

**O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA NO
PARADIGMA DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL:
UM ESTUDO FOCALIZANDO A LEI Nº 13.465/2017 E AS
ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

**THE FUNDAMENTAL RIGHT TO HOUSING IN THE
SUSTAINABLE DEVELOPMENT PARADIGM: A STUDY
FOCUSING ON LAW Nº 13.465/2017 AND PERMANENT
PRESERVATION AREAS**

**Alan Kolpachnikof Pereira¹
Virginia Kahrбек Bachmann²**

Resumo: Esta pesquisa propõe uma análise da eficácia e utilidade da Lei nº 13.465/2017 como via para concretização do direito fundamental à moradia no paradigma do desenvolvimento sustentável. Para tanto, em um primeiro momento, delimita-se a definição do direito à moradia a partir da previsão constitucional e do direito internacional, contextualizando em linhas gerais a complexa conjuntura habitacional brasileira. Com esses fundamentos, discorre-se acerca da natureza jurídica, características e espécies de regularização fundiária urbana, bem como as nuances procedimentais que norteiam o instituto. Da mesma forma, examina-se as peculiaridades da sua incidência sobre assentamentos informais situados em áreas de preservação permanente e se é possível, nesse viés, a compatibilização entre os direitos fundamentais à mora-

1. Bacharel em Direito pela Universidade Regional de Blumenau (FURB). Pós-graduado em Direito Público pela Escola Superior da Magistratura do Estado de Santa Catarina (ESMESC). Pós-graduado em Direito Processual Civil pela Universidade Regional de Blumenau (FURB). Assessor de Gabinete na 1ª Vara da Comarca de Pomerode, vinculado ao Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina. *E-mail:* alankpereira@gmail.com

2. Bacharela em Direito pela Universidade Regional de Blumenau (FURB). Advogada. Servidora vinculada à Universidade Regional de Blumenau (FURB). *E-mail:* virginiakba@gmail.com

dia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Em linhas derradeiras, o estudo em foco revela que a regularização fundiária urbana consiste em mecanismo hábil a assegurar o direito à moradia digna no paradigma do desenvolvimento sustentável, propiciando atendimento aos objetivos traçados pela Constituição Federal e normativas de cunho internacional. O método utilizado na presente pesquisa foi o indutivo, através de técnicas de pesquisa bibliográfica em doutrinas, legislação pertinente e artigos científicos para o desenvolvimento do tema.

Palavras-chave: Direito fundamental à moradia; Direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado; Área de preservação permanente; Desenvolvimento sustentável; Regularização fundiária urbana.

Abstract: This research proposes an analysis of the effectiveness and utility of Law nº 13.465/2017 to implement the fundamental right to housing in the sustainable development paradigm. Therefore, at first, the definition of the right to housing is presented based on the constitutional text and international law, contextualizing in general lines the complex Brazilian housing situation. With these foundation, this study discusses the legal concept, characteristics and types of urban land regularization, as well as the procedural nuances that guide the institute. Likewise, it examines the specialties of its incidence on informal housing located in areas of permanent preservation and whether it is possible, in this bias, to reconcile the fundamental rights to housing and an ecologically balanced environment. Ultimately, this study reveals that urban land regularization is a skillful mechanism to ensure the right to decent housing in the paradigm of sustainable development, providing compliance with the objectives outlined by the Federal Constitution and international regulations. The method used in the present research was the inductive one, through bibliographic research techniques in specialized authors, pertinent legislation and articles for the development of the theme.

Keywords: Fundamental right to housing; Fundamental right to an ecologically balanced environment; Permanent preservation área; Sustainable development; Urban land regularization.

1 INTRODUÇÃO

Na ordem constitucional brasileira, o direito à moradia e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado são ambos direitos fundamentais, que convivem em constante tensão.

Essa afirmação parte da concepção, defendida por Ingo Sarlet e Tiago Fensterseifer (2020), de que a partir de 1988 fundou-se um Estado Democrático, Social e Ecológico de Direito ou Estado Socioambiental, que incorporou como paradigma o desenvolvimento sustentável e seu objetivo de proteger de maneira integrativa os direitos sociais, ambientais e econômicos.

Seguindo essa estrutura holística que, ao menos no escopo teórico, permite a concretização tanto do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado como do direito à moradia, destaca-se o fato de o texto constitucional não definir expressamente o conteúdo do direito à moradia. Ainda assim, seu status de direito fundamental, por si só, revela a íntima correlação com a dignidade da pessoa humana e com o mínimo existencial.

A partir dessa constatação, para garantir coesão semântica, explica-se que para esse estudo a categoria “direito fundamental à moradia” será compreendida a partir do conceito proposto pelo Comentário Geral nº 04 do Comitê de Direitos Econômicos Sociais e Culturais das Nações Unidas (CDESC), de 1991, aprovado pelo Brasil por meio do Decreto Legislativo nº 226, de 22 de dezembro 1991 e a promulgação ocorreu pelo Decreto nº 591, de 7 de julho de 1992 (Ramos, 2022).

Sob tal referencial, o direito à moradia é conceituado considerando elementos fundamentais integrativos de seu núcleo essencial: (a) segurança legal da posse; (b) disponibilidade de serviços, materiais, facilidades e infraestrutura; (c) custo acessível; (d) habitabilidade; (e) acessibilidade; (f) localização; e (g) adequação cultural. É certo que cada termo tem sentido próprio e pode ser aprofundado, mas para o desenvolvimento desta pesquisa optou-se por visualizá-los de forma conjunta e objetiva, observando a moradia como um “direito a viver, onde quer que seja, com segurança, paz e dignidade” (Brasil, 2013, p. 35).

Partindo de uma interpretação sistemática do art. 17 do Pacto de Direitos Civis e Políticos, sufragado pelo Decreto nº 592, de 6 de julho de 1992, tem-se que “o direito à moradia vem sendo construído no Brasil, paulatinamente, com a inclusão da proteção dos moradores de assentamentos humanos informais” (Moreira, 2019, p. 25).

Nesse contexto, é cediço que o Brasil há muito convive com problemas urbanísticos em seu espaço territorial, não sendo preocupação recente a questão da regularização do solo urbano.

