

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO TOCANTINS: DESAFIOS E PERSPECTIVAS PARA A GARANTIA DO DIREITO À PROPRIEDADE

LAND REGULARIZATION IN TOCANTINS: CHALLENGES AND PERSPECTIVES FOR GUARANTEEING
THE RIGHT TO PROPERTY

Artigo submetido em 15 de junho de 2024

Artigo aprovado em 26 de junho de 2024

Artigo publicado em 30 de junho de 2024

Cognitio Juris

Volume 14 - Número 55 - Junho de 2024

ISSN 2236-3009

Autor(es):

Paloma Alves Rocha Porfírio[1]

Ramilla Mariane Silva Cavalcante[2]

RESUMO: O presente artigo tem como objetivo analisar a regularização fundiária no estado do Tocantins, destacando seu papel na garantia do direito à segurança e dignidade para a população local. Será abordada a evolução histórica do direito de propriedade no Brasil, desde o sistema de sesmarias até a Constituição Federal de 1988, que consagrou o direito à propriedade condicionado ao cumprimento da função social da terra. Por meio de uma

revisão bibliográfica, foram examinadas as principais leis e normas que regulam a regularização fundiária. O trabalho avalia as iniciativas estaduais e federais voltadas para a regularização fundiária, analisando suas consequências para a preservação ambiental e o desenvolvimento socioeconômico. Os resultados da pesquisa mostram que a regularização fundiária no Tocantins é fundamental para assegurar a segurança jurídica e a dignidade das comunidades locais, promovendo um ambiente de desenvolvimento sustentável e justiça social.

Palavras-chave: Regularização fundiária. Tocantins. Direito à propriedade. NUPREF.

ABSTRACT: The present work aims to analyze land regularization in the state of Tocantins, highlighting its role in guaranteeing the right to security and dignity for the local population. The research addresses the historical evolution of property rights in Brazil, from the sesmarias system to the Federal Constitution of 1988, which enshrined the right to property conditioned on the fulfillment of the social function of land. Through a bibliographical review, the main laws and regulations that regulate land regularization are examined. The work evaluates state and federal initiatives aimed at land regularization, analyzing their consequences for environmental preservation and socioeconomic development. The research concludes that land regularization in Tocantins is fundamental to ensuring legal security and the dignity of local communities, promoting an environment of sustainable development and social justice.

Keywords: Land regularization. Tocantins. Right to property. NUPREF.

1. INTRODUÇÃO

A regularização fundiária no Brasil é um tema de grande relevância e complexidade, especialmente quando se considera a diversidade de contextos regionais e as particularidades de cada estado. No caso do Tocantins, o estado mais jovem da federação criado em 1988, a regularização fundiária emerge como um desafio significativo. Este

processo envolve não apenas a formalização da posse e propriedade da terra, mas também a garantia de direitos fundamentais, como a segurança jurídica e a dignidade das populações locais. A regularização fundiária é um instrumento crucial para o desenvolvimento socioeconômico sustentável, a preservação ambiental e a promoção da justiça social.

O Tocantins tem uma história marcada por conflitos agrários e uma rápida expansão agropecuária, fatores que complicam a regularização das terras. A regularização fundiária no estado enfrenta obstáculos específicos, como a sobreposição de terras, incertezas jurídicas, a presença de territórios indígenas e unidades de conservação, além de uma infraestrutura técnica deficiente.

A superação desses desafios requer uma abordagem integrada que considere a função social da propriedade, a preservação ambiental e a participação ativa das comunidades locais. Nesse cenário, compreender as dinâmicas históricas, jurídicas e sociais que moldam o processo de regularização fundiária no Tocantins é fundamental para desenvolver políticas eficazes e inclusivas.

A regularização fundiária é essencial para assegurar a segurança jurídica e a dignidade das populações que vivem e trabalham na terra. No Tocantins, a falta de regularização adequada resulta em conflitos, insegurança jurídica e uso ineficiente dos recursos naturais, prejudicando o desenvolvimento sustentável e a justiça social. Além disso, a regularização fundiária é crucial para a preservação ambiental, pois estabelece um quadro legal que incentiva práticas de uso sustentável da terra.

