

Campus Colorado do Oeste
Coordenação do Curso em Tecnologia em Gestão Pública

KARINE DE LIMA CARVALHO

**ENTRE A LEGALIZAÇÃO E A PRESERVAÇÃO: GESTÃO PÚBLICA E A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

COLORADO DO OESTE

2025

KARINE DE LIMA CARVALHO

**ENTRE A LEGALIZAÇÃO E A PRESERVAÇÃO: GESTÃO PÚBLICA E A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

Artigo científico entregue como Trabalho de Conclusão de Curso ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Rondônia (IFRO), *Campus* Colorado do Oeste como requisito parcial para obtenção do grau de Tecnóloga em Gestão Pública, sob a orientação do professor Dr. Wagner Leite Ribeiro.

COLORADO DO OESTE

2025

Ficha catalográfica elaborada pelo Sistema Gerador de Ficha Catalográfica do IFRO.

Carvalho, Karine de Lima.

Entre a legalização e a preservação: gestão pública e a regularização fundiária urbana / Karine de Lima Carvalho. - Colorado do Oeste, 2025.

19 f.

Orientador(a): Prof. Dr. Wagner Leite Ribeiro.

Trabalho de Conclusão de Curso (Superior de Tecnologia em Gestão Pública) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Rondônia - IFRO, Colorado do Oeste, 2025.

1. Regularização fundiária. 2. Sustentabilidade. 3. Gestão pública. I. Ribeiro, Wagner Leite (orient.). II. Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Rondônia - IFRO. III. Título.

Bibliotecário(a) Responsável: Juliana Machado da Silva Sasset, CRB-11/1140

FOLHA DE APROVAÇÃO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso Superior Tecnólogo em Gestão Pública, do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Rondônia - *Campus* Colorado do Oeste, como parte das exigências para obtenção do título de Graduação em Gestão Pública.

Autor: Karine de Lima Carvalho

Orientador: Wagner Leite Ribeiro

Situação: () Aprovado () Reprovado

Aprovado em: ___ / ___ / _____

Orientador(a)

Membro 1

Membro 2

**ENTRE A LEGALIZAÇÃO E A PRESERVAÇÃO: OS IMPACTOS
AMBIENTAIS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**BETWEEN LEGALIZATION AND PRESERVATION: THE
ENVIRONMENTAL IMPACTS OF URBAN LAND REGULARIZATION**

Karine de Lima Carvalho¹
Wagner Leite Ribeiro²

RESUMO

A regularização fundiária urbana é uma ferramenta essencial para garantir o direito à moradia e promover a inclusão social, especialmente em contextos onde o crescimento desordenado das cidades levou à ocupação irregular de áreas ambientalmente sensíveis. No entanto, esse processo enfrenta o desafio de equilibrar a legalização de assentamentos com a preservação dos recursos naturais. Este trabalho tem como objetivo analisar a regularização fundiária urbana sob a ótica da Gestão Pública e da sustentabilidade, à luz dos principais instrumentos legais e das políticas públicas vigentes. A pesquisa destaca que, sem um planejamento adequado, a regularização pode intensificar problemas como desmatamento, poluição e aumento da vulnerabilidade a desastres naturais. Por outro lado, quando conduzida com responsabilidade ambiental, a regularização pode representar uma oportunidade de requalificação urbana e proteção dos ecossistemas. A análise baseia-se em estudos de caso, legislação vigente e políticas públicas aplicadas em diferentes municípios brasileiros, propondo caminhos viáveis para a gestão pública atuar de forma eficaz e equilibrada nesse cenário complexo.

Palavras-chave: Regularização fundiária. Sustentabilidade. Gestão pública.

ABSTRACT

Urban land regularization is an essential tool for guaranteeing the right to housing and promoting social inclusion, especially in contexts where the disorderly growth of cities has led to the irregular occupation of environmentally sensitive areas. However, this process faces the challenge of balancing the legalization of settlements with the

¹ Graduanda em Gestão Pública. Instituto Federal de Rondônia. karinecarvalho962@gmail.com.

² Doutor em Educação. Instituto Federal de Rondônia. wagnerleiteribeiroadv@gmail.com.

preservation of natural resources. This paper aims to analyze the environmental impacts resulting from land regularization, identifying the risks associated with the occupation of preservation zones and proposing strategies that integrate environmental sustainability into housing and urban infrastructure programs. The research highlights that, without adequate planning, regularization can intensify problems such as deforestation, pollution and increased vulnerability to natural disasters. On the other hand, when conducted with environmental responsibility, regularization can represent an opportunity for urban requalification and protection of ecosystems. The analysis is based on case studies, current legislation and public policies applied in different Brazilian municipalities, proposing viable ways for public management to act effectively and in a balanced manner in this complex scenario.

