.

**Palavras-chave:** Núcleos habitacionais. Loteamento irregular. Qualidade de vida. Desenvolvimento sustentável. Meio ambiente.

---

\* Mestre em Qualidade Ambiental da Universidade Feevale. Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Qualidade Ambiental da Universidade Feevale. Bióloga. *E-mail:* aoberherr@yahoo.com.br

\*\* Doutor e Mestre em Direito pela Unisinos. Pós-doutor em Direito pela PUC-Rio e URI-Santo Ângelo. Docente no Programa de Pós-Graduação em Qualidade Ambiental da Universidade Feevale. Advogado. *E-mail:* andrerweyer@gmail.com

**Sumário:** 1. Introdução. 2. Regularização fundiária e a repercussão em meio ambiente. 2.1. Os direitos fundamentais à moradia e ao meio ambiente. 3. A evolução dos instrumentos legais para regularização fundiária. 3.1. A regularização fundiária através da Reurb. 4. Aspectos de inconformidade e seus impactos. 4.1. A insuficiência de áreas verdes e institucionais. 4.2. A ocupação das áreas de preservação permanente. 4.3. A falta de tratamento de esgoto doméstico. 5. A regularização fundiária e a agenda 2030. 6. Regularização fundiária pós-pandemia. 7. Considerações finais. Referências.

**Land regularization: application of the Reurb Law in irregular or clandestine occupations consolidated as a UN SDG effective instrument**

**Abstract:** In 2017, land tenure regularization in Brazil gained a regulation that included, in addition to infrastructure and urban planning issues, environmental issues of great relevance. Federal Law No. 13,465, of July 11, 2017, the REURB, appears as an alternative for regularization and at the same time for improvements for the population. It is intended to demonstrate, as a general objective, what can be the environmental gains with the use of the legal precepts available by the legislation, as well as, to verify if the REURB is an effective instrument in the promotion of environmental quality. Three aspects of environmental nonconformity that cause degradation are recurrent: occupation of permanent preservation areas, lack of domestic sewage treatment and absence or insufficiency of green areas for preservation and recreation. Through REURB it is possible to resolve these non-conformities and carry out environmental improvements in the regularized centers. Therefore, the REURB is a legal instrument capable of promoting environmental quality and the realization of the UN's Sustainable Development Goals.

**Keywords:** Housing cores. Irregular allotment. Quality of life. Infrastructure. Environment.

**Summary:** 1. Introduction. 2. Land Regularization and the Impact on the Environment. 2.1. Fundamental Rights to Housing and the Environment. 3. The Evolution of Legal Instruments for Land Regularization. 3.1. Land Regularization Through Reurb. 4. Aspects of Nonconformity and its Impacts. 4.1. The Insufficiency of Green and Institutional Areas. 4.2. The Occupation of Permanent Preservation Areas. 4.3. Lack of Domestic Sewage Treatment. 5. Land Regularization and the 2030 Agenda. 6. Post Pandemic Land Regularization. 7. Final considerations. References.

## 1 Introdução

A regularização fundiária é uma necessidade mas também um assunto delicado que precisa ser conduzido de forma a atingir os objetivos de todas as esferas envolvidas. Nesse sentido, além das questões sociais e ambientais, abrange a seara da economia mundial. Apesar da legislação editada em 2017, a REURB, várias têm sido as tentativas de modificar a norma, principalmente no que tange à regularização fundiária em terras da União, onde inclusive fala-se em regularizar a grilagem de terras. Grandes redes de supermercados, lojas de departamentos e produtores de alimentos europeus ameaçaram, em 2021, boicotar produtos e *commodities* agrícolas do Brasil, caso o Congresso aprovasse projeto de lei que, segundo afirmam, levaria a um desmatamento ainda maior da Floresta Amazônica.

Saindo do cenário nacional e trazendo o tema para a esfera regional, percebe-se de forma geral que, quando fala-se em regularização fundiária, pensa-se

logo em tornar legal aquilo que não foi realizado dentro da legalidade, por isso, uma certa aversão ao tema é natural. Porém, manter as ocupações irregulares ou clandestinas na informalidade apenas agrava a situação, principalmente em relação ao meio ambiente. Certo é, que as inconformidades ambientais causam degradação de ecossistemas essenciais ao equilíbrio ambiental, como é o caso das ocupações de áreas de preservação permanente ou ocupação de ecossistemas que prestam serviços ambientais para a sustentabilidade dos diversos usos do solo.

Através da lei de Regularização Fundiária, a REURB, existem possibilidades de integrar os núcleos à cidade regularizada, promovendo segurança jurídica através da titulação, mas, acima de tudo, promovendo melhorias urbanísticas e ambientais. Estas melhorias ambientais podem eliminar ou reduzir o impacto sobre o meio natural e, em muitos casos, até reestabelecer ecossistemas e recuperar áreas degradadas.

A problemática em tela busca respostas para a forma como está sendo aplicada a norma jurídica e se esta aplicação está resultando em melhorias ambientais e urbanísticas de fato. A lei da REURB foi publicada em 2017, diferente das normas legais utilizadas até então, não fornece anistia a todas as inconformidades e, no que diz respeito ao meio ambiente, requer a aplicação do Código Florestal. Sendo assim, recai sobre o promotor da REURB (o legitimado) custos financeiros para realizar um mínimo de adequações nos núcleos populacionais para que sejam alcançadas as preconizadas melhorias ambientais e urbanísticas. Diferente do Provimento More Legal, que dispensava análise ambiental para regularização fundiária dos lotes.

Mediante a percepção de que existem inúmeros núcleos populacionais irregulares ou clandestinos nas cidades, o objetivo da pesquisa foi analisar a importância desse mecanismo da Lei de Regularização Fundiária – REURB, como meio para melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior e, assim, concluir se a REURB é um instrumento eficaz na promoção de qualidade ambiental, o qual vai ao encontro dos Objetivos da ONU para o desenvolvimento sustentável.

## **2 Regularização fundiária e a repercussão em meio ambiente**

As pessoas querem viver em um ambiente seguro e saudável, porém, para atingir este ambiente confortável, diversos fatores contribuem para reforçar ou desclassificar a ambiência. Nesse sentido, a segurança jurídica na posse, a disponibilidade de infraestrutura básica, serviços de infraestrutura verde e um ambiente em equilíbrio são fatores fundamentais para um ambiente propício para a vida, um direito fundamental.

## 2.1 Os direitos fundamentais à moradia e ao meio ambiente

A questão habitacional no Brasil, além de sua importância social e econômica, afeta e impacta diretamente a questão ambiental. Em 2019, a dimensão absoluta do déficit habitacional chegou a 7,8 milhões de unidades (ABRAIN, 2021). Os municípios apresentam alta incidência de núcleos habitacionais irregulares ou clandestinos consolidados. A qualidade de vida nestes ambientes é severamente afetada pela falta de infraestrutura básica (FUTATA, 2011) que resulta na degradação ambiental e, conseqüentemente, afeta a qualidade ambiental do local de moradia e do meio ambiente como um todo. Mediante a falta de acesso a lotes regularizados, uma grande parcela dessa população costuma ocupar áreas de forma irregular ou clandestina, geralmente nas periferias, onde iniciam um núcleo populacional que acaba consolidando-se.