O presente artigo busca avaliar as políticas e práticas atuais de regularização fundiária no Tocantins, identificando lacunas e propondo soluções para aprimorar o processo.

Para alcançar os objetivos pretendidos, optou-se por investigar quais são os principais obstáculos enfrentados no processo de regularização fundiária no estado do Tocantins. A título de objetivos específicos, pretende-se analisar o processo de regularização fundiária no

estado do Tocantins e avaliar suas implicações para a segurança jurídica e a dignidade das populações locais.

A metodologia adotada para este estudo será qualitativa, com uma abordagem descritiva e exploratória. Será realizada uma pesquisa bibliográfica abrangente sobre a legislação e as práticas de regularização fundiária no Brasil, com foco no Tocantins.

2. CONTEXTO HISTÓRICO DO DIREITO À MORADIA NO BRASIL

A Constituição reconhece o direito à moradia, estabelecendo-o como um elemento fundamental para a aquisição de domínio em áreas urbanas e rurais, por meio da usucapião especial. Para áreas urbanas, dispõe:

Art. 183. Aquele que possuir, como sua, uma área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 1988).

Já para as áreas rurais, estabelece:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, uma área de terra em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 1988).

O reconhecimento do direito à moradia também se estende aos povos historicamente oprimidos. A Constituição possui dispositivos específicos para as populações indígena e negra:

Art. 231. São reconhecidos aos índios sua organização social, costumes, línguas, crenças e tradições, e os direitos originários sobre as terras que tradicionalmente ocupam, competindo

à União demarcá-las, proteger e fazer respeitar todos os seus bens.

Art. 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias. Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos. (BRASIL, 1988).

As normas previstas tanto pelos tratados internacionais, quanto pela Constituição brasileira, são consideradas programáticas, mas possuem aplicabilidade imediata. O Estado brasileiro tem a obrigação de efetivar o direito à moradia, criando os meios indispensáveis para o exercício deste direito. As seguintes medidas são necessárias:

- a) A legitimidade do cidadão para exigir, de forma imediata, as prestações e ações constitutivas desse direito, diante da inércia do Estado, que pode gerar a inconstitucionalidade por omissão.
- b) O direito de acesso à Justiça, mediante processos legais e procedimentos judiciais eficazes destinados à proteção do direito à moradia.
- c) O direito de participar da formulação e implementação da política habitacional.
- d) A adoção de instrumentos financeiros, legais e administrativos sem qualquer tipo de discriminação por sexo, raça, cor, origem social ou posição econômica, para promover uma política habitacional que não dificulte ou impeça o acesso a uma moradia adequada para a população vulnerável ou socialmente excluída.
- e) A constituição de um sistema nacional de habitação descentralizado, com mecanismos de participação popular, conforme avançado pela Lei nº 11.124, de junho de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.
- f) A revisão de legislações e instrumentos para eliminar normas que imponham restrições ou

discriminações sobre o exercício do direito à moradia.

g) A destinação de recursos para a política habitacional.

(SAULE, 2014 apud Neto, 2016).

No Brasil, de acordo com Santin (2018) a competência para a adoção de medidas relacionadas à moradia é compartilhada entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios. A Constituição de 1988 estabelece no Art. 23, inciso IX, que é responsabilidade comum desses entes promover programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico. O Art. 30, I e II, confere aos Municípios a competência para legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e estadual.

Na década de 1980, com a elaboração da Constituição Federal, foi incluído o capítulo “Da Política Urbana”, resultante de reivindicações do movimento de reforma urbana. Esse capítulo define, em seu art. 30, VIII, que é competência dos Municípios promover o adequado ordenamento territorial através do planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.

Ademais, segundo Menezes (2015), o art. 182 da CRFB/1988 disciplina que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo Poder Público municipal para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O Plano Diretor é considerado o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, conforme previsto no art. 182 da Constituição e no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Este plano, elaborado e implementado pelos Municípios, é essencial para verificar se a propriedade urbana cumpre sua função social. Portanto, a efetivação do direito à moradia depende de um planejamento urbano participativo e inclusivo, que deve ser

conduzido pelo Município.