Keywords: Land regularization. Sustainability. Public management.

1 INTRODUÇÃO

A urbanização no Brasil ocorreu de forma acelerada e, em muitos casos, sem o devido planejamento, resultando em uma expansão desordenada das cidades e no surgimento de inúmeras ocupações irregulares. Essa realidade gerou um desafio significativo para o poder público: como garantir o direito à moradia sem desconsiderar os impactos dessa expansão sobre o meio ambiente (Motta, 2020).

A regularização fundiária urbana surge como uma política pública de extrema relevância, ao passo que busca legalizar áreas ocupadas informalmente, proporcionando segurança jurídica, inclusão social e acesso a serviços básicos para populações em situação de vulnerabilidade (De Souza Kryminice, 2022).

Porém, embora apresente avanços no campo dos direitos sociais, a regularização fundiária também pode gerar sérias consequências ambientais, principalmente quando envolve áreas de risco ou de proteção, como as Áreas de Preservação Permanente (APPs). A legalização de assentamentos em zonas ecologicamente sensíveis tende a agravar a degradação ambiental, afetando diretamente a qualidade de vida urbana. Surge, então, a problemática central desta pesquisa: como conciliar a regularização fundiária com a preservação ambiental, de modo a garantir um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável?

Diante disso, o objetivo geral deste trabalho é analisar a regularização fundiária urbana sob a ótica da Gestão Pública e da sustentabilidade, à luz dos principais instrumentos legais e das políticas públicas vigentes. Como objetivos específicos, pretende-se: (I) compreender o arcabouço jurídico que regulamenta a regularização

fundiária urbana no Brasil; (II) identificar os impactos ambientais mais recorrentes nesse processo; e (III) apresentar propostas que conciliem a regularização com a proteção ambiental, considerando princípios de sustentabilidade e justiça social.

A metodologia adotada será a revisão bibliográfica e documental, com base em legislações, publicações acadêmicas, relatórios institucionais e estudos de caso que exemplifiquem diferentes experiências de regularização no território nacional. A abordagem teórica dialoga com o Direito Urbanístico, o Direito Ambiental, a geografia urbana e os princípios da Gestão Pública democrática.

Este trabalho busca, ao final, contribuir para o debate sobre a construção de políticas públicas integradas que promovam tanto o direito à cidade quanto a conservação dos recursos naturais, fundamentais para a qualidade de vida nas áreas urbanas e para o futuro das próximas gerações.

2. FUNDAMENTAÇÃO DO ESTUDO

2.1 Regularização fundiária urbana: conceitos e evolução histórica

A regularização fundiária urbana é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades, promovendo o direito à moradia digna e à cidade sustentável. Conforme com Motta (2020), trata-se de um processo fundamental para corrigir distorções históricas de ocupação do solo, especialmente em áreas periféricas e carentes de infraestrutura básica. A legislação brasileira passou a tratar o tema de forma mais sistemática com a promulgação da Lei nº 13.465/2017, que consolidou diretrizes para a Reurb-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social) e Reurb-E (de Interesse Específico), proporcionando um arcabouço legal mais robusto e abrangente.

Historicamente, a ocupação irregular de terrenos urbanos no Brasil remonta ao crescimento acelerado das cidades a partir da década de 1950, impulsionado pela migração rural-urbana e pela ausência de políticas habitacionais eficazes. Naves Neto e Cardoso (2019), aponta que a falta de planejamento urbano e de investimentos públicos em habitação popular levou à proliferação de loteamentos informais e favelas, que passaram a abrigar parcelas significativas da população brasileira.

O conceito de regularização fundiária evoluiu com a crescente consciência de que o direito à moradia é um direito fundamental, previsto no artigo 6º da Constituição Federal. Segundo De Souza Lameado (2024), a regularização passou a ser compreendida não apenas como uma medida jurídica de titulação da posse, mas como um processo integrado que deve considerar a melhoria das condições urbanas, sociais e ambientais dos territórios informalmente ocupados.

No contexto das políticas públicas, diversos programas foram implementados para promover a regularização fundiária, como o Programa Papel Passado, iniciado em 2003, e as iniciativas de urbanização de favelas apoiadas pelo PAC (Programa de Aceleração do Crescimento). No entanto, foi a partir da Lei nº 13.465/2017 que se consolidou uma abordagem mais estruturada, com distinção clara entre os tipos de regularização e maior protagonismo dos municípios na condução dos processos.

De acordo com Faria et al. (2024), a evolução histórica da regularização fundiária no Brasil reflete a luta por justiça social e inclusão urbana, revelando a importância de políticas que conciliem os direitos individuais com o interesse coletivo. Nesse sentido, a regularização fundiária urbana não apenas promove a segurança jurídica para os ocupantes, mas também impulsiona o desenvolvimento urbano sustentável e reduz as desigualdades socioespaciais.

