



O ASPECTO URBANÍSTICO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: O DIREITO À CIDADE NO CASO DO LOTEAMENTO SIMÕES LOPES – CORONEL FREITAS/SC

Luciane Aparecida Filipini Stobe*
Dayana Mayer Cassol Zanella**

RESUMO

A irregularidade fundiária vai além da posse da terra, perpassando por diversos aspectos, dentre os quais podem ser destacados o jurídico, o econômico, o social, o ambiental e o urbano. Todas essas dimensões são fundamentais e estão interligadas, além de refletidas no território. No entanto, neste artigo dar-se-á ênfase à dimensão urbanística da irregularidade fundiária, por entender que esse aspecto reflete no direito à cidade e no cumprimento da função social da propriedade. Define-se como problema de pesquisa a seguinte questão: Quais foram os resultados urbanísticos decorrentes da regularização fundiária no Loteamento Simões Lopes, município de Coronel Freitas/SC? O objetivo geral consiste em analisar os resultados urbanísticos gerados a partir da regularização fundiária no Loteamento Simões Lopes, no município de Coronel Freitas/SC. Constituem objetivos específicos deste estudo: a) compreender os instrumentos legais que tutelam a regularização fundiária urbana no Brasil; b) constatar se os resultados urbanísticos efetivados no Loteamento Simões Lopes via regularização fundiária contribuíram para a efetivação do direito à cidade. Para a realização da presente pesquisa utilizou-se da abordagem qualitativa exploratória, baseada no levantamento bibliográfico, documental e na técnica de observação assistemática no Loteamento pesquisado. Concluiu-se que a Lei Federal n.13.465/2017 beneficiou a regularização documental, mas os resultados urbanísticos praticados por meio da regularização fundiária no Loteamento Simões Lopes não promoveram efetivamente o direito à cidade.

Palavras chaves: aspecto urbanístico; regularização fundiária; direito; cidade; propriedade.

THE URBAN ASPECT OF LAND REGULARIZATION: THE RIGHT TO THE CITY IN THE CASE OF SIMÕES LOPES – CORONEL FREITAS/SC

ABSTRACT

The land irregularity goes beyond land tenure, passing through many aspects, among which can be highlighted the legal, economic, social, environmental and urban. All these

* Doutora em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (2016); Mestre em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (2011); Pós-graduada em Mercado de Trabalho e Exercício do Magistério (2002); Graduada em Direito pela Universidade do Oeste de Santa Catarina (2001); Graduada em Letras, com habilitação em Língua Inglesa, pela Universidade do Oeste de Santa Catarina (2002); Professora titular da Universidade Comunitária Regional de Chapecó (2004-), na área de Direito Tributário, Direito do Consumidor, Estágio de Prática Jurídica e Teoria do Direito, Professora do Programa de Mestrado em Políticas Sociais e Dinâmicas Regionais da Unochapecó (2019-2022), Professora do Programa de Mestrado em Direito da Unochapecó (2022-); Advogada; Graduada em Ciências Contábeis (2023). E-mail: stobe@unochapeco.edu.br. Rua Jorge Lacerda, 56-E, Centro, Chapecó-SC – CEP 89.802-105

** Mestre em Políticas Sociais e Dinâmicas Regionais pela Universidade Comunitária Regional de Chapecó (2022), Pós-graduada em Magistério Superior (2014); Pós-graduada em Design de Interiores (2011); Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Comunitária Regional de Chapecó (2009). Arquitecta e urbanista. E-mail: dayana_arquiteta@hotmail.com. Rua Carlos Gomes, 305, Centro, Noca Erechim-SC – CEP 89.865-000





dimensions are fundamental and interconnected, as well as reflected in the territory. However, in this article, will be given emphasis to the urban dimension of land irregularity, since that this aspect reflects on the right to the city and on the fulfillment of the social function of property. The following question is defined as a research problem: What were the urban results resulting from land regularization in the Simões Lopes Loteamento, Coronel Freitas/SC? The general objective is to analyze the urban results generated from the land regularization in the Simões Lopes Loteamento, in the city of Coronel Freitas/SC. The specific objectives of this study are: a) to understand the legal instruments that protect urban land regularization in Brazil; b) to verify if the urban results carried out in the Simões Lopes Subdivision via land regularization contributed to the realization of the right to the city. In order to carry out this research, an exploratory qualitative approach was used, based on bibliographic and documental surveys and on the technique of unsystematic observation in the subdivision researched. It was concluded that Federal Law n.13.465/2017 benefited document regularization, but the urban results practiced through land regularization in the Simões Lopes Loteamento did not effectively promote the right to the city.

Key-words: urban aspect; land regularization; law; city; property.

1. INTRODUÇÃO

A irregularidade fundiária é um problema presente no mundo todo em maior ou menor grau. No Brasil, ela tem, certamente, duas causas principais: as transformações históricas que incidiram sobre a posse da terra e a alteração do cenário populacional rural-urbano, ocorrido com maior expressividade no Século XX, impulsionado pela industrialização emergente no país. A rápida expansão populacional das cidades brasileiras demonstra que estas foram moldadas à medida que as solicitações de uso e ocupação aconteciam, sem que houvesse tempo de planejar a aplicação dos recursos, por vezes, escassos. Essa ocupação desordenada trouxe consequências danosas às cidades e à população, dentre elas o déficit habitacional, falta de saneamento básico, exclusão social e a irregularidade fundiária.

Ainda hoje, a grande demanda por moradia aliada à falta de políticas públicas habitacionais voltadas à classe de menor renda, faz com que a alternativa mais viável para essas famílias seja a ocupação de áreas irregulares ou a aquisição de terrenos em loteamentos clandestinos. Esses espaços geralmente caracterizam-se por estar situados em áreas de risco, ambientalmente vulneráveis, desservidas de infraestrutura, com baixa incidência de equipamentos públicos, onde as edificações normalmente são construídas em desacordo com as normas técnicas.

A irregularidade fundiária vai muito além da posse da terra, perpassando por diversos aspectos, dentre os quais podem ser destacados o jurídico, o econômico, o social, o ambiental e o urbano. Todas essas dimensões são fundamentais e estão interligadas, além de refletidas no território de diferentes maneiras. No entanto, neste artigo dar-se-á ênfase à dimensão urbanística da irregularidade fundiária, por entender que esse aspecto tem extrema importância na vida das pessoas e das cidades.

Devido à relevância da questão e das possíveis consequências à população e às cidades, em 11 de julho de 2017, foi promulgada a Lei Federal n.13.465/2017, chamada Lei da REURB (Regularização Fundiária Urbana), com o objetivo de desburocratizar os procedimentos para a regularização fundiária, ampliar as possibilidades de acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, promover o resgate da cidadania e o crescimento econômico dos municípios.

