

## **A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO INSTRUMENTO JURÍDICO-URBANÍSTICOS DE SUSTENTABILIDADE**

Eduardo Roberto dos Santos Beletato<sup>1</sup>

**RESUMO:** Na segunda metade do Século XX, com o desenvolvimento da indústria e diante da falta de condições de vida no meio rural, o Brasil passou por um êxodo sem precedentes, de uma população em busca de melhores condições de vida. Ocorre, que somente no Século XXI começaram a ser criados instrumentos para a amenizar o impacto ambiental causado. De início é possível mencionar o marco institucional representado pela Lei nº 11.977/09 se destacou pela flexibilização dos parâmetros urbanísticos e ambientais de forma a permitir que os assentamentos urbanos informais ganhassem juridicidade, também foi precursora da criação do Programa Minha Casa Minha Vida, que financia a aquisição, produção ou reforma de imóveis urbanos ou rurais por população de baixa renda – foi um marco fundamental para a regularização fundiária por considerar os assentamentos informais como parte indissociável da cidade e, no contexto do planejamento urbano como um todo, promover sua integração com a chamada “cidade formal”, conferindo concretude ao objetivo constitucional de promover o bem de todos. Após mais de sete (7) anos de experiência de regularização fundiária urbana a partir do o Poder Executivo Federal editou a Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016 que no ano seguinte com uma série de vetos seria sancionada pelo Presidente Michel Temer sancionou a Lei 13.465/2017 no 11 de julho de 2017.

**PALAVRAS-CHAVES:** Sustentabilidade. Urbanístico. Regularização Fundiária. Desenvolvimento Sustentável.

### **1 INTRODUÇÃO**

Atualmente, temos como um dos maiores desafios a construção de cidades mais sustentáveis, que devem ser desenvolvidas com base em modelos modernos e inovadores, capazes de construir instrumentos com este propósito, buscando esforços da esfera pública em sua dimensão municipal, reunindo os esforços da sociedade civil e da iniciativa empresarial.

A proposta central da sustentabilidade é a busca pela eficiência na utilização dos recursos do planeta. Pois, devemos ter em mente que os recursos são limitados, devendo o ser humano se adaptar e adaptar o meio ambiente, com a

---

<sup>1</sup> Pós-Graduado em Direito Previdenciário na Universidade Estadual de Londrina. Aluno Especial do Mestrado em Direito Negocial da Universidade Estadual de Londrina – Disciplina de Responsabilidade Social Empresarial e Negócios Jurídicos - eduardo.beletato@gmail.com.

finalidade de preservar para si e para as futuras gerações. A vontade demasiada na busca de satisfação de interesses particulares, revela-se como o processo dominante para atingir os fins estabelecidos. Deixando para trás que é necessária a alocação dos recursos e o consumo ponderado dos elementos limitados do meio ambiente.

Para acompanhar esse desenvolvimento desenfreado, somente na Constituição Federal de 1988, que trouxe o princípio da função social da propriedade urbana, encontrou uma fórmula consistente. Resumindo, o direito de propriedade imobiliária urbana é assegurado nos casos em que é cumprida sua função social, ou seja, a destinação do bem imóvel urbano. Que por sua vez é determinada pela legislação urbanística, principalmente nos municípios.

Temos que com a vigência do retro princípio, foram trazidos instrumentos jurídico-urbanístico, atribuindo ao ente público municipal de promover o controle jurídico do processo de desenvolvimento urbano, e ao mesmo tempo respeitar o meio ambiente, devendo, através de políticas públicas e do ordenamento territorial, adequar os interesses individuais os sociais, culturais e ambientais, tendo a cidade como um todo.

Por fim, temos o instrumento trazido pela Lei nº 13.465/2017, em seu artigo 35, que estabelece a requisitos para a regularização fundiária, ou seja, a importância de se atentar para os aspectos urbanísticos trazendo diversas exigências, consistentes em um conjunto de medidas jurídicas, visando à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, com a finalidade de garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

## **2 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO INSTRUMENTO JURÍDICO-URBANÍSTICOS DE SUSTENTABILIDADE**

O direito ambiental não busca proibir as atividades econômicas, mas visa o equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e o meio ambiente, com a intenção de evitar a destruição em massa dos recursos ambientais de que necessita

o ser humano, com intenção de reparar os danos do passado, preservar o presente e manter o futuro para as próximas gerações.

Podemos mencionar inúmeros objetivos do desenvolvimento sustentável, mas vamos destacar apenas alguns que estão relacionados aos direito urbanístico, como: assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar a todas; acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares; garantir acesso à energia, à água de maneira sustentável; promover o crescimento econômico sustentável; assegurar padrões de consumo e produção sustentável.

Os objetivos acima devem ser aplicados no modelo de sustentabilidade urbana, os grandes centros, aqui incluídos indústrias e moradias, devem ser estudados por seus Municípios antes de iniciar a construção, necessário se faz um estudo prévio para a verificação do meio ambiente à sua volta.

