



GT 08 – Direito à Moradia, ATIS e Regularização Fundiária em Disputa

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO FERRAMENTA DE JUSTIÇA TERRITORIAL E EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA: ANÁLISE DO PROGRAMA MINHA CASA REGULARIZADA NO MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS, REGIÃO DE CARAJÁS-PA.

Joelma Sousa Lima¹

José Júlio Ferreira Lima²

INTRODUÇÃO

A cidade pode ser compreendida como um resultado da urbanização, da industrialização e do contexto amplo da sociedade pós-moderna, deslocando grande contingente populacional que antes tinha raízes no campo, além de criar um modo de vida dinâmico e líquido, na concepção de Baumann, apresentando-se como um grande desafio para as sociedades hodiernas. Nesse contexto, com o rápido desenvolvimento e a expansão desordenada da cidade, nasce também a escassez de moradia adequada, vez que o fenômeno da informalidade urbana vem se manifestando com maior intensidade nos últimos tempos, resultando em enfrentamento de questões ambientais, saneamento, segurança, lazer, entre outros. Diante dessa problemática, a regularização fundiária emerge como uma alternativa de política pública para o tratamento de áreas já ocupadas de forma irregular pela população de baixa renda, cabendo ao poder público gerir, garantir e preservar o direito de permanência da população residente. A pesquisa apresenta o “Programa de Regularização Fundiária Minha Casa Regularizada” da Prefeitura Municipal de Parauapebas Sudeste do Pará na Região de Carajás, relata a experiência e pesquisa, explicita os seus pressupostos metodológicos e reflete sobre os desafios da aplicação da Regularização fundiária, em especial a REURB-S no contexto das cidades amazônicas ocupadas historicamente através da mineração na região de Carajás.

A PROTEÇÃO DO DIREITO À MORADIA

A moradia é um direito humano fundamental, pois está diretamente vinculada à dignidade da pessoa, ao bem-estar físico e emocional, à saúde, à segurança e à possibilidade de construção de vínculos afetivos e comunitários. Desde a Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948), a

¹ Mestranda do Programa de Pós Graduação em Planejamento e Desenvolvimento Regional e Urbano na Amazônia da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (UNIFESSPA). Advogada Especialista em Direito Notarial e Registral, E-mail: joelma.lima@unifesspa.edu.br

²

Doutor em Arquitetura pela Oxford Brookes University, UK. Professor do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Pará (UFPA). E-mail: jjlima@ufpa.br.



habitação adequada passou a ser reconhecida internacionalmente como condição para uma vida digna. No Brasil, esse direito foi incorporado à Constituição Federal de 1988 como um direito social, reafirmando o papel do Estado na sua efetivação.

A partir desse momento, o direito à moradia tornou-se um importante fator de desenvolvimento para políticas públicas, pois a construção de moradias sociais faz parte do rol de dignidade da pessoa humana, devendo, assim, ser tratada conforme a legislação prevê, e não como alvo de promessa de campanha eleitoral ou um favor aos indivíduos desfavorecidos³.

Sob uma perspectiva crítica de David Harvey, o espaço urbano é constantemente moldado por lógicas de acumulação de capital, tornando a moradia não apenas um bem de uso, mas principalmente um bem de troca⁴. Isso implica que, nas cidades brasileiras, habitar tornou-se um privilégio de poucos, enquanto a maioria da população é relegada à informalidade, à insegurança da posse e à exclusão territorial. Como destaca Lefebvre, essa exclusão compromete o “direito à cidade”, pois impede que todas as pessoas usufruam plenamente da vida urbana⁵.

A INFORMALIDADE URBANA COMO EXPRESSÃO DA DESIGUALDADE

O fenômeno da informalidade urbana é mais do que uma questão legal ou urbanística trata-se da expressão concreta das desigualdades sociais, raciais e econômicas. Como explicam Bachi e Souza⁶, os assentamentos informais surgem como alternativas possíveis para famílias que, diante do mercado formal excludente, constroem seus próprios espaços de moradia, muitas vezes em áreas ambientalmente frágeis, desprovidas de infraestrutura básica e marcadas pela ausência do Estado.

