

# A IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE URBANA PARA FINS DE MORADIA ENQUANTO QUESTÃO SOCIAL

Durval Pereira Labres<sup>1</sup>

## RESUMO

O presente trabalho, que tem por tema a regularização fundiária em áreas de preservação permanente urbana, objetivou discutir a importância da regularização fundiária em área de preservação permanente no Brasil para fins de moradia, enquanto uma questão social. Quanto a metodologia empregada, o estudo se valeu da pesquisa bibliográfica, porque teve como fontes principais artigos, doutrinas jurídicas e legislação relacionada ao tema, bem como se valeu do método dedutivo. Ademais, buscou-se abordar em um primeiro momento o direito à propriedade e a contextualização histórica da regularização fundiária no Brasil, depois abordou brevemente sobre o Código Florestal e APP's e por fim abordou a discussão sobre a importância da regularização fundiária de APP's urbanas para fins de moradia, enquanto questão social. Por fim, restou conclusivo a confirmação das hipóteses levantadas, assim a regularização fundiária de APP's urbanas para fins de moradia serve para proteger e garantir Direitos Fundamentais e promover a sustentabilidade da região ocupada.

**Palavras-chave:** Regularização Fundiária; Áreas de Preservação Permanente; Direitos Fundamentais.

## 1 INTRODUÇÃO

As Áreas de Preservação Permanentes são áreas protegidas pela legislação ambiental brasileira, sob o fundamento da preservação do meio ambiente e a da preservação das espécies e da própria vida humana, no entanto o crescimento demográfico e a ocupação do solo pelas pessoas têm se tornado cada vez mais frequente nas APP's, e muitas vezes sé mais viável a regularização destas áreas que a desocupação das mesmas.

Neste sentido, a pesquisa objetiva apontar a importância da regularização fundiária nestas áreas já ocupadas, sob a ótica da regularização fundiária das APP's ser uma questão social e não meramente procedimental.

O problema e pesquisa concentrou-se em responder o questionamento: apesar da preservação legal das APP's e das discussões contrárias à regularização fundiária destas áreas, qual a importância decorrente de sua regularização para fins de moradia, no Brasil?

---

<sup>1</sup> Acadêmico do Curso de Direito do CEULP/ULBRA.

Quanto à metodologia empregada, o estudo tem por suporte a pesquisa bibliográfica, pois tem como fontes principais e primordiais a doutrina jurídica, artigos científicos e periódicos, bem como a legislação correlata ao assunto. Quanto ao método de abordagem, o estudo utilizar-se-á do método dedutivo, já que parte da amplitude que é a regularização fundiária e se limita ao estudo apenas deste instituto aplicado às APP's urbanas.

Compreende-se que, existem fortes debates acerca da regularização fundiária de APP's urbanas, isto porque grande parte acredita que o ideal seria despovoar e desocupar as áreas já ocupadas e iniciar um trabalho de recuperação da área, mas em sentido contrário tem-se firmado o entendimento de que, quase sempre é mais viável a regularização destas áreas e fomentar o trabalho conjunto entre Estado e sociedade para promover a sustentabilidade nos locais.

Para buscar os resultados almejados, compreendendo a importância da regularização fundiária de APP's o estudo se divide em três capítulos primordiais. O primeiro capítulo busca abordar o direito a propriedade e a contextualização histórica da regularização fundiária no Brasil. No segundo capítulo o estudo faz uma abordagem acerca do Código Florestal e das áreas de preservação permanente, e por último o terceiro capítulo busca abordar a importância social da regularização fundiária das APP's já ocupadas, mostrando assim os resultados da pesquisa.

## **2 O DIREITO À PROPRIEDADE E A CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL**

De acordo com a evolução social, as terras ganharam os mais diversos valores na sociedade. Sendo assim a propriedade sobre terras se tornou elemento importante nas discussões jurídicas, porque ela colabora tanto para o desenvolvimento social quanto para a própria manutenção da dignidade humana. Desta forma, a propriedade se tornou um direito, mas a realidade brasileira ainda entrega grandes desafios para que este direito seja atingido de forma satisfatória, carecendo de várias ações afirmativas, como no caso da própria regularização fundiária.

### **2.1 DIREITO À PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL**

A propriedade se tornou um direito por uma questão determinante na atualidade, que diz respeito basicamente quanto a sua função social. É justamente esta função social que

justifica a necessidade da propriedade ter se tornado um direito fundamental da pessoa humana. Assim, é importante uma abordagem sobre este direito e a sua função social, nos ditames da norma jurídica brasileira.

Segundo ARAÚJO e Miyabara (2022) a propriedade sempre teve inerência ao próprio espírito do ser humano, a partir do momento que este passou a se organizar e a determinar espaços para si. Quando se verifica o papel da propriedade nos primórdios e na atualidade é possível perceber dois elementos característicos: o primeiro é que a propriedade privada foi um dos primeiros elementos constitutivo da sociedade e do Estado, pois a partir da noção de propriedade que o homem impulsionou-se a buscar riquezas e poder, o que consequentemente provocou desigualdades entre si, e o outro elemento é que atualmente, tratar a propriedade como direito é reconhecer que este entendimento surgiu a partir dos pensamentos iluministas, pois se a propriedade é tão importante ao homem, é visível que também deve ser tratada como um direito fundamental.

Segundo COSTA E Seganfredo (2021), o direito à propriedade é tratado como tal porque tem ligação direta com o próprio direito à moradia, desta forma a moradia e a propriedade são elementos importantes para a manutenção da vida humana em sociedade. A propriedade privada, exclusivamente, que tem por função social também a moradia, desempenha consequentemente o papel de justiça social, uma vez que possibilita um bom desenvolvimento da coletividade.

Conforme explica LENZA (2021), a Constituição da República Federativa do Brasil, de 1988, trata em seu art. 5º, XXII, o direito de propriedade como direito fundamental, tanto que elencou em seu rol tal previsão. Embora seja um direito fundamental, este deve ser observado como não absoluto, porque para exercer a propriedade, o indivíduo precisa atender à função social prevista no inciso XXIII do mesmo artigo.

Conforme explicam MENDES E Branco (2021), a CF/88 passou a prevê tal direito em seu texto graças ao processo de constitucionalização do Código Civil. O Direito Civil mais antigo centraliza muitas questões polêmicas, inclusive sobre a propriedade privada de terras, porém a realidade dos fatos frustrou o plano de centralizar muitas normas em único código, fazendo com que a CF/88 determinasse muitos direitos como sendo fundamentais, para que só depois as legislações infraconstitucionais viessem a ser moldadas. Como o direito à propriedade é uma questão altamente sensível, preferiu-se trata-lo como direito fundamental do rol do art. 5º.