Não por outra razão, houve diversas tentativas legislativas de dar efetividade à questão fundiária, compreendendo-se, exemplificadamente: a Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra), a MP 2.220/2001 (Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia), a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e o próprio Código Civil (a Lei nº 10.406/2002), que consagrou como um de seus princípios norteadores a sociabilidade.

A necessidade de organizar o solo em áreas urbanas guarda estreita relação com o crescimento acelerado da população, sobretudo a partir das décadas de 1960 e 1970, circunstância que, somada à falta de planejamento na formação das cidades, culminou em urbanização prematura e desordenada, em prejuízo ao exercício pleno do direito à moradia e ao próprio meio ambiente (Macedo *et al.*, 2022).

Afinal, ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis, por exemplo, acarretam o surgimento de núcleos urbanos informais que, sem a devida atenção do Estado, podem agravar o panorama socioambiental, incluindo-se perda das condições de habitabilidade em áreas que carecem de infraestrutura adequada.

Com o advento da Constituição Federal de 1988, a ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da sociedade e a garantia do bem-estar dos seus habitantes foram inseridos no rol de objetivos da política de desenvolvimento urbano, a ser executada pelo Poder Público Municipal conforme diretrizes fixadas em lei.

É a partir desse recorte fático que esta pesquisa problematiza quais são as possíveis respostas, no plano do direito constitucional ambiental, alinhadas ao paradigma do desenvolvimento sustentável, para a tensão

entre os direitos fundamentais ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à moradia.

Tal questionamento, que é focalizado neste estudo como problema de pesquisa, é de extrema relevância no âmbito do Direito da gestão pública, notadamente porque procura direcionar a implementação de políticas públicas hábeis a assegurar os precitados elementos fundamentais integrativos do direito à moradia, sem se limitar ao âmbito da mera titulação, tampouco desamparar os valores ecológicos inerentes ao conteúdo mínimo da dignidade da pessoa humana. Ademais, trata-se de debate contemporâneo de abrangência internacional, pois incorporado na Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas como 11º Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS), sob intuito de estabelecer um compromisso global em prol de “tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis” (ONU, 2015, p. 36).

Nesse cenário, lança-se a hipótese de que a regularização fundiária urbana, recentemente normatizada pela Lei nº 13.465/2017, é instrumento hábil a viabilizar, de modo eficaz, adequado equilíbrio entre os direitos em jogo e oferecer aporte procedimental para ir além de uma resposta conciliatória no plano argumentativo, minimizando, efetivamente, os impactos socioambientais das ocupações em áreas de preservação permanente.

No desenvolvimento dessa hipótese, traçam-se como objetivos gerais demonstrar que 1) a tensão entre o direito fundamental à moradia e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado deve necessariamente ser balizada a partir do desenvolvimento sustentável, firmado a partir da Carta Magna de 1988 como um paradigma; e 2) a regularização fundiária é instrumento que decorre da proteção equitativa dos direitos sociais, do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e da tutela da política urbana estabelecidas na Constituição, alinhando uma possível resposta para problemática. Como objetivo específico, a fim de aferir a eficácia e utilidade desse instituto no paradigma do desenvolvimento sustentável, delimita-se o propósito de estudar a Lei nº 13.465/2017, no tocante a natureza jurídica, características, espécies de

regularização fundiária urbana, bem como a sua incidência sobre assentamentos informais situados em áreas de preservação permanente.

Seguindo esse enfoque e sem se deter à análise individualizada de todas as normativas voltadas à concretização dos direitos fundamentais em referência, elaboradas sob diversos panos de fundo históricos e conjunturas políticas, desenvolve-se o problema de pesquisa pelo emprego do método hipotético-dedutivo, valendo-se das técnicas de pesquisa bibliográfica e documental, com enfoque na avaliação da já citada Lei nº 13.465/2017, a chamada “Lei da Regularização Fundiária Urbana - REURB”, bem como na análise crítica da doutrina especializada acerca do tema.

2 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SUA EFETIVIDADE FRENTE O DIREITO À MORADIA

A Lei nº 13.465/2017, resultado da conversão da Medida Provisória nº 759/2016, modificou substancialmente a Lei nº 11.977/2009 e trouxe diversos instrumentos jurídicos destinados a regularizar núcleos urbanos e rurais informais, além de promover a titulação dos ocupantes. Efetivamente, o marco regulatório “contemplou novos conceitos, procedimentos e enfoques, para fins de regularização dos assentamentos irregulares e/ou clandestinos, consolidados em áreas públicas ou particulares” (Silva, 2020, p. 13).

Consoante preceitua o art. 9º da Lei nº 13.465/2017, a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) consiste em um conjunto de medidas jurídicas, ambientais e sociais que tem por objetivo a incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial, mitigando o modelo excludente de habitação delineado no amálgama urbanístico nacional.

Seus preceitos consubstanciam-se por meio de processo administrativo cujo objeto abrange não apenas moradias individuais, mas também imóveis relacionados ao comércio e indústria, além de condomínios e conjuntos habitacionais.

Com efeito, o art. 10 da Lei nº 13.465/2017 compreende objetivos diretamente atrelados a direitos e garantias de índole constitucional,

como o de assegurar o direito social à moradia digna (inciso VI), além da função social da propriedade (inciso VII) e da cidade (inciso VIII).

Ainda em linhas preambulares, no capítulo das disposições gerais, o art. 13 da Lei nº 13.465/2017 prevê as espécies de regularização fundiária, compreendendo a regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) e a regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E).

Nos termos do inciso I do referido dispositivo, a Reurb-S é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato da Municipalidade. Cita-se, como exemplo, a regularização de bairros carentes, favelas, áreas clandestinas, loteamentos irregulares, cortiços e até os “puxadinhos” (Macedo *et al.*, 2022).

Frisa-se que embora o Município, a teor do art. 18, seja ente competente para instituir “Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS” em seu território, isto é, aplicar instrumento para desenvolvimento da política urbana previsto no art. 4º, inciso V, alínea f, do Estatuto da Cidade, não é requisito para a “Reurb-S” a existência dessas zonas, como dispõe o art. 18, § 2º. Trata-se de escolha legislativa criticável na percepção de Mercier e Carriço (2020, p. 20), porque “demonstra descolamento com a política urbana municipal”, tendo em vista que as ZEIS são justamente espaços com maior viabilidade urbanística para regularização fundiária, contando com normas específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. Na mesma toada é a crítica tecida por Moura *et al.*, (2019), que também menciona os problemas previstos no extenso rol apresentado pela PGR na ADI 5771.

