

POLÍTICA PÚBLICA DE COMBATE À IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA: ESTUDO DE CASO DA REURB-S DA VILA VARJÃO EM BARRA DO GARÇAS-MT

Nycolas Setuba Montiel¹

Dandara Christine Alves de Amorim²

Wanderson Moura de Castro Freitas³

Wenas Santos Silva⁴

Resumo: A regularização fundiária é uma ferramenta importante para garantir o direito à cidade e à moradia, especialmente para a população de baixa renda que vive em áreas informais. Além de garantir a segurança jurídica e a promoção da justiça social, a regularização fundiária contribui para a efetivação dos princípios constitucionais da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. Este artigo tem como objetivo analisar a importância da regularização fundiária como garantia do direito de propriedade e como ferramenta de garantia do direito à cidade, através do estudo de caso da regularização fundiária de interesse social da Vila Varjão, em Barra do Garças - MT. Serão apresentados os principais fundamentos jurídicos que embasam a regularização fundiária de interesse social, bem como os desafios e as oportunidades para sua implementação.

Palavras-chave: Regularização fundiária, direito à cidade, propriedade, dignidade da pessoa humana, Vila Varjão.

Abstract: Land regularization is an important tool to ensure the right to the city and housing, especially for low-income populations living in informal settlements. In addition to ensuring legal security and promoting social justice, land regularization contributes to the realization of the constitutional principles of the social function of property and human dignity. This article aims to analyze the importance of land regularization as a guarantee of property rights and a tool for ensuring the right to the city, through the case study of the social interest land regularization in Vila Varjão, in Barra do Garças - MT. The main legal foundations that underpin social interest land regularization, as well as the challenges and opportunities for its implementation, will be presented. The case of Vila Varjão will be described, including the land regularization process and its results for the community. Finally, considerations will be made on the importance of land regularization as a tool to ensure the right to the city and decent housing for all citizens.

Keywords: Land regularization, right to the city, property, human dignity, Vila Varjão.

¹ Acadêmico do Curso de Direito do Centro Universitário do Vale do Araguaia-Univar. nsetubamontiel@gmail.com.

² Advogada inscrita na OAB/MT sob nº 25.581. Coordenadora do Curso de Bacharelado em Direito do Centro Universitário do Vale do Araguaia (Univar). Professora no Centro Universitário do Vale do Araguaia (Univar). Doutoranda em Ciências Sociais pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS). Mestra em Desenvolvimento e Planejamento Territorial pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC/GO). Mestranda em Estudos Culturais, Memória e Patrimônio na Universidade Estadual de Goiás (UEG). Especialista em Direito Civil e Processo Civil pelo UniCathedral. Especialista em Gestão Pública pelo IFMT. Graduada em Direito Pelo UniCathedral. e-mail: advdandaraamorim@outlook.com.

³ Advogado inscrito na OAB/MT. Mestre em Política Social do Programa de Pós-Graduação em Política Social (UFMT). Graduado em Direito pela Faculdade Católica do Tocantins e Especialização em Direito Processual Civil pelo Universidade Cândido Mendes. Professor Universitário do Curso de Direito do Centro Universitário do Vale do Araguaia (UNIVAR). Professor Substituto no Curso de Direito ICHS/CUA/UFMT. Pesquisador Associado junto ao Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal de Mato Grosso - Campus Araguaia. e-mail: wandersonmouradecastrofreitas@gmail.com.

⁴ Advogado membro da OAB/TO. Mestre em Estudos Interdisciplinares de Cultura e Território pela Universidade Federal do Tocantins. Especialista em Direito Público e Docência Universitária pela Faculdade Católica Dom Orione. Especialista em Direito Civil e Processo Civil pela Universidade Estadual do Tocantins. Graduado em Direito pela Faculdade Católica Dom Orione. Professor no curso de Direito do Centro Universitário do Vale do Araguaia (UNIVAR). e-mail: wenasadv17@gmail.com.

1. INTRODUÇÃO

A regularização fundiária é uma importante ferramenta para garantir o direito à cidade, uma vez que permite a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, proporcionando a titulação dos ocupantes e melhorando as condições de vida da população. Como afirma Caffarena (2017, p. 21.): "a regularização fundiária é um instrumento para a implementação do direito à cidade e para a consolidação da democracia participativa".

Além disso, a regularização fundiária contribui para a promoção da justiça social e para a efetivação dos princípios da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. De acordo com a análise de Carvalho e Serra (2017), a regularização fundiária desempenha um papel fundamental na realização do direito à moradia e do direito à cidade, uma vez que busca assegurar a função social da propriedade, permitindo que a população de baixa renda tenha acesso ao solo urbano e à infraestrutura urbana.