O crescimento das cidades e a problemática urbana são anteriores ao próprio desenvolvimento da sociedade industrial. Mas, no Brasil, o processo de industrialização acelerou a urbanização, contribuindo para o crescimento das cidades brasileiras. Assim, o fenômeno urbano surge a partir do processo de industrialização trazido pela revolução industrial e acelerado após a Segunda Guerra Mundial. No País, é com a Lei de Terras, em 1850, que se dá a institucionalização da propriedade privada, com a separação da Igreja do Estado, sendo as cidades divididas em lotes, atitude necessária para transformar o solo urbano em mercadoria. É a partir desse momento que se dá o início da expansão das cidades brasileiras. O direito à propriedade privada em nosso País é garantido desde a Constituição de 1824 (SEVERO DA SILVA, 2018).

Na Constituição Federal Brasileira de 1988, ficou estabelecida a responsabilidade de provisão de moradias pelos entes federados e a Emenda Constitucional, no ano 2000, incluiu a moradia entre os direitos sociais e reforça o papel fundamental da União na provisão de moradias para as famílias mais pobres.

Lamana Paiva (2009) já dizia que a propriedade é, histórica e fatidicamente, um dos direitos mais fortes e tutelados pela sociedade humana. O direito de propriedade foi estabelecido na Constituição de 1988, a propriedade formal, aquela que é registrada e prevê que a propriedade atenderá a sua função social. Ao mesmo tempo, a Constituição estabelece o meio ambiente equilibrado como um direito fundamental. Segundo Simón (2021), a colisão de direitos fundamentais não é questão inédita, sendo objeto de inúmeros e aprofundados estudos da melhor doutrina nacional e estrangeira. Na verdade, são princípios que se complementam.

A questão da moradia tem relação com a dignidade humana bem como é um dos princípios fundamentais estabelecidos pela Constituição. A forma como a moradia é constituída afeta a qualidade de vida, a qualidade ambiental e a autoestima do ser humano. Da mesma forma repercute diretamente na efetividade dos preceitos de sustentabilidade.

As moradias deveriam ser dignas. Moradia digna é aquela localizada em terra urbanizada, com acesso a todos os serviços públicos essenciais por parte da população que deve estar abrangida em programas geradores de trabalho e renda. Moradia é um direito humano, afirma o Tratado dos Direitos Econômicos e Sociais da Organização das Nações Unidas (ONU), ratificado pelo Brasil em 1992 (BRASIL, 2013). Também é um dos 17 ODS da ONU, cujo objetivo 11 visa cidades e comunidades sustentáveis.

Um fator importante para a qualidade de vida é viver em um ambiente saudável e seguro. Nesse sentido, ter a titularidade da terra onde vivem, e viver em um ambiente que atenda às necessidades básicas e de infraestrutura, faz com que a qualidade ambiental, a qualidade de vida e a autoestima sejam melhoradas e, com isso, homem e natureza beneficiam-se por uma convivência mais harmônica e de menor impacto ambiental.

No entanto, a propriedade formal, registrada, resultado de um planejamento urbano, não é uma realidade para a maioria das pessoas. Até mesmo em uma análise superficial é possível constatar que a ocupação irregular e, por muitas vezes, clandestina, do solo, é um problema para o território brasileiro. Apesar dos municípios possuírem regramento claro estabelecido em seus planos diretores para a ocupação do território, através de parcelamentos do solo que devem ser aprovados pelo município, ainda hoje o território é ocupado de forma irregular ou clandestina.

Geralmente esses núcleos habitacionais estabelecem-se na periferia da cidade ou afastados do núcleo urbano, podendo até mesmo ocorrer em zona rural. Com isso, a população fica afastada dos serviços de infraestrutura como acesso à água potável encanada, tratamento de esgoto, pavimentação de vias de acesso, energia elétrica, drenagem pluvial e coleta de lixo, que são promotores de qualidade de vida e de qualidade ambiental. Também, não são legitimados na posse da terra, o que gera insegurança e conflitos. Mas, acima de tudo, os núcleos populacionais normalmente instalam-se em áreas de risco ambiental, em áreas de preservação permanente ou em áreas de interesse para preservação de ecossistemas que garantem o equilíbrio ambiental. Configura-se assim, um conflito com a legislação urbanística e ambiental dos municípios. Consequentemente, a ausência de atendimento às necessidades básicas da vida resulta na falta de qualidade ambiental e conflitos socioambientais.

Pelegrino (2005) reforça a ideia de que as cidades crescem e desenvolvem uma complexidade, marcada pela exigência de valorização do capital, na medida em que o capitalismo se desenvolve e consolida-se. Desse modo, a urbanização bem como a suburbanização, a favelização e a periferização contêm elementos fundantes da divisão social do trabalho e, igualmente, da divisão territorial do trabalho. Portanto, no âmbito do capitalismo, a moradia no espaço urbano é con-

cebida e se materializa como atributo de valor de uso e valor de troca. Sendo a habitação uma mercadoria, sua legalidade requer instrumentos que garantam a propriedade.

Nesse cenário é que estão inseridos o controle, a regulação e o ordenamento urbanístico do Estado, em consonância com a valorização da terra e a concentração fundiária. O ordenamento urbanístico do território da cidade busca a produção de um ambiente urbano de qualidade e a melhor distribuição dos espaços entre os diversos usos que o disputam, de modo que se cumpra com as funções sociais da cidade e da propriedade urbana e tudo isso previsto no plano diretor. Porém, historicamente, percebe-se a tentativa de subjugar os aspectos ambientais das áreas ocupadas priorizando-se os aspectos urbanísticos, com o argumento de melhor aproveitamento da terra. É perceptível, em diversos locais onde já foram realizadas regularizações que, muitas vezes, não se cumpre o que é proposto nos diagnósticos técnicos para a regularização fundiária que visam a melhoria de vida da população desses locais (SOARES; MORAES, 2019).

O arranjo físico-territorial das cidades é também componente essencial para a proteção do meio ambiente, preservação do patrimônio histórico-cultural e para o desenvolvimento econômico e social (MATTOS; STEPHAN, 2018).

Segundo Fardin *et al* (2018), a não conformidade ambiental é uma das que mais preocupa, pois acarreta prejuízos diretos, como riscos de alagamento e desmoronamento das residências e indiretos, como piora da qualidade ambiental, afetando diretamente a saúde das pessoas e prejudicando a efetivação do ODS 3, o qual trata da saúde e bem-estar.

Assim como Celso Severo da Silva (2018), Betânia de Moraes Alfonsin (2019) diz que a regularização fundiária no Brasil é entendida como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais. Mas é recorrente, no âmbito da esfera pública, dos poderes Executivo, Legislativo, Judiciário bem como, no campo acadêmico, a ótica meramente de contorno jurídico, como se a regularização de um lote ou edificação fosse o fim em si mesma. Com a evolução da sociedade e de suas relações, foram gerados sistemas para regular o direito de propriedade e, com isso, criou-se o que se chama de propriedade regular.

