

A (NÃO) CONCILIAÇÃO: LIMITES JURÍDICOS E PRÁTICOS DA REURB NAS APPS RIBEIRINHAS DE PORTO VELHO

THE (NON) CONCILIATION: LEGAL AND PRACTICAL LIMITS OF REURB IN RIVERSIDE APPS OF PORTO VELHO

CARLOS JAEL XIMENES DE SOUSA, UNIR,
C.jael.ximenes@gmail.com

RESUMO: Este resumo analisa os desafios da Regularização Fundiária Urbana (REURB) em áreas ribeirinhas de Porto Velho/RO, sobretudo nas Áreas de Preservação Permanente (APPs) de risco não mitigável. O problema central é conciliar o direito à moradia com a proteção ambiental, considerando os limites da Lei nº 13.465/2017 e do Código Florestal. A metodologia combinou pesquisa bibliográfica (Souza, Câmara e Silva) e documental (leis federais e municipais). Constatou-se que (i) áreas de cheias históricas inviabilizam mitigação do risco; (ii) a titularidade federal retarda a titulação; e (iii) a ausência de saneamento básico perpetua a degradação ambiental. Propõe-se o reassentamento planejado das famílias, com infraestrutura e recuperação ambiental, integrando segurança habitacional e proteção ecológica.

Palavras-chave: Regularização fundiária; Áreas ribeirinhas; Porto Velho; Risco não mitigável; Saneamento.

ABSTRACT: This article analyzes the challenges of urban land regularization (REURB) in riverside areas of Porto Velho, particularly within Permanent Preservation Areas (APPs) classified as non-mitigable risk. The central issue lies in reconciling the right to housing with environmental protection under Law No. 13,465/2017 and the Forest Code. The research combined bibliographic and documentary analysis. Findings show that historical flooding areas cannot be mitigated, federal land ownership delays titling, and low sanitation perpetuates degradation. It proposes planned resettlement and environmental restoration to balance housing security and ecological protection.

Keywords: Land regularization; Riverside areas; Porto Velho; Non-mitigable risk; Sanitation.

1 Introdução

A regularização fundiária em Porto Velho é relevante pela ocupação histórica das margens do rio Madeira, eixo vital da cidade, mas sujeito a cheias e erosão. A capital amazônica enfrenta forte pressão demográfica, ampliando ocupações irregulares e vulnerabilidade socioambiental. A Lei nº 13.465/2017 fornece base jurídica para titularidade, mas revela limites diante de áreas de risco e restrições

ambientais. O estudo busca responder: **como conciliar o direito à moradia com a proteção ambiental em áreas ribeirinhas de risco não mitigável em Porto Velho?**

O objetivo geral é analisar os desafios jurídicos e sociais da REURB nessas áreas. Especificamente: (i) examinar o tratamento legal da regularização em zonas de risco; (ii) investigar restrições do Código Florestal; e (iii) avaliar os impactos urbanos e ambientais locais. A metodologia é qualitativa, baseada em pesquisa bibliográfica (Souza, Câmara e Silva) e documental (Lei nº 13.465/2017, Código Florestal e LC nº 751/2018).

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Marco teórico e jurídico

A função social da propriedade, prevista nos arts. 5º e 6º da Constituição, impõe uso que promova bem-estar coletivo e sustentabilidade. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) reforça essa diretriz. Câmara (2015) destaca a REURB como instrumento de ordenamento urbano e inclusão; Silva (2017) ressalta que a moradia deve respeitar limites ambientais; e Souza (2019) integra o princípio da função social à proteção ecológica.

A Lei nº 13.465/2017 proíbe regularização quando o risco não puder ser eliminado (art. 39, §2º). Em Porto Velho, as cheias históricas tornam muitas áreas inaptas. O Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) protege margens de rios, mas admite regularização mediante mitigação e faixas não edificáveis. A LC nº 751/2018 localiza essa norma no contexto municipal, criando o programa ECOMORAR. Contudo, a faixa mínima de 15 metros nas margens do Madeira evidencia conflito entre formalização e preservação. A aplicação local deve equilibrar moradia digna e proteção ambiental, evitando que a regularização apenas legitime vulnerabilidades.

2.2 A (não) conciliação: limites jurídicos e práticos da reurb nas apps ribeirinhas de porto velho

2.2.1 O entrave do risco não mitigável: A lição da cheia do rio madeira em 2014

A cheia do rio Madeira em 2014 revelou a impossibilidade de mitigar riscos em determinadas áreas. O art. 39, §2º, da Lei nº 13.465/2017 impede a REURB em zonas

onde o perigo não possa ser eliminado. Regularizar tais áreas significaria formalizar vulnerabilidades sociais e ambientais, contrariando o princípio da precaução. O reassentamento planejado, previsto na LC nº 751/2018, surge como única solução segura.

