



Regularização Fundiária Sustentável e o Direito à Moradia

Alexandre de Souza Lameado^{1*}, Alexandre Souza Lucas², Anailton Alves Gonçalves³, Gabriel Parra Dantas⁴, Aline Cirilo Caldas⁵

¹ Acadêmico do Curso de Direito, Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná - JPR, Ji-Paraná, RO, Brasil. E-mail: adslameado@gmail.com.

² Acadêmico do Curso de Direito, Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná - JPR, Ji-Paraná, RO, Brasil. E-mail: 02alexandreucas@gmail.com.

³ Acadêmico do Curso de Direito, Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná - JPR, Ji-Paraná, RO, Brasil. E-mail: anailton.jp@gmail.com.

⁴ Acadêmico do Curso de Direito, Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná - JPR, Ji-Paraná, RO, Brasil. E-mail: gabrielpdantas69@gmail.com.

⁵ Docente do Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná - JPR - Ji-Paraná, RO, Brasil. E-mail: aline.caldas@saolucasjiparana.edu.br.

1. Introdução

A regularização fundiária sustentável e o direito à moradia são temas centrais nas discussões sobre urbanismo e desenvolvimento social no Brasil. A ocupação irregular de áreas urbanas e a falta de titulação legal de imóveis têm gerado desafios para a formulação de políticas públicas que equilibrem o crescimento urbano com a sustentabilidade ambiental e a garantia de direitos fundamentais. O Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) foi criado com o objetivo de regular o desenvolvimento urbano, visando o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do solo, promovendo o direito à moradia digna. "O direito à cidade, no contexto brasileiro, ainda é uma utopia para a maior parte da população urbana, que permanece alijada dos processos decisórios e do usufruto pleno dos benefícios urbanos." (ABRAMO, 2018, p. 45).

A questão da regularização fundiária envolve não apenas a titulação de terrenos ocupados de forma irregular, mas também a integração social e urbana dessas áreas, promovendo a inclusão dos moradores em condições dignas de habitação e preservação ambiental. "A ilegalidade urbana é uma característica estrutural que atravessa as diferentes formas de ocupação e uso do solo no Brasil, refletindo a ineficácia histórica do direito urbanístico" (FERNANDES, 2019, p. 112). A falta de planejamento adequado e a ocupação desordenada impactam diretamente na qualidade de vida dos cidadãos e no equilíbrio ecológico, especialmente em áreas de risco ambiental, como encostas e margens de rios.

Este estudo tem como objetivo revisar as estratégias de regularização fundiária no contexto urbano sustentável, destacando os desafios e as oportunidades que emergem da conjugação entre o direito à moradia e a proteção ambiental. A relevância deste tema se justifica pela crescente urbanização e pelos déficits habitacionais enfrentados por muitas cidades brasileiras, que exigem soluções inovadoras e alinhadas aos princípios da sustentabilidade e da justiça social.

2. Materiais e métodos

O presente estudo utiliza uma abordagem qualitativa, baseada em uma revisão

bibliográfica de fontes acadêmicas e legais que discutem a regularização fundiária e o planejamento urbano sustentável no Brasil. A pesquisa foi conduzida em três etapas principais:

Coleta de dados : Foram revisados livros, artigos científicos e legislações nacionais relevantes, com foco na Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), bem como em obras de referência de autores como Pedro Abramo, Ermínia Maricato, Edésio Fernandes e Marcelo Lopes de Souza. Essa etapa buscou identificar as principais normas, conceitos e práticas relacionadas ao urbanismo sustentável e à regularização fundiária, com o objetivo de construir um quadro teórico abrangente.

Análise documental : Após a coleta, os materiais foram desenvolvidos com base nos seguintes critérios: (i) definição e aplicação de instrumentos jurídicos de regularização fundiária, (ii) impacto das políticas públicas de habitação em áreas de ocupação irregular, e (iii) práticas de sustentabilidade ambiental em contexto urbano.