### **3 A evolução dos instrumentos legais para regularização fundiária**

Na tentativa de promover melhores condições ambientais para as populações de ocupações irregulares ou clandestinas consolidadas e de fornecer o título da terra legitimando-os na posse, diversas normas foram criadas ao longo do tempo para a regularização fundiária. No Rio Grande do Sul, a normativa mais utilizada para esta finalidade foi o provimento More Legal até a publicação da lei da REURB.

Por iniciativa do Poder Judiciário gaúcho, foi criado o Projeto More Legal, cujo objetivo era regularizar áreas urbanas e rurais no Estado do Rio Grande do Sul. Surgem ao proprietário do imóvel, como consequência da regularização, todas as faculdades legais vindas do direito de propriedade tais como vender, hipotecar, alienar fiduciariamente, ou seja, praticar todos os atos que impulsionam o mercado imobiliário (WOLFF, 2012). Porém, não havia a preocupação em atender, minimamente, a legislação ambiental.

O provimento chamado de More Legal, instituído pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, foi utilizado amplamente pelos municípios gaúchos, para realizar a regularização fundiária entre 1995 e 2017. Apresentava a concepção da época sobre o que seria indispensável para realizar a regularização e, nesta concepção, não havia a preocupação com o meio ambiente.

Entre os anos de 1995 a 2011 foram editadas quatro versões do Projeto More Legal, sendo que o último vigora até hoje, com isso, entende-se que muitas áreas foram regularizadas sem a preocupação ambiental. A partir dessa experiência e de outras, como a Lei Federal nº 11.977/2009 (Lei do Minha Casa, Minha Vida), a concepção sobre as necessidades mínimas para regularização fundiária de ocupações consolidadas evoluiu. A evolução do pensamento sobre regularização fundiária resultou na publicação da Lei Federal nº 13.465/2017 – REURB, uma lei federal específica sobre regularização fundiária. Assim, os órgãos públicos passaram a utilizar a normativa federal e atualmente é a ferramenta que os entes federados possuem para promover a regularização do território ocupado de forma irregular ou clandestina.

### 3.1 A regularização fundiária através da Reurb

A REURB é um instrumento jurídico de política urbana, um conjunto de normas gerais e procedimentos que abrange medidas jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais, com vistas a tirar da informalidade núcleos urbanos e seus ocupantes. Um de seus princípios fundamentais é melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior. Nem todos os autores concordam com os benefícios que a lei pode instituir. Segundo Paulino (2017) é uma forma de legalizar a grilagem de terras.

A regularização fundiária, conforme o art. 13 da Lei Federal nº 13.465/2017, é classificada em regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e interesse específico (REURB-E).

A regularização fundiária serve para compatibilizar o registro de imóveis com a realidade. O produto final da REURB é um direito real registrado no cartório de registro de imóveis, garantindo a segurança jurídica na posse para o mo-

rador do imóvel regularizado e um conjunto de medidas de soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infraestrutura essencial (calçamento, drenagem pluvial, esgoto, energia, fornecimento de água) e, ainda, superar o problema dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente, realocando moradias em face de estarem em locais sujeitos a desmoronamento, enchentes, em locais contaminados, insalubres, entre outros locais de risco.

A Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente (50% + 1), por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal. Embora possam ser definidas através de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), que, em regra, são definidas no Plano Diretor Urbano de cada município, as áreas objeto de Reurb-S podem ser definidas através de ato do poder público, como por exemplo, através de Decreto.

A Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior. A lei adotou um critério residual. São os núcleos urbanos informais ocupados por população com melhores condições de vida, mas que ainda não possuem uma moradia juridicamente regularizada, ou seja, não têm um documento de sua propriedade.

Além das modalidades anteriormente citadas, existe a Regularização Fundiária Inominada (REURB-I), que é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano – Lei 6.766/1979, de 19 de dezembro 1979 (art. 69, da Lei 13.465/2017). Essa espécie se aplica em conjunto com as duas outras (REURB-S e REURB-E), e, neste caso, ela seria um “plus”, considerando que as medidas necessárias para sua efetivação são mitigadas pela lei, obviamente por ser aplicada em núcleo urbano informal consolidado há mais de 30 anos. Pode, porém, ser aplicada isoladamente, naquelas áreas que, não sendo objeto de REURB S ou E, digam respeito a núcleos urbanos informais consolidados anteriormente a 19 de dezembro de 1979.

A Reurb-S é implantada pelo poder público. Os aspectos ambientais requeridos nos autos do processo de aprovação do projeto de regularização fundiária de interesse social deverão incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

O referido estudo deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II – especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III – proposição de intervenções para a prevenção e 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, a não ocupação das áreas de risco 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.

A REURB-E é implantada pelo particular. O projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos:

- I – a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II – a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- III – a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;
- IV – a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;
- V – a especificação da ocupação consolidada existente na área;
- VI – a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- VII – a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- VIII – a avaliação dos riscos ambientais;
- IX – a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e
- X – a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

A regularização fundiária segue etapas de processo. Do início até a efetiva regularização, deve atender o que determina a lei da REURB obedecendo às seguintes fases:

- I – requerimento dos legitimados;
- II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III – elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV – saneamento do processo administrativo;
- V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI – expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município; e
- VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado, perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

A REURB trouxe alguns requisitos mínimos no âmbito da legislação ambiental. A lei observará o constante nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal Federal), situação em que se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

O órgão ambiental poderá exigir contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais, através de termo de compromisso com força de título executivo extrajudicial, termo este, que deverá fazer parte da Certidão de Regularização Fundiária, a ser expedida pelo Município ao final do procedimento da REURB.

Embora este regramento legal ofereça subsídio para melhoria de condições de infraestrutura, urbanismo e meio ambiente, ainda é recente e pouco utilizado pela maioria dos municípios brasileiros (SILVA RIBEIRO *et al.*, 2019).

Na regularização de núcleos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida através da aprovação do projeto de regularização fundiária, que deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e respeitando-se o marco temporal que corresponde a data da vigência do Novo Código Florestal, em 28 de maio de 2012.

A Lei Federal nº 12.651/2012 estabelece os requisitos mínimos do estudo técnico, que diferem de acordo com a modalidade da REURB pretendida. Caso a REURB abranja área de unidade de conservação de uso sustentável passível de regularização, a lei exige a anuência do órgão gestor da unidade, desde que o estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação

informal anterior (art. 11, § 3º, da Lei nº 13.465/2017). E, no caso de ocupação em áreas de risco, deve ser observado o art. 39 da Lei nº 13.465/2017, de forma a se permitir a regularização fundiária em áreas de risco, mediante realização de estudos técnicos, desde que haja a possibilidade de eliminação, correção ou administração dos riscos.

