

# DIREITO À MORADIA E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA (PA) – VILA DOS PESCADORES

Edição 123 JUN/23 SUMÁRIO / 05/07/2023

RIGHT TO HOUSING AND LAND REGULARIZATION IN THE MUNICIPALITY OF CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA (PA) – VILA DOS PESCADORES

REGISTRO DOI: 10.5281/zenodo.8118574

Sarha Emanuela Alves Bessa<sup>1</sup>

Edson José de Souza Júnio<sup>2</sup>

## RESUMO

O Plano Diretor de Conceição do Araguaia é um instrumento importante para orientar o desenvolvimento urbano e rural, garantindo o uso sustentável dos recursos naturais e a melhoria da qualidade de vida da população. Buscando compreender a visão dos moradores da Vila dos Pescadores, Município de Conceição do Araguaia (PA), realizou-se a aplicação dos questionários. Estes revelaram os dados que são apresentados, no desenvolvimento deste artigo, na forma de gráficos, com percentual em conformidade com as respostas. Das 84 famílias que vivem na Vila dos Pescadores, 65 responderam à pesquisa, no período indicado nos gráficos. A pesquisa solicitou a participação de todas as famílias, porém deixou em aberto a anuência dos participantes, aqueles que quiseram participar responderam o questionário. Concluiu-se que os direitos

fundamentais são existentes a partir de uma positivação constitucional, pois todos os protetores de direitos individuais e coletivos advêm de direitos humanos históricos que são atrelados ao princípio da dignidade da pessoa humana, que cria condições propícias a uma idealização e conquista de igualdade. Com advento da atual constituição federal do Brasil, em 1988, tem-se início um novo estado democrático de direito, no qual a sociedade passa a ter direito a um poder soberano, que é efetivado mediante os direitos fundamentais sociais.

**Palavras-chaves:** Regularização fundiária. Conceição do Araguaia. Direitos fundamentais.

## **ABSTRACT**

Conceição do Araguaia's Master Plan is an important instrument for guiding urban and rural development, ensuring the sustainable use of natural resources and improving the population's quality of life. Seeking to understand the vision of the residents of Vila dos Pescadores, Conceição do Araguaia (PA), the questionnaires were applied. These revealed the data that are presented, in the development of this article, in the form of graphs, with percentage in accordance with the answers. Of the 84 families living in Vila dos Pescadores, 65 responded to the survey within the period indicated in the graphs. The survey requested the participation of all families, but left the participants' consent open, those who wanted to participate answered the questionnaire. It was concluded that fundamental rights exist from a constitutional positivization, since all protectors of individual and collective rights come from historical human rights that are linked to the principle of the dignity of the human person, which creates conditions conducive to an idealization and conquest of equality. With the advent of the current federal constitution of Brazil, in 1988, a new democratic state of law begins, in which society is entitled to sovereign power, which is implemented through fundamental social rights.

**Keywords:** Land regularization. Conceição do Araguaia. Fundamental rights.

## **INTRODUÇÃO**

O processo de urbanização do município de Conceição do Araguaia, cidade localizada no estado do Pará, teve início na década de 1960, com a construção da rodovia BR-010 (Belém-Brasília), que facilitou o acesso ao município e permitiu o desenvolvimento econômico da região. Além disso, a instalação de projetos agropecuários na década de 1970 também contribuiu para o crescimento urbano de Conceição do Araguaia. A cidade passou a atrair uma grande quantidade de migrantes em busca de oportunidades de trabalho e melhores condições de vida. Com isso, houve um aumento significativo da população urbana e a necessidade de se criar uma infraestrutura urbana que atendesse as demandas da população.

Nos anos seguintes, foram construídas diversas estruturas urbanas, como escolas, hospitais, praças, ruas asfaltadas, redes de esgoto e de água tratada. Além disso, a cidade passou a contar com um comércio mais diversificado e um setor de serviços mais amplo. Hoje, o município de Conceição do Araguaia apresenta uma população de aproximadamente 48 mil habitantes, sendo que a maior parte se concentra na área urbana. A cidade possui uma economia baseada na agropecuária, com destaque para a produção de soja, milho, arroz e gado de corte. Além disso, o turismo, devido à paisagem exuberante da região, é outro importante vetor econômico para a cidade.

O município de Conceição do Araguaia possui um papel importante na economia e na cultura da região. Com uma economia baseada, sobretudo, na agropecuária, o município registra alto impacto das políticas públicas locais de desenvolvimento, que têm sido implementadas com o objetivo de fomentar a diversificação econômica, a geração de empregos e o aumento da renda da população.

Nesse sentido, o planejamento urbano é um elemento fundamental para o desenvolvimento do município, garantindo não apenas a melhoria da qualidade de vida dos moradores, mas também a atração de investimentos e a promoção do turismo. O Plano Diretor de Conceição do Araguaia, por exemplo, é um instrumento fundamental para o ordenamento territorial, definindo diretrizes para a ocupação do solo e para o desenvolvimento urbano.

Além disso, diversas políticas públicas locais têm sido implementadas para fomentar a economia. Destaca-se o Programa Municipal de Incentivo ao Empreendedorismo, que oferece suporte financeiro e técnico para a criação e a expansão de negócios locais. Outra iniciativa importante é o Programa Municipal de Desenvolvimento Rural, que visa estimular a produção agropecuária, a diversificação de culturas e a agregação de valor aos produtos.

No setor de turismo, a prefeitura tem investido em infraestrutura e promoção, visando atrair visitantes e incentivar a criação de empreendimentos voltados para o setor. Dentre as iniciativas nesse sentido, destacam-se a construção de uma orla fluvial e de áreas de lazer, a promoção do turismo rural e a realização de eventos culturais e esportivos. Por fim, é importante destacar que, para o sucesso das políticas públicas locais de desenvolvimento, é fundamental a participação da comunidade e o envolvimento dos diversos setores da sociedade. A construção de parcerias entre poder público, empresas, organizações sociais e comunidade pode garantir uma atuação mais efetiva e alinhada aos interesses da população.

O Plano Diretor do Município de Conceição do Araguaia foi instituído pela Lei Municipal nº 139/2006 e tem como objetivo principal estabelecer diretrizes e normas para a gestão territorial do município, visando garantir o uso sustentável dos recursos naturais, a promoção do desenvolvimento urbano e a melhoria da qualidade de vida da população.

O plano diretor de Conceição do Araguaia é composto por um conjunto de instrumentos que visam orientar a ocupação do solo, regulação do uso e ocupação da terra, definição de diretrizes para a infraestrutura urbana, definição de parâmetros para a implantação de empreendimentos, entre outros. Alguns dos principais instrumentos do plano são:

1. Zoneamento urbano e rural: define as áreas de uso urbano e rural no município, estabelecendo diretrizes para a ocupação do solo, bem como parâmetros para a implantação de empreendimentos nas áreas urbanas e rurais;

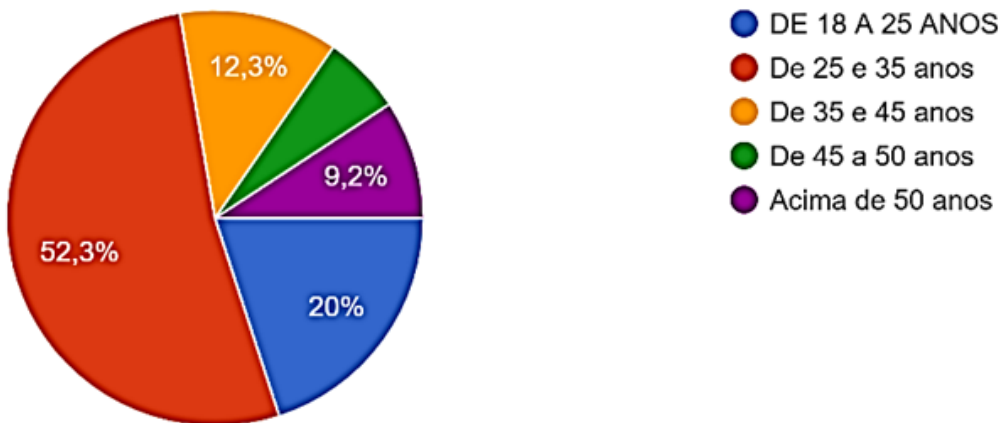
2. Regularização fundiária: identifica áreas ocupadas de forma irregular no município e estabelece procedimentos para a regularização da posse da terra;
3. Macrozoneamento ecológico-econômico: identifica as potencialidades e fragilidades do meio ambiente, estabelecendo diretrizes para a ocupação do solo e empreendimentos, visando à preservação ambiental e o desenvolvimento econômico;
4. Instituições de controle social: estabelece diretrizes para a criação de conselhos, fóruns e outras instâncias de participação popular na gestão territorial do município.