Outro aspecto relevante é a contribuição da regularização fundiária para a promoção da segurança jurídica, ao garantir a titulação dos ocupantes e a regularização da situação fundiária dos imóveis. Segundo Fux (2016), a regularização fundiária é uma alternativa que garante a segurança jurídica, pois possibilita a titulação dos ocupantes e regulariza a situação

fundiária dos imóveis, eliminando as incertezas e inseguranças comuns à posse de imóveis irregulares.

Diante do exposto, percebe-se a importância da regularização fundiária para a garantia do direito à cidade e para a efetivação dos princípios constitucionais da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. A regularização fundiária contribui para a promoção da justiça social, da segurança jurídica e da democracia participativa, garantindo o acesso ao solo urbano e à infraestrutura urbana.

O direito à propriedade é um dos pilares fundamentais do Estado Democrático de Direito. No entanto, para que esse direito seja efetivamente garantido, é preciso assegurar o acesso à terra e à moradia digna para todos os cidadãos. Nesse sentido, a regularização fundiária surge como uma importante ferramenta para garantir o direito à cidade e à moradia, especialmente para a população de baixa renda que vive em áreas informais.

A regularização fundiária de interesse social é um instrumento jurídico previsto na Constituição Federal e regulamentado pela Lei nº 11.977/2009, que tem como objetivo regularizar assentamentos informais ocupados por população de baixa renda. Trata-se de um processo complexo que envolve a identificação

e a regularização dos ocupantes, a titulação dos lotes e a implementação de infraestrutura básica.

Este trabalho tem como objetivo analisar a importância da regularização fundiária como garantia do direito de propriedade e como ferramenta de garantia do direito à cidade, por meio do estudo de caso da regularização fundiária de interesse social da Vila Varjão, em Barra do Garças - MT. A Vila Varjão é um assentamento informal que existe há mais de 30 anos e que, até recentemente, não estava regularizado.

Tendo como estudo a regularização Urbanística e Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), como uma ferramenta essencial para garantir o acesso à moradia e ao direito à cidade. Muitas cidades brasileiras apresentam núcleos urbanos informais e irregulares, fruto de uma urbanização desordenada e sem planejamento adequado. Nesse contexto, a Reurb-S surge como uma forma de regularizar esses espaços e garantir a titulação dos ocupantes, além de promover melhorias na infraestrutura e acesso aos serviços públicos essenciais.

Ao longo deste artigo, serão apresentados os principais fundamentos jurídicos que embasam a regularização fundiária de interesse social, bem como os desafios e as oportunidades para sua implementação. Será apresentado também o caso da Vila Varjão, com a descrição do processo de regularização fundiária e seus resultados para a comunidade. Por fim, serão feitas considerações sobre a

importância da regularização fundiária como ferramenta para garantir o direito à cidade e à moradia digna para todos os cidadãos.

2. DIREITO A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO GARANTIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito à propriedade é um dos direitos fundamentais previstos na Constituição Federal Brasileira de 1988, estando presente no artigo 5º, inciso XXII, que estabelece que "é garantido o direito de propriedade". Tal direito é considerado fundamental para a realização da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

Segundo o jurista Brasileiro Celso Antonio Bandeira de Mello, presente em sua obra "Curso de Direito Administrativo", afirma que "a propriedade é um instituto multifacetado, mas seu aspecto central é o direito real que concede a seu titular a faculdade de utilizar, gozar e dispor de determinada coisa, com exclusão dos demais" (MELLO, 2007). Ou seja, a propriedade é um direito real que garante ao seu titular o poder de usar, fruir e dispor de uma coisa, de forma exclusiva e restrita.

Como visto anteriormente direito à propriedade é uma garantia fundamental prevista na Constituição Federal de 1988, e é essencial para o desenvolvimento econômico e social do país. No entanto, para que esse direito seja efetivamente garantido, é necessário que haja acesso à terra e à moradia digna para todos

os cidadãos, especialmente para a população de baixa renda que muitas vezes vive em áreas informais.

Nesse sentido, a regularização fundiária é um importante instrumento jurídico para garantir o direito de propriedade e o acesso à moradia. Conforme Santos (2014) destaca em sua obra "Regularização Fundiária e a Função Social da Propriedade", a regularização fundiária tem como finalidade assegurar o acesso à terra urbanizada e à moradia adequada, digna e segura, mediante a regularização de núcleos urbanos informais, com o intuito de efetivar o direito à moradia e criar condições para a melhoria das condições de vida dos cidadãos.