Quanto ao conceito de propriedade, TARTUCE (2019) explica não ser fácil trazer no mundo dos fatos um conceito final, isto porque o próprio processo de evolução da propriedade

em si é altamente complexo. Na tentativa de conceituar, a doutrina entende a propriedade como na verdade um direito e por este direito o indivíduo pode gozar, usar e dispor da coisa, bem como reivindicá-la de quem injustamente a detenha. Precisamente, a propriedade é um direito que alguém possui sobre um bem determinado, é um direito real por excelência e um direito subjetivo padrão, além disto, pode ser conceituado como direito fundamental da pessoa humana condicionado ao cumprimento de sua função social.

Adiante, PÁDUA E Souto (2021) esclarecem que, o direito de propriedade é um direito vinculado à requisitos formais, por isto não se confunde com o direito à moradia. A moradia tem relação com o direito autônomo, desta forma ela se opera como um dos requisitos para a aquisição de propriedade. Enquanto o direito à moradia é visto para resguardar a proteção de si próprio e de sua família, a propriedade é um direito inerente à legalidade e formalidade, uma vez que carece de uma série de títulos para existir. A propriedade serve então para garantir legalidade à moradia, de forma que isto reflete das mais variadas formas na coletividade.

Quando se analisa então o direito de propriedade nos termos da CF/88, é possível perceber que ela condiciona tal direito à obrigatoriedade do cumprimento de sua função social. A função social da propriedade é basicamente para o que ela se destina. Muitos doutrinadores costumam chamar de princípio da função social da propriedade, por estar elencado em um rol do art. 5º da CF/88.

Para NOVELINO (2021), a função social, ou princípio da função social da propriedade, elencado no art. 5º, XXIII da CF/88, serve como mecanismo de impor limites ao uso da propriedade, seja privada ou não. Acontece que, o direito de propriedade não é absoluto, tanto que a CF/88 elenca hipóteses de desapropriação e até mesmo expropriação. Quando se tratar de propriedade urbana, um exemplo claro de função social é a necessidade de a propriedade atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, conforme prevê o art. 182, §2º da CF/88. Quando o solo for urbano, por exemplo, não edificado, subutilizado ou não utilizado, caso o proprietário não faça seu aproveitamento de forma adequada, o próprio município pode impor sanções, inclusive desapropriando a área, de forma a manter a ordem da Constituição Federal em garantir que a propriedade cumpra eficazmente sua função social.

Segundo TARTUCE (2021), a função social da propriedade é um mecanismo de dupla intervenção. De um lado atua como limitadora e de outro como impulsionadora. Enquanto limitadora, ela impõe limites ao uso, e enquanto impulsionadora, ela tende a

fomentar a preservação do direito fundamental, de forma a não prejudicar a vida social e coletiva, preservando também o crescimento ordenado de cidades.

Conforme explica REIS E Oliveira (2019), tanto as terras rurais quanto as urbanas brasileiras sofrem demasiadamente com a irregularidade. Há uma desestruturação da ocupação do solo e do modelo de ocupação, isto faz com que o Brasil assuma uma alta escala de territórios sem os devidos registros de propriedade.

Neste sentido, é claramente visível que a maioria das ocupações e moradias no Brasil não atendem com satisfação e eficácia à sua função social, algumas por não estarem sendo usadas como moradia, quando na verdade são áreas não habitáveis, outras por ainda que sejam áreas habitáveis, não estão regularizadas, assim a própria função social da propriedade resta maculada.

Por fim, SANTOS (2021) esclarece que a função social da propriedade tem vital relevância, tanto que a Constituição Federal de 1988 impõe ao proprietário os requisitos a serem cumpridos. A função social da propriedade urbana deve ser atendida no desenvolvimento urbano, de modo que as exigências fundamentais de ordenação do plano diretor sejam cumpridas, o que condiciona a própria propriedade como fator de desenvolvimento social. Já a propriedade rural precisa ter um aproveitamento racional e adequado, aproveitar de forma completamente adequada os recursos naturais que estão à sua disponibilidade, de modo que o meio ambiente seja preservado, além disto a propriedade deve observar as disposições que regulam relações de trabalho, bem como a exploração deve favorecer o bem-estar tanto do proprietário quanto do trabalhado.

Portanto, o direito de propriedade é um direito fundamental, porém não absoluto, pois está condicionado ao cumprimento da função social que a CF/88 determina, podendo sofrer intervenções caso a propriedade não esteja adequada ao fim que se destina.

## 2.2 A CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA E O CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

A importância da contextualização histórica sobre a regularização fundiária no Brasil reside no fato de que, os grandes problemas atuais são heranças da própria má distribuição de terras do passado.

Segundo MARÇAL, Portes e Randi (2020), apesar de muitos considerarem o assunto desde a divisão do território brasileiro no período colonial brasileiro, a verdade é que a Lei N° 601, de 18 de setembro de 1850, chamada Lei de Terras, é tratada como a verdadeira fonte

dos mais variados problemas fundiários e até mesmo os problemas mais atuais que envolvem a habitação humana no país. Pela Lei de Terras, a compra era a única forma de aquisição de propriedade, desconsiderando a posse, por exemplo, além disto, foi a partir desta lei que as terras passaram a ser comercializadas no território nacional. De forma objetiva, quem não tinha condições de comprar terras não tinha a propriedade de qualquer terra, mesmo tendo longos anos de posse. Apesar da lei validar as sesmarias, o que foi benéfico, tornou quase impossível a aquisição de terras por imigrantes, trabalhadores e escravos livres por posse, fomentando a irregularidade entre a classe trabalhadora.

Adiante, PEREIRA (2020) explica que, logo depois, por volta de 1960, o Brasil passou a sofrer a interferência de um modelo econômico desenvolvimentalista, o que causou um êxodo rural intenso. Este movimento rural-urbano, causado pelo processo de industrialização da economia e da produção de bens, impulsionou a criação de centros urbanos e conseqüentemente o aumento da pobreza, violência e criminalidade, além disto as moradias eram precárias e o meio ambiente era degradado cada vez mais, provocando um quadro urbanístico irregular e de risco para as pessoas que habitam aqueles locais. A moradia irregular passou então a ser um reflexo da exclusão dos mais pobres do acesso à terra no processo de urbanização nos centros urbanos.

Conforme explicam CAVALHER E Neto (2020) a regularização fundiária só tornou uma realidade a ser enfrentada, com a seriedade que merece, com o surgimento da Constituição Federal de 1988, onde a democratização de terras passou a ser discutida amplamente na sociedade. Uma das primeiras leis, após a instituição da CF/88, que impulsionou a discussão sobre regularização fundiária foi a Lei N° 10.257, de 10 de julho de 2001, pois ela contribuiu para consolidar a regularização fundiária como diretriz de política pública urbana no Brasil. Apesar disto, muitos entraves ainda existem quanto à regularização fundiária urbana, mesmo com o advento da Lei N° 11.977/2009, que passou também a conceituar a regularização fundiária.