Tendo em vista o contexto apresentado, define-se como problema de pesquisa a

seguinte questão: Quais foram os resultados urbanísticos decorrentes da regularização fundiária no Loteamento Simões Lopes, município de Coronel Freitas/SC? Tal município foi escolhido por enquadrar-se em município com população menor do que 20 mil habitantes e pela disponibilidade de dados, já que outros municípios que se enquadravam na tipificação determinada não dispunham dos dados necessários para o desenvolvimento do estudo, impossibilitando maior abrangência, sob pena de não ser conclusivo.

O objetivo geral consiste em analisar os resultados urbanísticos gerados a partir da regularização fundiária no Loteamento Simões Lopes, no município de Coronel Freitas/SC. Constituem objetivos específicos deste estudo: a) compreender os instrumentos legais que tutelam a regularização fundiária urbana no Brasil; b) constatar se os resultados urbanísticos efetivados no Loteamento Simões Lopes via regularização fundiária contribuíram para a efetivação do direito à cidade e da função social da propriedade. Para a realização da presente pesquisa utilizou-se da abordagem qualitativa exploratória, baseada no levantamento bibliográfico, documental e na técnica de observação assistemática no Loteamento pesquisado.

2. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

A irregularidade fundiária está ligada a aspectos jurídicos, ambientais, urbanísticos, econômicos e sociais, bem como da existência de vinculação e reflexos entre eles. Dentre as principais causas de formação da irregularidade fundiária pode-se enfatizar a urbanização acelerada, a mercantilização da terra urbanizada e a importância da propriedade privada dentro do sistema capitalista, que levam às classes menos favorecidas a exercer seu direito à moradia em locais com regras específicas, denominados de “submercado” (ALFONSIN, 2005).

Provin (2018) afirma que outro condicionante da formação da irregularidade fundiária está atrelado à falta de investimentos em infraestrutura pelo poder público municipal. Fernandes (2011) também se refere à produção insuficiente de moradias de interesse social por parte da municipalidade e acrescenta a dificuldade de acesso ao crédito pelas pessoas de baixa renda.

A complexidade da gestão urbana também é tida como uma das causas da formação da irregularidade, principalmente em relação às dificuldades encontradas pelos municípios em executar o regramento e a fiscalização do território. Associa-se a isto a burocracia, por vezes, demasiada e onerosa, no que tange a aprovação de loteamentos, como determinantes para que a ilegalidade prevaleça em detrimento da terra urbanizada regularmente (FERNANDES, 2011). Cardoso (2003) destaca outros dois pontos, presentes principalmente nos pequenos municípios, que se referem à inadequação do quadro técnico (equipes reduzidas, ausência de programas de formação e capacitação para o desenvolvimento das atividades requeridas) e a precariedade da infraestrutura de trabalho existente nos municípios (computadores, softwares e mapas digitalizados), dificultando o processo de licenciamento e fiscalização do território urbanizado, tornando-o moroso e por vezes ineficaz.

A soma dos fatores elencados faz com que a ocupação de áreas irregulares seja uma alternativa rápida e viável para a população que necessita de moradia, mas não tem condições de adquirir um terreno em um loteamento regular. Esses casos de informalidade configuram-se de diferentes maneiras (favelas, ocupações, loteamentos clandestinos ou irregulares e cortiços) e em distintos lugares (áreas loteadas não ocupadas, áreas com riscos de alagamento e/ou desmoronamento, áreas de preservação ambiental e áreas de risco).

As consequências da irregularidade fundiária são sentidas em vários aspectos, não apenas para quem ocupa, mas para as cidades como um todo. Juridicamente, a informalidade impacta na falta de segurança de posse, expondo os residentes ao risco de despejos, além de que a ausência de endereço oficial dificulta o acesso à correspondência, bem como a obtenção



de crédito formal. Em relação à dimensão urbano-ambiental, a irregularidade resulta na construção de cidades fragmentadas, marcadas por riscos de saúde, segurança, degradação ambiental, poluição e condições sanitárias inadequadas (FERNANDES, 2011).

Maricato (2003) enfatiza consequências atreladas às questões sociais e à negação de direitos fundamentais, pois quem reside em áreas irregulares normalmente não tem acesso a direitos básicos como saúde e segurança, por exemplo. Soma-se a isto menos oportunidades de emprego e profissionalização, maior exposição à violência e discriminação racial.

Para os municípios, a ilegalidade, dificulta a arrecadação, pois a sonegação de impostos é uma característica comum destas áreas. Ainda em relação às consequências econômicas, é sabido que nas áreas irregulares, as indústrias, prestadoras de serviços e comércios são praticamente inexistentes, incidindo predominantemente o uso residencial, afetando diretamente a circulação de riquezas e contribuindo para a baixa disponibilidade de emprego e renda para a população residente (CARDOSO, 2003).

Neste sentido, busca-se reconhecer o papel do urbanismo na formação da irregularidade fundiária, para evidenciar soluções relativas a esta dimensão. Importante contextualizar que o planejamento urbano baseado nas concepções modernistas trouxe características que ainda hoje estão presentes nas cidades. Ele visava atender as demandas advindas da crescente industrialização, adotando medidas como a separação da cidade por função (zoneamento) e privilegiando o uso do automóvel em detrimento de outros modais de transporte.

Estas ações estavam aliadas a formulação da legislação urbana, de modo que os Planos Diretores e Zoneamento se ajustassem ao ideal de modernidade presente em cada período da evolução do pensamento urbanístico contido na academia e na esfera política (VALE, 2020). O urbanismo modernista não levava em conta as condições reais das cidades, mas procurava criar uma realidade ideal, baseado em quatro funções básicas que julgava fundamentais: habitação, trabalho, recreação e circulação, não necessariamente integradas entre si.

De um lado ações pautadas pela regulação convencional do solo urbano, sob legislação urbanística detalhista, determinada pelo ponto de vista econômico e pelos interesses da propriedade privada, impõem condições que dificultam o acesso de grande parcela da população à cidade regular e, de outro, a ausência de ação do poder público e a postura de ignorar a formação da ilegalidade contribuem para seu crescimento (BEZERRA; CHAER, 2020).

Nessa direção, Bezerra e Chaer (2020) destacam que a garantia do acesso à terra perpassa pela articulação do assentamento com o planejamento urbano sem descuidar do seu ajuste ao lugar, podendo proceder à adequação de regras urbanísticas às construções e ao uso do solo existentes.