Por exclusão, a modalidade da Reurb-E possui aplicabilidade em núcleos urbanos informais utilizados por população que não se enquadra naquele critério econômico da baixa renda, conforme inciso II do art. 13 da Lei nº 13.465/2017.

De acordo com o art. 6º do Decreto Federal nº 9.310/2018, o qual instituiu normas gerais e procedimentos aplicáveis à REURB, a classificação dos ocupantes como de baixa renda poderá ser definida por ato do Município ou Distrito Federal, consideradas as peculiaridades locais ou regionais de cada ente federativo. Já o parágrafo único determina

que a renda familiar anteriormente referida não poderá ser superior ao quántuplo do salário-mínimo vigente no País.

Apesar dessa previsão, compreende-se que tal classificação é dotada de cunho discricionário, ao alvedrio do Poder Público Municipal, o qual poderá considerar não apenas os proventos familiares, mas também a localização do imóvel, o tipo de moradia, a composição e estabilidade financeira das famílias, bem como as necessidades de serviços públicos para aquele determinado núcleo (Macedo *et al.*, 2022).

A definição da modalidade de regularização fundiária que regerá o procedimento administrativo possui relevantes efeitos práticos, inclusive na fase de qualificação perante o Registro de Imóveis, além de questões ambientais, como se verá adiante.

Na Reurb-S, há isenção de custas e emolumentos em determinados atos registrais, além do que os custos do projeto e implantação de infraestrutura essencial são arcados pelo Município (Brasil, 2017).

A propósito, consigna-se a existência de fortes críticas doutrinárias a respeito da aparente concessão de isenção tributária heterônoma em desfavor dos Estados Federados, pois a União não poderia afrontar a competência tributária destes entes, nos termos da vedação contida no art. 151, inciso III, da Constituição Federal de 1988. A respeito, são consonantes as lições de Moura *et al.*, (2019), Moreira *et al.*, (2019) e Mota *et al.*, (2018).

Vale também destacar a alteração do art. 33 da Lei nº 13.465/2017 trazida pela Lei nº 14.118/2021, conhecida como Lei da Casa Verde e Amarela, que atribuiu ao Município o ônus de elaborar e custear o projeto de regularização e implantação da infraestrutura essencial em área pública.

De outro tanto, diferentemente da Reurb-S, na Reurb-E exige-se dos titulados o pagamento do justo valor da unidade imobiliária objeto da regularização, não se computando o valor das acessões, benfeitorias ou valorização respectiva.

Não é ocioso frisar, ainda sob o prisma econômico do instituto, que haverá a transformação do núcleo informal em formal e titulação dos seus ocupantes, compreendendo-se, no curso do iter administrativo, a

possibilidade de uma série de gastos públicos, como na hipótese de implantação de obras de infraestrutura.

Da escorreita classificação da Reurb também defluem consequências jurídicas, uma vez que a conclusão do procedimento confere àquele que suportou os custos e obrigações direito de regresso em face dos responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais (Brasil, 2017).

Daí porque se afigura de suma relevância a classificação correta da modalidade de Reurb, mesmo porque eventual equívoco nesse ponto poderá acarretar prejuízo ao erário, com anulação do processo administrativo e possível responsabilização do agente público por ato de improbidade (Macedo *et al.*, 2022).

Outra espécie de procedimento que merece destaque é a regularização fundiária inominada (Reurb-I), aplicável aos parcelamentos de solo efetuados clandestinamente em período anterior à vigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e cujos requisitos, pautados por menor grau de exigência, estão previstos no art. 69 da Lei nº 13.465/2017.

A Reurb-I, assim como as demais modalidades, pode ser efetivada com a utilização dos instrumentos previstos no art. 15 da Lei nº 13.465/2017, que disciplina, em rol exemplificativo, institutos jurídicos típicos do processo de regularização fundiária, dentre os quais se destaca a legitimação fundiária (inciso I).

Trata-se de relevante instituto que, nos termos do art. 23 da Lei nº 13.465/2017, constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada unidade imobiliária urbana, integrante de núcleo informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Para tanto, considera-se núcleo informal consolidado “aquele de difícil reversão, considerados tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos” (Brasil, 2017, art. 11, inciso III).

Questão controvertida da nova lei é a abstratividade desta definição, considerando que os critérios outrora previstos no art. 47, inciso II, da Lei nº 11.977/2009, norteados por maior detalhamento dos componentes infraestruturais da área urbana, não foram replicados.

De fato, a expedição do ato administrativo discricionário do Município que categoriza um assento urbano informal como consolidado pode causar inúmeras repercussões, pelo que deveria a lei trazer requisitos mais rigorosos, inclusive em observância aos princípios administrativos da moralidade e impessoalidade (Moura *et al.*, 2019).

Mesmo diante dessa ausência de delimitação no texto da lei, pontua-se que, ao menos no plano judicial, a Súmula nº 613 do Superior Tribunal de Justiça, dotada de força vinculante, respalda o entendimento de que não se pode visualizar direitos adquiridos na seara ambiental. Extraí-se do verbete sumular que “não se admite a aplicação da teoria do fato consumado em tema de Direito Ambiental” (Brasil, 2018).

Sem aprofundar o conteúdo deste enunciado ou oferecer análise dialética da matéria, cabe enaltecer que, ao rechaçar a aplicação da teoria do fato consumado no direito ambiental, a Corte Superior lança diretriz que, superando ciclo de maturação temática, fornece as bases para garantir a proteção ambiental no julgamento de casos concretos, inclusive em demandas relacionadas à tutela do direito fundamental à moradia.

É notório, portanto, que segundo o entendimento jurisprudencial prevalecente, a consolidação no tempo e espaço de uma dada ocupação irregular, por si só, não é argumento suficiente para sua permanência, caso configurada infração a normativas urbanísticas e ambientais.