Antes, é preciso entender o que é irregularidade fundiária. Segundo a SMDU (2021), a irregularidade fundiária é uma divisão, uso e ocupação do solo, quando não preenchidos os requisitos ordenados pela lei, tanto a lei federal, estadual e a municipal. Esta divisão, o uso e a ocupação consolidam núcleos urbanos baseados na informalidade em desrespeito aos requisitos jurídicos, sem se preocupar com o meio ambiente e os aspectos sociais, daí a necessidade de se pensar na regularização destes locais.

Segundo o art. 46 da Lei N° 11.977/2009, a regularização fundiária é um aglomerado de medidas, sendo que estas medidas são de caráter jurídico, urbanístico, ambientais e sociais,

objetivando a regularização de áreas, como assentamentos irregulares, para garantir assim o direito social de moradia, além do desenvolvimento pleno da própria função social da propriedade urbana, mantendo assim um ambiente ecologicamente equilibrado. (BRASIL, 2022).

Tem-se que a regularização fundiária “(...) se trata do procedimento que compreende medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais realizadas, com o intuito de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal dos meios urbanos.” (CAVALHER E NETO, 2020, p. 4).

Segundo MARÇAL, Portes e Randi (2020), com o advento da Lei N° 13.467/2017, o conceito de Regularização Fundiária foi mantido, surgindo então uma nova modalidade de regularização fundiária urbana, que é a REURB (Regularização Fundiária Urbana), tida como um processo pelo qual se faz a regularização do solo. A REURB é classificada em REURB – S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social), a REURB – E (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico) e a REURB – I (Regularização Fundiária de Interesse Inonimado).

Segundo o Ministério das Cidades (2019), hoje conhecido como Ministério do Desenvolvimento Regional, a REURB-S pode ser conceituada como a regularização fundiária destinada aos núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda. A REURB-E é a regularização fundiária destinada para as modalidades não suportadas pelo REURB-S. já a REURB-I é a modalidade de regularização fundiária aplicada aos núcleos urbanos informais consolidados anterior à Lei N° 6.766/79 (Lei de Parcelamento Urbano), nos termos do art. 69 da Lei 13.465/2017.

Portanto, a regularização fundiária urbana consiste num mecanismo retirar da informalidade de terras a população que vive em áreas irregulares, para isto surgiu a REURB de interesse social, de interesse específico e de interesse inonimado.

### **3 O CÓDIGO FLORESTAL E AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

Como visto, o processo de inserção da propriedade na sociedade decorre de um longo histórico social. Além disto, a ocupação desordenada através da propriedade de terras tem sido discutida com frequência, inclusive quanto às áreas de preservação urbana, já que elas representam a necessidade da preservação ambiental em meio às cidades, justamente impedir que o crescimento desordenado de cidades lesione o meio ambiente. Assim, na

tentativa de promover equilíbrio entre crescimento demográfico e meio ambiente, surge o Código Florestal de 2012.

### 3.1 O SURGIMENTO DO CÓDIGO FLORESTAL (LEI N° 12.651/2012) E SUA EFICÁCIA NA ATUALIDADE

A Lei nº12.651/2012, também conhecida como Código Florestal, é um dos principais instrumentos do Estado e da Sociedade para a preservação ambiental, embora tal lei tenha recebido muitas críticas.

Segundo Sirvinskas (2020), apesar de o Brasil possuir um considerável e robusto complexo de legislação ambiental e posicionamentos jurisprudenciais, não era assim até recentemente. Antes do advento do primeiro Código Florestal, quem se encarregava da proteção ambiental era o próprio Código Civil, isto porque a ideia original era fazer com que praticamente boa parte das legislações fossem organizadas no Código Civil e não em um código específico para cada área, além disto, havia outras legislações sobre o assunto, versando sobre a água, a fauna e até mesmo o pau-brasil, porém sem a preocupação sistemática que se tema atualmente. Em 1934 surge o primeiro Código Florestal, na era Vargas, estabelecido pelo Decreto nº 23.793, de 23 de janeiro de 1934, porém protegendo apenas alguns recursos naturais estratégicos, como a água e a madeira, por exemplo. Portanto estava fora de questão a proteção do ecossistema em sua totalidade. Apesar disto, foi a partir deste código que as florestas receberam status de bens de interesse comum a todos os brasileiros, já que excessivamente havia uma exploração destes recursos com a grande expansão da industrialização. Além disto, surgiu também o Código das Águas, regulamentado pelo Decreto nº 4.643, de 10 de julho de 1934.

De acordo com Ademark (2020), o primeiro Código Florestal não era fielmente cumprido, fato que impulsionou a edição do Código Florestal de 1965 (Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965), pelo governo militar, objetivando a proteção de florestas, e muitas outras formas de vegetação nacional, porém também não recebeu crédito pela sociedade, surgindo a Medida Provisória nº 1.511/96, baixada pelo então ex-presidente da República Fernando Henrique Cardoso, que aumentou os percentuais das reservas legais em todo o país. Depois surgiu a MP nº 2.166/2001, ainda mais rígida e mantendo áreas de preservação permanente e as reservas florestais.

Segundo Londero (2020), todas estas medidas não foram suficientes para acalmar as discussões sobre a questão, frente a isto, as bancadas parlamentares se reuniram e discutiram a

criação de um novo Código Florestal e chegaram a um consenso sobre três pontos primordiais. O primeiro é de que os códigos anteriores basearam-se na ciência, o outro é que é fundamental o crescimento da agricultura sem avançar novas áreas e o último ponto é que antes de desmatar, as áreas já degradadas obrigatoriamente precisam de recuperadas, e apesar das inúmeras críticas surge a Lei nº 12. 651/2012.

De acordo com Sirvinskas (2020), considera-se que, com a instituição da Lei nº 12. 651/2012 muitos retrocessos passaram a existir, tanto que até hoje ele é considerado um código ruralista, por isto foi imensamente vetado pelo Presidente da República à época. É fato que os retrocessos são grandes, mas conta-se também alguns benefícios, como o fato de reconhecer a responsabilidade comum da União, Estados, Municípios e Distrito Federal na formulação e execução de políticas públicas ambientais, também incrementou a sociedade civil com parte responsável deste processo, de modo a garantir também a recomposição dos ecossistemas florestais.

Para constatar uma ineficiência do Código Florestal de 2012, foi realizada uma pesquisa que constatou que houve uma grande anistia para quem desmatou até 2008, já que reduziu de 58% o passivo ambiental dos imóveis no Brasil. De igual modo, a intenção era restaurar ao menos 50 milhões de hectares desmatados, mas até então somente foram restaurados cerca de 21 milhões, deste total 22% são áreas de preservação permanente nas margens dos rios e 78% são áreas de reserva legal. Desta forma, o que pode ser constatado é uma deficiência nos programas nacionais de conservação ambiental, inclusive nas regiões de maior densidade de mata, como a Amazônia, Cerrado e Mata Atlântica, isto porque não se trata o problema ambiental sem observar o próprio comportamento histórico social.