Segundo Locatelli (2020), apesar da importância da regularização dos núcleos populacionais, as questões ambientais devem ser analisadas com rigor, principalmente, no que se refere à ocupação das áreas de preservação permanente e áreas de risco. O rigor é necessário para não incentivar este tipo de ocupação, afinal, as APPs possuem importante função ecológica justamente no equilíbrio e na qualidade ambiental e as áreas de risco geralmente são áreas de encostas ou margens de cursos hídricos, áreas sensíveis que cumprem uma função de estabilidade geológica.

#### **4 Aspectos de inconformidade e seus impactos**

Assim como ocorre mundialmente, as ocupações irregulares ou clandestinas do solo costumam ocorrer de forma dispersa no território, ocupando áreas das periferias. A expansão urbana é um dos fenômenos mais impressionantes do último século (BAKLANOV *et al.*, 2016) e os estudos concluem que, na grande maioria, são irregulares.

Apesar das peculiaridades, as ocupações apresentaram um padrão de inconformidades, sendo elas urbanísticas, ambientais e jurídicas. As inconformidades jurídicas que abrangem todos os processos são, obviamente, por se tratar de loteamentos irregulares ou clandestinos, a falta de titulação dos ocupantes dos lotes. Todos os loteamentos que não são registrados no Registro de Imóveis em até 180 dias após aprovação na Prefeitura e forem executados e/ou tiverem venda de seus lotes não registrados, serão irregulares e os loteadores estarão incorrendo no ato de parcelamento do solo urbano irregular ou clandestino, sujeitos a ação penal por crime contra a Administração Pública, prevista no art. 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Mesmo realizando a regularização fundiária, o artigo ainda assim é passível de aplicação. A regularização não afasta a responsabilidade do loteador que um dia incorreu neste crime.

É possível elencar aspectos de inconformidade que apresentam maior gravidade pelos impactos ambientais que geram. Nesse sentido, a ocupação de Áreas de Preservação Permanente, a ocupação de áreas de inundação e a falta de tratamento de esgoto, são inconformidades importantes que causam a degradação ambiental de forma direta e imediata.

A vegetação das APPs desempenha os importantes papéis ecológicos de proteger e manter os recursos hídricos, de conservar a diversidade de espécies de plantas e animais e de controlar a erosão do solo e os consequentes assoreamento e poluição dos cursos d'água. A sustentabilidade do ambiente urbano depende da manutenção dos processos ecológicos, que podem ser potencializados pela presença de elementos na paisagem que aumentem a conectividade funcional entre os remanescentes maiores de vegetação natural, como corredores ou trampolins ecológicos (CHETKIEWICZ *et al.*, 2006; ALBERTI, 2010), e esse pode ser o papel das Áreas de Preservação Permanente (METZGER, 2010).

As APPs, além de protegerem áreas fisicamente sensíveis e contribuírem para a manutenção da qualidade da água, exercem grande importância para a permanência e deslocamento da fauna e flora local.

O Código Florestal Brasileiro, Lei Federal nº 12.651/2012, institui no art. 4º, que as APPs para cursos hídricos, com até 10 metros de largura, são de 30 metros para cada lado do curso hídrico. A lei da REURB, dada sua natureza de regularização, institui que será observado o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651/2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Significa dizer que a REURB, apesar de sua natureza, remete ao Código Florestal a resolução dos problemas de ocupações em APPs e requer estudos que comprovem melhorias em relação à ocupação informal anterior. Importante ressaltar que a REURB não oferece anistia deliberada para a manutenção das ocupações humanas em APPs.

Apesar da lei da REURB ter remetido a definição da faixa de APP, para fins de regularização, para o Código Florestal, em 29 de dezembro de 2021 surgiu no contexto legal federal uma nova legislação para dispor sobre as áreas de preservação em áreas urbanas consolidadas. A Lei Federal nº 14.285/2021, alterou o Código Florestal, a Lei de Regularização em Terras da União e a Lei do Parcelamento do Solo, transferindo a atribuição do estabelecimento da faixa não edificável nas terras da União e as APPs, em áreas urbanas consolidadas, para o Plano Diretor Municipal e Leis de Uso do Solo Municipais.

As áreas de preservação permanente, situadas em áreas urbanas consolidadas, poderão ter sua faixa marginal de proteção alterada por lei municipal após ouvidos os conselhos estaduais e municipais, em largura diferente do estabelecido no Código Florestal, desde que não ocupe áreas de risco, observe as diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drena-

gem ou do plano de saneamento básico. Já as áreas não edificáveis, ficaram sem regramento até que os municípios instituíam suas legislações, considerando que a nova lei revogou o artigo da Lei do Parcelamento do Solo que estabelecia a faixa.

A ocupação de áreas de risco é aspecto grave e que muito preocupa o planejamento urbano em geral. Coloca a vida das pessoas em risco e nada justifica manter-se a população numa situação que coloca suas vidas em perigo. Portanto, espera-se que os municípios sejam cautelosos ao determinar esta nova faixa de APP em seus Planos Diretores.

Além das inconformidades explanadas anteriormente, é impactante a visão do lançamento de esgoto bruto dentro dos recursos hídricos que abastecem a população com água potável. A falta de tratamento de esgoto causa impacto imediato, e é a origem da degradação ambiental mais severa dentro do universo da regularização fundiária. Por consequência, dificulta a implementação do ODS 6, o qual trata da importância da água potável e do saneamento.

Com a aprovação da Lei nº 14.026/2020, que atualiza o marco legal do saneamento básico, a ANA – Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico – passará a editar normas de referência. O cenário é positivo, pois a ANA tem sido atuante na implementação dos ODS referentes a infraestrutura e água (ODS 6 e 9). Entre elas, está a meta de atendimento de 90% da população com coleta e tratamento de esgotos até 31 de dezembro de 2033.

No licenciamento ambiental são estabelecidos parâmetros para o tratamento de esgotos sanitários, de água e das instalações integrantes dos serviços públicos de manejo de resíduos sólidos e que estes terão os preceitos “de eficácia e eficiência, a fim de alcançar progressivamente os padrões estabelecidos pela legislação ambiental”. A lei que a rege adota a ideia da regulação por performance uma vez que o dispositivo fala em alcançar os padrões ambientais. Sendo assim, espera-se que os municípios sigam o mesmo viés, ao analisar o aspecto de esgotamento sanitário.

#### 4.1 A insuficiência de áreas verdes e institucionais

As áreas verdes e as áreas institucionais são as áreas públicas que devem ser formadas no processo de parcelamento do solo (BRASIL, 1979). Estas áreas possuem função muito importante para a comunidade que irá ocupar o território, pois conferem qualidade ambiental e asseguram um meio ambiente urbano saudável.

Os espaços públicos destinados para as áreas verdes, abrigam a chamada infraestrutura verde, que possui várias definições, mas uma definição utilizada pela União Europeia, e que define muito bem o conceito, é que trata-se de uma rede de zonas naturais e seminaturais, que incorpora espaços verdes e presta serviços ecossistêmicos em que se baseiam o bem-estar e a qualidade de vida humanos. Na UE a infraestrutura verde está integrada na estratégia para a biodiversidade que tem como objetivo o desenvolvimento regional e rural, alterações climáticas, gestão dos riscos de catástrofe, agricultura e silvicultura e ambiente.