Argumenta-se que tal comando protetivo ao meio ambiente, contudo, não se mostra incompatível à REURB ou representa óbice à solução de problemas habitacionais. Pelo contrário, como se afirma ao longo desse estudo, o procedimento da Reurb não destoa da questão ambiental e o objetivo é de que seja aplicada em equilíbrio com aquele viés protetivo, notadamente quando o enfoque são áreas enquadradas pela legislação ambiental como de preservação permanente, conforme se verificará adiante.

Robustecendo esse raciocínio, Locatelli assevera, inclusive, que a consolidação de um assentamento informal não configura necessariamente fato consumado em tais hipóteses, já que passível de intervenções positivas trazidas pela Reurb. Uma vez condicionada a permanên-

cia do núcleo urbano em APP à adoção de todas as melhorias técnicas ambientais e urbanísticas, por conseguinte, há observância a valores sustentáveis (Locatelli, 2021, p. 193).

De acordo com o doutrinador (2021, p. 194):

A sinergia e coexistência da Súmula n.º 613 do STJ e a Lei da REURB é o compromisso legal e ético de que não se aplicará a teoria do fato consumado, pois a REURB deve propiciar a melhoria das condições ambientais e de moradia. Do contrário, a demolição das obras ilegais e a remoção/relocação se impõe, com a recuperação da área degradada em APP.

Volvendo ao exame da legitimação fundiária, anota-se que, conquanto a lei preveja certos requisitos para a concessão da legitimação fundiária na Reurb-S, é certo que, em qualquer das suas modalidades, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus existentes na matrícula, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado (Brasil, 2017).

Não obstante a feição originária do direito real em referência, a despeito da sua função social, vertem na doutrina críticas sobre a constitucionalidade da legitimação fundiária como forma de extinção de vínculos subjetivos de propriedade. Isso porque, em tese, o instituto se assemelharia a aparente confisco na hipótese de incidir sobre imóveis particulares, além do que, no caso de imóveis públicos, guardaria similitude com a aquisição da propriedade por usucapião, o que é sabidamente vedado pelo art. 183, § 3º, da Constituição Federal (Macedo; *et al*, 2022).

Afigura-se pertinente, sob essa ótica, distinguir o instituto da legitimação fundiária da usucapião, uma vez que, apesar de ambos se tratarem de mecanismos de aquisição originária da propriedade, o primeiro se restringe ao âmbito da Reurb e não exige tempo de posse ou de detenção transcorrido até a consolidação do núcleo urbano informal (Moura *et al.*, 2019).

Outrossim, distingue-se a legitimação fundiária da legitimação da posse, pois esta confere título de posse conversível em direito real de

propriedade após o decurso do prazo de cinco anos, conforme previsão do art. 26 da Lei nº 13.465/2017.

Emerge invocável crítica doutrinária contrária à possibilidade de o instituto permitir a regularização de loteamentos de alto padrão em áreas públicas, circunstância que, somada à ausência de metragem e tempo mínimo para o exercício da posse, inclusive motivou a proposição de ADI no STF. Todavia, não deve ser desconsiderada a objetividade e eficácia do instituto, daí porque uma solução seria onerar a ocupação, nos moldes da Reurb-E (Ovando Júnior, 2021).

Não obstante, a indicação da legitimação fundiária para um núcleo recente pode causar questionamentos pelo Ministério Público e demais interessados, circunstância que respalda a importância da correta aplicação dos institutos da regularização fundiária, até porque o equívoco pode ensejar responsabilização e incômodos aos ocupantes (Locatelli, 2021).

Direcionando a análise ao procedimento da Reurb, este é estabelecido a partir das fases descritas no art. 28 da Lei nº 13.465/2017 e pode ser deflagrado a requerimento de entes públicos, beneficiários individuais ou coletivos, proprietários de imóveis ou terrenos, loteadores ou incorporadores, bem como a Defensoria Pública e o Ministério Público.

Ato contínuo, a municipalidade processa o pedido e oportuniza manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes. Com requerimento e manifestação, a terceira fase é a elaboração do projeto de regularização fundiária pelos interessados ou pelo Poder Público, a depender da modalidade de Regularização Fundiária Urbana, seguida do saneamento do procedimento administrativo e da decisão pública da autoridade competente.

Em caso de deferimento, o Município expedirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que é, nos termos da lei, o “ato administrativo de aprovação da regularização” (Brasil, 2017, art. 41), no qual são identificados os ocupantes da área respectiva, além das medidas a serem executadas de acordo com o projeto.

A regularização se encerra com o requerimento do registro da Certidão e do projeto aprovado “perante o oficial do cartório de registro de

imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada” (Brasil, 2017).

Locatelli (2021, p. 91) traz à tona dois arremates possíveis para a Reurb: “reordenar ou remover. O primeiro implica na melhoria das condições do local, o segundo a recuperação da área e política pública de moradia quando se tratar de interesse social”.

Estabelecidas as premissas teóricas e procedimentais que circundam o instituto, ainda que sucintamente como comportam os objetivos desta pesquisa, considera-se seguro afirmar que a Lei nº 13.465/2017 trouxe instrumentos legais hábeis a assegurar o direito à moradia, na medida em que possibilitam a inserção do imóvel em um solo formal, conferindo maior segurança ao ocupante.

Ademais, à luz do caráter constitutivo do sistema registral brasileiro, o devido registro do imóvel na serventia imobiliária naturalmente acarreta o incremento da capacidade financeira do proprietário (com a possibilidade de transacionar ou oferecer o imóvel em garantia em uma operação de crédito, por exemplo), implicando, além de melhoria nas condições sociais dos ocupantes, reflexos na circulação de ativos e na própria economia nacional.

Contudo, como balanço da trajetória normativa em prol da regularização fundiária, consideram-se pertinentes as reflexões de Paolinelli, autora que critica o fato do título de propriedade se “prestar muito mais para valorizar os terrenos informais que para garantir a segurança da posse” (Paolinelli, p. 159).

Na mesma linha a conclusão de Mercier e Carriço (2020, p. 24), os quais, sob o argumento de Ferreira (2018, p. 1479), defendem que “a mera titulação é insuficiente para garantir a melhoria de qualidade de vida das pessoas” e por isso é preciso evitar “uma valorização exacerbada de uma política de titulação em massa”.