O Plano Diretor de Conceição do Araguaia é um instrumento importante para orientar o desenvolvimento urbano e rural, garantindo o uso sustentável dos recursos naturais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Buscando compreender a visão dos moradores da Vila dos Pescadores, Município de Conceição do Araguaia (PA), realizou-se a aplicação dos questionários, e estes apresentam dados na forma de gráficos com percentual de resposta. Das 84 famílias que vivem na Vila dos Pescadores, 65 participaram da pesquisa no período indicado nos gráficos. A pesquisa solicitou a participação de todas as famílias, porém deixou em aberto a anuência dos participantes, aqueles que quiseram participar responderam o questionário.

**RESULTADOS E DISCUSSÃO** O gráfico 1 demonstra a porcentagem de cada faixa etária da população respondente. A faixa etária com maior porcentagem dos respondentes dos questionários foi de pessoas entre 25 e 35 anos, compondo 52,3% das respostas. Em seguida, indivíduos de 18 a 25 anos, correspondendo a 20% da amostra; de 35 a 45 anos, correspondendo a 12,3%; acima dos 50 anos, correspondendo a 9,2%; e dos 45 aos 50 anos, correspondendo a 6,2%. A regularização fundiária, considerando o perfil da amostra, terá o condão de refletir na qualidade de vida dos moradores por muito tempo, tendo em vista que a maioria deles é composta de uma população jovem (64,6% dos entrevistados).

Gráfico 1 – Faixa etária dos respondentes

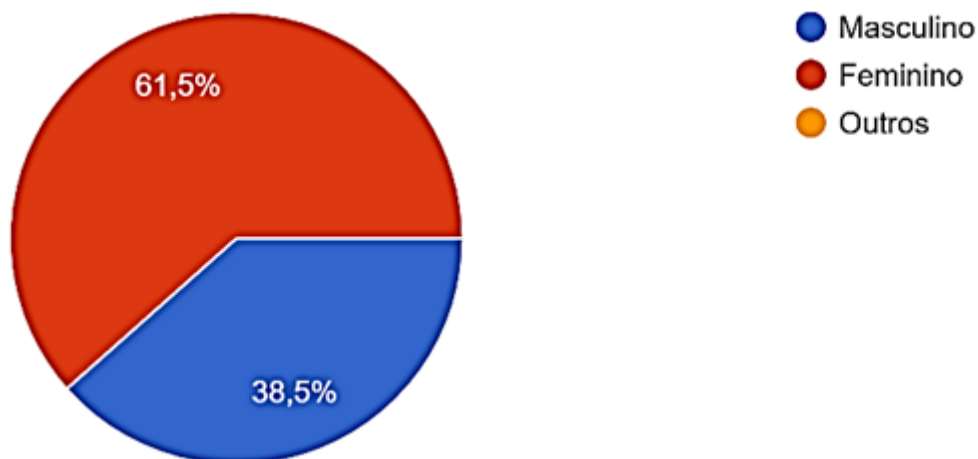


Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

Segundo a Agência IBGE Notícias (2020, n.p.), “a expectativa de vida dos homens passou de 72,8 para 73,1 anos e a das mulheres foi de 79,9 para 80,1 anos”. A composição da pirâmide populacional de Conceição do Araguaia é representada por duas características: gênero e faixa etária. Sobre esta, o maior número de homens e mulheres concentra-se na faixa etária de 20 a 29 anos, com maior proporção da população feminina. Essa pirâmide “adulta” apresenta uma diminuição da população idosa, enquanto há um ligeiro aumento do número de crianças e um ligeiro aumento da esperança de vida.

O Gráfico 2 demonstra a porcentagem de cada gênero da população respondente. O gênero com maior porcentagem obtido na resposta aos questionários foi o feminino, compondo por 61,5% das respostas, seguido pelo gênero masculino, com 38,5%.

Gráfico 2 – Gênero dos respondentes

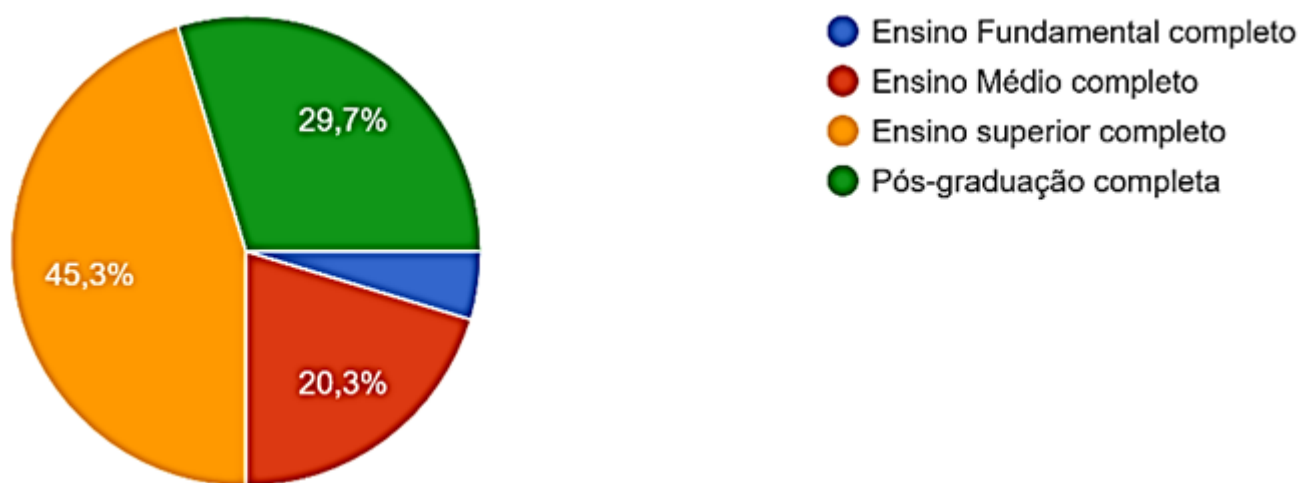


Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

Os dados arrolados não refletem os dados do IBGE (2022, p. 4), que relatam que a população nacional é composta por 51,16% de homens e 48,84% de mulheres.

O gráfico 3 demonstra a porcentagem do nível de escolaridade da população respondente. O nível de escolaridade com maior porcentagem nos questionários foi o ensino superior completo, compondo 45,3% das respostas; seguido pela pós-graduação completa, com 29,7% da amostra por indivíduos; depois o ensino médio completo, com, 20,3%; e, por último, o ensino fundamental completo, com 4,7%. Não foram encontrados dados na literatura para fins de comparação.

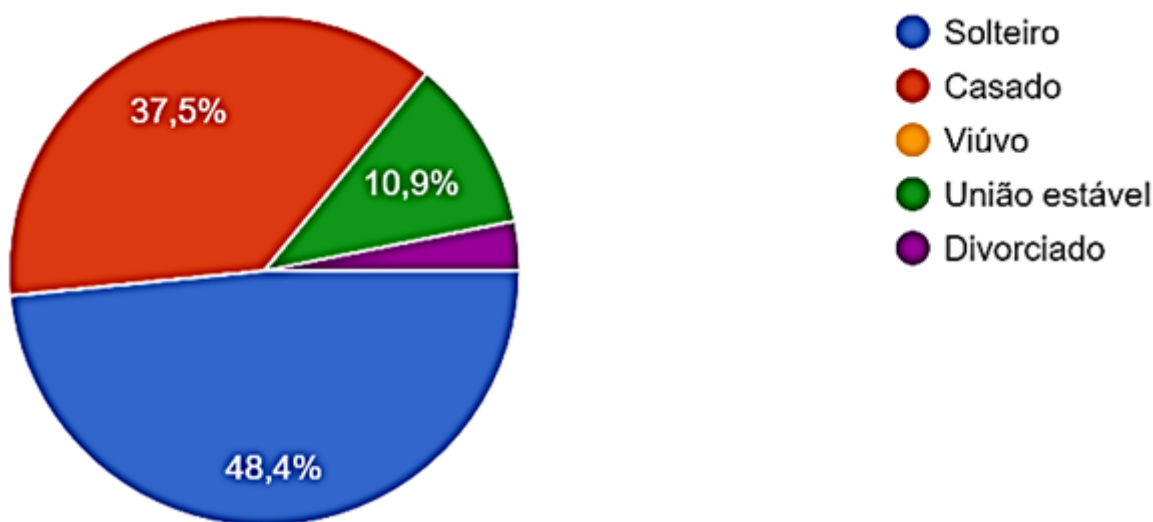
Gráfico 3 – Nível de escolaridade dos respondentes



Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

O gráfico 4 demonstra a porcentagem dos estados civis da população respondente. O estado civil com maior porcentagem nos questionários foi solteiro, compondo 48,4% das respostas; em seguida os casados, com 37,5% da amostra por indivíduos; depois, tem-se a união estável, com 10,9%; e, finalmente, os divorciados, com 3,2%. Não foram encontrados dados na literatura para fins de comparação.