Portanto, é possível constatar que, o Código Florestal representa considerável avanço na legislação ambiental de forma parcial, pois de certa maneira apresenta algumas deficiências que impedem a proteção integral do meio ambiente.

### 3.2 ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE CONFORME A LEI Nº 12.651/2012

Para melhor compreensão sobre Áreas de Preservação Permanente Urbana, é preciso uma clara explicação sobre as áreas de proteção ambiental que o sistema jurídico brasileiro, especificamente o Código Florestal, prevê, pois tal abordagem é plausível para esclarecer a distinção entre tais áreas.

Segundo o Brasília Ambiental (IBRAM) (2021), há dois tipos de áreas importantes para a preservação ambiental no Brasil: primeira são as Áreas de Proteção Ambiental (APA's)

e a segunda são as Áreas de Proteção Permanente (APP's). Elas integram uma força conjunta da sociedade e do Estado em combater a degradação do meio ambiente e impedir que o crescimento demográfico comprometa o equilíbrio ambiental. As APA's fazem parte do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), que foi instituído e é regulamentado pela Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000. Assim estas áreas são extensos espaços naturais, havendo um tolerável nível de ocupação humana, garantindo interruptamente a proteção e a conservação de todos os aspectos bióticos e abióticos, bem como preservando os atributos estéticos e culturais importantes para a qualidade de vida da sociedade. Nestas áreas, a ocupação humana é permitida, desde que existam atividades que não representem ameaça para o meio ambiente, bem como possam garantir a preservação dos recursos ambientais renováveis e processos ecológicos, além disto, elas podem ser áreas de domínio público ou privado, estabelecidas por qualquer ente federativo.

Sendo assim, as APA's objetivam garantir a conservação e a preservação dos vários ecossistemas naturais ali existentes, além disto, "(...) assegurar condições à realização de pesquisas integradas de Ecologia, Botânica, zoologia, edafologia, geologia, hidrologia, limnologia e outras ciências naturais" (MOREIRA, 2021, p.5). Também objetivam organizar o processo de ocupação destas áreas, assegurando a alta qualidade ambiental, sem poluição, sem erosão e impedindo a degradação de todos os recursos ambientais da região.

De acordo com o CNUC (2021), para se ter ideia da quantidade de Áreas de Proteção Ambiental no Brasil, o Cadastro Nacional de Unidades e Conservação registra 375 áreas, sendo que 37 delas são federais, 200 estaduais e 138 são municipais. Quem administra as áreas federais é o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) e as estaduais e municipais é de competência dos órgãos ambientais de cada esfera governamental.

Já as Áreas de Preservação Permanente (APP), de acordo com Medeiros (2022), são áreas que sempre existirão dentro das APA's, e diferente destas, as APP's são áreas intocáveis, pois não é permitida a ocupação humana nestes espaços, desta forma é vedada qualquer construção, cultivo ou exploração econômica. Elas devem ser monitoradas com frequência, pois geralmente são áreas frágeis e quando desmatadas ocorrem erosões e comprometimento da fauna, nascentes, da flora e da biodiversidade ali presentes. A lei que define as APP's é o Código Florestal, Lei nº 12. 651/2012, conceituando-a como área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

De acordo com Sirvinskas (2020), o Código Florestal de 1934 sequer mencionava as Áreas de Preservação Permanente, fazendo menção somente às florestas protetoras de maneira similar, mas com a inserção da Lei nº 12.651/2012 – Código Florestal, a previsão e o conceito destas áreas amplia a proteção às áreas de vegetação não nativas, isto representa um importante avanço, pois na legislação passada, apenas as áreas de vegetação natural eram protegidas. De acordo com o Código Florestal, as APP's são áreas que constituem bens de interesse da comunidade, desta forma a interpretação que se dá ao direito de propriedade é que este deve ser exercido em respeito às restrições e limitações legais.

Segundo o Código Florestal, as APP's podem ser tanto em áreas rurais quanto em áreas urbanas, sendo assim elas são as áreas situadas nas faixas marginais e qualquer curso de água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular em largura mínima de 30 metros, se o curso d'água tiver menos de 10 metros de largura, 50 metros para cursos d'água que tenham entre 10 e 50 metros de largura, 100 metros para aqueles que tenham entre 50 e 200 metros de largura, 200 metros se tiver 200 a 600 metros de largura e 500 metros se tiver largura acima de 600 metros. Além destas hipóteses, se caso houver lagoa ou lago natural na região urbana, estes terão em seu entorno 30 metros de zona protegida. São várias as hipóteses de áreas de preservação permanente, todas direcionadas às áreas urbanas ou rurais.

Conforme explica Sarlet e Fensterseifer (2021) as APP's ganham tamanha relevância porque sua maior função social é justamente que, através da preservação ambiental a vida humana também seja preservada, além disto, há que ser dito que a preservação destas áreas não é responsabilidade somente do poder público, mas também do dono da área, tanto que o art. 7º do Código Florestal prevê que, a vegetação situada em área de preservação permanente deve ser mantida pelo proprietário da área, pelo possuidor ou o ocupante a qualquer título, pouco importa ser pessoa jurídica ou física, de direito público ou privada, inclusive é de sua responsabilidade a recomposição vegetal da área que ocorrer supressão de vegetação.

De acordo com Rodrigues (2021), o Código Florestal prevê além das APP's também as Áreas de Reserva Legal e as Áreas de Uso Restrito. Entretanto as APP's ganham total notoriedade justamente pelas suas complicações práticas que existem. Sabe-se que, no Brasil, muitas destas áreas estão ocupadas por pessoas de baixo poder aquisitivo. Acontece que, para o Código Florestal, a manutenção destas áreas é de responsabilidade dos seus proprietários também, independente das condições socioeconômicas de quem as utilizam, desta forma a doutrina considera tal ponto criticável, já que o legislador desprezou o fato de que a ocupação de áreas deste tipo decorre de um processo histórico de pobreza e falta de moradia digna.

De acordo com Amado (2020), é importante mencionar também que, embora seja vedada qualquer obra ou interferência nas APP's, existe duas exceções que o Código Florestal prevê: a primeira está no art. 8º, que é a situação por se tratar de utilidade pública, se for preciso alguma intervenção para obras essenciais de infraestrutura pública, atividade de segurança nacional ou implementação de áreas verdes públicas em regiões urbanas. A segunda hipótese está prevista no art. 3º, IX, chamada APP's de Interesse Social, como por exemplo a intervenção de baixo impacto ambiental, como a abertura de pequenas trilhas, manejo florestal sustentável sem atingir a cobertura vegetal nativa, além da instalação de instrumentos para captação e condução de água em afluentes tratados.