A cautela é necessária porque, apesar de possibilitar certa desburocratização no procedimento de regularização fundiária, a nova legislação pode acarretar excessivo incentivo ao mercado fundiário formal e fomento à gentrificação. Ou seja, pressões do mercado imobiliário decorrentes da valorização de novas áreas tituladas podem conduzir a

novas ocupações informais, pois os proprietários seriam compelidos a deixar o imóvel (Silva, 2020).

Efetivamente, essa linha intelectual tem assento no fato de que, como visto, a regularização deve garantir a integração do núcleo urbano informal à cidade, de modo a preservar a sua função social, e não meramente assegurar o título ao ocupante. Dentro do seu caráter multidimensional, o instituto deve ir além das garantias jurídicas, “abarcando preocupações ambientais e a estruturação da área, normalmente degradada e carente de serviços públicos nos casos de ocupações irregulares” (Aquino; Farias, 2021, p. 93).

Destarte, infere-se que a regularização fundiária constitui instrumento essencial para garantir o direito à moradia digna, sendo certo que não deve se restringir a conferir um título ao proprietário, mas sim melhoria nas condições de habitabilidade da população beneficiada, com sua integração socioespacial.

Nesse panorama, defende-se a necessidade de impor-se limites e parâmetros claros para regularização de núcleos urbanos informais consolidados, sob pena de as ocupações deixarem de ser informais no plano jurídico, mas permanecerem deslocadas da cidade formal.

Consoante anota Locatelli (2021, p. 145), “a tolerância com a ilegalidade deve ter limites traçados de forma clara e objetiva, assim como as compensações pelo uso de APPs, não sendo permitido o uso injustificado”, sob pena de engendrar prejuízos urbanísticos e ambientais. Nisso é que radica a imprescindibilidade do correto manejo do instituto em áreas ambientalmente sensíveis, conforme se passa a expor.

Sob esse raciocínio, estabelece-se o entendimento de que a regularização fundiária como instituto em si tem condão de mitigar problemas habitacionais, mas precisa se pautar em obediência estrita aos requisitos legais e considerar contextos reais, nos quais não se discute apenas sua viabilidade como forma de titulação e sim sob a perspectiva da constituição de moradias habitáveis, socialmente inclusas e seguras, sem desencadear ou agravar um quadro de risco socioambientais.

3 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Do texto constitucional defluiu clara a obrigação do Estado de adotar medidas (administrativas e legislativas) capazes de garantir o mínimo existencial ecológico, além atuar como “gestor” da natureza, compreendida como um bem de uso comum do povo (Sarlet; Fensterseifer, 2020a). Importante frisar que essa tarefa não é abstrata, eis que o próprio art. 225, em seu parágrafo primeiro, contempla rol exemplificativo dos deveres de proteção ambiental do Estado, incluindo no inciso III a imposição de definir, em todas as unidades da federação, espaços territoriais e os componentes a serem protegidos, em que a alteração e a supressão somente serão permitidas mediante lei.

Nessa senda, sabe-se que as áreas de preservação permanente, por consistirem em espaços territorialmente protegidos, podem implicar limitação ao exercício da posse, ocasionando aparente colisão entre o direito fundamental ao meio ambiente equilibrado e o direito social da moradia.

Por um lado, proibir a ocupação dessas áreas e privá-las de serviços fundamentais básicos (saneamento, coleta de lixo, fornecimento de energia), ignorando a realidade, acarreta prejuízos a quem nelas exerce a habitação. Noutra viés, são presumivelmente deletérios os efeitos que a ocupação irrestrita pode trazer a esses núcleos, a exemplo da interferência negativa na qualidade de recursos hídricos, aumento da ocorrência de enchentes e deslizamento de encostas (Moura *et al.*, 2019).

Portanto, convém analisar com cautela tanto as soluções judiciais e administrativas que, valendo-se de argumentos deslocados do paradigma do desenvolvimento sustentável, ora tendem a concretizar preponderantemente o direito fundamental à moradia sem ter em conta as repercussões socioambientais e outra determinam deslocamentos forçados de populações já vulnerabilizadas das áreas de preservação permanente sem viabilizar perspectiva de moradias conforme Comentário nº 04 do Comitê de Direitos Econômicos Sociais e Culturais das Nações

Unidas (CDESC) de 1991, especialmente no que toca a proteção do senso de identidade, cultura e integração a cidade.

Assim, tem-se clareza da necessidade de promover ruptura com a lógica segregadora que tende transferir “os custos ambientais para os mais fracos contra os quais, então, se exercita instrumentos de controle que reforçam a injustiça ambiental” (Acselrad, 2002 *apud* Valencio, 2009, p. 44).

A ideia de justiça ambiental está diretamente relacionada com a justiça social, compreendendo-se como objetivo o bem-estar da população. Logo, forçosa a adesão a um programa de desenvolvimento sustentável que assegure um mínimo existencial socioambiental, possibilitando o pleno exercício dos direitos sociais (Aquino; Farias, 2021).

É sob essa premissa que se traça o estudo da Lei nº 13.465/2017 como uma possível conciliação para a moradia no paradigma do desenvolvimento sustentável.

De início, a Resolução Conama nº 3692/2006 passou a tratar a matéria estabelecendo parâmetros para a regularização fundiária em área urbana ocupada por população de baixa renda, havendo a possibilidade de supressão de vegetação em determinadas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS).

Com o novo regime fundiário, o vetusto art. 54 da Lei nº 11.977/2009 admitiu expressamente a regularização de interesse social em áreas de preservação permanente, desde que ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada.

Nesse ponto, sobreleva ressaltar que não há na legislação atual a exigência de tal limitação temporal, o que não deixou de ser questão controvertida, pois entende-se que “algum grau de estabilidade haverá de ter a ocupação, caso contrário, não se poderá afirmar que as funções ambientais da área foram desnaturadas com a ocupação” (Moreira *et al.*, 2019, p. 69).

A impropriedade legislativa não passou despercebida por Aquino; Farias (2021, p. 118):

A principal preocupação advinda da desordem legislativa é o potencial incentivo a novas ocupações em Áreas de Preservação Permanente e a consequente degradação ambiental. O equívoco legal precisa ser urgentemente reparado, para fixar uma data limite ou um prazo de ocupação mínimo (5 anos, por exemplo) e, assim, conferir um patamar mínimo de proteção ambiental.