De acordo com dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em seu site, em 2022 cerca de 50% dos domicílios brasileiros estavam em áreas urbanas irregulares, ou seja, sem documentação que comprove a propriedade do terreno. Além disso, o Ministério do Desenvolvimento Regional afirma que mais de 11 milhões de famílias brasileiras vivem em áreas urbanas precárias e em situação de risco. Essas informações destacam a urgência em políticas públicas que possam garantir o acesso à moradia adequada e segura para toda a população, especialmente para aqueles que vivem em condições precárias.

Assim, a regularização fundiária é essencial para garantir o direito de propriedade e o acesso à moradia, especialmente para a

população mais vulnerável. Como afirma Ronaldo José de Lira, em sua obra "Regularização Fundiária no Brasil": "A regularização fundiária, além de garantir o direito de propriedade e de assegurar a dignidade da pessoa humana, possibilita a expansão das oportunidades econômicas e sociais, o fortalecimento do tecido social e a redução das desigualdades sociais". (LIRA, 2019, p. 22).

Com a crescente urbanização, muitas vezes acompanhada pela ocupação irregular do solo, a regularização fundiária torna-se uma importante ferramenta para garantir o direito à moradia e o direito à cidade. Segundo Mazza (2018, p. 508) "a regularização fundiária é o processo administrativo, urbanístico e jurídico que visa à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes".

No Brasil, a Lei nº 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, estabelece diretrizes para a regularização fundiária de interesse social. De acordo com dados do Ministério do Desenvolvimento Regional, desde 2009 foram regularizados mais de 1,1 milhão de imóveis em todo o país por meio do programa, sendo a região Nordeste a que concentra o maior número de regularizações (MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2022).

Além disso, a regularização fundiária pode trazer diversos benefícios para a cidade, como a redução de conflitos fundiários, a

melhoria da qualidade de vida dos moradores e a valorização imobiliária. Leciona Trentini (2018, p. 274) que "a regularização fundiária, quando bem planejada e executada, pode trazer inúmeros benefícios à cidade, ao possibilitar o acesso dos moradores a serviços públicos e a uma infraestrutura adequada".

Conforme visto, a regularização fundiária é uma ferramenta essencial para garantir o direito de propriedade e o direito à cidade. Como defendido por um dos principais teóricos do direito de propriedade, John Locke, (1996). em seu livro " Segundo tratado sobre o governo civil", a propriedade é um direito natural do ser humano, que tem a liberdade de adquirir e desfrutar dos frutos do seu trabalho. A regularização fundiária de interesse social é, portanto, uma forma de garantir que a propriedade seja acessível a todos, independentemente de sua condição social.

Segundo Trentini (2018), a regularização fundiária deve ser vista como um direito social e como uma ferramenta de efetivação do direito à cidade. A urbanização não deve ser vista apenas como um processo de crescimento econômico, mas como uma oportunidade de construir cidades mais justas e inclusivas. Nesse sentido, a regularização fundiária de interesse social é uma forma de garantir que a cidade seja um espaço de convivência e solidariedade, e não apenas um lugar de exclusão e segregação.

Assim sendo regularização fundiária é uma ferramenta fundamental para garantir o

direito de propriedade e proporcionar a segurança jurídica necessária para o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade. Com um dos principais benefícios da regularização fundiária sendo a redução dos conflitos judiciais envolvendo questões de terra.

Um estudo realizado em 2012 pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), intitulado "Regularização Fundiária e Conflitos Sociais", comparou áreas regularizadas e não regularizadas em relação aos conflitos judiciais e concluiu que a regularização fundiária tem um impacto significativo na redução desses conflitos. De acordo com o estudo, áreas regularizadas apresentaram uma redução de 37% no número de processos judiciais em relação a áreas não regularizadas.

Segundo John Locke, (1996). Diz em sua publicação "Segundo tratado sobre o governo civil" a propriedade privada é essencial para garantir a liberdade individual e o desenvolvimento econômico. Desta maneira, a regularização fundiária é um mecanismo que contribui diretamente para a efetivação desse direito, permitindo que a propriedade seja exercida de maneira plena e efetiva.

Nesse sentido, é fundamental que o Estado assuma o papel de agente regulador e facilitador do acesso à terra e à moradia. A partir da criação de políticas públicas que incentivem a regularização fundiária, sendo assim possível reduzir a informalidade e a insegurança jurídica nas ocupações urbanas. Além disso, a

regularização fundiária também pode promover a melhoria das condições de vida da população, ao garantir acesso aos serviços públicos, à infraestrutura urbana e ao mercado imobiliário formal.