González (2021), ao analisar a evolução das políticas de reabilitação e regeneração urbana em Madrid, entre 1994-2018, ressalta que houve uma evolução no conceito de regeneração urbana a partir de 2015, quando as políticas deixaram de ser centradas na reabilitação de habitações e passaram a incluir ações também em espaços públicos e infraestruturas verdes.

Nos estudos de Ferreira e Duarte (2019) os autores concluíram que as florestas urbanas podem ser utilizadas para mitigar as mudanças no clima tanto em escala micro quanto em escala regional. No caso de São Paulo, por exemplo, a temperatura varia em até 10 °C, desde regiões mais quentes sem áreas verdes até regiões mais frias sob influência de grandes parques e remanescentes florestais.

Ao analisar as ocupações humanas onde o adensamento populacional é muito intenso e não existem os espaços verdes e de convívio entre o homem e a natureza, percebe-se que as relações humanas são menos expressivas e geram mais conflitos, afinal, as áreas verdes de recreação e lazer, além de promoverem os serviços para o meio ambiente, promovem saúde mental, harmonia e bem-estar.

## 4.2 A ocupação das áreas de preservação permanente

Ao analisar o tema da regularização fundiária, verificou-se recorrente a ocupação de áreas de preservação permanente (APP), apesar de sua expressa proteção legal. Conclusão semelhante Locatelli (2020) apresenta em seu estudo intitulado “A Sustentabilidade Como Diretriz Vinculante Para o Desenvolvimento das Cidades”, onde o autor aponta que as restrições para parcelamento do solo em APP e aquelas com riscos geológicos estão declaradas no Código Florestal Federal e na Lei de Parcelamento do Solo. Ainda assim, ocorrem abusos e ilegalidades, principalmente na forma de parcelamentos ou assentamentos clandestinos e irregulares que proliferam à margem da lei, desrespeitando a legislação, tornando-a juridicamente ineficaz em razão de que o seu descumprimento não gera os efeitos que a norma pretendia produzir (LOCATELLI, 2020). Fardin (2018) concluiu que a falta de fiscalização eficaz é fator importante para o avanço das ocupações irregulares e clandestinas.

Nas ocupações em áreas de preservação permanente, fica evidente o conflito entre os direitos fundamentais à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ambos constitucionais. E na regularização fundiária proposta pelos processos encaminhados percebe-se que a titulação não materializa o direito à cidade no seu sentido mais amplo e irrestrito. Estas também foram as conclusões de Celso Severo da Silva (2018) ao analisar a regularização fundiária contemporânea, para além da interpretação jurídica. Entende-se, do ponto de vista urbanístico e ambiental, que a regularização fundiária é a correção de um problema e não deve ser um modelo de construção de uma cidade, assim como concluiu Araújo e Aguirre (2011) nos estudos realizados em Campos dos Goytacazes (RJ).

As cidades devem ser sustentáveis (BRASIL, 2001). Segundo Locatelli (2020), a Lei nº 12.651/12, que dispõe sobre o Código Florestal, e a Lei nº 13.465/17, que trata da REURB, buscam a coexistência entre o meio ambiente natural e o meio ambiente artificial, de forma a garantir a sustentabilidade do ordenamento territorial. A REURB não é incondicional, devendo seguir os preceitos definidos na Lei nº 13.465/17 e as variáveis e premissas existentes inclusive na Lei nº 12.651/12, segundo critérios a serem aferidos na área a ser regularizada. O procedimento de REURB existe visando trazer eficiência à aplicação da norma (LOCATELLI, 2020).

#### 4.3 A falta de tratamento de esgoto doméstico

Neste momento pandêmico, com possibilidades de novas pandemias em decorrência de intervenções antrópicas no meio ambiente, a falta de saneamento básico dificulta as ações preventivas destinadas a evitar propagações de vírus. No Brasil, 35 milhões de brasileiros não possuem acesso à água potável, e vale lembrar que a primeira orientação da OMS é lavar constantemente as mãos e, cem milhões de pessoas não contam com coleta e tratamento de esgoto, assim como quatro milhões defecam ao ar livre (OAB, 2021). A não implementação de políticas de saneamento, que incluam essa enorme parcela da população, implica em se distanciar do ODS 6, o qual é essencial para o meio ambiente, o bem-estar e a saúde.

Conforme Paulo Antônio Locatelli (2020), “o saneamento básico não tem esse nome por acaso, em se tratando de REURB é considerado como serviço essencial, primário e inafastável, que deve ser garantido pelos responsáveis pela regularização”. A universalização proposta pelo novo Marco Legal do Saneamento básico tem por objetivo prover água potável e tratamento de esgoto aos cidadãos, sendo totalmente ilegal qualquer modelo de concessão que não considere os núcleos informais consolidados para fins de atingimento das metas de universalização dos serviços de saneamento básico (OAB, 2021).

Resultados alarmantes foram encontrados por Pozzobom (2018) no estudo para identificar quais ações de Política Urbana foram implementadas nos bairros Vila Garcia e Rio da Vaca, no município de Paranaguá, PR, durante um processo de regularização fundiária, o qual constatou que, entre as infraestruturas faltantes, estava o sistema de esgotamento sanitário.

No município de Novo Hamburgo, por exemplo, foi desenvolvido em 2012 um projeto de regularização fundiária para 781 famílias na Vila Palmeira, que em parte teve resultados positivos para a problemática do esgoto doméstico. Nesse projeto, a COMUSA (Companhia Municipal de Saneamento) através de parceria, implantou o sistema de coleta e afastamento do esgoto doméstico. Este afastamento deveria levar o esgoto doméstico para a ETE Vila Palmeira que foi construída em 2019 e, em março/2021, entrou em fase de testes para operação.

São inúmeras as experiências detalhadas em estudos científicos que expõem a inquestionável importância de tratamento eficaz de esgoto sanitário, porém, nos processos de REURB, em geral, percebe-se claramente que este aspecto é negligenciado e os envolvidos querem acreditar que somente uma fossa séptica é capaz de resolver os problemas de tratamento de esgoto, quando na prática percebe-se que este sistema não atinge os parâmetros mínimos de lançamento porque não são realizadas as manutenções necessárias para o bom funcionamento deste sistema.

## **5 A regularização fundiária e a agenda 2030**

O ordenamento territorial é atribuição constitucional dos municípios, por isso a regularização fundiária é uma grande oportunidade de qualificar as ocupações irregulares no âmbito ambiental e urbanístico, além de alavancar o mercado imobiliário em função da titulação dos ocupantes dos lotes, o que vem a possibilitar a compra e venda da terra.

Considerando a convergência entre a Lei da REURB e a Agenda 2030, realizou-se quadro comparativo entre as condicionantes da lei para a regularização fundiária e os objetivos do desenvolvimento sustentável – ODS. Entre os 17 ODS, destaca-se os objetivos nº 6, 7, 9, 11 e 15, que se relacionam diretamente com a regularização fundiária.