Com isso, afirma-se que o urbanismo, mediante seu regramento, tem papel determinante na incidência, na manutenção, na ampliação ou diminuição da irregularidade fundiária presente nas cidades. Trata-se de uma dimensão que tem influência direta na possibilidade de aquisição de lotes urbanizados por famílias de baixa renda, estabelecendo sua função social e garantindo o direito à cidade. Ou, por outro lado, fomenta a engrenagem da exclusão e da irregularidade, quando se apresenta na forma de uma legislação apartada da realidade.

Nesta conjuntura e devido a sua relevância, far-se-á um breve apanhado sobre temas como o direito à cidade e a função social da propriedade, buscando contextualizar as várias facetas do urbanismo, bem como o reflexo gerado na sociedade e na construção das cidades.

A discussão sobre o direito à cidade inicia-se na década de 1960 com a Reforma Urbana, passando por diversos marcos históricos da sociedade brasileira, como a Constituição

Federal de 1988, a promulgação do Estatuto das Cidades (2001) e a Nova Agenda Urbana.

Com a Emenda Constitucional 26/2000, a moradia é incluída no rol dos direitos sociais fundamentais. (BRASIL, 1988). Esta é uma premissa básica para conquistar o direito à cidade, por meio de políticas públicas e da utilização de instrumentos legislativos que coadunem para esta efetivação. A regularização fundiária faz parte desta luta, pois trata-se de um instrumento capaz de auxiliar na efetivação deste direito.

O Estatuto da Cidade (2001), por sua vez, tem como objetivo principal a incorporação de todos os cidadãos à cidade, estabelecendo o cumprimento deste enfoque por meio de instrumentos que determinam a efetivação da política pública pelos municípios (PANTOJA, 2006). Esta normativa visa estabelecer normas de ordem pública que regulem o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos. Para tanto, utiliza o Plano Diretor como principal ferramenta para aplicação dos instrumentos urbanísticos, discutindo as questões urbanas e levando em conta as características locais.

Bezzer e Chaer (2020) afirmam que o Estatuto da Cidade instaurou novas formas de intervenção pelo Poder Público para coibir o mercado especulativo, além de estabelecer a promoção de moradia e infraestrutura para todas as áreas da cidade. Os planos diretores embasados por estes preceitos normativos trazem em suas diretrizes a gestão democrática das cidades, a cooperação entre os governos e o cumprimento da função social da propriedade.

A efetivação da função social da propriedade reflete a preocupação do município em fazer com que a cidade atenda verdadeiramente a toda a população, distribuindo os bônus e os ônus da urbanização para todos os habitantes de forma equilibrada, além de possibilitar a integração dos diferentes modos de viver, das diferentes culturas que existem no mesmo município. O cumprimento da função social passa, indiscutivelmente, por leis urbanísticas adequadas à localidade, que levam em conta suas particularidades e as formas de desenvolvimento que predominam neste sítio. Dificilmente se conseguirá fazer cumprir a função social, com uma legislação urbanística genérica ou “copiada” de outras cidades, uma vez que para efetivar a função social é preciso enxergar a cidade como ela é e todas as possibilidades que ali coexistem.

O direito à cidade é fundamental para que a função social da propriedade seja efetivada. Segundo Lefebvre (2001), este deve ser compreendido como um direito à vida urbana, voltado para a construção de um urbano renovado, transformado em lugar de encontro, dando valor ao uso, no qual se promova o supremo bem entre os bens. Harvey (2014), por sua vez, vai além, dizendo que o direito à cidade significa ter condições de moldar a cidade de acordo com as necessidades da população.

No entanto, é importante ressaltar, que a promoção do direito à cidade e o cumprimento da função social da propriedade perpassa, indiscutivelmente, pela superação de desafios por parte dos municípios como: a escassez técnica de profissionais qualificados ou experientes (principalmente nos pequenos municípios), a cultura tecnicista herdada dos Planos Diretores elaborados na era do Modernismo, a promoção da participação popular efetiva e de qualidade na elaboração dos planos e a utilização dos instrumentos propostos pelo Estatuto da Cidade de forma coerente com a realidade do município de forma a oportunizar o desenvolvimento das localidades, além da compreensão de seus territórios e das diferentes dinâmicas que os influenciam, para, a partir daí, propor políticas públicas coerentes que coadunem para a criação de cidades para todos.

Embora o Estatuto da Cidade tenha ampliado a abrangência do direito à cidade, incorporando o “direito à terra urbana, ao saneamento, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer”, e enfatizado que, por meio dos Planos Diretores, pode-se definir “a cidade que queremos”, ainda assim, o direito à cidade ou a cidade para



todos é bastante difícil de ser conquistada. Esta conquista, além dos desafios a serem superados, passa indiscutivelmente pela definição de três pontos básicos: “a destinação dos investimentos; a regulação, ou seja, todas as leis e normas que determinam o zoneamento e parcelamento do solo; e a gestão, que reflete em como a comunidade vai se organizar” (AMANAJÁS; KLUG, 2018, p. 30-32). As decisões que permeiam os pontos citados devem considerar o local a ser trabalhado, aliando instrumentos condizentes e que permitam o desenvolvimento e a integração do espaço físico e comunitário ao restante da cidade.

Um destes instrumentos é a regularização fundiária, existente no país antes mesmo da promulgação do Estatuto das Cidades, mas que antes dele, não proporcionava aos municípios aparato legal para orientar o processo, fazendo com que cada caso fosse analisado individualmente pelo judiciário de forma onerosa e morosa (ALFONSIN, 2017).

Alfonsin *et al.* (2020, p.173) ensinam que a partir da promulgação do Estatuto da Cidade a “regularização fundiária deixou de ser compreendida na perspectiva estreita da escrituração, alcançando uma abordagem integrada com foco na segurança da posse e na integração socioespacial dos moradores informais” e que, a partir deste momento as intervenções passaram a ser encaradas em dimensões múltiplas, não levando em conta somente a regularização jurídica dos lotes, mas, principalmente, tendo como meta a melhoria da habitabilidade dos assentamentos e as condições de vida da população residente.

Neste sentido, uma das principais ferramentas da regularização fundiária preconizada pelo Estatuto da Cidade é a utilização das ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), pois, a partir do seu estabelecimento, é possível reconhecer a diversidade de ocupações existentes nas cidades, possibilitando a legalização verídica destes assentamentos, por meio de índices urbanísticos específicos, condizentes com a realidade, fazendo com que o direito à cidade seja estendido a esses moradores.