Complementarmente, segundo Lefebvre⁷, com a industrialização, uma extrema segregação se impõe aos grupos, etnias, estratos e classes sociais, destruindo morfológicamente a cidade e ameaçando a vida urbana. Os trabalhadores, expulsos para as periferias, perdem o sentido da cidade como obra criativa e coletiva.

³ SANTOS, L. K. M.; VALE, Manoel Marchiori Carazza. O direito à moradia x Programa Minha Casa Minha Vida: espacialização dos marginalizados das cidades de São João Del-Rei e Barbacena. **CSONline - Revista eletrônica de ciências sociais**, [S. l.], n. 31, 2020. DOI: 10.34019/1981-2140.2020.29416. Disponível em: <https://periodicos.ufff.br/index.php/csonline/article/view/29416>. Acesso em: 5 jun. 2025. BACHI, Reinaldo; SOUZA, Vanessa da. **Direito à moradia e regularização fundiária no Brasil**. Curitiba: CRV, 2019.

⁴

HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2012.

⁵

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2010.

⁶

BACHI, Reinaldo; SOUZA, Vanessa da. **Direito à moradia e regularização fundiária no Brasil**. Curitiba: CRV, 2019.

⁷

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2010.



Exemplo emblemático dessa realidade é Parauapebas, uma cidade amazônica localizada na região de Carajás no sudeste do Pará, a cidade cresceu impulsionada pela mineração e pelo Projeto Grande Carajás, recebendo fluxos migratórios intensos nas últimas décadas. No entanto, esse crescimento ocorreu de forma desordenada, e sem políticas públicas capazes de absorver e organizar essa expansão. O resultado foi o surgimento de inúmeros núcleos urbanos informais, áreas densamente ocupadas, mas legalmente invisíveis.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E LEI 13.465/2017

Diante da necessidade que a Administração Pública tem de garantir o direito à moradia, costuma-se perceber a regularização fundiária como uma forma de proporcionar certa segurança aos vulneráveis, ajustando, urbanizando e harmonizando ambientes de ocupação irregular⁸.

No plano jurídico institucional, a regularização fundiária, regulamentada pela Lei nº 13.465/2017⁹ e pelo Decreto nº 9.310/2018¹⁰, surge como uma resposta institucional à exclusão fundiária urbana. O novo marco legal representa um avanço significativo ao modernizar e tornar mais acessíveis os processos de regularização fundiária no Brasil, entre as principais inovações, destaca-se a introdução do conceito de núcleo urbano informal, que amplia o entendimento sobre a informalidade nas cidades, a legitimação fundiária como instrumento de garantia do direito à moradia, a simplificação dos trâmites administrativos e cartorários, e o reconhecimento do direito de laje, que valoriza as formas populares de ocupação urbana e possibilita a ampliação legal das moradias.

De forma normativa, a Lei Federal nº 13.465/2017, em seu artigo 9º, define a regularização fundiária como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas à integração dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial das cidades, assegurando também a titulação dos ocupantes. De acordo com o artigo 13 da mesma norma, a REURB se subdivide em duas modalidades: a Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E). A Reurb-S se destina aos núcleos ocupados predominantemente por população de baixa renda, conforme declaração expressa do Poder Executivo Municipal. Já a

⁸ BACHI, Reinaldo; SOUZA, Vanessa da. **Direito à moradia e regularização fundiária no Brasil**. Curitiba: CRV, 2019, p. 4.

⁹ BRASIL. *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. **Diário Oficial da União: seção 1**, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 5 jun. 2025.

¹⁰ BRASIL. Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018. Regulamenta dispositivos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que trata da regularização fundiária. **Diário Oficial da União: seção 1**, Brasília, DF, 16 mar. 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: 5 jun. 2025.



Reurb-E abrange os demais núcleos informais que não se enquadram nos critérios sociais da primeira modalidade.