Juarez Freitas (2019) entende que, Sustentabilidade, no sistema brasileiro, é princípio fundamental. É também diretriz interpretativa vinculante que prescreve a intergeracional promoção do bem-estar. De maneira expressa ou implícita, os objetivos do desenvolvimento sustentável, estampados na Agenda 2030, da ONU, encontram-se positivados em nosso sistema constitucional.

Quadro 1 – Comparativo entre os requisitos da REURB para a regularização fundiária e os objetivos de desenvolvimento sustentável – ODS

Aspecto	Agenda 2030 – ODS	Reurb
Água Esgoto Coleta de Lixo	<b>Objetivo 6</b> Assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos.	Considerado infraestrutura essencial, pela REURB, art. 36.
Energia	<b>Objetivo 7</b> Assegurar o acesso confiável, sustentável, moderno e a preço acessível à energia, para todos.	Considerado infraestrutura essencial, pela REURB, art. 36.
Drenagem Transportes Lazer	<b>Objetivo 9</b> Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação.	Considerado infraestrutura essencial, pela REURB, art. 36.
Propriedade Regular Melhorias Ambientais	<b>Objetivo 11</b> Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.	Previsto nos objetivos da REURB, art. 10.
Proteção do Meio Ambiente	<b>Objetivo 15</b> Proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda de biodiversidade.	Previsto nos objetivos da REURB, art. 10.

Fonte: Elaboração dos autores (2021).

A procedência dessa atual construção de sustentabilidade teve origem no chamado “Clube de Roma” em 1972 que produziu um documento que chamou a atenção mundial para os problemas ambientais com a perspectiva de escassez dos recursos naturais necessários para a manutenção da sociedade. Na sequência, a “Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente Humano” reforçou o conteúdo do documento com a necessidade de promover a conciliação entre o desenvolvimento econômico e o cuidado com o aproveitamento dos recursos naturais finitos, um tipo de direito intergeracional confirmado na “Cúpula da Terra” (Rio 92) onde foram produzidas as diretrizes de diversos princípios ambientais (GIDDENS, 2010). A Agenda 2030 é o atual ponto de convergência dessa ampla movimentação internacional que se desenvolve há décadas e que hoje é a base de inúmeras ações públicas e privadas no sentido de concretizar os objetivos fixados.

## 6 Regularização fundiária pós-pandemia

A doença molda as cidades. Alguns dos desenvolvimentos mais icônicos em planejamento e gestão urbanos, como o Metropolitan Board of Works e os sistemas de saneamento de meados do século 19, em Londres, surgiram em resposta a crises de saúde pública, como surtos de cólera. Agora, o COVID-19 está se juntando a uma longa lista de doenças infecciosas capazes de promover profundas modificações no planejamento urbano (KLAUS, 2020).

Daneshpour (2020) pergunta se foi um “mau planejamento urbano” que agravou “a crise do Coronavírus?”: a densidade e o agrupamento tornam os moradores mais vulneráveis a doenças, ataques terroristas, crimes e acidentes de trânsito e desastres naturais? Quando se trata de surtos de doenças infecciosas, as cidades têm dois gumes:

- (a) as cidades são uma grande parte do problema, pois intensificam a propagação e a transmissão de doenças infecciosas por meio do maior contato humano;
- (b) as cidades desempenham um papel central na preparação, mitigação e adaptação às pandemias.

As lições que podem ser aprendidas com a pandemia em termos de planejamento urbano são que as “dificuldades urbanas” não estão apenas relacionadas às mudanças climáticas e desastres naturais, mas também aos vírus que penetram e prejudicam corpos humanos. Logo, entende-se que há uma necessidade urgente de adaptar o pensamento e a prática do planejamento de uma forma que as cidades sejam mais responsivas a desastres naturais ou de fabricação humana (DANESHPOUR, 2020).

A interseção entre ameaças epidêmicas e taxas vertiginosas de urbanização, com 66% da população mundial projetada para viver em cidades até 2050 e grandes centros urbanos como Londres e Melbourne atingindo 10 milhões de habitantes urbanos, é talvez um dos desafios mais eminentes de nosso tempo para criadores de cidades de todos os tipos (ACUTO, 2020). Deixar os núcleos urbanos da forma como estão é perpetuar e agravar problemas tanto ambientais como de saúde pública.

Saúde e meio ambiente são inseparáveis e essenciais à qualidade de vida. A promoção do desenvolvimento deve ter como meta principal o bem-estar e a estabilidade dos recursos naturais. A interligação entre os objetivos da ONU para se alcançar um desenvolvimento genuinamente sustentável é evidente.

## **7 Considerações finais**

As ocupações irregulares ou clandestinas causam degradação ambiental principalmente através da ocupação das áreas de preservação permanente, falta de tratamento de esgoto e falta de áreas verdes.

A degradação ambiental encontrada nas ocupações em geral, demonstram que os cursos hídricos sofrem com a poluição em função do lançamento de esgoto e pela falta de mata ciliar, que, se presente, poderia contribuir na depuração de nutrientes que são arrastados para as águas. Além disso, a falta de áreas verdes interfere na depuração da poluição atmosférica e impede a formação de microhabitats que prestariam os mais diversos serviços ambientais tanto para fauna como para o meio antrópico. Neste sistema em total desequilíbrio, as populações ficam suscetíveis à pandemias e estes núcleos tornam-se espaços favoráveis para o colapso.

Pensando que as ocupações irregulares poluem a água de abastecimento público e a água da vazão ecológica, degradando o ambiente aquático a perspectiva de promover a regularização fundiária destes locais, através da aplicação das condições mínimas da lei, é uma grande oportunidade de resolver a degradação do ambiente, instituindo as áreas verdes, recuperando as APPs e tratando o esgoto.

Analisando o cenário acima, conclui-se que a REURB é um instrumento capaz de promover qualidade ambiental, pois ela não compactua com a perpetuação das irregularidades, principalmente com as mais severas como a falta de tratamento de esgoto e ocupação das APPs.

Aspecto importante nos processos de REURB é o termo de compromisso emitido ao final do processo onde são pactuadas as melhorias ambientais e urbanísticas. As melhorias necessitam ser efetivamente implantadas pelo legitimado e fiscalizadas pelo poder público, para que não se tenha a desanimadora impressão de que as regularizações são realizadas somente para titulação com o mero objetivo de criar unidades imobiliárias para aquecer o mercado imobiliário. Quer-se, outrossim, que técnicos analistas, o poder público, técnicos que embasam o processo e legitimados unam-se para transformar o caos urbano e suas consequências em uma nova realidade.

A necessária preservação ambiental constitui um direito fundamental em suas variadas dimensões: individual (direito individual a uma vida digna e sadia); social (meio ambiente como um bem difuso e integrante do patrimônio coletivo da humanidade) e intergeracional (dever de preservação ambiental para as gerações futuras). Porém, a cumulação de direitos fundamentais é facilmente observada nas situações de regularização fundiária, quando são considerados também os direitos à propriedade e à moradia.