2.2 Direito à moradia e o Estatuto da Cidade

A regularização fundiária urbana é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades, promovendo o direito à moradia digna e à cidade sustentável. De acordo com Motta (2020), trata-se de um processo fundamental para corrigir distorções históricas de ocupação do solo, especialmente em áreas periféricas e carentes de infraestrutura básica.

A legislação brasileira passou a tratar o tema de forma mais sistemática com a promulgação da Lei nº 13.465/2017, que consolidou diretrizes para a Reurb-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social) e Reurb-E (de Interesse Específico), proporcionando um arcabouço legal mais robusto e abrangente.

Historicamente, a ocupação irregular de terrenos urbanos no Brasil remonta ao crescimento acelerado das cidades a partir da década de 1950, impulsionado pela migração rural-urbana e pela ausência de políticas habitacionais eficazes. Como apontado

por Naves Neto e Cardoso (2019), a falta de planejamento urbano e de investimentos públicos em habitação popular levou à proliferação de loteamentos informais e favelas, que passaram a abrigar parcelas significativas da população brasileira.

O conceito de regularização fundiária evoluiu com a crescente consciência de que o direito à moradia é um direito fundamental, previsto no artigo 6º da Constituição Federal. Segundo De Souza Lameado (2024), a regularização passou a ser compreendida não apenas como uma medida jurídica de titulação da posse, mas como um processo integrado que deve considerar a melhoria das condições urbanas, sociais e ambientais dos territórios informalmente ocupados.

No contexto das políticas públicas, diversos programas foram implementados para promover a regularização fundiária, como o Programa Papel Passado, iniciado em 2003, e as iniciativas de urbanização de favelas apoiadas pelo PAC (Programa de Aceleração do Crescimento). No entanto, foi a partir da Lei nº 13.465/2017 que se consolidou uma abordagem mais estruturada, com distinção clara entre os tipos de regularização e maior protagonismo dos municípios na condução dos processos.

De acordo com Faria et al. (2024), a evolução histórica da regularização fundiária no Brasil reflete a luta por justiça social e inclusão urbana, revelando a importância de políticas que conciliem os direitos individuais com o interesse coletivo. Nesse sentido, a regularização fundiária urbana não apenas promove a segurança jurídica para os ocupantes, mas também impulsiona o desenvolvimento urbano sustentável e reduz as desigualdades socioespaciais.

O direito à moradia está consagrado como um direito social fundamental no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, constituindo-se como um dos pilares da dignidade da pessoa humana. Esse direito visa garantir a todas as pessoas um espaço adequado para viver com segurança, paz e dignidade. No contexto urbano, esse direito está intrinsecamente relacionado à função social da propriedade e à ordenação do território urbano.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) surge como um marco legal importante na promoção do ordenamento urbano e da efetivação do direito à moradia. A lei estabelece diretrizes para a política urbana no Brasil, conferindo instrumentos para que os municípios promovam o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, como previsto no artigo 182 da Constituição Federal.

Segundo Valadão (2022), o Estatuto da Cidade representa um avanço na institucionalização do direito à moradia ao incorporar mecanismos como o usucapião

especial urbano e a demarcação urbanística, que viabilizam a regularização fundiária de áreas ocupadas por populações de baixa renda. Tais instrumentos possibilitam que famílias em situação de vulnerabilidade tenham acesso à moradia formal, com segurança jurídica e acesso à infraestrutura básica.

Para Faria et al. (2024), a efetivação do direito à moradia por meio do Estatuto da Cidade também depende da atuação do poder público e do judiciário, que devem garantir a implementação das políticas públicas de forma equitativa e inclusiva. O reconhecimento do direito à moradia como um vetor de transformação social implica em considerar as necessidades concretas das populações urbanas marginalizadas e sua inclusão nas decisões de planejamento urbano.

Oliveira et al. (2024) destacam que a legislação urbanística deve ser aplicada com sensibilidade social e ambiental, especialmente em contextos de ocupações consolidadas em áreas de risco ou de preservação ambiental. A articulação entre o direito à moradia e a sustentabilidade urbana é essencial para evitar remoções forçadas e promover soluções urbanísticas integradas e participativas.

A regularização fundiária como meio de efetivar o direito à moradia pode ser um instrumento de inclusão social ou de valorização imobiliária, dependendo da forma como é conduzida. Assim, a aplicação dos princípios do Estatuto da Cidade deve priorizar a função social da propriedade e os direitos das populações historicamente excluídas do acesso formal à terra urbana (SILVA et al., 2019).

Para tanto, a consolidação do direito à moradia por meio do Estatuto da Cidade representa um passo fundamental para a construção de cidades mais justas, democráticas e sustentáveis. Essa legislação oferece uma base normativa sólida para que o Estado promova a regularização fundiária com responsabilidade social e ambiental, garantindo dignidade às populações urbanas em situação de vulnerabilidade.