Gráfico 4 – Faixa etária dos respondentes

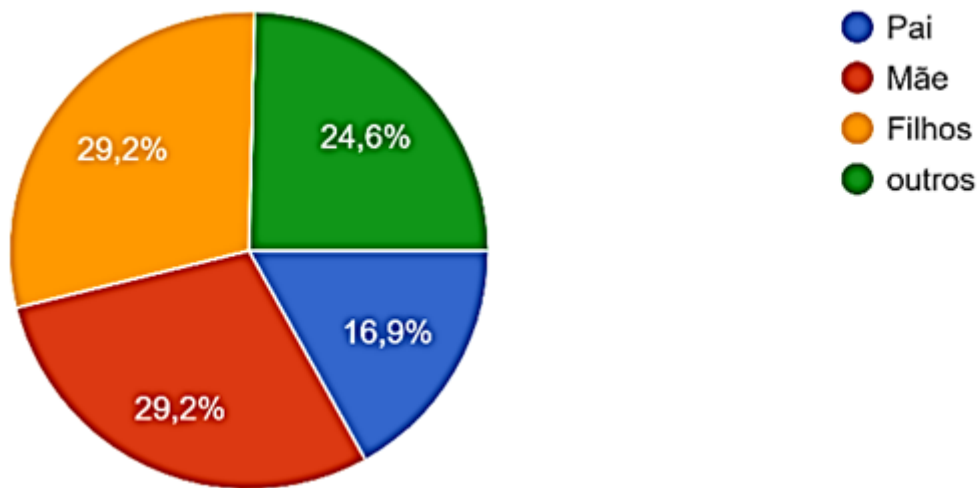


Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

O Gráfico 5 demonstra a posição familiar da população respondente. A posição familiar com maior porcentagem nos questionários foram mães e filhos, compondo 29,2% das respostas cada; logo em seguida, as outras posições, com 24,6%; e, por fim, os pais, com 16,9%. Tal dado pode sugerir que a maior parte das famílias da região são chefiadas por mulheres e poderia explicar a maior porcentagem de respondentes do sexo feminino na questão 2.

Gráfico 5 – Posição familiar dos respondentes

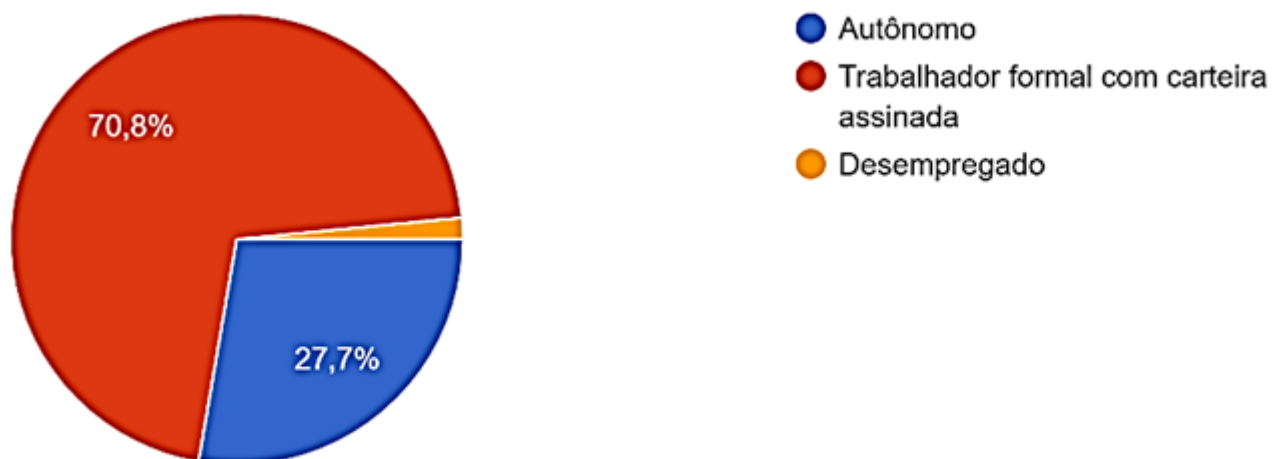




Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

O Gráfico 6 demonstra o emprego ou a ocupação atual da população respondente. A maior porcentagem nos questionários foi de indivíduos com trabalho formal com carteira assinada, com 70,8%; seguido por trabalhadores autônomos, com 27,7%; e por desempregados, com 1,5%.

Gráfico 6 – Emprego /ocupação atual dos respondentes

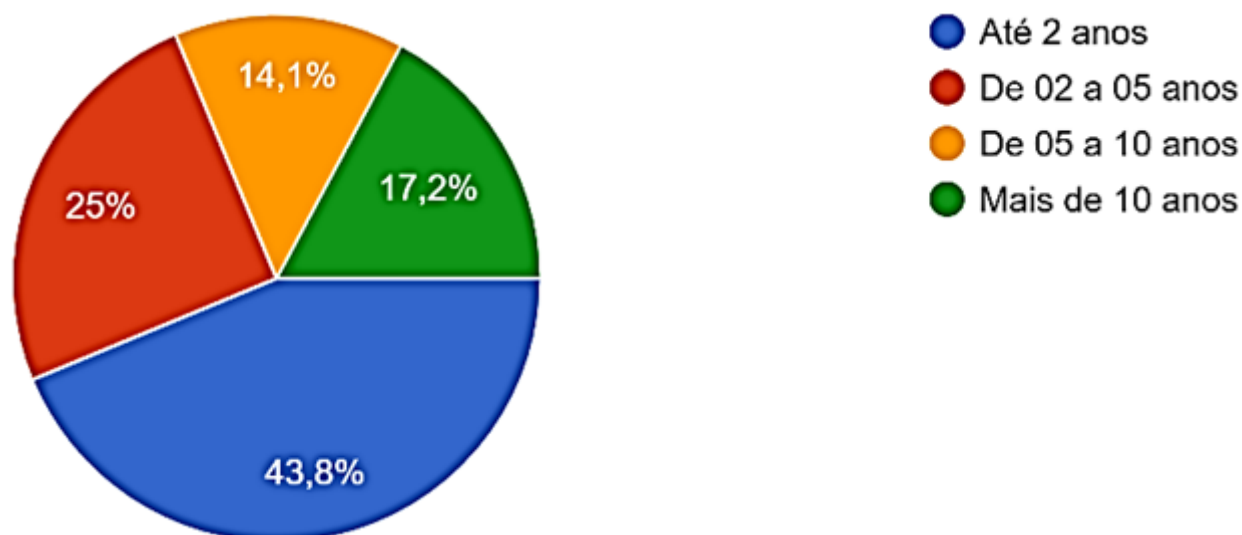


Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

O Gráfico 7 demonstra o tempo de serviço/ocupação da população respondente. A maior porcentagem dos respondentes aos questionários está no período de tempo de até 2 anos em seu emprego (43,8%); em seguida aparecem os indivíduos que estão de 2 a 5 anos em seu emprego, com 25% da amostra;

depois, aqueles que estão a mais de 10 anos, com 17,2%; e, por último, os que estão no intervalo de 5 a 10 anos, com 14,1%. O que demonstra que a maior parte da população não possui estabilidade em seus serviços, contudo, não foram encontrados dados para fins de comparação.