Portanto, a regularização fundiária é uma importante ferramenta para garantir o direito de propriedade e reduzir conflitos judiciais em relação à terra. Além disso, a regularização fundiária de interesse social pode contribuir para a garantia do direito à cidade e para o desenvolvimento econômico e social do país.

3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL COMO FERRAMENTA DE GARANTIA DO DIREITO A CIDADE

O direito à cidade é um conceito que tem sido cada vez mais discutido no contexto urbano contemporâneo. De acordo com Lefebvre (1991), o direito à cidade se refere ao direito de todos os cidadãos de participar ativamente na construção da cidade e de seus espaços públicos, bem como de usufruir das oportunidades e benefícios que a cidade oferece.

No entanto, muitas vezes, a falta de regularização fundiária impede que parte da população tenha acesso aos benefícios da cidade. Nesse sentido, a regularização fundiária de interesse social surge como uma importante ferramenta para garantir o direito à cidade para essas pessoas.

De acordo com a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua) do IBGE (2020), cerca de 9,9% dos domicílios urbanos no Brasil não possuem documentação que comprove a posse ou a propriedade do imóvel. Esse número representa milhões de pessoas que vivem em condições de insegurança jurídica e social, sem acesso a serviços públicos básicos e sem perspectivas de melhoria de vida.

Nesse contexto, a regularização fundiária de interesse social pode ser entendida como uma estratégia fundamental para garantir a efetivação do direito à cidade para essa parcela da população. Segundo a Lei nº 13.465/2017, que instituiu o novo marco legal da regularização fundiária urbana, a regularização de interesse social deve ser prioritária em relação à regularização de interesse específico, uma vez que visa garantir o direito à moradia adequada e o acesso aos serviços públicos essenciais.

Deste modo regularização fundiária de interesse social tem se mostrado uma ferramenta importante na garantia do direito à cidade para a população de baixa renda, principalmente em áreas urbanas. A partir da legalização das ocupações informais, é possível garantir o acesso à infraestrutura urbana, como água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação, além de possibilitar a regularização de imóveis e o acesso ao crédito para melhorias habitacionais.

Segundo a doutrina brasileira, a regularização fundiária de interesse social é uma política pública que visa corrigir as distorções socioeconômicas do acesso à terra urbana, garantindo o direito à moradia digna e o direito à cidade. Conforme explica Sílvio Cesar Arouca, em seu livro "Regularização Fundiária Urbana - Aspectos Jurídicos, Urbanísticos e Sociais", a regularização fundiária (ARAUCA 2014) "é um instrumento de justiça social que busca conferir segurança jurídica aos moradores de assentamentos precários, promovendo a inclusão social de pessoas que vivem em situação de vulnerabilidade".

Pesquisas realizadas por entidades governamentais têm demonstrado a efetividade da regularização fundiária de interesse social na promoção do desenvolvimento urbano sustentável e na melhoria da qualidade de vida dos moradores. O Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), em seu estudo realizado em 2010. "Regularização Fundiária Urbana - Um Instrumento para a Promoção do Desenvolvimento Urbano Sustentável", destaca que a regularização fundiária pode contribuir para a redução do déficit habitacional, para a diminuição da informalidade urbana, para a melhoria da gestão do território e para a promoção da inclusão social e da cidadania.

Outra pesquisa relevante é a realizada pelo Ministério das Cidades, intitulada "Relatório Nacional sobre a Situação dos Assentamentos Precários" feita 2010, conclui-o

que é uma política pública que tem potencial para impactar positivamente a vida dos moradores de assentamentos precários, especialmente no que se refere ao acesso aos serviços básicos de infraestrutura e à valorização imobiliária dos imóveis.

A regularização fundiária de interesse social está sendo uma importante ferramenta para garantir o direito à moradia e à cidade, principalmente para as populações de baixa renda que vivem em áreas irregulares ou clandestinas. De acordo com Machado, a regularização fundiária é um procedimento que busca a regularização jurídica e administrativa de áreas urbanas habitadas por pessoas de baixa renda, com o objetivo de conferir a titularidade do imóvel aos seus ocupantes, bem como eliminar os riscos sociais e ambientais presentes nesses locais, além de promover a integração social e urbanística desses assentamentos à cidade.