2.2.2 O nó institucional na regularização dos terrenos da união (SPU)

Grande parte das APPs ribeirinhas é terreno da União, sob gestão da SPU, o que impede o município de titular sem autorização federal. A necessidade de convênios e cessões torna o processo lento e burocrático, prolongando a insegurança jurídica e habitacional. Câmara (2015) aponta que a morosidade administrativa perpetua vulnerabilidades.

2.2.3 O programa ECOMORAR e a crítica à legalização da precariedade

Embora busque integrar função social e segurança jurídica, o ECOMORAR arrisca legalizar a precariedade se não houver recuperação ambiental e obras de infraestrutura. Medidas como revegetação ciliar, drenagem e tratamento de efluentes são essenciais para que a REURB cumpra papel sustentável.

2.2.4 saneamentos básico: O fator limitante da sustentabilidade

Com investimento de apenas R\$ 37/habitante/ano (Trata Brasil, 2014), o saneamento deficiente compromete a REURB e agrava a poluição do Madeira. Titulação sem infraestrutura adequada viola os direitos à saúde e ao meio ambiente equilibrado.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise demonstra que a REURB, instituída pela Lei nº 13.465/2017, representa um avanço jurídico relevante ao formalizar a posse e conferir segurança aos moradores de áreas urbanas informais, inclusive em núcleos consolidados de Porto Velho. Contudo, sua aplicação em Áreas de Preservação Permanente ribeirinhas enfrenta limites legais e estruturais. O risco não mitigável, comum em zonas sujeitas às cheias do rio Madeira, inviabiliza a regularização onde não há garantia de segurança aos ocupantes, conforme o art. 39, §2º da referida lei.

A presença de terrenos federais sob gestão da SPU e a morosidade na celebração de convênios dificultam o processo de titulação, restringindo o alcance das políticas fundiárias municipais. Soma-se a isso a insuficiência de investimentos em infraestrutura e saneamento — cerca de R\$ 37 por habitante/ano —, incapazes de conter impactos ambientais e riscos à saúde pública, especialmente nas áreas ribeirinhas.

Diante desse quadro, torna-se claro que a regularização fundiária, isoladamente, não assegura moradia digna nem preservação ambiental. É necessário um programa de reassentamento planejado das famílias em áreas de risco, articulado a políticas de infraestrutura, drenagem e saneamento. Essa integração possibilitaria o realocamento seguro dos moradores e a recuperação ambiental das APPs, equilibrando o direito à moradia com a proteção dos ecossistemas.

Em suma, a REURB é um instrumento essencial, mas sua efetividade em Porto Velho depende da articulação com políticas urbanas e ambientais que transformem a formalização fundiária em verdadeira inclusão social e sustentabilidade territorial.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 10520: informação e documentação - citação em documentos - apresentação**. 2. ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 6023: informação e documentação - elaboração: referências**. Rio de Janeiro: ABNT, 2018.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece normas gerais de direito urbanístico e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2001/l10257.htm. Acesso em: 13 out. 2025.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 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 nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 18 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências (Código Florestal). Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2012/l12651.htm. Acesso em: 13 out. 2025

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 titulação de imóveis da União, e dá outras providências.

Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 13 out. 2025.

CÂMARA, Oscar Pedroso. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 9. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2025.

PORTO VELHO (Município). Lei Complementar nº 751, de 18 de dezembro de 2018. Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de Porto Velho, e dá outras providências. Porto Velho, RO: Câmara Municipal. Disponível em: <http://www.camarapv.ro.gov.br/leis/2018/lei-complementar-751-2018.pdf>. Acesso em: 13 out. 2025.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Urbanístico**. 7. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2017.

SOUZA, Aulus Eduardo Teixeira de. **Políticas Ambientais Urbanas: Aspectos Históricos, Normativos e Conceituais**. 1. ed. São Paulo: Juspodivm, 2019. Disponível em: <https://www.lexml.gov.br/urn/urn%3Alex%3Abr%3Arede.virtual.bibliotecas%3Alivro%3A2019%3B001151625>. Acesso em: 13 out. 2025.

TRATA BRASIL. **Baixo avanço do saneamento básico nas maiores cidades brasileiras compromete universalização nos próximos 20 anos**. São Paulo: Instituto Trata Brasil, 2014. Disponível em: <https://tratabrasil.org.br/wp-content/uploads/2022/09/release-ranking-2014.pdf>. Acesso em: 13 out. 2025.