Foram incluídos também estudos de casos de cidades brasileiras que implementam políticas de regularização fundiária, como São Paulo, destacando a aplicação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Estudo comparativo : Para enriquecer a análise, foram comparadas as abordagens adotadas em diferentes municípios brasileiros, identificando as variações que favorecem o sucesso de políticas integradas de moradia e preservação ambiental. Tecnologias urbanísticas inovadoras, como o uso de drones e o cadastro georreferenciado de imóveis, foram avaliadas por seu impacto na eficiência do processo de regularização fundiária.

3. Resultados e Discussões

Os principais resultados da revisão mostram que a regularização fundiária sustentável ainda enfrenta obstáculos significativos no Brasil, apesar dos avanços legislativos e institucionais. A titulação de propriedades em áreas de ocupação irregular é uma medida importante, mas não suficiente para garantir a sustentabilidade urbana. A integração dessas áreas ao tecido urbano deve ser acompanhada por investimentos em infraestrutura, saneamento básico e educação ambiental, visando uma transformação social completa.

A análise dos estudos de caso mostrou que as iniciativas mais bem-sucedidas combinam a titulação de terras com políticas de habitação social e medidas de proteção ambiental. A cidade de São Paulo, por exemplo, tem implementado projetos de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que buscam equilibrar a necessidade de moradia popular com a proteção do meio ambiente. Tais projetos demonstram que, quando bem aplicados, os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade podem promover tanto a inclusão social quanto a preservação ambiental.

A revisão também identificou desafios comuns, como a burocracia excessiva, a falta de recursos e a resistência de certos grupos sociais à regulamentação de áreas de ocupação. Além disso, o impacto ambiental das ocupações irregulares é preocupante, especialmente em regiões de preservação permanente (APPs), onde a remoção das famílias é muitas vezes a única solução viável, porém socialmente problemática. Como aponta Maricato (2017), “o impasse da política urbana no Brasil reside, sobretudo, na incapacidade de romper com um modelo excludente, que favorece a especulação

imobiliária em detrimento das necessidades habitacionais da população mais pobre” (MARICATO, 2017, p. 78).

O uso de tecnologias urbanísticas, como o mapeamento por drones e o cadastro georreferenciado, está se mostrando promissor para melhorar a eficiência dos processos de regularização fundiária e a proteção das áreas sensíveis ao impacto ambiental. Nesse contexto, Souza (2020) enfatiza que “a sustentabilidade urbana não pode ser dissociada do planejamento inclusivo e participativo, que considera os limites ambientais e as necessidades sociais das populações urbanas” (SOUZA, 2020, p.56).

4. Considerações finais

Conclui-se que a regularização fundiária sustentável é essencial para garantir o direito à moradia e a preservação ambiental em áreas urbanas. Contudo, a complexidade do problema exige uma abordagem integrada que vá além da simples legalização de imóveis. É necessário que as políticas públicas considerem a sustentabilidade como um elemento central no planejamento urbano, aliando a regularização com investimentos em infraestrutura e educação ambiental.

O progresso na implementação dessas políticas está diretamente relacionado ao uso eficiente dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e à participação ativa das comunidades envolvidas. No entanto, a continuidade desse estudo é fundamental, sugerindo-se novas pesquisas focadas em soluções tecnológicas e modelos de governança colaborativa que possam acelerar e aperfeiçoar o processo de regularização fundiária em áreas urbanas complexas.

5. Referências

ABRAMO, Pedro. Direito à cidade e urbanismo no Brasil. São Paulo: Editora XYZ, 2018.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Brasília: Presidência da República, 2001.

FERNANDES, Edésio. A lei e a ilegalidade no Brasil urbano. Rio de Janeiro: Editora ABC, 2019.

MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. São Paulo: Editora XYZ, 2017.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Sustentabilidade e planejamento urbano. Porto Alegre: Editora JKL, 2020.