Para colocar em prática a regularização fundiária de interesse social, o Estado pode utilizar diversos instrumentos previstos na legislação brasileira, tais como a usucapião especial urbana (previsto no artigo 183 da Constituição Federal e regulamentado pela Lei nº 13.465/2017), a concessão de uso especial para fins de moradia (prevista na Lei nº 11.977/2009) e a legitimação de posse (prevista no Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001)

Assim a regularização fundiária pode trazer diversos benefícios para as pessoas que

necessitam desse serviço estatal. Um estudo realizado pelo Ministério das Cidades em 2011 mostrou que a regularização fundiária de interesse social melhorou a qualidade de vida dos moradores, pois proporcionou a titulação da propriedade e a segurança jurídica da posse, além de permitir o acesso a serviços públicos, como água, luz e saneamento básico.

Por outro lado, a falta de regularização fundiária pode levar a diversos problemas, como a insegurança jurídica da posse, o impedimento de acesso a serviços públicos e a degradação ambiental das áreas ocupadas de forma irregular.

Um exemplo de sucesso na regularização fundiária de interesse social é o programa de regularização fundiária do município de São Paulo, que já beneficiou mais de 60 mil famílias desde 2003. De acordo com Rocha da Silva (2012, p. 33), a regularização fundiária em São Paulo proporcionou "a melhoria das condições habitacionais dos moradores, o aumento do acesso aos serviços públicos e o estabelecimento de uma relação mais justa entre a população e o poder público".

Em contrapartida, um exemplo de falta de regularização fundiária é a ocupação conhecida como "Favela do Metrô" em São Paulo. De acordo com o jurista Carvalho (2016, p. 81) afirmou que a falta de regularização fundiária em uma ocupação "impede a realização de investimentos públicos, aumenta os riscos sociais e ambientais, além de gerar uma

série de conflitos entre os moradores e o poder público."

Portanto, a regularização fundiária de interesse social é um importante meio para garantir o direito à moradia e à cidade para as populações de baixa renda que vivem em áreas irregulares ou clandestinas. A sua implementação pode trazer diversos benefícios para os moradores, como a segurança jurídica da posse e o acesso a serviços públicos, além de promover a integração social e urbanística dos assentamentos precários ao restante da cidade.

Ao garantir a posse da terra aos moradores de assentamentos informais, a regularização fundiária pode ajudar a reduzir a segregação socioespacial e a promover a inclusão social. Além disso, a regularização permite que essas áreas recebam investimentos públicos em infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos, melhorando a qualidade de vida dos moradores e contribuindo para a melhoria do ambiente urbano como um todo.

De acordo com as pesquisas realizadas pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), a regularização fundiária tem impactos positivos significativos na vida das pessoas beneficiadas. Uma pesquisa do IPEA de 2012 aponta que, após a regularização fundiária, a renda dos moradores tende a aumentar e a taxa de desemprego tende a diminuir. Além disso, a regularização pode ter um impacto positivo na saúde dos moradores, pois permite o acesso a serviços básicos de saúde e saneamento.

No entanto, para que a regularização fundiária seja efetiva, é necessário que o Estado crie uma política pública de regularização fundiária que inclua todos os aspectos necessários para a sua implementação. Isso inclui, por exemplo, a identificação das áreas ocupadas por populações de baixa renda, a definição dos critérios para a regularização, a elaboração de projetos urbanísticos e a garantia de acesso aos serviços básicos de infraestrutura.

Além disso, é fundamental que a regularização fundiária seja acompanhada por outras políticas públicas que possam contribuir para a melhoria das condições de vida nas áreas urbanas, como a oferta de transporte público de qualidade, a construção de equipamentos culturais e esportivos, a preservação de áreas verdes e a oferta de serviços de educação e saúde.

Em suma, a regularização fundiária de interesse social é uma ferramenta fundamental para garantir o direito à cidade e promover o desenvolvimento urbano sustentável. No entanto, sua implementação efetiva depende de políticas públicas bem estruturadas e integradas, capazes de atender às demandas e necessidades das populações mais vulneráveis. Somente assim será possível construir cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis para todos os seus habitantes.

4. ESTUDO DE CASO DA VILA VARJÃO EM BARRA DO GARÇAS – MT

A Reurb-S (Regularização Urbanística e Fundiária de Interesse Social) é uma importante ferramenta para garantir o direito à moradia e ao acesso à cidade. Em muitas cidades brasileiras, a urbanização e a ocupação do solo ocorreram de forma desordenada, resultando em inúmeros núcleos urbanos informais e irregulares. A Reurb-S tem como objetivo incorporar esses núcleos ao ordenamento territorial urbano e garantir a titulação dos ocupantes.