A regularização fundiária é uma agenda que pode ser considerada recente no Brasil. Embora as primeiras consequências da urbanização desordenada tenham sido sentidas na década de 1960, as principais mudanças ocorridas em relação às discussões sobre a importância da moradia, a ampliação do seu significado e as proposições para que a regularização fundiária fosse vista como um instrumento, não apenas de regulação da terra urbana, mas como um mecanismo de garantia de direitos dos cidadãos ocorreu com maior efetividade nos meados dos anos 2000. Neste cenário destaca-se a Lei Federal n. 11.977/2009, conhecida por Lei Minha Casa, Minha Vida, que dedicou, pela primeira vez, um capítulo exclusivo para o tema da Regularização Fundiária.

A partir desta legislação os assentamentos informais passaram a ser considerados como parte indissociável da cidade e, no contexto do planejamento urbano, deveriam ser integrados à cidade formal, conferindo concretude ao objetivo constitucional de promover o bem de todos (NASCIMENTO, 2013). Alfonsin *et al.* (2019) reafirmam que o marco regulatório citado contribuiu para o desenvolvimento de uma compreensão ampla da regularização fundiária que tinha como foco a efetivação do direito à cidade, por meio da elaboração de normas e de políticas públicas consentâneas a tal fim.

Leite (2017) destaca que além de possibilitar legalmente a aplicação das ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), permitindo que os assentamentos urbanos ganhassem juridicidade, esta legislação também trazia a conceituação de regularização fundiária alinhada com a Constituição Federal (1988) e com o Estatuto da Cidade (2001). Alfonsin (2020) coaduna a esse respeito quando afirma que o gravame de uma Zona Urbana como ZEIS “é uma forma de garantir terra urbanizada para os pobres”, pois a partir desta ação, a área gravada só poderá servir à habitação de interesse social e não mais a outros usos. Isto evita que depois de urbanizada e, normalmente, valorizada economicamente, a gleba passe a ser alvo de

especulação imobiliária, resultando novamente no afastamento dos moradores locais para margens da cidade, sem acesso a infraestrutura e urbanidade, fomentando a engrenagem da irregularidade fundiária.

O conceito de regularização fundiária plena, de que tratava a Lei n. 11.977/2009, considerava a execução de obras de urbanização e implantação de serviços públicos indissociável do processo de regularização (ZAMONER, 2018). No parágrafo único, do art. 55, da referida norma havia previsão da possibilidade de realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público, mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis. Para Alfonsin *et. al.* (2020, p. 176), este foi um instrumento que “superou em muito a mera titulação de terrenos, passando a abranger um conjunto de intervenções que realizam a regularização dos assentamentos, a sustentabilidade do ambiente urbano e o fortalecimento da cidadania dos habitantes”.

Entretanto, mesmo considerada um importante marco em relação ao tema, a Lei n. 11.977/2009 foi totalmente revogada pela Medida Provisória n. 759/2016 posteriormente convertida na Lei n. 13.465/2017, o que representou uma profunda ruptura com a concepção de Regularização Fundiária Plena que era operada pelo Brasil desde a Constituição de 1988, que tinha como norte a efetivação da função social da propriedade e do direito à cidade. (ALFONSIN, *et al.*, 2020).

A Lei Federal 13.465/2017 instituiu, em território nacional, normas gerais e procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana (REURB), a qual abrange “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”, podendo ser aplicada em núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016. (BRASIL, 2017). Tal legislação alterou o procedimento administrativo de regularização fundiária federal, apresentando-se com a pretensão de se tornar o novo marco regulatório da regularização fundiária no país e de ampliar a ação sobre as informalidades urbanas. Com a promessa de desburocratizar, simplificar e agilizar os processos de regularização fundiária, a norma tem sido objeto de intenso debate (ZAMONER, 2018).

Desta forma, evidenciam-se diferenças claras entre as duas legislações. A primeira priorizava os aspectos urbanísticos, o cumprimento da função social da propriedade e a promoção do direito à cidade. A segunda traz em seu cerne elementos como desburocratização, agilidade e prima pelas questões legais, ou seja, o aspecto jurídico da regularização fundiária. Outra diferença entre a Lei de 2009 e a Lei de 2017 é de que o procedimento administrativo que antes tramitava no Cartório de Registro de Imóveis agora acontece, quase que totalmente, no âmbito municipal, fazendo com que o ente municipal seja o principal agente promotor da regularização.

Os municípios passaram a ter expressiva discricionariedade nos processos, apontando o enquadramento do tipo de núcleo urbano informal, avaliando critérios que enquadram o assentamento como consolidado e de difícil reversão, dispensando exigências de percentual de áreas destinadas ao uso público, tamanho dos lotes ou outros parâmetros urbanísticos e edifícios ou permitindo a regularização em áreas de preservação permanentes (ZAMONER, 2018).

Outro fato que gerou críticas à lei, refere-se a previsão da não obrigatoriedade do gravame de ZEIS na área regularizada (Zona Especial de Interesse Social) na legislação municipal para que seja passível de REURB, bastando somente que esta esteja ocupada predominantemente por população de baixa renda, o que poderá ser atestado por diversos fatores, como por exemplo, o próprio atendimento pela Defensoria Pública do Estado, existência de tarifa social no abastecimento de serviços, relatório social, entre outros



(AVANCI, MACHADO, 2018).

Um ponto bastante questionável refere-se à dispensa de critérios urbanísticos, edílicios e ambientais por esta legislação, o que permite a regularização de locais de qualidade urbana duvidosa, se não insegura. Outro fator relevante, diz respeito a execução da infraestrutura em assentamentos regularizados, em que a presente legislação não exige que esteja concluída antes da regularização fundiária documental, bastando para tanto que se anexe ao processo um cronograma de ação. Nos casos de REURB-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social), por exemplo, o município é o responsável por propor o cronograma de ação, aprovar o cronograma de execução e fiscalizar as obras de infraestrutura, ou seja, o mesmo ente é responsável por todas as etapas.

Portanto, sobre a Lei n.13.465/2017, pode-se evidenciar que existem diversas incoerências, que acabam gerando discussões ligadas ao tema. Enquanto alguns autores, principalmente voltados à área jurídica, alegam seus benefícios como a desburocratização, celeridade dos processos, garantia de posse e tramitação por vias administrativas, outros, geralmente ligados às questões urbanísticas, criticam-na com veemência, dizendo que houve uma “mudança drástica de rumo na orientação da política urbana brasileira” (ALFONSIN et al; 2020, p.177). Os autores que contradizem o marco legal vigente afirmam que a titulação está acima do direito à cidade e que a especulação imobiliária se sobrepõe a função social da propriedade, ampliando a irregularidade fundiária e levando as classes pobres a buscarem moradia em locais ainda mais distantes e em condições piores das que se encontravam previamente.