2.3 Gestão Pública e marco legal da regularização fundiária: Lei nº 13.465/2017

A promulgação da Lei nº 13.465/2017 representou um marco decisivo para a consolidação da política de regularização fundiária no Brasil. Esta legislação estabelece as diretrizes para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), estruturando-a em duas categorias principais: a Reurb-S (Regularização Fundiária de Interesse Social) e a Reurb-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico).

A diferenciação entre essas modalidades é essencial para compreender os objetivos e os públicos-alvo de cada tipo de regularização. Enquanto a Reurb-S é voltada para a população de baixa renda e visa garantir o direito à moradia e à inclusão social, a Reurb-E contempla áreas ocupadas por população com maior poder aquisitivo, buscando a formalização fundiária sem necessariamente implicar ações de inclusão social (DE SOUZA KRYMINICE, 2022).

Segundo De Souza Lameado (2024), a Lei nº 13.465/2017 fortalece o direito à moradia como um direito fundamental, oferecendo um caminho legal para a regularização de ocupações informais, ao mesmo tempo em que busca compatibilizar os aspectos jurídicos, urbanísticos e ambientais do território urbano. A legislação confere protagonismo aos municípios na condução dos processos de Reurb, permitindo maior agilidade e adaptação às realidades locais, além de promover a integração das ações de regularização ao planejamento urbano municipal.

Motta (2020) observa que a referida lei simplificou diversos procedimentos burocráticos, criando instrumentos mais eficientes para a titulação dos imóveis e promovendo segurança jurídica aos ocupantes. Entretanto, essa simplificação também gera preocupações quanto à possível flexibilização de normas ambientais e urbanísticas, especialmente em áreas de Preservação Permanente (APPs), o que requer uma análise crítica e equilibrada.

A aplicação da Lei nº 13.465/2017 deve ser realizada com responsabilidade ambiental e social, considerando as especificidades de cada território. Em áreas de APP, a regularização exige a adoção de critérios técnicos e medidas compensatórias que garantam a preservação do meio ambiente, evitando a legalização de ocupações que comprometam os ecossistemas locais (OLIVEIRA et al., 2024).

No contexto da gestão pública, a Reurb se apresenta como um instrumento estratégico para o planejamento urbano e a governança territorial. Conforme apontam Faria et al. (2024), a regularização fundiária urbana pode transformar realidades sociais ao promover a inclusão cidadã e o acesso à infraestrutura urbana. Ao conceder títulos de propriedade e integrar áreas irregulares ao tecido urbano formal, o poder público fortalece o exercício da cidadania e amplia sua capacidade de arrecadação tributária e de provisão de serviços públicos.

Além disso, Packer (2020), cita que a regularização fundiária prevista na Lei nº 13.465/2017 também está inserida em um contexto de interesses econômicos e de mercado, sendo utilizada, em alguns casos, como instrumento de financeirização da terra

urbana. Isso reforça a necessidade de que sua implementação seja acompanhada de mecanismos de controle social e de participação popular, a fim de assegurar que os processos atendam prioritariamente às necessidades da população vulnerável.

Santos (2025) ressalta que, na região da Amazônia Legal, a aplicação da legislação de regularização fundiária tem promovido o acesso ao crédito e à assistência técnica por parte dos beneficiários, fortalecendo a função social da propriedade e impulsionando o desenvolvimento local. No entanto, esses avanços só são efetivos quando acompanhados de políticas públicas que garantam a permanência e a melhoria da qualidade de vida dos moradores.

Assim, a Lei nº 13.465/2017 constitui um importante instrumento jurídico para a promoção da justiça social, da segurança jurídica e da sustentabilidade urbana. Sua eficácia, contudo, depende da forma como é interpretada e aplicada pelos entes públicos, da articulação com políticas urbanas e ambientais e da capacidade de garantir que os benefícios da regularização cheguem efetivamente à população mais necessitada, (SANTANA DA SILVA, 2023).

2.4 Impactos ambientais da urbanização irregular

A urbanização irregular e o crescimento desordenado das cidades brasileiras têm gerado consequências ambientais significativas, sobretudo pela ocupação de áreas de risco, degradação de Áreas de Preservação Permanente (APPs), impermeabilização do solo e contaminação de recursos hídricos. A ausência de planejamento urbano adequado, aliada à carência de políticas públicas habitacionais, força populações vulneráveis a ocuparem territórios inadequados, o que acarreta não apenas a degradação do meio ambiente, mas também a exposição dessas comunidades a situações de insegurança, insalubridade e risco de desastres naturais, como enchentes e deslizamentos de terra.