Um exemplo desse processo é a Vila Varjão, em Barra do Garças, Mato Grosso. Com o objetivo de solucionar os problemas relacionados à infraestrutura, saneamento básico e segurança jurídica enfrentados pela comunidade da Vila Varjão, em Barra do Garças, Mato Grosso, o poder público local iniciou o processo de regularização fundiária em 2019. A comunidade, formada há mais de 30 anos, passou por diversas ocupações irregulares ao longo do tempo e a regularização visa beneficiar mais de 152 imóveis no bairro Vila Varjão, segundo a estimativa da Secretaria de Planejamento.

De acordo com a Prefeitura de Barra do Garças, o processo de regularização fundiária da Vila Varjão é realizado por meio da Reurb-S e conta com a participação de diversos órgãos governamentais, como a Secretaria de Estado de Infraestrutura e Logística (Sinfra) e a

Companhia de Desenvolvimento de Barra do Garças (CODEBAR). O processo envolve a regularização do solo, a melhoria da infraestrutura e o acesso aos serviços públicos essenciais, como água, energia elétrica e saneamento básico.

Além disso, a regularização fundiária da Vila Varjão também conta com a participação da sociedade civil e de organizações não governamentais, que têm um papel importante na mobilização e conscientização dos moradores sobre a importância do processo e na mediação dos conflitos que podem surgir durante a execução.

A regularização fundiária da Vila Varjão é um exemplo de como a Reurb-S pode ser uma importante ferramenta para garantir o direito à cidade e à moradia digna. O processo envolve a participação de diversos órgãos governamentais e da sociedade civil, e tem como objetivo incorporar a comunidade ao ordenamento territorial urbano e garantir a titulação dos ocupantes, além de melhorar a infraestrutura e o acesso aos serviços públicos essenciais.

Com base no processo de regularização fundiária da Vila Varjão em Barra do Garças, Mato Grosso, é importante destacar a importância dos órgãos governamentais nesse processo. A regularização fundiária é uma atribuição do Estado e é necessária a atuação coordenada e integrada dos diferentes órgãos para que o processo seja efetivo e cumpra seu

objetivo de garantir o direito à moradia e à cidade.

O Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, tem um papel fundamental na elaboração de políticas públicas e na coordenação do processo de regularização fundiária. Segundo o Ministério, a Reurb-S é uma importante ferramenta para a regularização de assentamentos informais e irregulares em áreas urbanas, garantindo a titulação dos ocupantes e a incorporação desses núcleos ao ordenamento territorial urbano.

Além disso, é importante destacar a participação da Caixa Econômica Federal, que é responsável pela análise e aprovação dos projetos de regularização fundiária, além de fornecer o financiamento para a execução das obras de infraestrutura necessárias. Segundo a cartilha divulgada pela Caixa Econômica Federal é a "Cartilha de Regularização Fundiária Urbana", publicada em 2017, diz que regularização fundiária é uma prioridade para a instituição, que tem como objetivo contribuir para a melhoria da qualidade de vida das pessoas e para a redução do déficit habitacional no país. descubra para min onde a caixa fez esta declaração.

Outro órgão fundamental nesse processo é o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), que tem como objetivo promover a reforma agrária e a regularização fundiária em todo o país. Segundo o órgão citado anteriormente, a regularização fundiária é uma

importante política pública que busca garantir o direito à terra e à moradia digna para as populações mais vulneráveis.

Em síntese, o processo de regularização fundiária é uma atribuição do Estado e requer a atuação coordenada e integrada dos diferentes órgãos governamentais. A Reurb-S é uma importante ferramenta nesse processo, e a participação dos órgãos governamentais, como o Ministério das Cidades, a Caixa Econômica Federal, o INCRA, a Sinfra e a CODEBAR, é fundamental para garantir o direito à cidade e à moradia digna.

Diante do exposto, podemos concluir que a Reurb-S é uma importante ferramenta para garantir o direito à cidade e à moradia digna, principalmente em núcleos urbanos informais e irregulares. A regularização fundiária da Vila Varjão em Barra do Garças, Mato Grosso, é um exemplo de como a Reurb-S pode ser aplicada na prática para incorporar comunidades ao ordenamento territorial urbano e garantir a titulação dos ocupantes.

Nesse processo, a participação de órgãos governamentais e da sociedade civil é fundamental para assegurar a regularização do solo, a melhoria da infraestrutura e o acesso aos serviços públicos essenciais, como água, energia elétrica e saneamento básico. Além disso, é importante destacar a relevância da mediação de conflitos, que pode ser realizada por organizações não governamentais, para garantir um processo justo e participativo.