Neste sentido, o urbanismo pode ser um aliado para o cumprimento da função social da propriedade e da promoção do direito à cidade através da proposição de parâmetros que auxiliem no regramento do parcelamento do solo adequado aos locais a serem regularizados, ou seja, que levem em conta as características do lugar, mas que não percam o objetivo de desenvolvimento com qualidade, segurança e salubridade, promovendo assim a integração dos espaços regularizados às demais áreas da cidade e propiciando maior qualidade de vida aos residentes locais.

Os instrumentos básicos de controle urbanístico são: o zoneamento, que controla a distribuição dos usos e atividades no território; os parâmetros de ocupação do solo, representados pelo coeficiente de aproveitamento, afastamentos, taxas de ocupação, taxa de permeabilidade e densidade; a regulamentação do parcelamento do solo, que institui dimensões mínimas de lotes, percentuais de áreas verdes e institucionais, além dos tamanhos e classificação das vias; e o controle sobre as edificações visando à estabilidade e à salubridade, que propõe os percentuais mínimos de ventilação e iluminação, gabarito e área construída.

Importante ressaltar que este conjunto de instrumentos deve ser proposto e utilizado de forma articulada para que se obtenham resultados capazes de promover o aproveitamento do solo urbano de maneira eficiente, pois uma vez regulamentados, condicionam a ocupação do solo e podem se mostrar benéficos, caso permitam a manutenção da densidade e de tipologias compatíveis com uma boa qualidade de vida, ou maléficis, caso sirvam como respaldo para uma ocupação que conduza a saturação dos equipamentos urbanos, ao comprometimento da beleza cênica e a problemas ambientais (CARDOSO, 2003).

Cada município é responsável por arbitrar em relação a utilização de parâmetros que julgar adequado ao seu regramento urbanístico. No entanto, deve-se primar pela aplicação coerente, de forma integrada para que promovam uma política urbana que contribua para a coletividade.

Nas áreas irregulares os parâmetros urbanísticos normalmente não são observados, pois o território vai sendo conformado de acordo com as demandas solicitadas pela população

residente, sem que haja um planejamento ou mesmo o cumprimento da legislação urbanística vigente. A não observância destes parâmetros podem causar efeitos danosos nestas localidades e aos moradores como: alagamentos, desmoraamentos, fomento de ambientes insalubres, degradação ambiental, criação de espaços inacessíveis para pedestres e carros de saúde e segurança, entre outros problemas a curto, médio e longo prazo.

O urbanismo está refletido em outros fatores da vida humana como, por exemplo: a largura das calçadas propicia a acessibilidade, além de garantir o direito constitucional de ir e vir; a dimensão das vias garante a passagem de veículos de segurança e assistência, como bombeiros e ambulâncias; a proposição da diversidade de usos fomenta as atividades econômicas, que tendem a gerar emprego e renda, fazendo com que as pessoas permaneçam e invistam nestes locais; a permeabilidade do solo, evita enchentes e outros problemas ambientais, que saem caros à população e ao próprio município; os recuos e afastamentos, garantem a iluminação e ventilação adequada, necessárias à salubridade humana, além de possibilitar a ampliação e manutenção de infraestrutura como esgotamento sanitário, abastecimento de água e luz.

Com a compreensão de que os parâmetros urbanísticos são necessários e tem influência direta nas cidades e na vida da população, embora também se tenha consciência de que as áreas irregulares não podem ser tratadas da mesma forma como um loteamento planejado, resta claro que deve-se prever a flexibilização dos índices contribuindo para a permanência das residências, desde que sejam asseguradas condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança (GONÇALVES et. Al, 2012). Em suma, a adoção de parâmetros urbanísticos específicos nestas localidades possibilita a real integração dos assentamentos regularizados à cidade formal, respeitando as características existentes, além de oportunizar formas de efetivar o direito à cidade.

Diante do exposto, a sequência do presente artigo traz os parâmetros urbanísticos adotados para a regularização fundiária efetivada do Loteamento Simões Lopes, por meio da Lei Federal n. 13.465/2017, no município de Coronel Freitas/SC, bem como os principais resultados urbanísticos obtidos e as possíveis consequências em relação ao cumprimento da função social da propriedade e da efetivação do direito a cidade.

3. O LOTEAMENTO SIMÕES LOPES – CORONEL FREITAS/SC

Coronel Freitas é um município situado no Oeste de Santa Catarina. De acordo com o IBGE (2021), possui área territorial de 233,69km² e sua população estimada para 2020 era de 9.940 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 42,66 hab/km². O solo urbano está dividido em 15 bairros. A área rural, por sua vez, é composta de 28 comunidades, com destaque para a Linha Simões Lopes, localizada a 7,2km do centro da cidade e um dos primeiros locais ocupados pelos imigrantes que colonizaram o município.

A população residente na localidade é composta de famílias de agricultores de origem italiana, proprietários de terras, de onde tiram o sustento por meio do plantio ou de parcerias com agroindústrias, e também, por famílias de origem cabocla (descendentes de índios e negros) que residem há bastante tempo na região e, trabalham, basicamente, como diaristas nas propriedades rurais do entorno.

Nesta comunidade está localizado o Loteamento Simões Lopes, área de relocação executada pelo poder público municipal, onde residem trinta e duas famílias que antes habitavam nas margens do Rio Chapecó. De acordo com documentos disponibilizados pelo município, o local em que residiam estas famílias, era uma das áreas de vulnerabilidade social mais antiga do município, “onde algumas famílias residiam em barraco de lona e chão batido,



construídos às margens do Rio Chapecó” (CORONEL FREITAS, 2010, p. 02).

Em função da falta de salubridade e do risco à saúde e segurança da população envolvida, no ano de 2010, o município de Coronel Freitas instituiu uma parceria com a Caixa Econômica Federal, por meio do Programa de Gestão da Política de Desenvolvimento, para iniciar o projeto do Loteamento Simões Lopes, que contemplou a execução de 32 casas geminadas para posterior relocação das famílias residentes na área de risco às margens do Rio Chapecó (FIGUEIRÓ, 2014).

Após a relocação as famílias passaram a ter água encanada, energia elétrica, residir em habitações executadas de acordo com as normas técnicas vigentes. Em suma, o Loteamento Simões Lopes foi uma área de relocação criada pelo município de Coronel Freitas em 2010 e até 2020 encontrava-se de forma irregular, embora note-se pelos documentos estudados a melhora nas condições de vida da população envolvida.