Segundo o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), as APPs são áreas legalmente protegidas com o objetivo de assegurar a preservação dos recursos hídricos, da biodiversidade e da estabilidade geológica das populações. Essas áreas incluem, por exemplo, margens de rios, encostas íngremes e topos de morros. Contudo, conforme destacam Heinig e Myszczyk (2021), muitos assentamentos informais acabam se consolidando nessas regiões ao longo do tempo, o que resulta em conflitos entre o direito à moradia e a obrigação de proteção ambiental, conforme previsto no artigo 225 da Constituição Federal de 1988.

A Lei nº 13.465/2017, que trata da regularização fundiária urbana e rural, ampliou as possibilidades de regularização de áreas ocupadas irregularmente, incluindo zonas de proteção ambiental, desde que observados critérios técnicos e medidas compensatórias. Bueno et al. (2020) apontam que, nesses casos, a regularização exige a adoção de medidas como a recuperação de áreas degradadas, plantio compensatório e construção de infraestrutura verde, de modo a reduzir os impactos negativos sobre o meio ambiente.

No caso do município de Cuiabá, analisado por Da Silva e Braun (2019), a aplicação da legislação demonstrou que é imprescindível um planejamento urbano integrado à proteção ambiental, com a realização de estudos técnicos de impacto ambiental, zoneamento adequado e a participação da população no processo decisório. Sem isso, a legalização de ocupações em APPs pode perpetuar práticas predatórias e aprofundar a vulnerabilidade socioambiental.

Gallo e Morales (2022) reforçam que a regularização fundiária deve incorporar a sustentabilidade como eixo estruturante, promovendo ações de requalificação ambiental e inclusão social. Para tanto, é necessário que o poder público articule diferentes políticas setoriais, como habitação, meio ambiente, saneamento e assistência social, em consonância com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabelece diretrizes para o desenvolvimento urbano sustentável. Dessa forma, a urbanização de áreas irregulares pode ser conduzida de maneira mais justa e ambientalmente equilibrada, garantindo o direito à cidade para todos os cidadãos.

2.5 Sustentabilidade e boas práticas na regularização fundiária

A integração entre a regularização fundiária e a sustentabilidade ambiental é um princípio fundamental para assegurar um desenvolvimento urbano equilibrado, inclusivo e resiliente. Essa perspectiva exige que a legalização de assentamentos urbanos considere não apenas os aspectos jurídicos e sociais, mas também os impactos ambientais e a necessidade de preservar os ecossistemas urbanos. Conforme afirmam Kilkamp et al. (2021), a sustentabilidade deve ser compreendida como eixo norteador das políticas fundiárias, promovendo a melhoria da qualidade de vida e a conservação dos recursos naturais.

Dentre as boas práticas para uma regularização ambientalmente responsável, destacam-se medidas como a recuperação de áreas degradadas, o reflorestamento de encostas e margens de rios, a implementação de infraestrutura verde (como jardins de

chuva e corredores ecológicos), a criação de áreas públicas de lazer e a adoção de mecanismos de compensação ambiental. Essas ações visam não apenas minimizar os impactos ambientais, mas também requalificar o espaço urbano e fortalecer o vínculo entre a população e o meio ambiente.

Além disso, a regularização sustentável prevê a realocação planejada de famílias que ocupam áreas de risco iminente ou de alto valor ecológico, garantindo-lhes acesso a moradias dignas em locais seguros. Essa abordagem, segundo Silva (2019), deve ser acompanhada de processos de mediação de conflitos, de modo a conciliar o direito à moradia com a proteção ambiental e assegurar justiça socioespacial.

A educação ambiental e a participação comunitária também se destacam como componentes essenciais desse processo. Ao envolver os moradores na construção das soluções, cria-se um senso de pertencimento e responsabilidade coletiva sobre o território. Oliveira et al. (2024) ressaltam que a mobilização social e a escuta ativa das comunidades são fatores decisivos para o sucesso de programas de regularização em zonas especiais de interesse social, contribuindo para a efetividade e legitimidade das intervenções.

Experiências positivas em municípios brasileiros, como os projetos "Solo Seguro Ambiental" e outras iniciativas locais que integram reflorestamento, saneamento básico e urbanização sustentável, demonstram que é possível aliar inclusão social e proteção ambiental por meio de políticas públicas articuladas. Esses modelos inovadores servem como referência para gestores públicos na formulação de estratégias replicáveis e eficientes, pautadas nos princípios do desenvolvimento sustentável e da justiça ambiental.

3 MATERIAL E MÉTODOS

Este trabalho foi desenvolvido com base em uma abordagem qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, voltada à compreensão dos impactos ambientais provocados pela regularização fundiária urbana em áreas ambientalmente sensíveis. A escolha dessa metodologia se justifica pela necessidade de investigar o fenômeno de forma profunda e contextualizada, considerando seus múltiplos aspectos jurídicos, sociais e ambientais.