Portanto, é necessário que os poderes públicos locais, estaduais e federais atentem para a importância da Reurb-S e da regularização fundiária em geral, e invistam em políticas e ações que visem garantir o direito à cidade e à moradia digna para todos os cidadãos brasileiros.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A questão da regularização fundiária no Brasil é um tema complexo e controverso que tem sido debatido por especialistas e órgãos governamentais há décadas. Com a crescente urbanização e ocupação do solo de forma desordenada, muitas cidades brasileiras têm enfrentado o problema de núcleos urbanos informais e irregulares, gerando insegurança jurídica, exclusão social e precariedade nas condições de vida das pessoas. A regularização fundiária surge como uma das principais ferramentas para solucionar esses problemas, garantindo o direito à cidade e à moradia digna.

O direito à moradia e à propriedade estão previstos na Constituição Federal de 1988, que reconhece a função social da propriedade e estabelece que a propriedade deve cumprir sua função social (artigo 5º, XXIII e XXIV, e artigo 182). No entanto, a realidade brasileira é marcada por uma grande quantidade de núcleos urbanos informais e irregulares, caracterizados pela ausência de titulação e pela precariedade nas condições de moradia e infraestrutura.

A regularização fundiária como ferramenta de inclusão social e garantia de direitos. A regularização fundiária é uma das principais ferramentas para garantir o direito à cidade e à moradia digna. De acordo com o Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU), “ a regularização fundiária é um processo de reconhecimento da posse, da propriedade e dos direitos relativos à moradia, ao meio ambiente equilibrado, à infraestrutura urbana, à paisagem urbana e ao patrimônio cultural, bem como ao pleno exercício da cidadania” (IBDU, 2019, p. 6).

A regularização fundiária contribui para a inclusão social, a garantia de direitos e a redução das desigualdades. Segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional (2019, p. 8), a regularização fundiária "promove o acesso à terra urbanizada, legaliza a situação de muitas famílias e garante a elas a segurança jurídica de permanecer no lugar onde sempre estiveram, além de viabilizar o acesso a serviços públicos, como saneamento, água e energia elétrica".

A possibilidade de regularização dos imóveis irregulares é possível, mas envolve um processo complexo e que exige a participação de diversos atores sociais e governamentais. A legislação brasileira estabelece diferentes instrumentos para a regularização fundiária, como a Reurb (Regularização Fundiária Urbana) e a Reurb-S (Regularização Fundiária Urbana de

Interesse Social), que têm como objetivo a regularização dos imóveis irregulares.

No entanto, a regularização fundiária ainda enfrenta diversos desafios no Brasil, como a falta de recursos financeiros e humanos para sua implementação, a falta de articulação entre os diferentes órgãos envolvidos e a falta de planejamento.

Uma das alternativas para acabar com o problema da regularização fundiária é o fortalecimento da legislação e das políticas públicas voltadas para o tema. É necessário que as leis sejam mais claras e objetivas, facilitando a compreensão e aplicação pelos diferentes atores envolvidos no processo de regularização fundiária. Além disso, é preciso que as políticas públicas sejam mais efetivas, garantindo recursos financeiros e humanos suficientes para a execução dos projetos.

Outra opção é o estabelecimento de parcerias entre o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil. A união desses atores pode gerar uma maior eficiência e efetividade no processo de regularização fundiária, além de garantir uma maior participação e envolvimento da sociedade.

A utilização de tecnologias e inovações também pode ser uma alternativa para acabar com o problema da regularização fundiária. A utilização de softwares de geoprocessamento, por exemplo, pode auxiliar na identificação de áreas ocupadas irregularmente e na definição de estratégias para regularização fundiária.

Por fim, é preciso uma maior conscientização da população sobre a importância da regularização fundiária. A educação e a conscientização são importantes para que a população entenda os benefícios da regularização fundiária e se envolva nos processos de regularização.

A inexistência do processo de regularização fundiária pode acarretar diversos problemas de longo prazo, como a falta de segurança jurídica, a exclusão social e a precarização das condições de vida da população. Sendo estes os principais problemas de longo prazo que podem surgir caso a regularização fundiária não ocorra no Brasil.

Não ter a área regularizada pode gerar insegurança jurídica para os ocupantes dos imóveis irregulares, já que não possuem documentos que comprovem a posse do imóvel. Isso pode levar a conflitos de ordem judicial, uma vez que os ocupantes podem ser considerados invasores de terras públicas ou particulares, o que pode levar à remoção forçada das famílias e à perda do patrimônio construído ao longo dos anos.

Terrenos irregulares também contribui para a exclusão social, uma vez que a população que vive em assentamentos irregulares muitas vezes é marginalizada pela sociedade e pelo poder público. Essa exclusão se reflete em diversos aspectos, como a falta de acesso aos serviços públicos básicos, à infraestrutura urbana e à segurança. Além disso, a população

que vive em áreas irregulares muitas vezes não tem acesso ao mercado formal de trabalho, o que gera exclusão econômica e social.