3.1 RESULTADOS URBANÍSTICOS OBTIDOS COM O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A partir de consulta aos documentos do processo de regularização do Loteamento e da observação sistemática feita por visitas no local, foram empreendidas análises que possibilitaram compreender o resultado urbanístico obtido ao final da regularização fundiária no Loteamento Simões Lopes, observando-se se predominou a perspectiva estreita da escrituração ou considerou a efetivação do direito à cidade, o cumprimento da função social da propriedade e a prevenção da irregularidade fundiária para aquela localidade.

O termo “resultado urbanístico” representa mais do que as taxas e índices encontrados nas leis de parcelamento e uso do solo. Trata-se de um conjunto de instrumentos que possibilita a integração dos assentamentos regularizados à cidade formal, respeitando as características locais e abandonando a ideia da “cidade ideal”, oportunizando diferentes formas de efetivar o direito à cidade. Desta forma, nos próximos tópicos será apresentado o resultado procedido da análise de três aspectos que integram os resultados urbanísticos, sendo: Parâmetros Urbanísticos do Loteamento Simões Lopes; Cumprimento da Função Social da Propriedade e Efetivação do Direito à Cidade; e, Prevenção da Irregularidade Fundiária.

3.1.1 Parâmetros Urbanísticos do Loteamento Simões Lopes

Após análise referente aos parâmetros urbanísticos observados no Loteamento Simões Lopes, constatou-se que o aspecto urbanístico não foi levado em consideração durante o processo de regularização fundiária urbana, comprovado por diversas evidências.

A formação da comissão de regularização fundiária não conta com representante do loteamento; os mapas elaborados tratam apenas do levantamento topográfico da área, sem propostas de melhorias para o local e para a qualidade de vida da população residente; e, apesar do município ter gravado a área com um zoneamento específico, não estabeleceu parâmetros urbanísticos próprios para a localidade, considerando as características da área de estudo, com vistas à promover o desenvolvimento equilibrado, o uso eficiente do solo urbano, o cumprimento da função social e a integração com o restante do município.

Diante disso, torna-se evidente que o município de Coronel Freitas propôs a regularização fundiária do Loteamento Simões Lopes, priorizando o viés jurídico, ou seja, promover a titulação dos imóveis, sem considerar os demais aspectos, tendo como resultado de projeto urbanístico a mesma proposta da época em que ocorreu a relocação das famílias, sem levar em conta as alterações executadas nas edificações durante o período compreendido entre

a relocação e a regularização dos imóveis.

Houve apenas a regularização da situação dominial da área. Questões urbanísticas foram desprezadas e podem trazer consequências vindouras, como por exemplo: a limites ao desenvolvimento, tendência em fomentar a especulação imobiliária, geração de outros tipos de irregularidade e a exclusão social, condicionando os moradores a continuar dependendo do poder público para as menores questões relacionadas à subsistência.

Cabe ao município, por meio de sua política urbana planejar e executar em seu território padrões condizentes com as especificidades locais, não necessariamente isentando tudo que a lei federal prevê. Destaca-se que isto não significa replicar os mesmos índices e parâmetros adotados na cidade regular, mas sim, pensar em parâmetros próprios para cada área regularizada, levando em conta as características locais e os critérios estabelecidos para um desenvolvimento equilibrado da localidade, com o intuito de melhorar a qualidade de vida da população residente nesses espaços. A omissão do poder público diante do aspecto urbanístico da regularização fundiária faz com que o mesmo fique à mercê de novas situações de irregularidade criadas por ele próprio, sem que consiga fiscalizar, notificar e tomar providências para um desenvolvimento urbano sustentável, além de cedo ou tarde, precisar regularizar essas questões de forma onerosa.

3.1.2 Cumprimento da Função Social da Propriedade e a Efetivação do Direito à Cidade no Loteamento Simões Lopes

O direito à cidade foi analisado em relação a disponibilidade de infraestrutura, acessibilidade, disponibilidade de equipamentos urbanos, integração das diferentes culturas, meio ambiente equilibrado e moradia adequada, quando se observaram os seguintes resultados relatados abaixo.

O critério de infraestrutura básica foi parcialmente atendido. O loteamento conta com fornecimento de água, energia elétrica individualizada, iluminação pública e coleta de lixo. Mas, não foram finalizados os serviços de pavimentação, tampouco previstas soluções para o esgotamento da água da chuva.

O município não apresentou o cronograma físico financeiro de planejamento da execução integral da infraestrutura básica. Apresentou um cronograma que traz quantidades insuficientes para a execução integral dos serviços de pavimentação, contemplando apenas 29,90% das vias existentes e sem estabelecer critérios relativos à prioridade das vias escolhidas para receberem o serviço.

Outro ponto analisado refere-se à disponibilidade de recurso financeiro prevista no cronograma para a execução dos serviços de infraestrutura, pois será necessário um desembolso 3,34 vezes maior do que o previsto inicialmente para que os serviços sejam executados na integralidade, demonstrando a falta de planejamento, além de gerar transtornos e onerar os cofres públicos.

Em relação à acessibilidade, embora a caracterização da população atendida no Loteamento Simões Lopes, elaborada pelo município de Coronel Freitas, demonstre a existência de um número relevante de idosos e pessoas com algum tipo de deficiência física, o município não previu em orçamento a execução de calçadas para a adequação de acessibilidade, apesar de haver caixa viária com espaço suficiente para execução de tal elemento. Esta omissão ignorou as necessidades da população local, restringindo o acesso às residências adaptadas, negando parte do direito à cidade aos moradores do loteamento, bem como o direito constitucional de ir e vir.

Mesmo existindo espaço físico subutilizado, o município não previu em projeto,



cronograma e orçamento a possibilidade de implantação de equipamentos públicos e áreas verdes na localidade. Faz-se a ressalva que a população beneficiada pela regularização fundiária é integralmente atendida pela assistência social e saúde do município, e necessitam deslocar-se até o centro da cidade para receber os atendimentos, mesmo sem condições de mobilidade ou transporte disponíveis. Conclui-se que não houve preocupação com a integração da comunidade ao entorno.

No critério moradia, observou-se que os residentes no Loteamento Simões Lopes receberam habitação segura, considerando-se as individualidades dos moradores e executadas dentro de padrões técnicos mínimos, bem como o documento de titulação do imóvel. Restou efetivado o direito de propriedade, propiciando segurança jurídica à população residente.

Destaca-se, todavia, que as edificações foram regularizadas conforme projeto de casas padronizadas, desconsiderando as ampliações promovidas pelos residentes. Tal fato não permite aferir os padrões técnicos mínimos de segurança e habitabilidade das alterações.