Ponderar sobre a relevância de cada um deles, sem considerar o caso concreto, não irá levar a uma decisão que objetive a qualidade ambiental e a dignidade humana. A solução desse tipo de tensão deve fundamentar-se em vetores maiores do ordenamento jurídico de forma a determinar quais interesses ou direitos cederão espaço e em qual medida, para que se possa realizar uma regularização fundiária benéfica a todos.

Percebe-se que as ferramentas jurídicas e os instrumentos administrativos estão postos e estão em convergência. Contudo, faz-se necessário uma tomada de consciência por parte do poder público sendo firme na aplicação da ferramenta da REURB no sentido de promover melhoria na qualidade urbanística e ambiental, e não apenas regularizar a situação fática como se todas as inconformidades se justificassem em si. Pois, nesse sentido, a regularização tornar-se-á a nova forma de ordenamento territorial, o que não é desejável.

Ao olhar para o futuro da Regularização Fundiária, espera-se que a regularização seja uma exceção e que não surjam novos marcos legais para regularização das ocupações irregulares e clandestinas, pois o ordenamento territorial realizado através de planejamento urbano deve ser a regra geral. Um planejamento urbano que decorra de políticas convergentes com a sustentabilidade multifacetada (social, econômica, ambiental, ética e jurídico-política) e que consiga atingir o compromisso da agenda 2030, tomando medidas ousadas e transformadoras para promover o desenvolvimento sustentável.

Importante fazer uso das experiências trazidas pela Pandemia COVID-19, que mostraram a necessidade de planejamento urbano para construção de cidades à prova de pandemia e a necessidade de reorganização das populações que estão aglomeradas, sem água, sem esgotamento sanitário e sem bem-estar humano, o que é, para a disseminação de pandemias, um cenário bastante favorável.

Nesse sentido, conclui-se que a REURB é um importante instrumento de efetivação dos ODS estabelecidos pela ONU e é um instrumento de promoção da qualidade ambiental e urbanística quando aplicada no sentido que a norma propõem. Porém, sua eficiência está diretamente ligada às políticas públicas de cada município, devendo, para tanto, o município cobrar dos legitimados as reais melhorias e não somente a titulação dos possuidores dos lotes.

Em conjunto com as regularizações, é imprescindível uma política de fiscalização, para que não ocorram novas situações que necessitarão de novos marcos legais e políticas públicas de emprego e renda pautadas na justiça socioambiental. O enfrentamento da questão da regularização fundiária é multidisciplinar e envolve um acolhimento amplo e irrestrito desta população por parte das políticas públicas sociais, para que os reassentamentos e realocações sejam efetivos e eficazes.

Perpassa esse cenário, por uma tomada de decisões importante por parte dos poderes públicos que possam promover políticas sociais que contribuam para o alcance da justiça socioambiental bem como exercer seu papel de fiscalização para que não se tenha novas situações consolidadas. O Planejamento Urbano precisa conduzir sua missão de diagnosticar as necessidades de seus municípios e planejar as ações para contemplar as necessidades humanas através do uso sustentável dos recursos naturais, garantindo-se o tão almejado direito exposto na Carta Magna, em seu art. 225, que diz que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, que deve ser defendido e preservado para a presente e as futuras gerações.

Desenvolver de forma sustentável é uma meta muito abrangente que interliga ações em diversas áreas, todas convergindo para a tentativa de harmonizar o necessário desenvolvimento com o essencial cuidado com o meio ambiente.

## Referências

- ABRAIN. *Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias*. 2021. Disponível em: <<https://www.abrainc.org.br/abrainc-explica/2021/06/07/uso-de-novas-tecnologias-na-construcao-eleva-produtividade-e-ajuda-a-reduzir-o-deficit-habitacional>>. Acesso em: 2 jan. 2021.
- ACUTO, M. Será que o COVID-19 nos fará pensar nas cidades de maneira diferente? *Novas cidades*, 2020. Disponível em: <<https://newcities.org/the-big-picture-will-COVID-19-make-us-think-cities-differently>>. Acesso em: 31 jul. 2021.
- ALFONSIN, Betânia de Moraes. Da Função Social à Função Econômica Da Terra: impactos da Lei nº 13.465/17 sobre as políticas de regularização fundiária e o direito à cidade no Brasil. *Revista de Direito da Cidade*, v. 11, n. 1. ISSN 2317-7721, p. 168-193, 2019.
- ARAUJO, Ronaldo de Sousa; AGUIRRE, Camilça Ayres Ferreira. Regularização Fundiária. Área de Interesse Social. *Perspectivas Online: Humanas & Sociais Aplicadas*, 1(3). Disponível em: <<https://doi.org/10.25242/8876132011547>>. Acesso em: 28 jul. 2021.
- BAKLANOV, A.; MOLINA, L. T.; GAUSS, M. *Megacities, air quality and climate*. Atmospheric Environment, v. 126, p. 235-249, 2016.
- BRASIL. *Presidência da República. Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm)>. Acesso em: 24 jul. 2021.
- \_\_\_\_\_. *Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 29 jul. 2021.
- \_\_\_\_\_. *Lei nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021*. Disponível em: <<https://in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.285-de-29-de-dezembro-de-2021-370917982>>. Acesso em: 30 dez. 2021.

\_\_\_\_\_. *Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009*. Dispõe sobre Programa PMCMV e regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Diário Oficial da União, Brasília, 8 set. 2009.

\_\_\_\_\_. *Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012*. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. *Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e outras determinações. Diário Oficial da União, Brasília, 6 set. 2017.

\_\_\_\_\_. *Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018*. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Diário Oficial da União, Brasília, 16 mar. 2018.

\_\_\_\_\_. *Decreto Federal nº 9.597, de 4 de dezembro de 2018*. Altera o Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União, e o Decreto nº 7.499/2011, que regulamenta o PMCMV, instituído pela Lei nº 11.977/2009. Diário Oficial da União, Brasília, 5 dez. 2018.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 14.026, de 15 de julho de 2020*. Atualiza o marco legal do saneamento básico. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/l14026.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l14026.htm)>. Acesso em: 20 nov. 2021.

\_\_\_\_\_. *Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020*. Atualiza o marco legal do saneamento básico e altera a Lei nº 9.984, de 17 de julho de 2000. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/l14026.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l14026.htm)>. Acesso em: 24 jul. 2021.

CABRERA, Juliana Michele Silvano. *Regularização Fundiária Urbana em Áreas de Interesse Social*. Trabalho de Conclusão de Curso: Especialização em Gestão Pública Municipal. UFRGS. 2015.

CHETKIEWICZ, C. L. B.; SAINT CLAIR, C. C.; BOYCE, M. S. *Corridors for conservation: integrating pattern and process*. Annual Review of Ecology, Evolution and Systematics, v. 37, p. 317-342, 2006.