Os lotes sem títulos também podem levar à precarização das condições de vida da população, uma vez que a falta de acesso a serviços públicos básicos como água, energia elétrica e saneamento básico pode gerar doenças e comprometer a qualidade de vida das famílias. Além disso, a falta de regularização fundiária contribui para a falta de investimentos na infraestrutura urbana e para a falta de planejamento das cidades, o que gera a proliferação de áreas degradadas e de risco.

A falta de regularização fundiária no Brasil pode gerar diversos problemas de longo prazo, como a falta de segurança jurídica, a exclusão social e a precarização das condições de vida da população. É necessário que o poder público atue de forma mais efetiva na promoção da regularização fundiária, garantindo o acesso à moradia digna e aos serviços públicos básicos para toda a população. A promoção da regularização fundiária é uma questão de justiça social e de garantia do direito à cidade, e deve ser uma prioridade na agenda das políticas públicas urbanas.

6. REFERÊNCIAS

BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, José Carlos Moreira. **O direito à cidade e o novo estatuto da cidade**. São Paulo: Atlas, 2006.

AROUCA, Sílvio Cesar. **Regularização Fundiária Urbana - Aspectos Jurídicos, Urbanísticos e Sociais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

BITTAR, C. A. C. (2017). **Regularização Fundiária Urbana: Aspectos Políticos e Jurídicos**. Editora Atlas.
BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 199

CAFFARENA, Regina Beatriz. **Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos Informais**. São Paulo: Atlas, 2017.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Regularização Fundiária**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/Paginas/default.aspx#>. Acesso em: 05 mar. 2023.

CARVALHO, Paulo de Tarso Serra; SERRA, Cláudio Ricardo Gomes. **Regularização Fundiária e a Efetividade do Direito à Moradia**. *Revista de Direito Público da Economia*, v. 15, n. 60, p. 107-124, 2017.

FUX, Luiz. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas - Volume 5**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>. Acesso em: 04 mar. 2023.

IBGE. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/habitacao/9173-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios-continua.html>. Acesso em: 05 mar. 2023.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. (2014). Regularização Fundiária

no Brasil: conceitos e instrumentos. Disponível em:

http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/livro_regularizacao_fundiaria.pdf

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. Regularização Fundiária Urbana - Um Instrumento para a Promoção do Desenvolvimento Urbano Sustentável. Brasília: IPEA, 2012.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. Regularização Fundiária no Brasil: conceitos e instrumentos. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/livro_regularizacao_fundi

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 1991.

LIRA, Ronaldo José de. **Regularização Fundiária no Brasil**. Editora Fórum, 2016.

LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil**. São Paulo: Martins Fontes, 1996.

MAZZA, Alexandre. **Manual de direito administrativo**. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MILARÉ, E. **Direito do Ambiente: doutrina, prática, jurisprudência, glossário**. Editora Revista dos Tribunais. 2011

MILARÉ, Édís. **Direito do Ambiente: doutrina, prática, jurisprudência, glossário**. Editora Revista dos Tribunais, 2011.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Cartilha Regularização Fundiária de Interesse Social**. 2017 Disponível em: http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSEHAB/Cartilha_RFIS.pdf

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Cartilha Regularização Fundiária de Interesse Social. Disponível em: http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSEHAB/Cartilha_RFIS.pdf.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Relatório Nacional sobre a Situação dos Assentamentos Precários**. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Relatório Nacional sobre a Situação dos Assentamentos Precários**. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Habitação. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-nacional-de-habitacao>. Acesso em: 05 mar. 2023.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Regularização Fundiária**. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/regularizacao-fundiaria>. Acesso em: 04 mar. 2023.

SANTOS, Antônio Augusto Mayer dos. **Regularização Fundiária e a Função Social da Propriedade**. Editora Lumen Juris, 2012.

SILVA, J. A. da. (2017). **Regularização fundiária urbana e seus reflexos na garantia do direito à moradia e à cidade: um estudo de caso no município de Maringá-PR**. Dissertação de mestrado, Universidade Estadual de Maringá.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 9ª ed. São Paulo: Malheiros, 2016.

SILVA, José Afonso da. **Regularização fundiária urbana e seus reflexos na garantia do direito à moradia e à cidade: um estudo de caso no município de Maringá-PR**. Dissertação de mestrado, Universidade Estadual de Maringá, 2017.

TRENTINI, Flávia. **Direito Urbanístico**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018