Portanto, as áreas de preservação permanente são áreas destinadas à preservação integral do meio ambiente, de modo a preservar tanto o meio ambiente quanto a vida humana. Elas podem se situar no espaço rural e urbano, devendo ambas serem subordinadas às normas gerais do Código Florestal.

#### **4 A IMPORTÂNCIA SOCIAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE URBANAS JÁ OCUPADAS**

Como fora exposto, o instituto da regularização fundiária no Brasil é importante para concretizar principalmente o direito à propriedade e garantir a manutenção de tantos outros direitos fundamentais, como moradia, saúde e bem-estar.

De acordo com Schafer e Albuquerque (2021), o crescimento desordenado das cidades em um curto espaço de tempo, resultou em vários problemas de ordem social que, englobam tanto a questão estrutural das cidades e do meio ambiente quanto à necessidade de efetividade dos Direitos Sociais à moradia e à dignidade humana, bem como direitos à segurança pública e meio ambiente. O crescimento da população e o clamor social por moradia, bem como a ausência de políticas públicas efetivas e trabalho contundente do Poder Público são alguns dos problemas que impulsionaram a ocupação urbana das áreas de preservação ambiental, mas que com a regularização fundiária muitas questões podem ser melhoradas.

Portanto, apesar da polêmica sobre a regularização fundiária em APP's urbanas, para fim de moradia, a regularização fundiária destas áreas também tem um viés social, desta forma a pesquisa passa a empregar maiores esforços para entender a importância da regularização destas áreas, enquanto questão social.

#### 4.1 QUESTÕES LEGAIS DA REURB DE ACORDO COM A LEI Nº 13.456/2017

Para tratar da Regularização Fundiária Urbana – REURB existia a Lei Nº 11.977/2009, que foi substituída pela Lei Nº 13.465 de 2017. Esta nova lei passou a prevê normas gerais e procedimentos aplicáveis à REURB, dispendo especificamente sobre esta questão em vários artigos, como nos arts. 2º, 4º e art. 65, por exemplo.

De acordo com Silva e Braun (2019), enquanto a regularização objetivava na Lei Nº 11.977/2009 tornar as posses ilegais em bens válidos, na Lei Nº 13.465 de 2017 surgiram vários objetivos destinados à esta questão. Um dos principais objetivos da REURB é o de identificar os núcleos urbanos irregulares, organizar estes núcleos e assegurar a prestação de vários serviços públicos aos seus ocupantes, além de promover geração de emprego, renda, garantir a efetivação da função social da propriedade e prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais, por exemplo.

Segundo Araújo e Aguirre (2020), é importante mencionar que, somente os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016 podem ser regularizados mediante a REURB, sendo que estes núcleos podem também estar situados dentro de áreas de preservação permanente, condicionado ao art. 64 e 65 do Código Florestal, desta forma é possível que, mesmo que um núcleo urbano irregular esteja dentro de uma área de preservação permanente até 22 de dezembro de 2016, é possível sua regularização por meio da REURB-S ou REURB-E.

Conforme Marçal, Portes e Randi (2020), tecnicamente, e com observância à Lei nº 13.465/17, o processo de regularização fundiária de núcleos urbanos em APP's quase sempre seguem a mesma etapa, a depender de cada caso. O primeiro passo é o levantamento planialtimétrico georreferenciado, que na verdade é o desenho do traçado urbanístico com demarcação dos lotes, após isto é feito um cadastro socioeconômico e documental dos participantes, também um estudo preliminar das desconformidades encontradas no local e um relatório, categorizando a regularização, se de interesse social ou específico. Após estas fases, é necessário um projeto urbanístico muito complexo, onde são indicadas todas as intervenções necessárias para que o ambiente seja adequado, considerando a infraestrutura, todas as situações que oferecem ou podem vir a oferecer risco e os eventuais prejuízos ao meio ambiente.

Desta forma, D'Oliveira (2021) explica que apesar do surgimento da Lei Nº 13.465 de 2017, ainda hoje há muitos núcleos urbanos completamente informais, mesmo que muitos serviços públicos estejam sendo prestados ali, como saúde pública e iluminação, porém não é

o suficiente para garantir a dignidade das pessoas e equilibrar a relação entre sociedade e meio ambiente. É importante lembrar que, apesar da previsão da possibilidade da REURB em APP's, elas só podem prosperar caso haja parecer técnico, comprovando que a manutenção das construções no local e a reparação dos danos ambientais naquela localidade são suficientes para proporcionar ganho ambiental, neste caso o Poder Público deve avaliar qual a melhor solução: ou desfazer as construções que se encontram irregulares na APP ou permitir a continuidade do núcleo, condicionada às medidas que compensem o dano causado ao meio ambiente.

Pois bem. De acordo com Pereira (2021) o processo de regularização fundiária dos núcleos urbanos irregulares em APP's está disciplinado tanto pela Lei N° 13.465 de 2017 quanto pela Lei n° 12.651 de 2012 (Código Florestal), pois apesar da sua especificidade na lei 13.456/2017, tal processo precisa necessariamente observar princípios gerais do Código Florestal. De acordo com o art. 64 do Código Florestal, para a REURB-S (de interesse social) de núcleos informais que estão em APP's é necessária a aprovação de um projeto de regularização fundiária, que inclui o termo técnico que prove a melhoria das condições ambientais da área em relação à situação anterior. Tanto na REURB-S quanto na REURB-E este termo técnico se faz necessário, isto porque é este estudo que dirá se é viável a regularização.

Desta forma, Londero (2020) esclarece que cada ente federativo cuida de regularizar suas terras, para tanto, o estudo técnico da REURB-S deve especificar qual é a situação da área a ser regularizada, bem como apontar especificamente sobre o sistema de saneamento básico, esclarecer as medidas para prevenção e o controle de riscos e de inundações, recuperação das áreas degradadas e passíveis de degradação, além de provar a melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, melhoria de moradia e questões sobre praias e corpos de água. Já para a REURB-E, o art. 65, §1° elenca outros requisitos a serem constados no estudo técnico. Geralmente, este estudo técnico é a base de todo o processo de regularização, e por mais que parece fácil, na prática ele se torna muito oneroso e lento, sendo este um dos motivos pelo qual muitos núcleos urbanos ainda não foram regularizados.

Adiante, Amora (2020) explica que geralmente cada ente federativo adota um procedimento específico para regularizar estas áreas, claro que observando as normas gerais da Lei N° 13.456/2017 e os princípios do Código Florestal de 2012. Desta forma, cada ente federativo adotará as normas gerais destas duas leis e poderá criar lei específica de regularização das suas áreas.