Toda lei urbanística e ambiental implica em materializar o princípio da função social da propriedade, o princípio fundamental do Direito Urbanístico e do Direito Ambiental. Para tanto, foi dado ao ente público municipal o poder para que através de leis e pela criação através de instrumentos urbanísticos, determine o equilíbrio possível entre interesses individuais e coletivos quanto à utilização dos recursos não renováveis.

Retro instrumentos urbanísticos, foram garantidos na Constituição Federal de 1988, são instrumentos que deverão ser utilizados pelos municípios de forma combinada, com a finalidade de promover não apenas a regulação normativa dos processos de desenvolvimento e uso do solo urbano, mas também para interferir em outros processos com o crescimento do mercado imobiliário.

É possível destacar alguns instrumentos do planejamento urbano trazidos pela Constituição, quais sejam: loteamento, desmembramento, assentamentos, taxas de ocupação, entre outros. Agora, temos os regulamentados pelo Estatuto da Cidade, a saber: parcelamento, utilização compulsória, IPTU progressivo no tempo, estabelecimento do direito de superfície, possibilidade para a ação dos municípios na construção de uma nova ordem urbana, economicamente mais eficiente e justa no tocante às questões sociais e ambientais das cidades, entre diversas trazidas pelo Estatuto.

Não menos importante e ainda foco deste trabalho, é a regularização fundiária urbana que pode ser definida como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos

informais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Tal definição pode ser encontrada na Lei Federal nº 13/465/2017.

Portanto, nada mais é do que a regularização da informalidade urbana que ocorre em quase todas as cidades brasileiras. Esta irregularidade está associada principalmente nas grandes cidades como as ocupações de população de baixa renda, que sequer teve acesso à produção formal de habitação, e, como consequência é impedida de exercer o seu direito a moradia.

Esta lei veio para aumentar a perspectiva de vida das comunidades e das famílias beneficiadas, a regularização fundiária interfere positivamente na gestão dos territórios urbanos, pois, após regularizados passam a ter cadastros municipais e matrículas nos Cartórios de Registros de Imóveis. Antes, a Lei nº 11.977/09 era também chamada de “Lei Minha Casa, Minha Vida”, programa do Governo Federal que busca ajudar famílias de baixa renda, com uma parcela de financiamento acessível à todos.

Deste modo, podemos concluir que com o advento da Constituição Federal de 1988 aumentaram as esperanças de o desenvolvimento econômico e o meio ambiente caminharem lado a lado. Após, com a entrada do Estatuto das Cidades e com seus instrumentos urbanísticos foram expandindo para as partes mais pobres da população trazendo uma possibilidade de moradia e que fosse cumprido o princípio da função social da propriedade, ainda mais após o advento da Lei Federal nº 11.977/2009 a possibilidade de pessoas de baixa renda se enquadrar no programa “Minha Casa, Minha Vida”, e trouxe ainda o instrumento da regularização fundiária aprimorado pela Lei Federal nº 13/465/2017, sendo que apenas resta os municípios colocarem em prática.

## **CONCLUSÃO**

Tendo em vista a discussão do presente trabalho, tem-se que a sustentabilidade consiste num dos maiores desafios do homem moderno e de seus governantes. É necessária a utilização de políticas públicas de conscientização e

prática, pois possuímos instrumentos urbanísticos trazidos pela Constituição Federal, Estatuto da Cidade e pela Lei Federal nº 13/465/2017, esta última que trata da regularização fundiária.

Aplicar políticas que visem criar a cultura da sustentabilidade e da ecologia urbana nas populações de todas as faixas sociais e, principalmente, nas camadas mais baixas da sociedade, é de fundamental importância para garantir uma melhor condição de vida para todos e principalmente para as pessoas menos favorecidas. Trata-se da oportunidade de aprenderem que a utilização de meios sustentáveis de conviver com o meio ambiente em torno deles pode ser muito mais do que agir ecologicamente de forma correta.

Assim, é possível gerar uma grande economia de recursos estatais e ambientais não renováveis, que podem ser revertidos para suas próprias comunidades, ou representar uma fonte de renda considerável.

## **REFERÊNCIAS**

ASCELRAD, Henri. **A Duração das Cidades: Sustentabilidade e Risco nas Políticas Urbanas**. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

AMADEI, Vicente de Abreu. **Inovações Urbanísticas no Estatuto da Cidade**. in NALINI, José Renato; Levy, Wilson (Coord). Regularização Fundiária. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

FAUTH, Gabriela - **Desafios do Direito à Cidade às Vulnerabilidades**. Conpedi Law Review. E-ISSN 2448-3931, 2016.

FERNANDES, Edésio. **Direito Urbanístico: estudos brasileiros e internacionais**. Belo Horizonte: Del Rey: 2016.

FERNANDES, Edésio. **Questões anteriores ao Direito Urbanístico**. Belo Horizonte: PUC Minas Virtual, 2006. p. 35-76

NALINI, José Renato. **Regularização Fundiária**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SILVA, José Antônio Tietzmann. **As Perspectivas das Cidades Sustentáveis: entre a Teoria e Prática**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006.