A pesquisa se baseou na análise bibliográfica e documental. Foram consultadas 25 legislações e normas complementares, além de artigos científicos, livros especializados, relatórios técnicos de instituições públicas e estudos de caso publicados

em periódicos acadêmicos. O levantamento teórico buscou identificar os principais conceitos, debates e contribuições de autores que abordam a regularização fundiária, a gestão urbana e a proteção ambiental no Brasil.

A análise documental incluiu dados e relatórios produzidos por órgãos como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Ministério das Cidades, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), com o intuito de embasar as discussões com informações oficiais e atualizadas.

A metodologia utilizada visa contribuir para a construção de um conhecimento crítico e fundamentado, promovendo o debate sobre a necessidade de políticas públicas integradas que unam inclusão social e preservação ambiental, com foco na realidade urbana brasileira.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A análise realizada a partir da revisão bibliográfica e documental revela que a regularização fundiária urbana é uma ferramenta indispensável para a inclusão social e a garantia do direito à moradia, especialmente para populações vulneráveis. Contudo, os processos de regularização, quando conduzidos sem a devida atenção aos aspectos ambientais, podem potencializar impactos negativos significativos no meio ambiente urbano e periurbano.

Primeiramente, observou-se que a legislação atual, especialmente a Lei nº 13.465/2017, oferece um arcabouço jurídico robusto que facilita a formalização fundiária e proporciona segurança jurídica aos ocupantes. Essa segurança, por sua vez, promove a integração dessas áreas ao contexto urbano formal, ampliando o acesso a serviços públicos essenciais e fortalecendo o vínculo social dos moradores. No entanto, a flexibilização de normas ambientais em alguns casos gera um risco considerável para a conservação de áreas sensíveis, especialmente as Áreas de Preservação Permanente (APPs).

Os estudos de caso analisados demonstram que a regularização em áreas de risco, como margens de rios, encostas e áreas de mata nativa, resulta frequentemente em agravamento dos processos de degradação ambiental. Entre os impactos ambientais mais recorrentes, destacam-se: desmatamento, assoreamento dos cursos d'água, aumento da

poluição hídrica e redução da biodiversidade local. Esses efeitos comprometem a resiliência dos ecossistemas urbanos e aumentam a vulnerabilidade das comunidades a desastres naturais, como enchentes e deslizamentos.

Ademais, a falta de planejamento integrado e a ausência de participação social efetiva nos processos de regularização agravam a situação. A ausência de diálogo entre órgãos ambientais, gestores públicos e comunidades implica na adoção de soluções fragmentadas e, muitas vezes, insuficientes para conciliar a regularização fundiária com a preservação ambiental. Conforme apontam Oliveira et al. (2024), a implementação de medidas compensatórias e a adoção de práticas sustentáveis são essenciais para mitigar os impactos negativos, mas ainda são pouco incorporadas nas políticas locais.

Por outro lado, experiências exitosas indicam que a regularização pode ser compatibilizada com a conservação ambiental quando acompanhada de planejamento territorial estratégico e gestão participativa. Casos em que se adotaram instrumentos como o zoneamento ambiental, a recuperação de áreas degradadas e a promoção da infraestrutura verde mostram que é possível garantir a moradia digna sem abrir mão da proteção dos recursos naturais. Esse equilíbrio contribui para o desenvolvimento urbano sustentável, que respeita os direitos sociais e ambientais de forma integrada.

Finalmente, destaca-se que a construção de políticas públicas mais eficazes depende do fortalecimento da capacidade técnica e institucional dos municípios, da articulação intersetorial e do envolvimento ativo das comunidades beneficiárias. A regularização fundiária deve ser compreendida como um processo dinâmico, que exige constante monitoramento e ajustes para assegurar que seus benefícios não sejam alcançados às custas do meio ambiente.

Para tanto, os resultados indicam que, embora a regularização fundiária urbana seja uma ferramenta essencial para a justiça social e o direito à moradia, é imprescindível que sua implementação seja pautada por critérios ambientais rigorosos e pela participação democrática, visando promover um desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo teve como objetivo analisar o processo de regularização fundiária urbana a partir da perspectiva da Gestão Pública e da sustentabilidade ambiental,

considerando os impactos socioambientais provocados por esse processo à luz dos principais instrumentos legais e das políticas públicas em vigor.

A regularização fundiária urbana se revela como um instrumento fundamental para a promoção da justiça social e a garantia do direito à moradia, especialmente para populações em situação de vulnerabilidade. Este estudo evidenciou que, embora a formalização da posse traga segurança jurídica e amplie o acesso a serviços públicos, o processo deve ser conduzido com rigoroso respeito às normas ambientais para evitar impactos negativos significativos, como o desmatamento e a degradação de áreas de preservação permanente.