De acordo com Assunção (2020), a título de exemplo, tem-se o ente federativo do município de Palmas – TO, onde o processo de regularização fundiária de vários bairros se deu mediante a utilização da mediação entre o município e o Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, como o bairro Santo Amaro, por exemplo. Neste município, a Lei Complementar nº 155, de 25 de dezembro de 2007 já tratava sobre o assunto, mas o processo simplificado integrado de licenciamento ambiental e urbanístico para fins de regularização fundiária somente foi integrado com o Decreto Municipal N° 1.524, de 03 de janeiro de 2018. O TJTO e o município de Palmas/TO firmaram um termo de cooperação para realização de várias regularizações, através do apoio do Núcleo de Prevenção e Regularização Fundiária (Nupref), desta parceria outro núcleo urbano chamado Loteamento Jardim Canaã que foi posto em processo de regularização, através da instituição do Decreto Municipal N° 1.804, de 21 de outubro de 2019, porém o processo ainda está em tramitação.

Portanto, a REURB não se mostra um processo fácil e desburocratizado, embora a legislação atual tenha lutado para tal. Desta forma, é possível perceber que este processo se mostra importante para validar o direito à propriedade das pessoas, principalmente daquelas com poder aquisitivo menor e que muitas vezes ocupam áreas irregulares.

#### 4.2 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE APP'S URBANAS E SUA IMPORTÂNCIA ENQUANTO QUESTÃO SOCIAL

Como visto, a REURB em APP's são classificadas como sendo aquelas de interesse social e de interesse específico, incrementando no ordenamento jurídico a possibilidade de núcleos urbanos informais serem legalizados. Esta possibilidade até hoje recebe inúmeras críticas, no sentido de que a Lei nº 13.465/17 estaria legalizando as condutas ilícitas, mas outros acreditam que a REURB em APP's na verdade servem para possibilitar o desenvolvimento social sustentável, mesmo considerando o fato de que os núcleos permanecem na área.

De acordo com Schafer e Albuquerque (2021), preliminarmente, é preciso entender que a REURB – S é o tipo de regularização destinada aos núcleos urbanos mais carentes, ou seja, à população de baixa renda, que por muitas vezes residem em locais advindos de invasões ou assentamentos irregulares. Neste caso, é a própria administração pública quem se encarrega de efetuar todas as melhorias advindas com a regularização. Neste sentido, e com vistas ao art. 9º, §1º da Lei nº 13.465/2017, um dos maiores benefícios advindos da regularização nestas áreas é o ganho da sustentabilidade, entretanto não se pode pensar na

sustentabilidade como aquele mecanismo exclusivo sobre as questões ambientais, na verdade a sustentabilidade se direciona ao modo de vida das pessoas, para que aí sim o meio ambiente seja impactado positivamente. Apesar deste benefício ser uma grande probabilidade, a verdade é que ele depende muito mais do Poder Público e da própria sociedade, tanto que o artigo supracitado ordena que o Poder Público observe os princípios da sustentabilidade econômica, social e ambiental.

De igual modo, Silva e Braun (2019), apontam que, com a titularidade da propriedade, se torna muito mais fácil a parceria entre Poder Público e sociedade, no sentido de criar e garantir efetividade às políticas públicas de sustentabilidade, a preservação e a recuperação ambiental, principalmente das áreas que foram degradadas. Além disto, as áreas que ainda não foram degradadas possuem muito mais chance de serem preservadas se o Poder Público e a sociedade fiscalizar e trabalhar em conjunto para impedir novo crescimento desordenado do núcleo populacional.

Para se ter ideia, segundo o Wri Brasil (2021), apesar das inúmeras degradações e ocupações ilegais, o Brasil já teve cerca de 79 mil hectares restaurados, além disto cerca de 10 milhões de hectares se encontram em processo de restauração e 9 milhões de hectares já foram reflorestados. Estes dados somam áreas urbanas e rurais, grande parte das áreas urbanas foram legalizadas e enquanto as maiores degradações estão presentes no meio rural, onde o Poder Público não consegue chegar efetivamente e nem a sociedade consegue fiscalizar de forma satisfativa. É preciso lembrar que cerca de 22% das florestas do mundo estão intactas, porém cerca de 2 bilhões de hectares já foram degradados no mundo, no Brasil não é diferente. Embora se tenha um grande território com vasta mata nativa, grande parte das áreas que eram para ser preservadas já foram invadidas e viraram grandes centros urbanos ilegais. O fato é que as vezes é muito mais oneroso retirar as pessoas que formar uma parceria e fomentar a restauração sustentável da área, por meio da regularização do local.

Diferentemente, Neto, Paulino e Ranieri (2022), acreditam que a regularização destas áreas por si só não garante um desenvolvimento sustentável imediatista, nem se pode presumir que toda REURB em APP é vantajosa, na verdade, qualquer benefício advindo da REURB somente funcionará se houver dedicação mais ainda das autoridades encaminhadas para a solução da questão. A regularização passa por viés muito complexos, que são os econômicos e ambientais, desta forma pode até ser possível conciliar os dois, formando pontos turísticos em ambientes preservados, por exemplo, e gerando emprego e renda, porém se o Poder Público não efetuar fiscalização constante e correta, nada adianta entregar à estas

pessoas a propriedade da terra, pois não haveria vantagem social, portanto fugindo aos objetivos da lei Lei nº 13.465/2017.

De acordo com Vieira e Ramos Júnior (2021), outro ponto importante que deve ser lembrado é que além da REURB garantir o efetivo direito de propriedade e de moradia, é os núcleos populacionais saem da irregularidade e da invisibilidade estatal. Estar irregular significa estar em condições de insegurança, desta forma muitos direitos sociais não são efetivados em decorrência da situação da irregularidade de áreas preservadas permanentemente. Além disto, há uma interferência positiva na gestão territórios urbanos, já que os assentamentos que estão em situação irregular podem fazer parte dos cadastros municipais, claro que gerando inúmeros benefícios à própria sociedade daquele local.

Também tende a melhorar as condições ambientais em relação à situação de ocupação informal “(...) por meio de compensações ambientais nas áreas consolidadas de maneira restritiva, a fim de assegurar o direito à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, protegidos pelo manto da Constituição da República Federativa do Brasil.” (Londero, p. 933, 2020).

Em sentido contrário, CARVALHO (2019) esclarece que há muitos fatores que tornam a REURB em APP praticamente ineficaz, bem como não garante benefício nenhum ao meio ambiente e à sociedade, basta olhar nos bairros mais afastados, que ainda continuam à margem, vivendo na pobreza e faltando os serviços básicos. Ademais, os processos de regularização fundiária levam anos e até décadas para se desenvolverem e concluídos, tornando até mesmo impossível a regularização efetiva. É possível observar também que, muitas vezes os danos ambientais progressivos não são levados em conta pela manutenção da situação irregular, ou se são, futuramente o Poder Público e a sociedade não mostram empenho para preservar e restaurar as APP's.

Assim, Maçal, Portes e Randi (2020) defendem que, realmente o instituto da regularização fundiária, e não somente em APP's, mas em praticamente todas as áreas, é debatido há mais de quatro décadas, e até hoje não se atingiu o mínimo dos objetivos apresentados pelas tantas normas que já trataram do assunto. Há um questão muito importante no Brasil que é sobre a utilização da regularização fundiária destas áreas para clientelismo, visando campanhas políticas e a manutenção do poder, e isto desconfigura a função social que a REURB tem, além disto, banaliza o instituto, que demasiadamente já é criticado.