Ao findar a análise pode-se evidenciar que grande parte dos itens verificados não contemplou a promoção do direito à cidade e a função social da propriedade, por vezes, negando esses direitos ao invés de fomentá-los. Constatou-se ainda a não observância de melhorias efetivas em relação a qualidade de vida e ao aspecto urbanístico após o processo deregularização fundiária do Loteamento Simões Lopes, visto que a estrutura física e o trabalho técnico social haviam sido realizados na época da relocação das famílias. Em relação às sugestões de melhoria efetivadas, pode-se notar que nem sempre é preciso dispor de montantes que oneram os cofres públicos. É possível promover ações integradas que qualifiquem o ambiente e possibilitem a melhoria na qualidade de vida, adotando soluções econômicas e eficientes.

3.1.3 Prevenção da Irregularidade Fundiária no Loteamento Simões Lopes

Assim como as causas da irregularidade fundiária perpassam diversas dimensões, tornando a regularização fundiária um instrumento de ação multidimensional que precisa, necessariamente, tratar dos âmbitos jurídico, social, urbanístico e ambiental, a prevenção da irregularidade fundiária também deve abarcar todos esses aspectos, sob pena de não ser eficiente no combate a essa mazela que atinge a grande maioria das cidades brasileiras. Fernandes (2006) faz recomendações para construção de uma política de prevenção da irregularidade, que abrangem 06 ações e precisam estar integradas entre as diferentes dimensões da regularização fundiária, sendo: avaliação de desempenho dos programas de regularização, adaptação das políticas de regularização de acordo com a localidade, utilização de sistemas adequados de documentação, promoção a participação de homens e mulheres, regularização autossustentável financeiramente, realização de pesquisas e análises para verificar se a situação da irregularidade está melhorando ou piorando. A análise em relação a política de prevenção da irregularidade fundiária no Loteamento Simões Lopes se deu embasada nas proposições de Fernandes.

Em relação a avaliação dos desempenhos dos programas de regularização fundiária, ressalta-se que a regularização fundiária executada no Loteamento Simões Lopes foi o primeiro caso empreendido no município. Sendo assim, este seria o primeiro caso a ser avaliado.

Quanto ao quesito de adaptar as políticas e programas de acordo com a localidade, observou-se que no procedimento da regularização em questão, essa premissa não foi considerada. Isso pode ser comprovado, por meio dos seguintes fatos: adoção de um zoneamento específico, sem levar em conta parâmetros urbanísticos condizentes com a área regularizada; elaboração de projeto de regularização fundiária que não propôs nenhuma

melhoria urbanística para a localidade; averbação de imóveis sem considerar as reais áreas edificadas. Ou seja, a política urbana adotada no processo de regularização fundiária para o Loteamento Simões Lopes teve o intuito principal de cumprir a dimensão jurídica da regularização, em outras palavras, a titulação dos residentes.

Referente à utilização adequada da documentação, observou-se nos documentos analisados, que a matrícula principal da gleba foi desmembrada em matrículas individualizadas, em nome dos proprietários, além de apresentarem a averbação da residência, mesmo com metragem parcial, conforme projeto de relocação. Embora nem todas as residências tenham as áreas reais averbadas, a escrituração ocorreu de forma legal, dando segurança de propriedade aos moradores.

Em relação à participação de homens e mulheres, ressalta-se que o novo marco legal não traz essa exigência, sendo necessária apenas a notificação dos interessados e procedeu-se dessa forma no caso do Loteamento Simões Lopes.

Tornar a regularização autossustentável financeiramente refere-se ao estabelecimento de taxas adequadas ao loteamento. Não se evidenciou nos documentos pesquisados a cobrança de taxas no Loteamento Simões Lopes. Embora essa sugestão seja importante para conscientizar a população beneficiada dos custos e responsabilidades em relação à propriedade privada, é importante considerar a situação econômica dos envolvidos, possibilitando, prioritariamente, que eles tenham acesso à emprego e renda para conseguir abarcar as responsabilidades financeiras produzidas por esses encargos, sob pena, de fazer com que essa população venda os imóveis e busque alternativas mais baratas para moradia. Nesse caso, seria imprescindível trabalhar com políticas públicas associadas.

Como último quesito tem-se o estabelecimento de pesquisas e análises para verificar a melhora ou piora das condições existentes. Por ser o primeiro caso de regularização do município, esse item não foi evidenciado.

Constatou-se ainda, que no caso do Loteamento Simões Lopes, o município não só deixou de prevenir a irregularidade, como foi um agente causador, já que o loteamento irregular foi estabelecido pelo próprio agente público. Não obstante, promoveu a regularidade fundiária sem considerar as situações existentes, fomentando outros tipos de irregularidade como a edificação, em relação ao uso do solo urbano, em observância às normas de acessibilidade universal e, por fim, promovendo a negação de direitos relacionados ao direito à cidade e ao cumprimento da função social da propriedade.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo contemplou o aspecto urbanístico da regularização fundiária por meio do entendimento de que ele representa mais do que apenas os parâmetros de uso e ocupação do solo. Para tanto, adotou-se o termo resultados urbanísticos, composto por três aspectos principais sendo eles: parâmetros urbanísticos (zoneamento, ocupação, regulamentação do uso do solo e controle de edificações); efetivação do direito à cidade e a função social da propriedade (disponibilidade de equipamentos públicos, infraestrutura, acesso à moradia, meio ambiente equilibrado e participação da comunidade nos processos de regularização fundiária); e, prevenção da irregularidade fundiária, que contempla as diferentes dimensões da regularização fundiária.

Desta forma, o artigo apresenta os resultados obtidos por meio da análise dos resultados urbanísticos gerados em decorrência da regularização fundiária efetivada no Loteamento Simões Lopes, município de Coronel Freitas/SC, mediante Lei Federal n.13.465/2017, tendo-se:



Em relação a política de regularização fundiária no Brasil e suas exigências legais resta claro a existência de duas vertentes. A primeira com base na política de regularização fundiária orientada pelo Estatuto da Cidade, que buscava contemplar todas as dimensões da irregularidade fundiária, bem como as soluções relacionadas à elas. E a segunda, amparada no novo marco legal, a Lei Federal n.13.465/2017, que escorreda no argumento da celeridade dos processos, promove a sobreposição da dimensão jurídica sobre as das demais.

No que tange os parâmetros urbanísticos adotados na área regularizada (Loteamento Simões Lopes/Coronel Freitas) observou-se que os mesmos não condizem com as necessidades locais e, tampouco, com a promoção do desenvolvimento da localidade. A adoção de parâmetros urbanísticos genéricos, conforme demonstrado, não fomenta a melhoria da qualidade de vida e a integração da área regularizada com o restante da cidade, contribuindo para gerar cidades fragmentadas e ineficientes.