Os resultados obtidos demonstram que a integração do planejamento territorial e a participação social são elementos essenciais para o sucesso da regularização fundiária, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado. Ademais, a capacitação técnica dos órgãos municipais e a articulação intersetorial destacam-se como desafios e oportunidades para a implementação eficaz das políticas públicas relacionadas ao tema.

Nesse contexto, destaca-se o papel central de uma Gestão Pública democrática, comprometida com o meio ambiente equilibrado, com a qualidade de vida das pessoas e com a promoção do diálogo entre o Estado e a sociedade civil, como condição indispensável para a construção de soluções que conciliem o direito à moradia com a preservação ambiental.

Dessa forma, este trabalho contribui para o aprofundamento da compreensão sobre os desafios ambientais implicados na regularização fundiária urbana, ressaltando a importância de abordagens interdisciplinares, participativas e sustentáveis na formulação e execução das políticas públicas voltadas à gestão do território.

Por fim, considerando os limites deste estudo, torna-se evidente a necessidade de novas investigações que aprofundem a análise dos impactos socioambientais em diferentes contextos territoriais, bem como das estratégias de Gestão Pública que considerem o contexto socioambiental e a efetividade das políticas públicas.

REFERÊNCIAS

BOM, Sophia Alvarez Amaral Melo e outros. **Aspectos socioambientais**. 2020. Disponível em: <https://tede.uni.br>. Acesso em: 21 maio 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em 17 de maio 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm Acesso em 17 de maio 2025.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 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 nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm Acesso em 20 de maio 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em:

BUENO, Sophia Alvarez Amaral Melo et al. **Aspectos socioambientais da regularização fundiária na área continental do Município de Santos/SP**. 2020. Disponível em: <https://tede.unisantos.br/handle/tede/6061> Acesso em 18 de maio 2025.

CARDOSO, Meri Tochetto et al. **Da reforma agrária a regularização fundiária: um estudo sobre agroestratégias para a construção de segurança jurídica e garantias ao direito de propriedade na fronteira agrícola**. 2019. Disponível em: <https://rima.ufrrj.br/jspui/handle/20.500.14407/11556> Acesso em 19 de maio 2025.

DA SILVA, Edir Marcelo Ferreira; BRAUN, Adriano. **Regularização Fundiária Urbana Em Áreas De Proteção Ambiental Em Cuiabá, Após A Lei Nº. 13.465/2017**. TCC-Direito, 2019. Disponível em: <https://repositoriodigital.univag.com.br/index.php/rep/article/view/1210> Acesso em 17 de maio 2025.

DE SOUZA KRYMINICE, Bruno Oliveira. **A regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S) em área de preservação permanente como instrumento de justiça socioambiental**. Revista da Faculdade de Direito da FMP, v. 17, n. 2, p. 153-175, 2022. <https://revistas.fmp.edu.br/index.php/FMP-Revista/article/view/269> Acesso em 20 de maio 2025.

DE SOUZA LAMEADO, Alexandre. **Regularização Fundiária Sustentável e o Direito à Moradia**. In: Forum Rondoniense de Pesquisa. 2024. Disponível em: <https://jiparana.emnuvens.com.br/foruns/article/view/1531> Acesso em 17 de maio 2025.

FARIA, Ana Cláudia Rodrigues de et al. **Regularização fundiária urbana como estratégia de transformação social e o papel do poder judiciário**. 2024. Disponível em: <https://bibliotecatede.uninove.br/handle/tede/3556> Acesso em 18 de maio 2025.

GALLO, Aline Meme; MORALES, Silvia Maria. **Regularização fundiária na construção do ambiente urbano**. Universidade Metodista de Piracicaba–IEP, p. 91, 2022. Disponível em: https://escola.camarapiracicaba.sp.gov.br/Content/PDFs/Educacao_para_a_Cidadania.pdf#page=91 Acesso em 17 de maio 2025.

HEINIG, Daniel Wagner; MYSZCZUK, Ana Paula. **Política de regularização fundiária: estudo do impacto da Lei 13.465/2017 na urbanização e ocupação do solo do município de Garuva/SC**. Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU, p. 195-216, 2021. Disponível em: https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/heinig_rbdu12 Acesso em 20 de maio 2025.

KILKAMP, Andrey Martins et al. **Regularização fundiária urbana como elemento de sustentabilidade nas cidades**. 2021.

MASSADAS, Júlia; CALIXTO, Isabelle; BORGES, Henrique. **Controvérsias Ambientais E Fundiárias Em Torno De Intervenções Irregulares Em Áreas De Preservação Permanente**. Revista de Direito Notarial, v. 4, n. 1, 2022. Disponível em: <https://ojs-rdn.galoa.net.br/index.php/direitonotarial/article/view/57> Acesso em 18 de maio 2025.