Desta forma, Saleme e Grimone (2021) explicam que a regularização fundiária nestas áreas tem sim grande importância para garantir direitos fundamentais, até porque quase sempre é muito menos oneroso permitir que o núcleo populacional continue naquele lugar, e a

partir daí trabalhar métodos para sustentabilidade, que retirar a população e buscar restaurar o ambiente degradado, mas para isto o descaso estatal com os menos privilegiados precisa ser erradicado. A ausência de políticas públicas e ações afirmativas de combate à pobreza nestas regiões também contribuem, pois desestimulam as pessoas expandirem ilegalmente suas moradias, além disto, os municípios, por exemplo, precisam se empenhar de forma contínua e ininterrupta para impedir novas degradações e investir massivamente na restauração sustentável das áreas já invadidas, criando também um ambiente sustentável economicamente.

Portanto, é possível perceber que a REURB em APP's é defendida em grande maioria dos posicionamentos adotados atualmente, além do mais, ela parece se mostrar importante mecanismo de sustentabilidade e efetividade dos direitos sociais das pessoas.

## **CONCLUSÃO**

Como visto, o Direito à Propriedade é um direito fundamental da pessoa humana, porém ele bem funciona somente quando este direito é de boa-fé conquistado. Ele foi construído ao longo do tempo e ganhando status de Direito Fundamental por uma questão social, pois é através da propriedade que o homem também constrói sua dignidade. No entanto, e como fora visto, nem sempre foi assim, pois sabe-se que a ausência da propriedade digna desencadeou o crescimento desordenado das cidades e a invasão de áreas que deveriam ser preservadas, desta forma muitos núcleos urbanos se formaram em áreas de preservação permanente, levando à uma discussão sobre a regularização destas áreas enquanto questão social.

Desta forma, o objetivo da pesquisa foi buscar apontar a importância da regularização fundiária de Áreas de Preservação permanente, para fins de moradia urbana, enquanto questão social, apontando como hipótese: a) que a regularização das APP's para fins de moradia serve como instrumento de promoção da cidadania; b) que o melhor desenvolvimento regional depende da regularização destas áreas, de modo a criar direitos e obrigações e consequentemente promover sustentabilidade e que a regularização das APP's importa na efetividade do direito fundamental à propriedade.

Assim, como fora visto, foi possível concluir que, a regularização destas áreas realmente servem para promover a cidadania, pois de igual modo garante a guarnição e gozo dos direitos fundamentais por parte dos beneficiados.

De igual modo, restou afirmada a segunda hipótese, pois como fora visto, muitas vezes a regularização destas áreas se torna menos onerosa que desocupar determinado local,

fazendo assim que a área regularizada passe a se desenvolver em centros urbanos parceiros da própria sustentabilidade.

Ademais, ficou constatado que, a regularização das APP's urbanas já ocupadas podem servir para aplicar efetivamente a sustentabilidade daquela região, claro que depende muito mais do Poder Público que da sociedade, pois se faz necessária uma parceria entre estes dois agentes da promoção da sustentabilidade.

Além disto, é possível concluir que é possível preservar as áreas que ainda não foram degradadas através de parceria entre sociedade e Poder Público, pois desocupar determinada área não é sinônimo de que o Poder Público irá regenerar o local, pois muitas vezes as questões burocráticas e financeiras atrapalham o desenvolvimento ambiental de determinada região que precisa ser recuperada.

Portanto, todas as hipóteses que foram propostas pela pesquisa foram confirmadas, carecendo uma ressalva apenas pelo fato de que, não há sustentabilidade, preservação ambiental eficaz e exercício legal do Direito à Propriedade se o Poder Público não investir, mediante políticas públicas e destinação de verbas específicas para esta questão. O empenho social é fundamental, mas quem detém o suporte técnico para o processo de preservação consistente é o Estado, cabendo a ele, preliminarmente, adentrar esta questão.

## REFERÊNCIAS

ADEMARK, Daniela. Direito ambiental. 1 ed. Brasília: CP Iuris, 2020.

AMORA, Juliana. **Regularização fundiária em área de preservação permanente.** Riscolegal, v. 3, ed. 34, 2020. Disponível em: [http://www.ienomat.com.br/revistas/judicare\\_arquivos/journals/1/articles/90/public/90-514-1-PB.pdf](http://www.ienomat.com.br/revistas/judicare_arquivos/journals/1/articles/90/public/90-514-1-PB.pdf). Acesso em 23 de abr. 2022.

ARAÚJO, Marina de Sousa Lima; MIYABARA, Julia Yumi Mastumae. A regularização fundiária de conjuntos habitacionais conforme a Lei N° 13.465/2017 e a função social da propriedade. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU**, Belo Horizonte, ano 7, n. 13, 2022. Disponível em: <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:b7CcG-XCETgJ:https://journal.nuped.com.br/index.php/direitourbanistico/article/download/742/558+&cd=2&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>. Acesso em 08 de mar. 2022.

ARAÚJO, Ronaldo de Sousa; AGUIRRE, Camila Ayres Ferreira. Regularização fundiária: áreas de interesse social. **Revista Ciências Humanas e Sociais Aplicadas**, Campos dos Goytacazes, v. 4, 2020. Disponível em: [https://ojs3.perspectivasonline.com.br/humanas\\_sociais\\_e\\_aplicadas/article/view/547](https://ojs3.perspectivasonline.com.br/humanas_sociais_e_aplicadas/article/view/547). Acesso em 09 de mar. 2022.

ASSUMÇÃO, Janio Vieira de. **Regularização fundiária urbana de interesse social e palmas-to.** Revista Conteúdo Jurídico, ed. 3, v. 3, 2020. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/55849/regularizao-fundiria-urbana-de-interesse-social-em-palmas-to>. Acesso em 12 de abr. 2022.

BRASIL, Ministério das Cidades. **REURB, cartilha de regularização fundiária urbana e a Lei N° 13.465, de 2017.** Cartilha informativa, 2019. Disponível em: [https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/cartilha\\_reurb.pdf](https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/cartilha_reurb.pdf). Acesso em 08 de mar. 2022.

BRASIL, Presidência da República. **Lei N° 11.977, de 07 de julho de 2009.** Versão online, 2022. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato20072010/2009/lei/11977.-htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20072010/2009/lei/11977.-htm). Acesso em 13 de mar. 2022.

CARVALHO, Guilherme Carpintero de. **Entraves históricos na regularização fundiária de interesse social.** Enapur, ed. xviii, ISSN 1984-8781, 2019. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviii/anpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=707#:~:text=Destacam%2Dse%20dificuldades%20como%20aquelas,quest%C3%A3o%20fundia%C3%A1ria%3B%20%C3%A0%20complexidade%20do>. Acesso em 08 de mai. 2022.