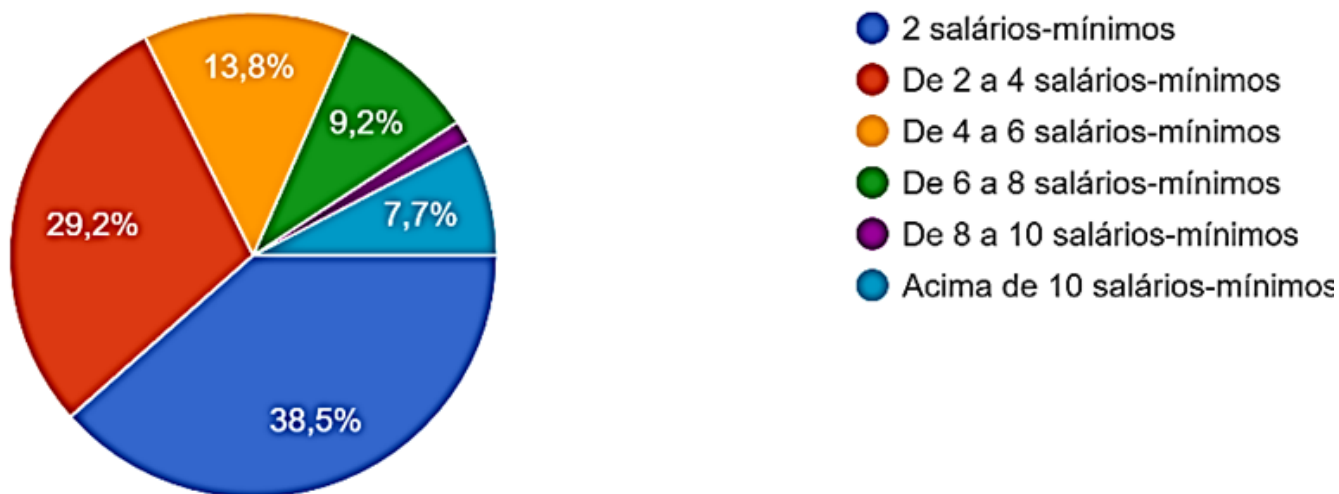
Gráfico 7 – Tempo de serviço/ocupação dos respondentes



Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

O Gráfico 8 ilustra a renda mensal do núcleo familiar da população respondente. A maior porcentagem, 38,5%, relatou receber 2 salários-mínimos; em seguida os que recebem de 2 a 4 salários-mínimos, representando 29,2% da amostra; mais adiante, aqueles que recebem de 4 a 6 salários-mínimos, que representam 13,8%; depois os que recebem de 6 a 8 salários-mínimos, 9,2%; logo após, os que recebem acima de 10 salários-mínimos, 7,7%; e, finalmente, os que recebem de 8 a 10 salários mínimos, 1,6%.

Gráfico 8 – Renda do núcleo familiar dos respondentes

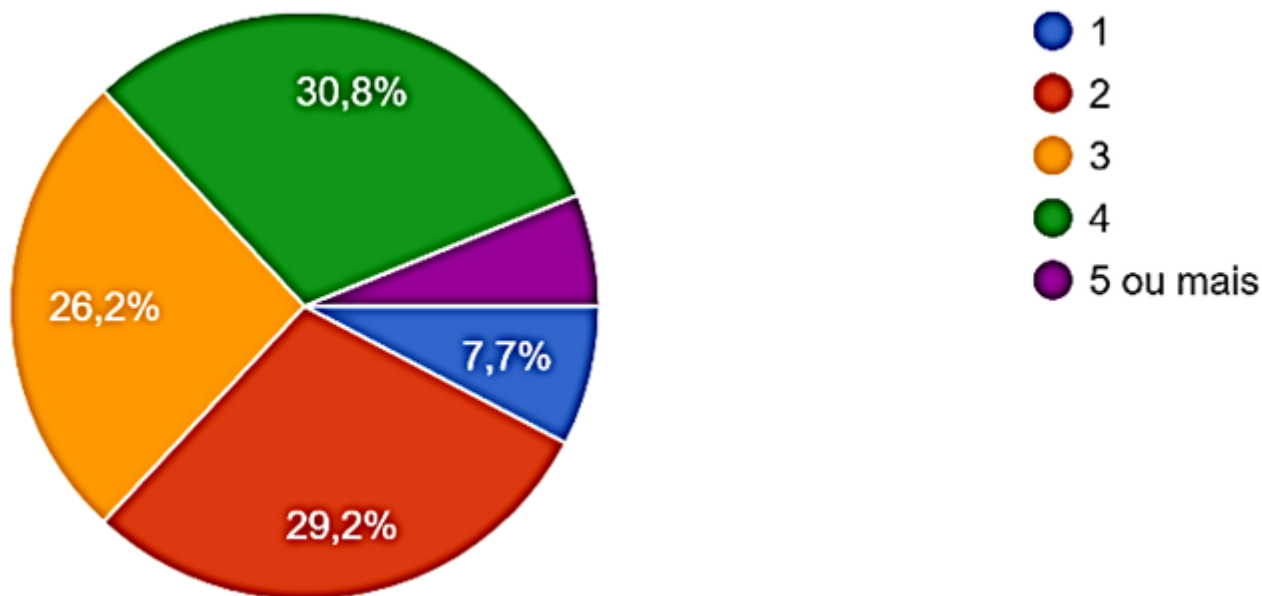


Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

De acordo com o IBGE (c2023, n.p.), o salário médio mensal no município de Conceição do Araguaia, em 2021, é de 2,0 salários mínimos. A população ocupada representava 8,8% da população total. “Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 60 de 144 e 48 de 144, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 2040 de 5570 e 3866 de 5570, respectivamente” (IBGE, c2023, n.p.). Considerando os domicílios cuja renda mensal não ultrapassa meio salário mínimo *per capita*, 45,6% da população de Conceição do Araguaia encontra-se nessas condições, ocupando a 111ª posição, entre 144 municípios do estado; e a 2078ª posição entre 5.570 municípios do Brasil (IBGE, c2023, n.p.).

O Gráfico 9 ilustra o número de moradores da casa da população respondente. A maior porcentagem, 30,8%, relatou que moram 4 indivíduos; logo a seguir, as residências em que moram 2 pessoas, 29,2%; depois aquelas em que moram 3 indivíduos, 26,2%; adiante, as casas com um indivíduo, 7,7%; e, por fim, as de 5 ou mais indivíduos, 6,1%. Os resultados demonstram que a regularização fundiária causaria uma grande repercussão na vida dos moradores, pois na maioria das casas há de 2 a 4 moradores, cada.

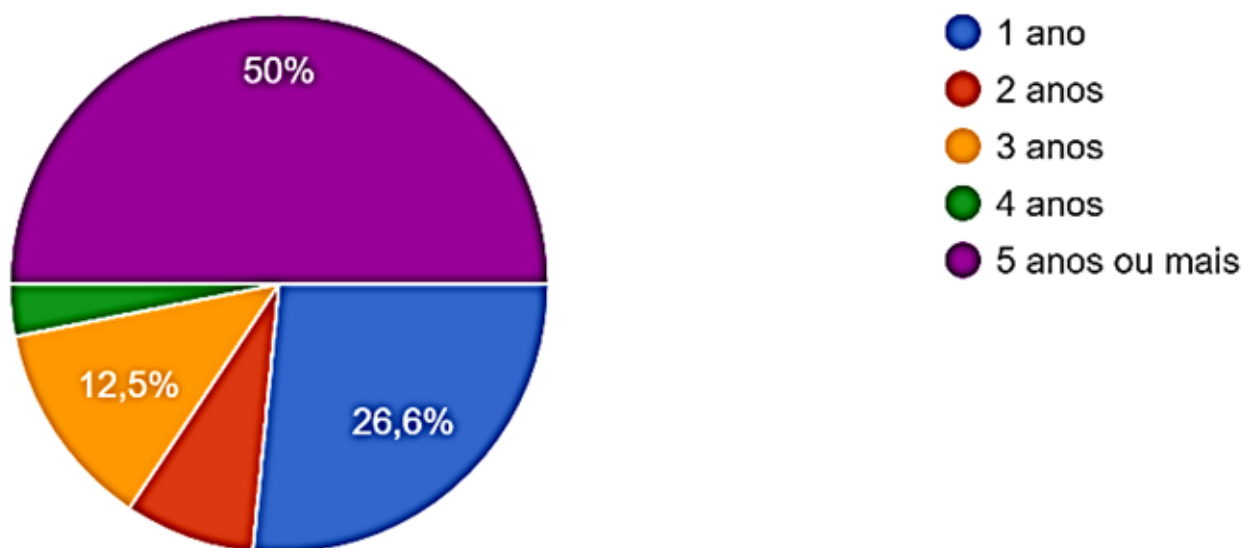
Gráfico 9 – Número de moradores da casa dos respondentes



Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

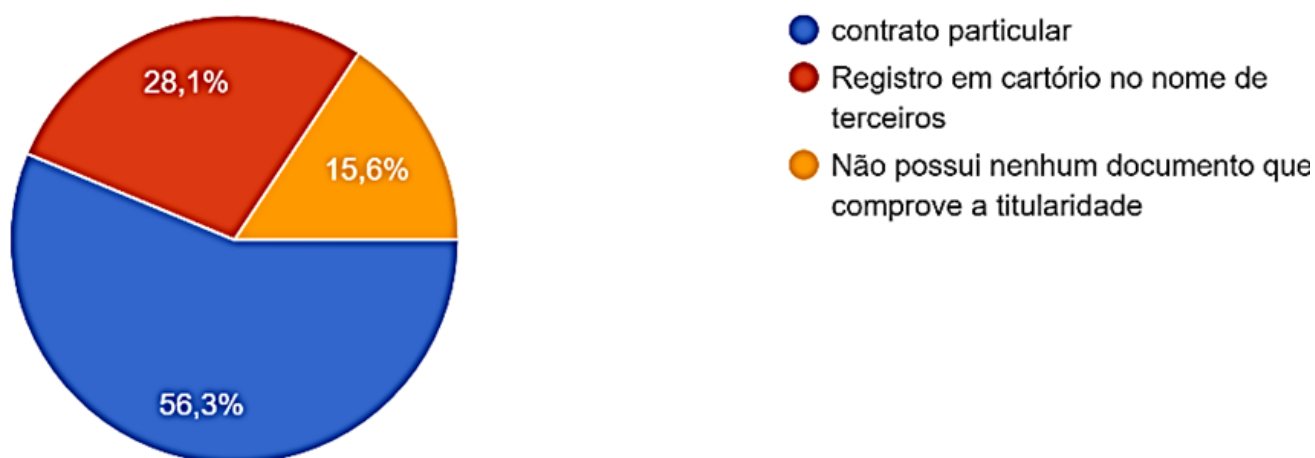
O Gráfico 10 ilustra o tempo de ocupação do imóvel da população respondente. A maior porcentagem, 50%, relatou viver há 5 anos ou mais no imóvel; em seguida os que vivem há 1 ano no imóvel, 26,6%; depois, os que vivem há 3 anos, 12,5%; adiante, os que vivem há 2 anos, 7,7%; e, por último, os que vivem há 4 anos, 2,9%. A rotatividade mediana nos imóveis pode ser atribuída à informalidade deles (dos imóveis), que permite a troca de moradores sem maiores envolvimento burocráticos.

Gráfico 10 – Tempo de ocupação do imóvel dos respondentes



Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

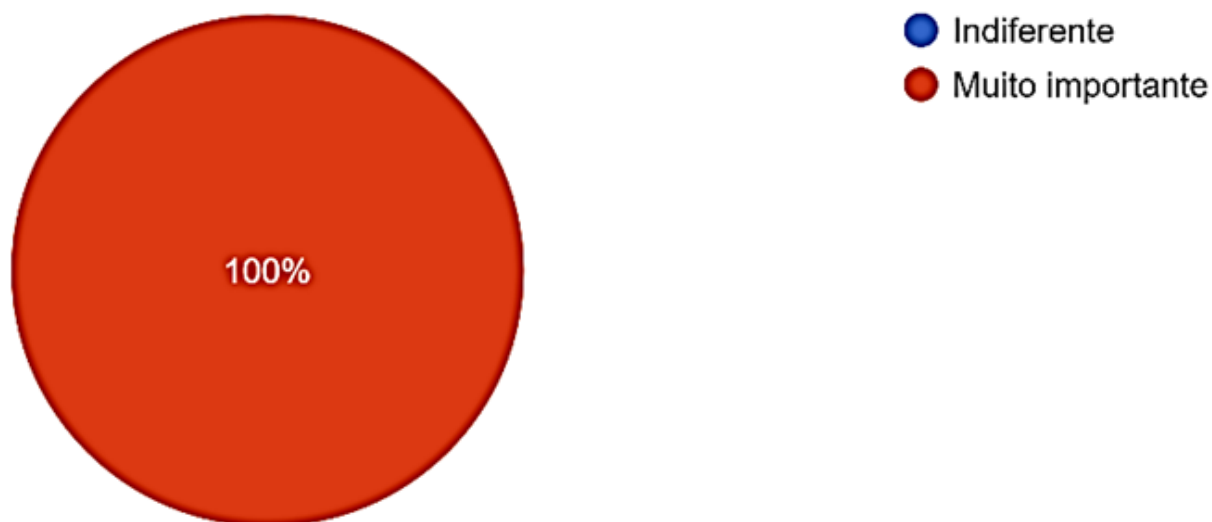
O Gráfico 11 ilustra se a família possui a documentação do imóvel em que reside. A maior porcentagem, 56,3%, possui apenas um contrato particular; em seguida, aqueles que possuem o registro em cartório no nome de terceiros (serventia extrajudicial), 28,1%; e, por último, os que não possuem nenhum documento que comprove a titularidade, 15,6%. Esses resultados demonstram que a vila possui um grande potencial de regularização, pois somente 28,1% da população estão com registro e em nome de terceiros. Gráfico 11 – A família possui documentação do imóvel



Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

O Gráfico 12 ilustra a importância que a população respondente dá ao documento que comprova a titularidade do imóvel. Embora não possuam o documento em questão, 100% dos respondentes consideram que a posse deste é muito importante. Com base nesse padrão de resposta, pode-se inferir que existe a necessidade de campanha de caráter educativo, informativo e de orientação social sobre a importância da regularização fundiária, de seus benefícios e dos malefícios da informalidade.

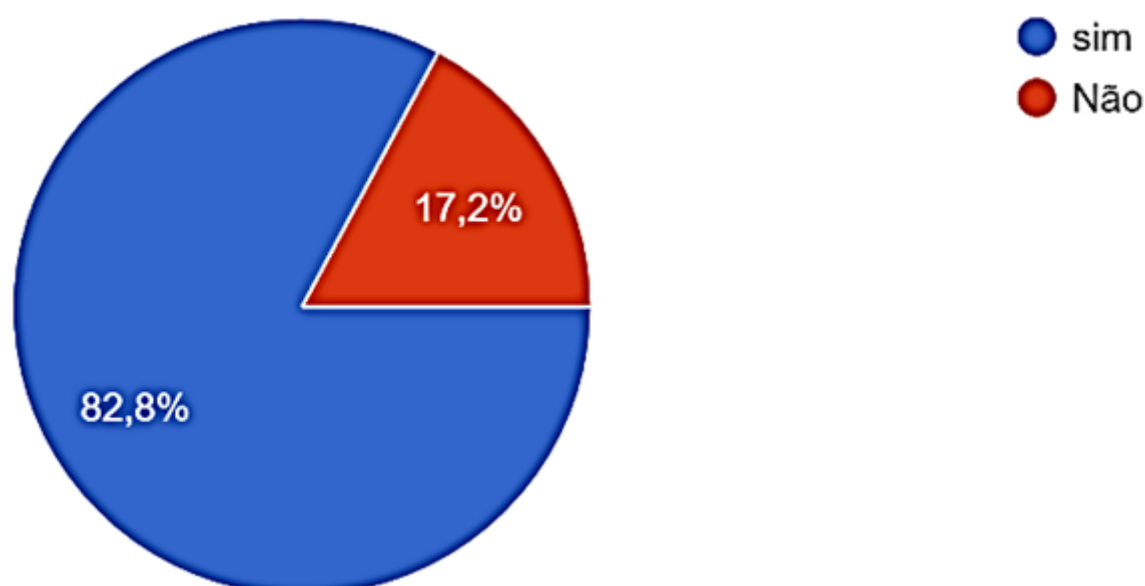
Gráfico 12 – Importância que a população respondente dá ao documento que comprova a titularidade do imóvel



Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

O Gráfico 13 ilustra se a população respondente tem clareza quanto à área do imóvel. A maior porcentagem, 82,8%, relatou que tem clareza; e os que não possuem clareza da área totalizam 17,2%. Esses dados demonstram a necessidade de parceria com órgão para prestar assessoria técnica e jurídica (Ministério Público, CREA e outros) a fim de dar maiores esclarecimentos à população.