Sugere-se que, no caso de ocupações de interesse específico localizadas em APP, a incidência deve ser limitada aos núcleos urbanos informais consolidados comprovadamente existentes até a vigência do Código Florestal (25/05/2012). Já nas hipóteses de incidência da Reurb-S, inexistiria marco temporal, prevalecendo o princípio da não remoção (menor interferência possível), desde que o seu uso comporte melhoria das condições ambientais (Locatelli, 2021).

Pois bem. Sob o manto do Código Florestal, infere-se que houve flexibilização do regime jurídico protetivo das áreas de preservação permanente.

É a própria norma, no já aludido art. 8º, que elenca em seu *caput* três possibilidades de mitigação: para concretização de utilidade pública, de interesse social ou para ocupação de baixo impacto ambiental prevista na mesma legislação. Em sintonia com os objetivos desta pesquisa, focaliza-se o estudo na categoria interesse social e na perspectiva do interesse específico, que embora não expressa no *caput*, foi inclusa nos comandos do art. 64 e 65 do Código Florestal, previstos na “Seção II – Das Áreas Consolidadas em Áreas de Preservação Permanente”. Em linhas gerais, os referidos dispositivos estabelecem critérios para viabilizar a regularização ambiental de assentamentos habitacionais em área urbana de preservação permanente.

A lógica é viabilizar a regularização ambiental dessas áreas à medida em que se realiza a regularização fundiária, por meio de uma das modalidades apontadas. É o que indica o art. 11, § 2º, da Lei nº 13.465/2017, a chamada “Lei da Regularização Fundiária Urbana - Reurb”, estudada previamente.

Nesse sentido, ainda que de forma sucinta, aponta-se que o art. 64 do Código Florestal admite como objeto da regularização fundiária de

interesse social, a Reurb-S, os núcleos urbanos informais consolidados em áreas de preservação permanente, desde que aprovado projeto conforme lei específica. Isto se traduz, à luz da previsão do art. 13, inciso I, da Lei nº 13.465/2017, na possibilidade de regularização das moradias em núcleos compostos predominantemente por famílias de baixa renda.

O requisito central previsto no art. 64, § 1º, do Código Florestal, para além do processo administrativo da Reurb-S analisado anteriormente, é a inclusão no projeto de um estudo técnico apto a demonstrar “que há melhoria das condições ambientais, em relação à situação anterior, com a adoção das medidas previstas no próprio projeto” (Mercier; Carriço, 2020, p. 15).

Com as alterações da Lei nº 13.465/2017, o art. 65 do Código Florestal, de outro lado, trata da admissibilidade da regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E) em núcleos urbanos informais consolidados em áreas de preservação permanente. Como já se verificou, a Reurb-E, ao contrário da Reurb-S, viabiliza que núcleos não qualificados como de baixa renda sejam alcançados pela regularização. É interessante destacar, ainda, que o próprio *caput* exclui da possibilidade de regularização das áreas identificadas como de risco e exige estudo técnico mais amplo para sua aprovação, a teor do art. 65, § 1, do Código Florestal.

No ponto, defende-se que a Lei nº 13.465/2017 poderia ter sido mais clara ao regulamentar os requisitos da regularização fundiária em áreas de preservação permanente que sejam de interesse específico, a fim de possibilitar melhor juízo de proporcionalidade em relação à garantia do meio ambiente equilibrado. Afinal, a *mens legis* é justamente elidir habitações precárias.

À vista disso, Moura *et al.*, (2019, p. 358) defende que “a admissão da regularização fundiária também de interesse específico em APP parece pecar na medida em que trata de modo indiscriminado as situações”, de sorte que “não distingue, por exemplo, se a norma busca proteger apenas o direito à moradia ou também o direito de propriedade”.

No trilhar das mesmas veredas, entende-se, inclusive, que a previsão de aplicabilidade da Reurb-E, por se tratar de instituto destinado

a assentamentos ocupados por população de classe média ou alta, não guarda consonância com os parâmetros que norteiam o instituto. Isso porque, nesses casos, muitas vezes depara-se com edificações como casas de veraneio ou empreendimentos hoteleiros instalados não por necessidade, mas vontade do proprietário. Daí porque ausentes valores como a dignidade da pessoa humana e direito à moradia (Moura *et al.*, 2019).

Coroando o entendimento supracitado, contribuem Aquino; Farias (2021, p. 145):

Nos processos de regularização fundiária de interesse específico, o exame da proporcionalidade em sentido estrito é sensivelmente alterado. Diferentemente dos processos de interesse social, seus beneficiários não são de baixa renda e, via de regra, já estão inseridos em um ambiente garantidor de direitos que possibilita uma vida digna. A regularização fundiária de interesse social justifica a supressão de áreas de proteção pela grande transformação social que ela promove, não sendo o caso dos processos de interesse específico.

A corroborar o exposto, Locatelli (2021, p. 310) enuncia, com propriedade, que “durante o tempo em que a REURB-E sedimentar, indiscriminadamente, indústrias e casas de alto padrão erigidas em áreas protegidas e proibidas de edificar, estar-se-á incentivando a ilegalidade”.

Ainda no que concerne às especificidades do controle ambiental inseridas no espectro de proteção do procedimento da Reurb, calha expor, à guisa de ilustração, interessante estudo empírico realizado por Jeferson Nogueira Fernandes, mais especificamente nos Municípios do Norte Fluminense.

De acordo com o autor, a região analisada, banhada pelo Rio Paraíba do Sul, apresenta áreas de preservação permanente que são irregularmente ocupadas, o que acarretou déficit habitacional (ausência de condições mínimas de ocupação) e inadequação domiciliar (imóveis com adensamento de moradores e construções carentes). Como solução, antes mesmo da definição da modalidade da Reurb, concluiu-se ser imprescindível a adoção de várias medidas, incluindo-se o dever

de perلustrar: se as ocupações abrangem terrenos marginais inseridos no conceito de núcleo urbano informal; se a ocupação ocorreu ou não na faixa não edificável da Lei 6.766/79; e se ocorreu antes ou depois da Lei nº 11.428/2006, para fins de reposição florestal. Apurou-se ser conveniente, da mesma forma, verificar a Lei de Perímetro Urbano de cada Município, bem assim a situação registral das ocupações (Fernandes, 2021).