Historicamente, para Santin (2018) o processo de urbanização no Brasil se consolidou no século XX. A população urbana passou de 10%, no início do século XX, para 81,2% em 2000 (Maricato, 2006). No final do século XIX e início do século XX, a produção de habitação era responsabilidade da iniciativa privada, com políticas urbanas focadas em saneamento e embelezamento das cidades. A partir do governo de Getúlio Vargas, o poder público federal começou a intervir na questão habitacional, criando conjuntos habitacionais por meio dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs)

Conforme ensina Tartuce (2018), com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, surgiram programas como o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que, embora destinado a facilitar a aquisição da casa própria, não atendia adequadamente a população de baixa renda. Nos anos 80 e 90, a crise econômica e a inadimplência levaram à extinção do SFH e do BNH, resultando na reestruturação do FGTS e na criação de novos programas habitacionais.

Atualmente, o Ministério das Cidades e a Secretaria Nacional de Habitação são responsáveis pela formulação e implementação da Política Nacional de Habitação, enfrentando o déficit habitacional de forma articulada com as políticas urbana, fundiária e de saneamento. Programas como o Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários e o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) são alguns dos esforços para melhorar as condições de moradia para a população de baixa renda.

Apesar das políticas públicas, de acordo com Saule (2004) o déficit habitacional em 2000 era de 6.656.526 unidades, com 83,2% deste déficit concentrado em famílias com renda de até três salários mínimos. A efetivação do direito à moradia exige uma política urbana que promova a função social da propriedade e garanta o acesso à moradia adequada. Para isso, é fundamental que o Município desempenhe um papel ativo no planejamento e gestão local,

integrando uma política habitacional inclusiva e democrática.

3. DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

Os problemas com déficits habitacionais no Brasil, especialmente para a classe trabalhadora que geralmente reside nas periferias urbanas em parcelamentos irregulares desprovidos de infraestrutura e segregados socialmente, intensificaram-se no século XX, quando houve uma grande concentração de população nas cidades. Esse processo levou o país a enfrentar uma crise habitacional descrita por Rodrigues (1990, p. 13) como crise urbana, “causada por um processo de empobrecimento da classe trabalhadora e pela vinculação da política urbana no país”.

Nesse contexto, a Regularização Fundiária (RF) no Brasil surge como um instrumento da política habitacional de interesse social do governo federal, com o objetivo de assegurar o direito à moradia para a população de baixa renda que reside em assentamentos irregulares.

Segundo Alfonsin (1999, p. 163):

A Regularização Fundiária é o processo de intervenção pública sob aspectos jurídicos, físicos e sociais, que visa legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de habitação, promovendo melhorias no ambiente urbano do assentamento e resgatando a cidadania e a qualidade de vida da população beneficiária.

Aos olhos de Alfonsin (1999) se destacam três concepções de regularização fundiária utilizadas no Brasil para regularizar moradias sociais: a regularização jurídica, a urbanização dos assentamentos e a regularização urbanística.

Na primeira concepção, parafraseando De Oliveira (2017) ocorre uma redução das políticas públicas de regularização fundiária à mera regularização jurídica dos moradores. A intervenção do poder público é garantir juridicamente a continuidade do direito de moradia na área ocupada, transformando a posse dos ocupantes em propriedade por meio de

usucapião. Esta intervenção é relevante por garantir ao morador o título de propriedade do lote, mas não é capaz de tratar da informalidade urbana, que também envolve a falta de infraestrutura e serviços públicos como creches, postos de saúde e áreas de lazer.

Na segunda concepção, a regularização fundiária é voltada para a regularização física do assentamento, focando na ordenação do espaço com a implantação de serviços e equipamentos públicos que melhorem as condições de vida dos ocupantes. Inclui a criação de espaços públicos para lazer e o redesenho de lotes, aproveitando terrenos excedentes para fins públicos. Contudo, explica Araújo (2021), é necessário que o município adote infraestrutura sem garantir a titulação dos lotes em nome dos moradores para evitar futuros despejos em trocas de governo.