Evidenciou-se ainda, que os resultados urbanísticos praticados por meio da regularização fundiária efetivada no Loteamento Simões Lopes não promovem o direito à cidade e ao cumprimento da função social da propriedade. A obtenção do título de propriedade, exclusivamente, como fruto da regularização, não proporcionou à comunidade efetividade na integração do meio onde vivem ou oportunidades de desenvolvimento social e econômico, restando a eles apenas o exercício sobre o lote.

Conclui-se que a Lei Federal n.13.465/2017 beneficiou a regularização documental em detrimento de outros aspectos no Loteamento Simões Lopes e que a área regularizada não apresenta resultados urbanísticos condizentes com a melhora da qualidade de vida dos moradores e com a integração do assentamento à cidade.



REFERÊNCIAS

- ALFONSIN, B. M. Depois do Estatuto da Cidade: ordem jurídica e política urbana em disputa, porto alegre e o urbanizador social. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. Porto Alegre - RS, v. 7, n. 2, p. 47, 30 nov. 2005.
- ALFONSIN, B, et al. Das ruas de Paris a Quito: o direito à cidade na nova agenda urbana - habitat iii. **Revista de Direito da Cidade**. Rio de Janeiro - RJ, v. 9, n. 3, p. 1- 33, 18 jul. 2017.
- ALFONSIN, B. M. et al. Da função social à função econômica da terra: impactos da Lei nº 13.465/17 sobre as políticas de regularização fundiária e o direito à cidade no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, vol. 11, nº 1. pp.168-193, 2020. https://www.defensoria.sp.def.br/cadernos_defensoria/volume17.aspx.. Acesso em: 04 fev. 2021.
- AMANAJÁS, R; KLUG, L. Direito à Cidade, Cidades para Todos e a Estrutura Sociocultural Urbana. In: COSTA, M. A; MAGALHÃES, M. T. Q; FAVARÃO, C. B.org. **A nova agenda urbana e o Brasil: insumos para sua construção e desafios a sua implementação**. Brasília: Ipea, 2018.
- AVANCI, J; MACHADO, M. F. P. Defesa do direito à moradia e permanência – análise da lei 13.465/17 sob a ótica do possuidor em núcleo informal na cidade de São Paulo. **Cadernos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo: O novo marco legal da regularização fundiária**, São Paulo, v. 3, n. 17, p. 62-72, ago. 2018. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/BibliotecaDigital/BibDigitalPeriodicos/TodosOsPeriodicos/cadernos_defensoria_publica_e_sp/Cad-Def-Pub-SP_n.17_1.pdf
- BEZERRA, M. C. L.; CHAER, T. M. S. (org.). **O que avançou na regularização fundiária urbana: conceitos, marco legal, metodologia e prática**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2020. 220 p.
- BRASIL, Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Organização do texto: Juarez de Oliveira. São Paulo: Saraiva, 1988.168 p. (Série Legislação Brasileira).
- _____. **Lei 10.257**, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades). Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: . Acesso em 27 jan. 2016.
- _____. **Lei 11.977**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm. Acesso em 20 de Março de 2022.
- _____. **Lei 13.465**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, de 11 de julho de 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm . Acesso em 20 de Março de 2022.
- CARDOSO, A. L. Irregularidade urbanística: questionando algumas hipóteses. **Cadernos Metrópole**,



São Paulo, n. 10, p. 9-25, 25 jul. 2003. Disponível em:
<https://revistas.pucsp.br/metropole/article/view/9197/6812>. Acesso em: 19 jul. 2021.





FERNANDES, E. **Regularização de Assentamentos Informais na América latina**. Brasil: LincolnInstitute of Land Policy. 2011. Disponível em:
<https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacao-assentamentos->

FIGUEIRÓ, Jaqueline; LAJÚS, Maria Luiza de Souza. Os alcances do programa bolsa família na vida de seus beneficiários: estudo de caso do bairro Simões Lopes no município de Coronel Freitas/SC. 2014.1 CD-ROM **Monografia** (conclusão do curso de serviço social) - Universidade Comunitária da Região de Chapecó, 2014. Disponível em:
<http://fleming.unochapeco.edu.br:8080/pergamumweb/vinculos/0000c1/0000C184.PDF>.

GONÇALVES, T. S; FREITAS, C. S; RIBEIRO, J. C. Regularização fundiária como instrumento de direito à moradia em Fortaleza: limitações de ordem urbanística. In: Congresso internacional de sustentabilidade e habitação de interesse social, 2, 2012, Porto Alegre. **Anais**. Porto Alegre: PUCRS, 2012. p. 1-11.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades e Estados** – Coronel Freitas. Rio de Janeiro: IBGE, 2013. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sc/coronel-freitas.html>. Acesso em: 29 jan. 2021. **informais-full_>**. Acesso em: 02 abr. 2021

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Centauro, 2001. 144 p.

LEITE, Carlos. AWAD, Juliana Di Cesare Marques. **Cidades Sustentáveis, Cidades Inteligentes**: desenvolvimento sustentável num planeta urbano. Porto Alegre: Bookman, 2017.

MARICATO, E. Metrópole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, v. 17, n. 48, p. 151-166, ago. 2003.

PANTOJA, L. Parâmetros Urbanísticos para Habitação de Interesse Social: Uma análise crítica para asrocas em Natal/RN. 2006. 281 f. **Dissertação** (Mestrado em Conforto no Ambiente Construído; Forma Urbana e Habitação) - Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/jspui/handle/123456789/18294>>. Acesso em: 01 maio 2021.

PREFEITURA DE CORONEL FREITAS. **Projeto de Trabalho Técnico Social**: Programa Gestão da Política de Desenvolvimento – ação melhoria das condições de habitabilidade do bairro Simões Lopes, 2010

PROVIN, A. F. **O outro lado da cidade**: a regularização fundiária como instrumento à sustentabilidade. Rio de Janeiro: Lumens Juris, 2018. 123 p.

VALE, P. S. **Afinal, por que ainda falamos sobre modernismo?** Arch Daily. 2020. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/925778/afinal-por-que-ainda-falamos-sobre-o-modernismo>. Acesso em: 10 set. 2021.

ZAMONER, T. A nova lei e os velhos desafios no contexto de atuação da Defensoria Pública em processos de regularização fundiária de interesse social. **Cadernos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo**. São Paulo, v. 3 n.17 p.21-32, ago 2018.