A relevância desse posicionamento preventivo encontra eco na lição de Locatelli (2021, p. 146), segundo o qual “os dados preliminares são cruciais para a admissibilidade da REURB”, compreendendo-se a necessidade de conter, no diagnóstico da ocupação, “a delimitação do perímetro da área a ser analisada e o histórico da ocupação com a estimativa do tempo de assentamento”.

Para que não passe ao largo, relativamente à extensão da área não edificável em ocupações existentes à margem de cursos d’água urbanos, importante consignar que, para fins da Reurb-E, nos termos do art. 4º, § 7º, do Decreto nº 9.310/2018, “[...] ao longo dos rios ou de qualquer curso d’água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado”. (Brasil, 2018). Já nos casos de Reurb-S, permite-se a interpretação no sentido de ser “isento de afastamento, desde que não ocorra situação de risco insanável e haja melhoria das condições de sustentabilidade” (Locatelli, 2021, p. 127).

Da supracitada análise prática sobressai a importância da qualidade dos estudos técnicos ambientais, que devem ser ferramentas hábeis a ensejar a aferição, com o maior detalhamento possível, da viabilidade da regularização fundiária em áreas de preservação permanente, seja antes, durante ou depois do processo (evitando-se, com a adequada fiscalização, novas ocupações irregulares).

Como visto, deve ser compreendido no bojo do estudo, além da comprovação dos pressupostos para a definição de núcleo urbano informal consolidado e a definição de marcos ocupacionais, “diagnósticos e prognósticos, prevendo o limite mínimo de ocupação das margens dos cursos d’água e a indicação de forma pontual das melhorias ambientais que serão proporcionadas” (Locatelli, 2021, p. 144). Por consequência,

ter-se-á uma decisão baseada em parâmetros de sustentabilidade, força motriz que deve reger a regularização.

Diante de todas as ponderações declinadas, é evidente que a Reurb pode albergar em seu âmbito de aplicabilidade áreas ambientalmente sensíveis, mantendo-se a lógica de efetivação ao direito à moradia, mas sempre com vistas a garantir o meio ambiente equilibrado e bem-estar dos habitantes.

Tanto é assim que o documento “*Our Common Future*”, elaborado pela Comissão Mundial sobre Ambiente e Desenvolvimento em 1987 e que assentou importantes questões ambientais no plano internacional, tratou no capítulo 9 sobre a crise da urbanização, concitando aos responsáveis a concretização de programas de regularização de assentamentos informais, a fim de promover proteção legal aos moradores (Aquino; Farias, 2021).

Há lastro de plausibilidade em questionamentos que criticam a mitigação da proteção ambiental na Reurb, especialmente em casas de luxo ou de veraneio, pois a faixa da população que não se enquadra no requisito de baixa renda já teria, em tese, o seu direito à moradia assegurado. Diante disso, o direito de propriedade de alguns particulares seria priorizado em detrimento da coletividade e do meio ambiente equilibrado (Moreira *et al.*, 2022).

Aliás, os próprios precedentes que constituíram causa geratriz da Súmula nº 613 do STJ abrangem, essencialmente, tais edificações, não ocupadas por pessoas de baixa renda. Cita Moura (2019, p. 362) casos como construções irregulares caracterizadas como casa de veraneio, áreas ocupadas por pessoa jurídica ou ocupações em região no entorno de corpo hídrico previsto dentro do planejamento urbano local como área de lazer, de feição coletiva.

De toda a forma, é de suma importância que o procedimento contemple atuação conjunta dos entes públicos e a correta análise técnica por parte dos órgãos competentes, de modo a indicar, associadamente, a melhor solução para cada núcleo habitacional a ser legalmente inserido no contexto urbano.

Aludida tarefa deverá ser promovida de acordo com a realidade do local, cuja conjuntura deverá conter a disponibilidade de serviços públicos essenciais (instituição de coleta de lixo, saneamento básico, energia elétrica e água potável) e, assim, a possibilidade de exercício do direito à moradia.

Prevalece, pois, a convicção de que a regularização fundiária permite o sincronismo de concessões recíprocas envolvendo os direitos fundamentais à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, assegurando valores constitucionalmente assegurados (Moreira *et al.*, 2019).

É o que emana do escólio de Locatelli (2021, p. 190):

Uma vez deflagrado o procedimento da Reurb nada mais ficará como antes e qualquer que seja o encaminhamento deverá ser pautado nas dimensões da sustentabilidade e melhorias das condições de habitação e ambientais. Desse modo, quando o tema despontar nos meios jurídicos, ao se analisar a possibilidade da Reurb em APP, deve-se contemplar as dimensões da sustentabilidade: ambiental, social, econômica, ética, tecnológica e jurídico-política, como condicionantes para a implantação das políticas públicas e como diretriz vinculante no julgamento do Poder Judiciário, encontrando-se o equilíbrio entre a garantia do direito à moradia, a proteção ambiental e o ordenamento territorial.

Há de se realçar, sob tal aspecto, que nos casos de regularização fundiária em áreas de preservação permanente não há falar efetivamente em choque ou conflito entre princípios constitucionais, já que “os interesses urbanísticos e ambientais sempre devem ser conjugados e nunca excluir por completo o outro” (Aquino; Farias, 2021, p. 146).

É nessa vertente que a Reurb deve sempre se pautar na sustentabilidade urbana, conceito que não compreende apenas a defesa do meio ambiente, mas também o bem-estar do ser humano e a garantia de uma moradia digna, à luz do antropocentrismo protecionista que rege a Constituição Federal de 1988.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa se propôs a estudar o direito fundamental à moradia no paradigma do desenvolvimento sustentável para responder à tensão entre o direito à moradia e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, partindo da compreensão de que ambos são, na ordem jurídica-constitucional brasileira, direitos fundamentais.

Por meio do estudo bibliográfico foi possível ponderar acerca do impacto da Lei nº 13.465/2017, a chamada Lei da Regularização Fundiária Urbana - REURB, na concretização do direito à moradia, especialmente no cenário de áreas juridicamente enquadradas como áreas de preservação permanente pela legislação ambiental - APP, tudo sob o pano de fundo de um Estado Social Democrático de Direito.