Do ponto de vista doutrinário, como aponta Sabino¹¹, a regularização fundiária é muito mais do que um procedimento administrativo, é um ato de reconhecimento do direito à permanência e da legitimidade das trajetórias de vida das famílias que há décadas constroem suas casas, lares e comunidades. É, portanto, um instrumento de justiça social e de reparação histórica.

O PROGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM PARAUPEBAS REGIÃO DE CARAJÁS, PA

O programa Minha casa regularizada surgiu a partir da necessidade de promover a regularização fundiária dos imóveis diretamente e indiretamente impactados pelas obras do Programa Municipal de Saneamento Ambiental, Macro Drenagens e Recuperação de Igarapés às Margens do Rio Parauapebas (PROSAP). Em função das intervenções do PROSAP, diversas famílias precisaram ser reassentadas de forma involuntária, o que exigiu a elaboração de um Plano Diretor de Reassentamento (PDR) instrumento fundamental para orientar todo o processo de deslocamento das famílias afetadas. Além do mais, o PDR foi estruturado com base na legislação brasileira sobre reassentamento involuntário, além de incorporar os princípios e diretrizes da Política de Reassentamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), conforme estabelecido na OP-710.

Nesse contexto, o programa Minha Casa Regularizada tem como objetivo geral garantir o direito constitucional de acesso à terra regularizada, promovendo a função social da propriedade urbana e assegurando a segurança jurídica sobre a posse e a propriedade em núcleos urbanos de Parauapebas. Entre os objetivos específicos, destaca-se a implementação da regularização fundiária de aproximadamente 700 famílias residentes no conjunto habitacional Vale do Sol, formadas por reassentados de áreas afetadas pelas obras de saneamento ambiental.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados da pesquisa indicam que o processo de regularização fundiária, mais do que um procedimento técnico, é um processo que intensifica o diálogo entre normas jurídicas e práticas sociais, especialmente no contexto de reassentamentos involuntários e da produção social do espaço. Nesses casos, observa-se uma coexistência dinâmica entre o ordenamento formal e os arranjos comunitários que seguem exercendo papel central na gestão cotidiana dos territórios.

A experiência do programa Minha Casa Regularizada, implementado em Parauapebas, destaca-se como um exemplo concreto de política pública comprometida com a justiça territorial e a

¹¹ SABINO, Gustavo. **Regularização fundiária urbana: Lei 13.465/2017 comentada**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.



efetivação do direito à moradia. A iniciativa demonstra que, quando articulada a práticas participativas e urbanísticas integradas, a regularização fundiária pode romper com lógicas históricas de exclusão e invisibilidade, promovendo o reconhecimento social, a segurança jurídica e o pertencimento das populações reassentadas

Em síntese, a análise do programa Minha Casa Regularizada, no município de Parauapebas, evidencia como a regularização fundiária pode ser uma poderosa ferramenta de transformação social, especialmente em territórios marcados pela informalidade urbana e por processos históricos de ocupação desordenada. A pesquisa demonstrou que, ao garantir o direito à moradia e promover o reconhecimento institucional das comunidades reassentadas, a política de regularização fundiária reforça o princípio da função social da propriedade e contribui para a construção de cidades mais equitativas.

REFERÊNCIAS

BACHI, Reinaldo; SOUZA, Vanessa da. **Direito à moradia e regularização fundiária no Brasil**. Curitiba: CRV, 2019.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 05 junho 2025.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2012.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Centauro, 2010.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 2009.

SABINO, Gustavo. **Regularização Fundiária Urbana: Lei 13.465/2017 comentada**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.

SANTOS, L. K. M.; MANOEL MARCHIORI CARAZZA VALE, O direito à moradia x Programa Minha Casa Minha Vida: espacialização dos marginalizados das cidades de São João Del-Rei e Barbacena. CSOnline - **Revista eletrônica de ciências sociais**, [S. l.], n. 31, 2020. DOI: 10.34019/1981-2140.2020.29416. Disponível em: <https://periodicos.ufjf.br/index.php/csonline/article/view/29416>. Acesso em: 05 junho 2025.