Gráfico 13 – Clareza quanto à área do imóvel

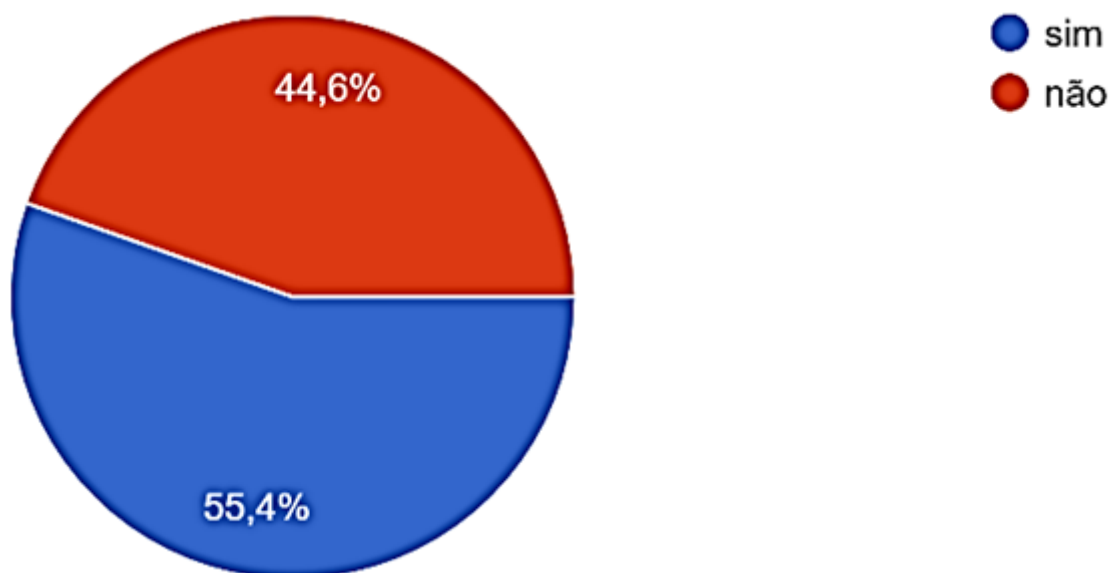


Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

O Gráfico 14 ilustra se os funcionários da municipalidade foram ao loteamento. A maior porcentagem, 55,4%, relatou que houve visita; e aqueles que relataram que

não houve visita perfizeram 44,6%. Esse padrão de resposta pode não demonstrar a realidade, visto que existe a possibilidade de visitas terem ocorrido em horário de expediente, portanto o morador não estava na residência; além disso, 50% dos entrevistados têm menos de 1 ano de residência na localidade.

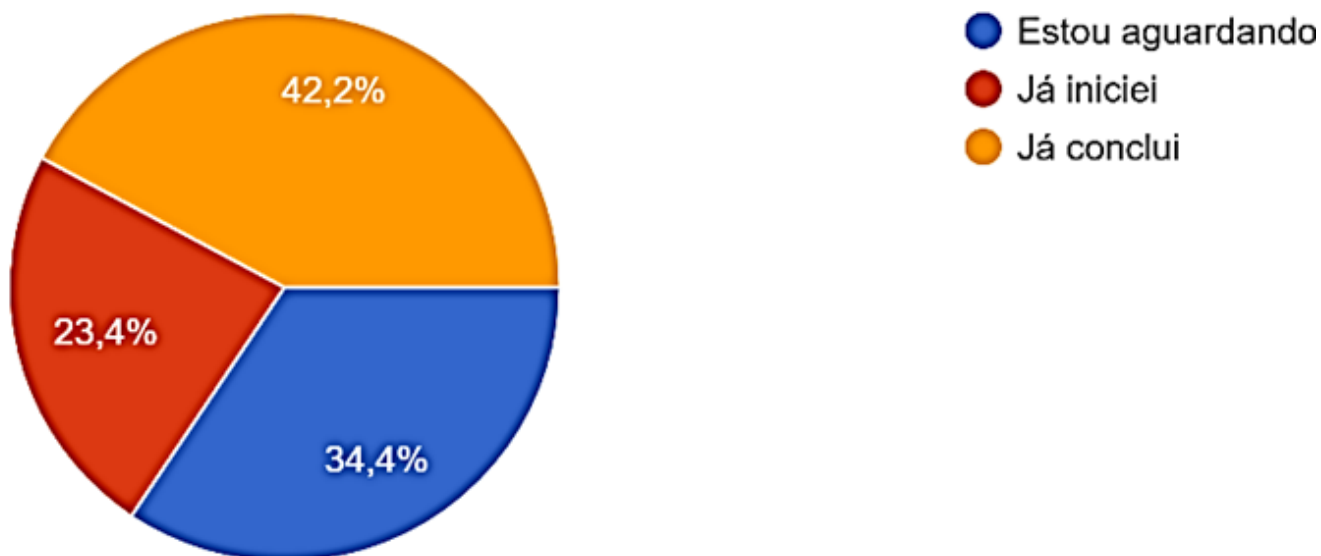
Gráfico 14 – Visita pelos funcionários da municipalidade ao loteamento



Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

O Gráfico 15 ilustra como estão ocorrendo os procedimentos relativos à habitação. A maior porcentagem dos entrevistados, 42,2%, relatou que já concluiu; em seguida, aqueles que estão aguardando, 34,4%; e, por fim, os que já iniciaram o processo, 23,4%.

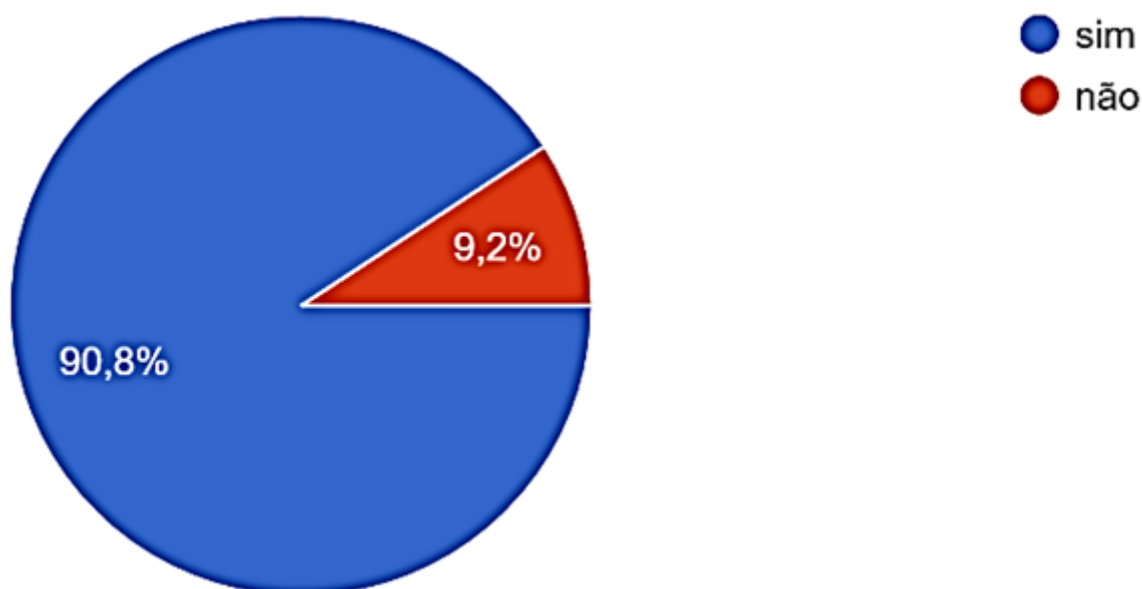
Gráfico 15 – Como estão ocorrendo os procedimentos relativos à habitação



Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

O Gráfico 16 ilustra se o imóvel possui infraestrutura básica como água, luz e saneamento. A maior porcentagem, 90,8%, relatou que possui infraestrutura; e os que não possuem representam 9,2%.