Pode-se observar que a REURB, ao menos sob a perspectiva normativa, tem como linha condutora a noção de sustentabilidade urbana, categoria apta a englobar não só a sustentabilidade ambiental, mas também os aspectos sociais da moradia. Nessa trilha, pode-se inferir que a mencionada legislação tem potencial para exercer papel positivo na tarefa constitucional de conciliação dos direitos fundamentais em jogo, sem deixar de observar pontos em que a legislação merece aperfeiçoamento e aplicação cautelosa à luz de cada caso concreto, como na previsão de aplicabilidade da REURB-E e na possível tendência de reforço a gentrificação.

Ainda assim, pode-se apurar que, por estabelecer critérios e parâmetros específicos para avaliar núcleos urbanos informais consolidados, conjugando tanto fatores e impactos ambientais como demandas sociais, a legislação se propõe a mitigar cenários de indivíduos que se veem residindo em áreas de preservação permanente, consideradas irregulares, sem acesso a serviços básicos como água encanada, luz e coleta seletiva e desprovidos de qualquer respaldo formal para a segurança da posse ou propriedade.

Considera-se ser esta normativa que, uma vez mais bem amadurecida e articulada no plano conceitual, pode oferecer uniformidade procedimental em nível local e regional, em especial pela exigência de estudo

socioambiental prévio, com requisitos já estabelecidos, fornecendo o substrato jurídico necessário para inclusão de moradias em solo formal, com mínimas condições de habitabilidade em alinhamento ao Comentário Geral nº 04 do Comitê de Direitos Econômicos Sociais e Culturais das Nações Unidas (CDESC), de 1991.

Portanto, sem a pretensão de apresentar solução estanque para a problemática posta e tampouco pôr fim ao debate, pode-se confirmar a hipótese de pesquisa, ao apurar que a regularização fundiária urbana, nos moldes da Lei nº 13.465/2017 e associada a diretriz contida na Súmula 613 do STJ, responde a tensão entre os direitos fundamentais ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à moradia em alinhamento com o paradigma do desenvolvimento sustentável.

Ao permitir o sincronismo de concessões recíprocas entre os direitos fundamentais, prova-se como um caminho possível e necessário, já estabelecido no ordenamento jurídico-constitucional, a ser encorajado pelas instâncias de Poder e operadores do direito, para que se possa, gradativamente, desvincular a questão habitacional de um complexo de problemas e desproteções e pensá-la, efetivamente, como “um direito de viver”.

REFERÊNCIAS

AQUINO, Vinicius Salomao de; FARIAS, Talden. **Regularização fundiária em áreas de preservação permanente sob a perspectiva da sustentabilidade socioambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2021.

BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Brasília, DF: Presidência da República, [2018]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: 23 jul. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana e Rural. Brasília, DF: Presidência da Re-

pública, [2017]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 23 jul. 2022.

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. **Por uma cultura de Direitos Humanos: Direito à moradia adequada**. 2013. Disponível em: http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH_moradia_final_internet.pdf. Acesso em: 23 jul. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (1ª Seção). **Súmula n. 613**. Não se admite a aplicação da teoria do fato consumado em tema de Direito Ambiental. Julgado em 09 maio 2018. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=SUMU&livre=@NUM=613>. Acesso em: 23 jul. 2022.

FERNANDES, Jeferson Nogueira. **Regularização fundiária em área de preservação permanente**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. Regularização Fundiária e Desenvolvimento Econômico Sustentado. *In: Regularização Fundiária*. NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (coord.). São Paulo: Forense, 2014.

LOCATELLI, Paulo Antonio. **Elementos para a Sustentabilidade da Regularização Fundiária Urbana nas Áreas de Preservação Permanente**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro Macedo. **Regularização fundiária urbana e seus mecanismos de titulação dos ocupantes: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018**. Alberto Gentil de Almeida Pedroso (coord.). 2. ed. São Paulo, SP: Thomson Reuters Brasil, 2022. (Coleção direito imobiliário, v. 5). *E-book*. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/246692892/v2/>. Acesso em: 03 ago. 2022.

MERCIER, Bernadete Bacellar do Carmo; CARRIÇO, José Marques. Regularização fundiária urbana, aplicabilidade da Lei nº 13.465/2017 e o uso de outros instrumentos normativos. **Revista Jurídica (Furb)**, Blumenau, v. 24, n. 53, p. 1-31, jan./abr. 2020. Disponível em: <https://>

proxy.furb.br/ojs/index.php/juridica/article/view/8256. Acesso em: 23 jul. 2022.

MOREIRA, Lilian Regina Gabriel Moreira Pires *et al.* **Novos paradigmas da regularização fundiária urbana**: estudos sobre a Lei nº 13.465/2017. Felipe Chiarello (coord.). São Paulo: Almedina, 2019.

MOURA, Emerson Affonso da Costa *et al.* **Teoria da regularização fundiária**: doutrina, legislação e jurisprudência à luz da lei federal n. 13.465/17. Mauricio Jorge Pereira da Mota, Marcos Alcino Azevedo Torres (coord.). Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

ONU. **Transformando Nosso Mundo**: A agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável. 2015. Disponível em: https://www.mds.gov.br/webarquivos/publicacao/Brasil_Amigo_Pesso_Idosa/Agenda2030.pdf. Acesso em: 24 ago. 2022.

OVANDO JÚNIOR, Altivo. **Regularização Fundiária Urbana**: Comentários à Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Belo Horizonte, MG: Editora Del Rey, 2021.

PAOLINELLI, Marina Sanders. **Desmercantilização da habitação**: entre a luta e a política pública. 2018. 255 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura, Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2018. Disponível em: https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/MMMD-B7JJQZ/1/paolinelli__marina_s._desmercantiliza_o_da_habita_o__entre_a_luta_e_a_pol_tica_p_blica.pdf. Acesso em: 23 jul. 2022.

RAMOS, André De Carvalho. **Curso de Direitos Humanos**. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/books/9786553622456>. Acesso em: 31 jul. 2022.

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Curso de direito ambiental**. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/books/9788530991197>. Acesso em: 28 fev. 2021.

SILVA, Matheus Faccin da. A nova regularização fundiária aplicada nos assentamentos informais. Curitiba: CRV, 2020.

Recebido em:31/07/2024
Aprovado em: 06/08/2024