DANESHPOUR, Zohreh A. *Out of the coronavirus crisis, a new kind of urban planning must be born – Post pandemic urban and regional planning and the lessons that can be learned from Coronavirus pandemic 2020*. Disponível em: <<https://novinshahrsaz.ir/wp-content/uploads/2020/04/Out>>. Acesso em: 31 jul. 2021.

DE MORAES ALFONSIN, Betânia *et al.* Da função social à função econômica da terra: impactos da Lei nº 13.465. *Revista de Direito da Cidade*, v. 11, n. 2, p. 168-193, 2019.

FARDIN, Sara Carolina Soares Guerra; FARDIN, Henrique Delboni; FARDIN, Hugo Delboni. Regularização Fundiária Urbana em Áreas de Interesse Social: Legislação e Aplicação dos Instrumentos Ambientais. *Ciência Florestal*, Santa Maria, v. 28, n. 2, p. 854-862, abr./jun., 2018.

FERREIRA, L. S.; DUARTE, D. H. S. Exploring the relationship between urban form, land surface, temperature and vegetation indices in a subtropical megacity. *Urban Climate*, v. 27, p. 105-23, 2019.

RIO GRANDE DO SUL. *Fundação de Economia e Estatística – FEE*. Disponível em: <<https://arquivofee.rs.gov.br>>.

FUTATA, Rosiane Time Pechutto. *Direito à cidade sustentável: análise à luz dos direitos à moradia e ao meio ambiente*. Monografia (Direito) – Faculdade de Direito do Setor de Ciências Jurídicas da Universidade Federal do Paraná., Curitiba, 2011.

GIDDENS, Anthony. *A política da mudança climática*. Tradução de Vera Ribeiro. Rio de Janeiro: Zahar, 2010.

GONZÁLEZ, Francisco Javier González. Evolución de las políticas de rehabilitación y regeneración urbana en Madrid (1994-2018). De las áreas de rehabilitación preferente (ARP) al plan estratégico de regeneración urbana Madrid Recupera. *Cidades, Comunidades e Territórios*, 42 (jun. 2021), p. 28-40. Disponível em: <<http://www.scielo.pt/pdf/cct/v42/2182-3030-cct-42-28.pdf>>. Acesso em: 5 ago 2021.

KLAUS, Ian. *Pandemics Are Also an Urban Planning Problem*. Disponível em: <<https://www.citylab.com/design/2020/03/coronavirus-urban-planning-global-citiesinfectious-disease/607603/>>. Acesso em: 31 jul. 2021.

LIMA, João Marcelo. MCMV desacelerou aumento do déficit habitacional do Brasil, que bateu recorde em 2017. *Fundação Getúlio Vargas*. Disponível em: <<https://diretorio.fgv.br/noticia/mcmv-desacelerou-aumento-do-deficit-habitacional-do-brasil-que-bateu-recorde-em-2017>>. Acesso em: 20 maio 2020.

LOCATELLI, Paulo Antonio. *A sustentabilidade como diretriz vinculante para a desenvolvimento das cidades*. Dissertação de Mestrado, jun. 2020.

MARANDOLA JUNIOR. *Articulação e integração metropolitana, o papel das cidades pequenas na região de Campinas, SP*. São Paulo: Edgard Blücher, 2010.

MASSA, Kaio Henrique Correa; FILHO, Alexandre Dias Porto Chiavegatto. Saneamento básico e saúde autoavaliada nas capitais brasileiras: uma análise multinível. *Revista Brasileira de Epidemiologia*, 2020. Disponível em <<https://www.scielo.org/article/rbepid/2020.v23/e200050/>>. Acesso em: 24 jul. 2021.

MATTOS, Marine; STEPHAN, Ítalo. A inaplicabilidade das leis de ordenamento territorial da cidade de Muriaé, Minas Gerais, Brasil. *Revista de Geografia e Ordenamento do Território (GOT)*, n. 13, jun. Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, 2018.

MAYRING, Philipp. *Einführung in die qualitative Sozialforschung [Introdução à pesquisa social qualitativa]*. 5. ed. Weinheim: Beltz, 2002.

METZGER, J. P. Does the forest code has a scientific base? *Natureza & Conservacao*, v. 8, n. 1, p. 92-99, 2010.

OAB. Ordem dos Advogados do Brasil. *O novo marco legal do saneamento básico. Cartilha*. Disponível em: <<http://www.agenersa.rj.gov.br/documentos/Legislacoes/cartilhasaneamento.pdf>>. Acesso em 31 jul. 2021.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Regularização Fundiária*. Disponível em: <[http://registroimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2017/09/Regularizacao\\_Fundiaria\\_TOTAL.pdf](http://registroimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2017/09/Regularizacao_Fundiaria_TOTAL.pdf)>. Acesso em: 18 mar. 2020.

PAIVA, João Pedro Lamana. Sapucaia do Sul, out. 2009. *0020 Registrador/Tabelião de Protesto*. Disponível em: <[http://www.lamanapaiva.com.br/banco\\_arquivos/projeto\\_more\\_legal\\_3.pdf](http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/projeto_more_legal_3.pdf)>. Acesso em: 1º jun. 2020.

PAULINO, Eliane Tomiasi. Liquidation Of Public Lands In Brazil: Territorial Contexts, Pretexts And Liabilities. Light Of Law No. 13,465/20171. *Boletim Goiano De Geografia*, v. 37, n. 3, p. 391-408, 2017.

POZZOBOM, Beatriz da Costa. *Implementação de ações públicas de política urbana em ocupações irregulares em Paranaguá, PR*. Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Graduação em Serviço Social, Setor Litoral da Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Serviço Social. MATINHOS, 2018.

RODRIGUES, William. Costa. *Metodologia Científica*. Disponível em: <[http://unisc.br/portal/upload/com\\_arquivo/metodologia\\_cientifica.pdf](http://unisc.br/portal/upload/com_arquivo/metodologia_cientifica.pdf)>. Acesso em: 18 mar. 2020.

SILVA RIBEIRO, Idelmar da; DA LUZ, Janes Socorro; VALVA, Milena D.'ayala. Direito da superfície como instrumento de política urbana no município de Anápolis, GO. *Revista de Direito da Cidade*, v. 11, n. 2, p. 299-315, 2019.

SOARES, Sonia Rohling; MORAES, Sérgio Torres. Mismatches in the urbanization process of informal settlements in Morro da Cruz-Florianópolis, SC. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 11, 2019.

SEVERO da Silva, Celso. Regularização Fundiária No Brasil Contemporâneo: para além da interpretação jurídica. *Revista de Políticas Públicas*, Universidade Federal do Maranhão, São Luís, v. 22, p. 1.327-1.346, 2018.

WOLF, Guilherme Eidelwein. A regularização fundiária urbana no Brasil e seus instrumentos de alcance. Notas introdutórias acerca do direito fundamental à moradia frente às políticas públicas de regularização fundiária. *Revista Jus Navigandi*, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 17, n. 3.376, 28 set. 2012. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/22699>>. Acesso em: 3 jun. 2020.

YIN, Robert. K. *Estudo de caso: planejamento e métodos*. Porto Alegre, RS: Bookman. 2005.