Gráfico 16 – O imóvel apresenta infraestrutura

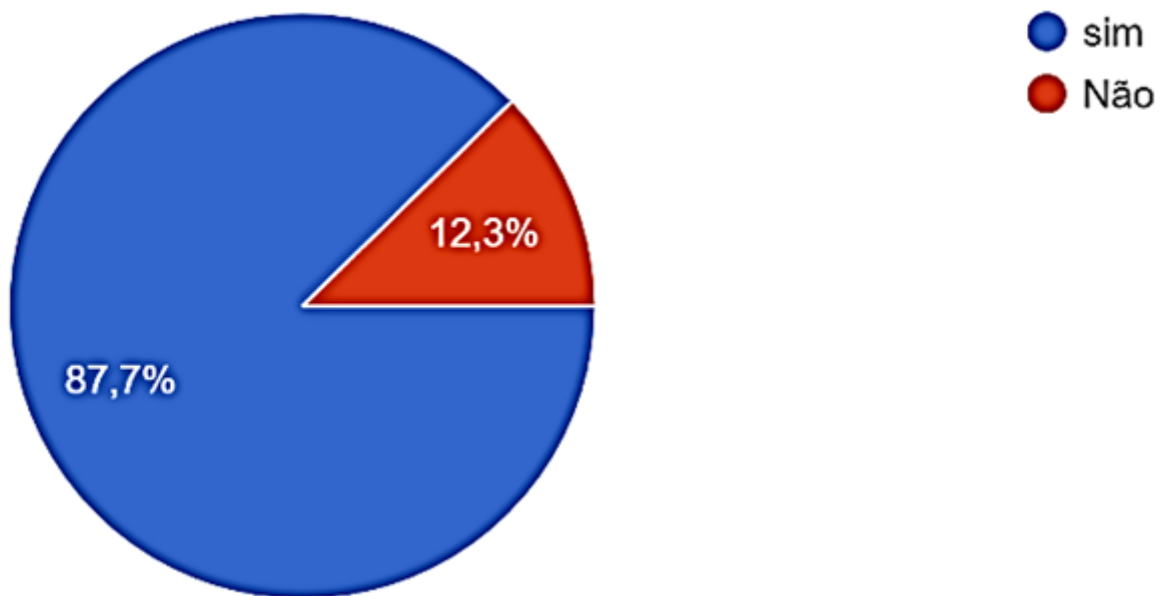


Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

O Gráfico 17 demonstra que o imóvel apresenta condições de habitabilidade<sup>3</sup> e acessibilidade básica<sup>4</sup>. A maior porcentagem, 87,7%, relatou que possui as condições; e os que não possuem representam 12,3%.



Gráfico 17 – Condições de habitabilidade e acessibilidade básica



Fonte: Dados da Pesquisa (2023). Elaborado pela autora.

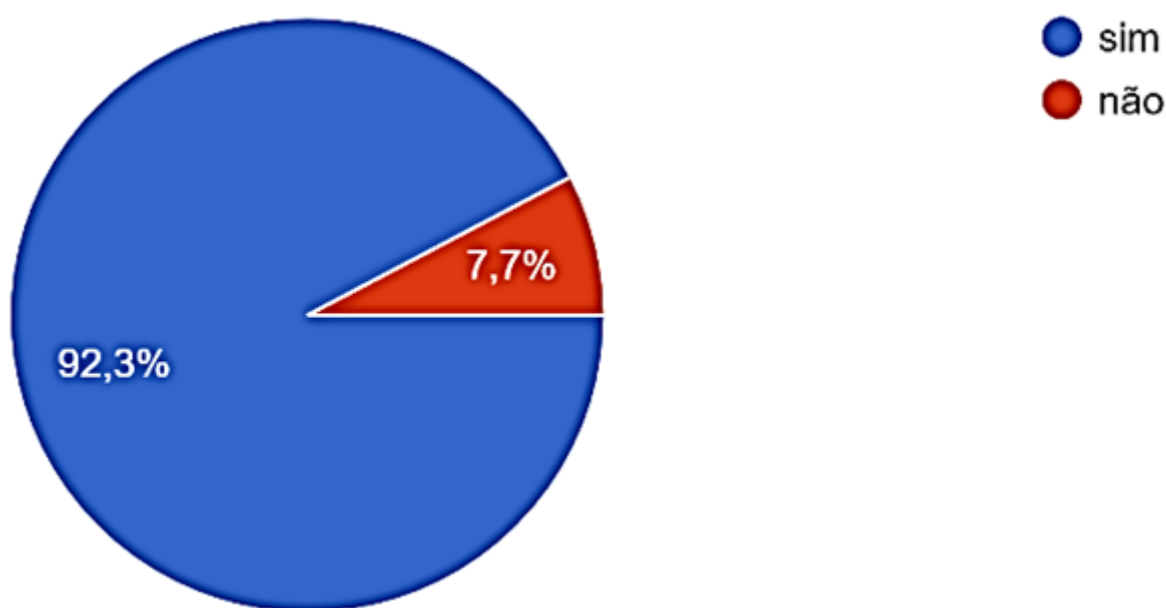
*O Gráfico 18 ilustra se a localização do imóvel permite o acesso a postos de saúde, escolas, transporte público e trabalho. A maior porcentagem, 92,3%, relatou que a localização dá acesso a todos os tipos de necessidades; e 7,7% relatou não ter esse acesso. Nesse sentido, o artigo 32, § 1º, incisos de I a V, do Código Tributário Nacional, relata que:*

*Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.*

*§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:*

*I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;*  
*II – abastecimento de água;*  
*III – sistema de esgotos sanitários;*  
*IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;*  
*V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.*  
*(BRASIL, 1966)*

Gráfico 18 – A localização do imóvel permite o acesso a postos de saúde, escolas, transporte público e trabalho



Fonte: Dados da Pesquisa (2023); Elaborado pela autora.

A formalização da posse da terra inclui uma ação sociopolítica para garantir a segurança jurídica da titularidade dos indivíduos residentes nessas áreas, buscando promover sua permanência na terra e o acesso a políticas públicas sociais, econômicas e produtivas. As ações de regularização fundiária têm trazido muitos benefícios aos agricultores, pois os beneficiários têm acesso facilitado ao crédito rural, seguro rural, informações precisas sobre questões agropecuárias e

ambientais, assistência técnica e valorização patrimonial; além disso, passam a ter a propriedade plena do imóvel.

Apesar da pouca atuação dos órgãos de regularização fundiária na região, torna-se importante destacar a luta dos moradores contra a ameaça de expropriação, por meio de ações coletivas, e para manutenção dos seus territórios.

## **CONCLUSÃO**

Conclui-se que os direitos fundamentais são existentes a partir de uma posituação constitucional, pois todos os protetores de direitos individuais e coletivos advêm de direitos humanos históricos que são atrelados ao princípio da dignidade da pessoa humana, que cria condições propícias a uma idealização e conquista de igualdade. Com advento da atual constituição federal do Brasil, em 1988, tem-se início um novo estado democrático de direito, no qual a sociedade passa a ter direito a um poder soberano, que é efetivado mediante os direitos fundamentais sociais.

O Código de Processo Civil introduz, na ordem jurídica brasileira, novos dispositivos com impacto na atividade notarial e de registro e, ao introduzir o artigo 2016-A, alargou a via extrajudicial para todas as modalidades de usucapião. Embora a espécie de usucapião administrativa tenha sido normatizada pela Lei n. 11.977, esta é aplicável somente à usucapião especial urbana, caracterizada no contexto de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Apresentam-se, a seguir, as principais reflexões por eixo estruturante de análise.

**Regularização fundiária:** É preciso adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira ao desenvolvimento urbano, proteção e preservação do meio ambiente natural e construído, regularização fundiária e urbanização de áreas habitadas por populações de baixa renda; além da participação da população na implementação de medidas eficientes no combate às causas que impactam negativamente o meio ambiente.

**Desenvolvimento regional por meio da regularização fundiária:** Os conceitos de ocupação informal do solo urbano e regularização fundiária são de grande valor para esta pesquisa. Na atualidade, é importante entender a regularização fundiária como um conjunto de medidas urbanísticas, legais, cadastrais e socioambientais que visam corrigir as distorções de uso do solo urbano e, sobretudo, garantir o cumprimento dos princípios funcionais sociais do direito de propriedade e do direito à moradia. Portanto, a regularização fundiária procede dos seguintes aspectos: regularização, urbanização, social e ambiental.