MOTTA, Débora. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: e a legalização dos loteamentos urbanos**. Revista da ESMESC, v. 27, n. 33, p. 389-420, 2020. Disponível em: <https://esmesec.emnuvens.com.br/re/article/view/238> Acesso em 17 de maio 2025.

NETO, Naves; CARDOSO, Ronan. **O direito social e fundamental à moradia e a regularização fundiária da Lei 13.465/2017**. 2019. Disponível em: <https://repositorio.unaerp.br/handle/12345/392> Acesso em 19 de maio 2025.

OLIVEIRA, Adrienne Mayara Novais et al. **Regularização fundiária urbana na zona especial de interesse social da Boca do Rio: desafios e estratégias de implementação**. 2024. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/handle/ri/41531> Acesso em 17 de maio 2025.

PACKER, Larissa Ambrosano. **Regularização fundiária e ambiental de mercado para um cerceamento financeiro das terras e bens comuns no sul global**. Conflitos no Campo Brasil, 2020. Disponível em: https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/68638826/Conflitos_no_campo_Brasil_2020-libre.pdf?1628279029=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DOs_carrascos_avancam_multiplas_violenci.pdf&Expires=1747879907&Signature=MnbzpkMXYKWVeE9tmZQVOl6hj22je31kZpMig

[KgpblNiSHq4QoYgm5no~g8KEmH13CjFX6HCjo8TDO1t5XdIv8w0WPmaywsYdncDWIVPwm8-5iubOOxsbYlmVw2dWmGXKYHvla~opPoQoSIRWllG23NlaLbZQ7qmdUE3TETHrW1ahRc5qBmSj5735qZlZRMNdalJML6msWRz6O0K~aBof~2q5kkuBgcdXix3sXAJ~o~r8t79OTrfGyhHTkrIw7NPBR93IeYR~uYSVzmchWx32zCwIzD7zwDzW9j8cV68MQ7PzDrGI6rzVaQSGgNEqy3x683hVOni4miw-ySxoaxcA__&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA#page=141](https://openurl.ebsco.com/EPDB%3Aagd%3A8%3A5532808/detailv2?sid=ebsco%3Aplink%3Ascholar&id=ebsco%3Aagd%3A179052997&crl=c&link_origin=scholar.google.com.br) Acesso em 18 de maio 2025.

PAULO DE OLIVEIRA, João et al. **Estudo das áreas de Preservação Permanente de microbacia em Joinville/SC visando a regularização das ocupações pela legislação municipal.** GeSec: Revista de Gestao e Secretariado, v. 15, n. 7, 2024. Disponível em: https://openurl.ebsco.com/EPDB%3Aagd%3A8%3A5532808/detailv2?sid=ebsco%3Aplink%3Ascholar&id=ebsco%3Aagd%3A179052997&crl=c&link_origin=scholar.google.com.br Acesso em 17 de maio 2025.

SANTANA DA SILVA, Audarzean. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: reflexões sobre o direito à moradia em pimenta bueno, rondônia.** Direito da Cidade, v. 15, n. 3, 2023. Disponível em: https://openurl.ebsco.com/EPDB%3Aagd%3A16%3A23927328/detailv2?sid=ebsco%3Aplink%3Ascholar&id=ebsco%3Aagd%3A175805863&crl=c&link_origin=scholar.google.com.br Acesso em 19 de maio 2025.

SANTOS, Ana Paula. **Regularização fundiária na Amazônia Legal: reflexos do direito de propriedade na procura por crédito e assistência técnica.** 2025. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/51784> Acesso em 20 de maio 2025.

SILVA, Marcos Roberto da. **Análise da resolução de conflitos para regularização fundiária de assentamentos urbanos: um estudo de caso sobre a mediação entre o direito de propriedade e o direito à moradia.** 2019. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/entities/publication/e7b92b38-af54-442c-91c8-c0082525a5a8> Acesso em 17 de maio 2025.

SILVA, Maria do Carmo Campos da et al. **Regularização fundiária de assentamentos urbanos informais: fator de fixação de população de baixa renda ou promoção do mercado imobiliário formal? o caso do Assentamento Bengui-Etapa 2, Belém-PA.** 2019. Disponível em: <https://repositorio.ufpa.br/handle/2011/11943> Acesso em 18 de maio 2025.

VALADÃO, Allana Canuto. **Estudo do processo de regularização fundiária de interesse social em área de preservação permanente do bairro Beira Rio no município de Rosana-SP. 2022. Trabalho de Conclusão de Curso.** Universidade Tecnológica Federal do Paraná. Disponível em: <https://repositorio.utfpr.edu.br/jspui/handle/1/32949> Acesso em 17 de maio 2025.