CAVALHER, Henrique da Silva; NETO, Eustáqui Inacio de Noronha. Regularização fundiária em área de preservação permanente de meio urbano. **Revista IENOMAT**, 2 ed, 2020. Disponível em: [http://www.ienomat.com.br/revistas/judicare\\_arquivos/journals/1/articles/90/public/90-514-1-PB.pdf](http://www.ienomat.com.br/revistas/judicare_arquivos/journals/1/articles/90/public/90-514-1-PB.pdf). Acesso em 03 de mar. 2022.

COSTA, Rafael Cabral da; SEGANFREDO, Ricardo Fabrício. Considerações acerca do direito constitucional à moradia e do direito de propriedade frente à regularização fundiária urbana. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, vol. 12, n°, 2021. Disponível em: <https://fadisp.com.br/revista/ojs/index.php/pensamentojuridico/article/view/132>. Acesso em 08 de mar. 2022.

D'OLIVEIRA, Rafael Lima Dadut. A teoria do ganho ambiental e as construções em áreas de preservação permanente. **Revista Direito da Cidade**, vol. 13, n. 3º, ISSN 2317 – 7721, ano 2021. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/62317>. Acesso em 12 de mai. 2022.

E. R. SALEME, M. J. GRIMONE. **Solução alternativa de controvérsias nas regularizações fundiárias**. São Paulo SP, v.11, n.1, p. 244-270, jan/2021

LENZA, Pedro. **Direito constitucional**. 25. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021. Londero 2020

MARÇAL, Karine Maria; PORTES, Márcio Rosa; RANDI, Raquel Soares de Souza. Regularização fundiária urbana e o desenvolvimento regional. **Revista Inovação Social**, ISSN: 2674-8182, vol. 2, nº 1, 2020. Disponível em: <https://www.revistainovacaosocial.com.br/edi%C3%A7%C3%B5es-antiores/vol-2-n1-jan-a-abr-2020>. Acesso em 07 de mar. 2022.

MEDEIROS, Gabriel Vinicus Jesus Maria. **A regularização fundiária e o ordenamento territorial urbano: avanços e desafios**. Rev. Baru, Goiânia, e9011, 2022. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/358516612\\_A\\_REGULARIZACAO\\_FUNDIARIA\\_E\\_O\\_ORDENAMENTO\\_TERRITORIAL\\_URBANO\\_AVANCOS\\_E\\_DESAFIOS](https://www.researchgate.net/publication/358516612_A_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_E_O_ORDENAMENTO_TERRITORIAL_URBANO_AVANCOS_E_DESAFIOS). Acesso em 09 de abr. 2022.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. 16. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

MOREIRA, Layla Andrade Barros. **Regularização fundiária urbana: reforma, impactos e constitucionalidades**. Artigo científico, Ouro Preto, repositório da UFOP, 2021. Disponível em: <https://www.monografias.ufop.br/handle/35400000/3763>. Acesso em 12 de abr. 2022.

NETO, Lauro de Camargo; PAULINO, Eleri Rafael Muniz; RANIERI, Victor Eduardo Lima. Instrumentos de comando e controle para a conservação da natureza em terras privadas sempre fracassam?. **Revista Ambiente e Sociedade**, São Paulo. Vol. 25, 2022. Disponível em: [http://old.scielo.br/scielo.php?pid=S1414-753X2022000100303&script=sci\\_arttext&tlng=pt](http://old.scielo.br/scielo.php?pid=S1414-753X2022000100303&script=sci_arttext&tlng=pt). Acesso em 12 de abr. 2022.

NOVELINO, Marcelo. **Curso de direito constitucional**. 16 ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodivim, 2021.

PÁDUA, Thiago; SOUTO, João Carlos. Da propriedade e moradia: breve estudo sobre a evolução constitucional brasileira. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas**, ISSN 2318-5732, vol. 9, n. 1, 2021. Disponível em: <http://www.unifafibe.com.br/revista/index.php/direitos-sociais-politicas-pub/index>. Acesso em 10 de mar. 2022.

PEREIRA, Larice Bruce. **Regularização fundiária em área de preservação permanente**. Revista Conteúdo Jurídico, ISSN 1984 – 0454, 2020. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/55808/regularizao-fundiria-em-rea-de-preservao-permanente>. Acesso em 08 de mar. 2021.

REIS, Émilien Vilas Boas; OLIVEIRA, Márcio Luís de. A regularização fundiária urbana e rural: necessidade de marcos teóricos e de políticas públicas distintos. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, vol. 7, nº 2, 2019. Disponível em: <https://www.publicacoesacademicas.uniceub.br/RBPP/article/view/4748>. Acesso em 10 de mar. 2022.

RODRIGUES, Marcelo Abelha. Direito Ambiental Esquemático. Ed. 8°. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

SANTOS, Eduardo dos. **Direito constitucional sistematizado [recurso eletrônico]**. Indaiatuba, SP : Editora Foco, 2021.

SILVA, Edir Macedo Ferreira; BRAUN, Adriano. Regularização fundiária urbana em áreas de proteção ambiental em Cuiabá, após a lei nº 13.465/2017. **Rev. Ciências Sociais Aplicadas**, 2019. Disponível em: <http://www.repositoriodigital.univag.com.br/index.php/rep/article/view/1210/1161>. Acesso em 09 de mai. 2022.

SIRVINSKAS, Luís Paulo. Manual de direito ambiental - 18. ed. - São Paulo : Saraiva Educação, 2020

SMDU, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de Florianópolis. **REURB – regularização fundiária urbana**. Comissão técnica, diretrizes, 2021. Disponível em: [https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/cartilha\\_urb.pdf](https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/cartilha_urb.pdf). Acesso em 13 de mar. 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil : direito das coisas** - v. 4 . – 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 11. ed. – Rio de Janeiro, Forense; METODO, 2021.

VIEIRA, Eriton Geraldo; RAMOS JÚNIOR, Othoniel Ceneceu. A regularização fundiária urbana de interesse social em áreas de preservação permanente à luz do direito fundamental ao meio ambiente e ecologicamente equilibrado no Brasil. **Revista Dom Helder**, v. 3, ed. 21, 2021. Disponível em: <http://publicadireito.com.br/publicacao/ufpb/livro.php?gt=163>. Acesso em 12 de abr. 2022.

WRI BRASIL, Instituto de Pesquisa. **Observatório mostra onde, quanto e quem está fazendo restauração florestal no Brasil**. Leonardo Barbosa, ed. 2, ano 2021. Disponível em: <https://wribrasil.org.br/pt/blog/florestas/observatorio-mostra-onde-quanto-e-quem-esta-fazendo-restauracao-florestal-no-brasil>. Acesso em 12 de abr. 2022-