### **Vantagens em se promover a titulação dos imóveis e as desvantagens em não fazê-lo:**

#### 1. Vantagens:

(a) Legalidade – Recibo de documentos emitidos pela Câmara Municipal para serem averbados no registro predial e para obtenção da escritura de que o terreno aparecerá e o imóvel será construído;

(b) Avaliação – Uma avaliação da propriedade que está sendo vendida e/ou alugada. O banco concorda em financiar a propriedade para o futuro proprietário e este recebe o dinheiro;

(c) Econômico – A regularização é muito mais barata quando os pedidos são respaldados por leis de regularização; o proprietário também se beneficia de descontos de seguro;

(d) Multas – Evitam-se multas impostas pela legislação vigente ao realizar fiscalizações;

(e) Possibilidades de utilização do instrumento da REURB-S – O artigo 13 da Lei 13.465/177 estabelece um aspecto relevante desta lei, em especial nesta análise ela diz respeito ao modelo REEUB-S (interesse social). De acordo com o artigo 13, item 1, a REUB-S é caracterizada pela formalização de regularização fundiária e aplica-se a núcleos urbanos informais ocupados principalmente por populações de baixa renda, conforme anunciado por projeto de lei da

administração municipal. O registro da REEURB-S confere direitos aos seus beneficiários. Embora o ordenamento jurídico possa ser alvo de críticas, o certo é que a Lei 13.465/17 trouxe tentativas concretas de novos instrumentos que, ao que tudo indica, têm se mostrado benéficos no enfrentamento da maioria das infrações fundiárias urbanas. A titulação por meio da regularização fundiária é uma delas, bem como a isenção da produção de receita tributária e de multas tributárias no registro de títulos aos beneficiários. Dito isso, a regularização fundiária pode ser feita com baixo custo ou mesmo sem nenhum custo para os beneficiários, dependendo das circunstâncias. Destaca-se, portanto, que a regularização fundiária de interesse social (REURB-S) se aplica a núcleos urbanos informais que tenham como característica distintiva uma “população de baixa renda”, dada a isenção e especificidade desse tipo de regularização;

(e) Direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado – No conflito entre o direito fundamental à moradia e o meio ambiente ecologicamente equilibrado, é impossível determinar em abstrato qual deve prevalecer sobre o outro, pois nenhum direito fundamental é absoluto. Seria necessário harmonizar os direitos caso a caso, mas, como isso não foi possível, técnicas de ponderação tiveram que ser aplicadas para determinar quais direitos prevaleceriam, com base em pressupostos de razoabilidade e proporcionalidade. Cabe lembrar que a proteção do meio ambiente e da habitação devem estar em harmonia, pois ambos desempenham papel vital para garantir a função social da cidade.

## 2. Desvantagens:

(a) Multas e embargos – Os imóveis irregulares estarão sujeitos a multas prescritas pela prefeitura;

(b) Dificuldade para vender – Se a pessoa possui uma casa, mesmo que esteja registrada no município, mas não no cartório, poderá ter dificuldades para vendê-la. Os bancos geralmente não fornecem financiamento para propriedades irregulares, se o comprador quiser adquirir financiamento para a compra. Mesmo que um potencial comprador queira comprar com recursos próprios, pode

acabar perdendo bastante dinheiro, porque o valor de mercado do imóvel irregular é menor;

(c) Os IPTUs podem ser mais caros – as taxas de cálculo do IPTU de terrenos baldios costumam ser mais altas do que as taxas de cálculo do IPTU de terrenos construídos.

A previsão legal de um instrumento de regularização fundiária em matéria administrativa não é novidade absoluta no ordenamento jurídico brasileiro: a Lei nº 11.977 (BRASIL, 2009), que dispõe sobre o programa Minha Casa Minha Vida e sobre a regularização de assentamentos localizados em área urbana, iniciou, no Brasil, a viabilidade da usucapião administrativa. Em seu artigo 60, prevê o instituto, que pode ser considerado modalidade autônoma de usucapião. Tal modalidade era denominada usucapião administrativa por não depender da instauração de processo via ação de usucapião. Importante destacar que essa modalidade não se confunde com a novidade introduzida pelo artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil. Assim, dentre tantas outras sugestões e orientações que poderiam ser direcionadas à municipalidade, têm-se as seguintes, que foram formuladas a partir do estudo empírico:

(a) A regularização fundiária é importante para manter as pessoas seguras em terrenos, residências e nas atividades que são realizadas com eles. Isso tem implicações na participação em financiamentos bancários, programas sociais, afirmação e defesa de direitos;

(b) Faz-se necessária a união entre poder público e entidades a fim de (I) informar os moradores, mediante atividades que disseminem as informações, sobre o processo de regularização fundiária; e (II) fornecer o suporte para que as famílias realizem o processo de seus imóveis.

## REFERÊNCIAS

BONAVIDES, Paulo. **Curso de direito constitucional**. 34. ed. atual., São Paulo: Malheiros, 2019.

BONIZZATO, Luigi. **Constituição, democracia e plano diretor**: sob o influxo dos direitos sociais e de liberdade, políticas estatais e institucionais. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2014.

BORDA, Bruno; VILAR, Carolina. Racismo ambiental no bairro vila dos pescadores do município de Conceição do Araguaia. *In*: SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA, Parauapebas. **Anais do X Seminário de Iniciação Científica, Tecnológica e Inovação do IFPA – SICTI**: ciência, tecnologia e inovação para o desenvolvimento e transformação social. 2018, p. 268.

BRASIL. **Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Código Tributário Nacional. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Acesso em: 3 jul. 2023.

BRASIL. **Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm). Acesso em: 27 jun. 2023.

BRASIL, **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 3 jul. 2023.

EM 2019, expectativa de vida era de 76,6 anos. **Agência IBGE Notícias**, 2020. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/29502-em-2019-expectativa-de-vida-era-de-76-6-anos>. Acesso em: 4 jul. 2023.

IBGE. **Conceição do Araguaia**, c2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pa/conceicao-do-araguaia/panorama>. Acesso em: 4 jul. 2023.

IBGE. **Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílio Contínua**. Características gerais dos moradores 2020-2021. SBN 978-65-87201-99-3. © IBGE, 2022. Disponível

em: [https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101957\\_informativo.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101957_informativo.pdf).

Acesso em: 4 jul. 2023.

MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA-PA. **Lei Municipal n. 977 de 10 de outubro de 2006**. Disponível em: <https://conceicaodoaraguaia.pa.gov.br/wp-content/uploads/2018/10/LEI-MUNICIPAL-N%C2%BA-977.pdf> Acesso em: 27 jun. 2023.

BRASIL. **Município de Conceição do Araguaia**. Projeto de Lei nº 016, de 10 de outubro de 2006. Institui o novo Plano Diretor do município de Conceição do Araguaia nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e do capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

---

<sup>1</sup>Sarha Emanuela Alves Bessa, aluna do Programa de Mestrado Profissional em Desenvolvimento Regional do Centro Universitário Alves Faria (UNIALFA). Graduada em Direito pela Faculdade dos Carajás. Endereço eletrônico: [cartorio@pinheirodequeiroz.com.br](mailto:cartorio@pinheirodequeiroz.com.br). ORCID: 0009-0004-4543-976X.

<sup>2</sup>Orientador. Pós-doutor em Direito pela Universitàdi Messina (IT). Doutor em Educação/PUC-GO. Doutor em Direito/Estácio de Sá. Mestre em Educação/UFG. Mestre em Direito Agrário/UFG. Bacharel em Direito pela UFG. ORCID: 0000-0002-8131-409X

<sup>3</sup>Habitabilidade é o conceito que prevê o quão boa estão as condições de habitação de um local. As obrigações em relação à habitabilidade são sempre do proprietário do local, que deve passá-lo ao inquilino, em caso de locação, em plenas condições de moradia.

<sup>4</sup>Acessibilidade diz respeito à condição de possibilidade para a transposição dos entraves que representam as barreiras para a efetiva participação de pessoas nos vários âmbitos da vida social.

[← Post anterior](#)

---



# RevistaFT

A RevistaFT é uma **Revista Científica Eletrônica Multidisciplinar Indexada de Alto Impacto e Qualis “B2” em 2023**. Periodicidade mensal e de acesso livre. Leia gratuitamente todos os artigos e publique o seu também [clcando aqui](#).



## Contato

**Queremos te ouvir.**

**WhatsApp:** 11 98597-3405

**e-Mail:** contato@revistaft.com.br

**ISSN:** 1678-0817

**CNPJ:** 48.728.404/0001-22

**CAPES** – Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), fundação do Ministério da Educação (MEC), desempenha papel fundamental na expansão e consolidação da pós-graduação stricto sensu (mestrado e doutorado) em todos os estados da Federação.

## Conselho Editorial

### **Editores Fundadores:**

Dr. Oston de Lacerda Mendes.

Dr. João Marcelo Gigliotti.

### **Editor Científico:**

Dr. Oston de Lacerda Mendes

**Orientadoras:**

Dra. Hevellyn Andrade Monteiro

Dra. Chimene Kuhn Nobre

Dra. Edna Cristina

Dra. Tais Santos Rosa

**Revisores:**

Lista atualizada periodicamente em [revistaft.com.br/expediente](http://revistaft.com.br/expediente) Venha fazer parte de nosso time de revisores também!

Copyright © Editora Oston Ltda. 1996 - 2023

Rua José Linhares, 134 - Leblon | Rio de Janeiro-RJ | Brasil