Na terceira concepção, de acordo com Almeida (2022) a urbanização dos assentamentos e a regularização urbanística visam adequar a área ocupada à legislação urbanística, aproximando a cidade legal da cidade real. A utilização de instrumentos como as áreas especiais de interesse social (AEIS) é fundamental para a “adequação” de uma legislação urbanística historicamente voltada para a consolidação da segregação. A habitabilidade do assentamento e a condição de não ser uma área de risco são essenciais para modificar o regime urbanístico de uma área ocupada pela população de baixa renda.

Fernandes (2022, p. 136-137), ressalta que as primeiras experiências de regularização em ocupações urbanas promovidas por administrações municipais no Brasil ocorreram nas cidades de Belo Horizonte e Recife desde meados da década de 1980, baseadas na Lei Federal n.º 6.766, de 1979, que regula o parcelamento do solo urbano em todo o país. Segundo o autor:

“Embora de formas distintas e em medidas diferentes, todas elas se propõem a promover tanto a urbanização quanto a legalização das áreas ocupadas, visando à sua estrutura ampla, à integração sócio-econômica das comunidades faveladas no contexto maior da sociedade

urbana e ao reconhecimento de seus direitos de cidadania [...]. Embora algum progresso já tenha sido alcançado no sentido da legalização das áreas ocupadas, ainda há muito o que ser feito antes de tais experiências de legalização possam ser consideradas bem-sucedidas tanto em termos numéricos quanto quantitativos, já que muitos têm sido os obstáculos existentes à plena aplicação das leis, políticas e programas existentes”.

A regularização fundiária no Brasil tem suas bases pautadas na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 183, que estabelece a provisão de usucapião em terras urbanas.

Posteriormente, em 2001, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) estabeleceu diretrizes para a aplicação das políticas urbanas nos municípios, incluindo a regularização fundiária.

Conforme leciona Saule Junior (2011, p. 37), as diretrizes gerais da política urbana previstas no Estatuto da Cidade direcionam a atuação da União, Estados e Municípios, sendo o Município o ente federativo com maior competência e responsabilidade em promover a política urbana. Ainda segundo o autor, pelo artigo 2º, inciso XIV, a regularização fundiária é uma das diretrizes da política urbana, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Em 2003, a criação do Ministério das Cidades constituiu um fato inovador na política habitacional brasileira. Maricato (2007, p. 214) afirma que a proposta do Ministério das Cidades ocupou um vazio institucional que retirava o governo federal da discussão sobre a política urbana e o destino das cidades.

Em 2009, foi criada a Lei Federal nº 11.977, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. A lei estabelece conceitos, cria instrumentos e define procedimentos, competências e responsabilidades com o objetivo de agilizar e tornar efetivos os processos de regularização fundiária de assentamentos urbanos, especialmente em casos de interesse social.

Seguindo os ensinamentos de Fernandes (2022), a Lei 11.977/2009 define dois tipos básicos

de regularização fundiária:

1. Regularização Fundiária de Interesse Social: aplicável a assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda e que atendam a requisitos específicos, como ocupação mansa e pacífica por pelo menos 5 anos ou localização em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
2. Regularização Fundiária de Interesse Específico: aplicável a assentamentos irregulares não enquadrados como de interesse social.

O projeto de Regularização Fundiária é o principal instrumento criado pela Lei nº 11.977/2009, planejando soluções jurídicas, urbanísticas e ambientais, de forma pactuada com a população residente em assentamentos irregulares. Em seu artigo 54, dispõe que o município tem autonomia para decidir sobre a regularização em Áreas de Proteção Permanente (APP) ocupadas até 31 de dezembro de 2007, conforme as necessidades do caso concreto.

No projeto de regularização fundiária devem ser identificadas e definidas as áreas ou lotes a serem regularizados, vias de circulação existentes ou projetadas, medidas para promover a sustentabilidade urbanística, social e ambiental, condições para promover a segurança da população em situações de risco e medidas para adequação da infraestrutura básica, além da participação dos interessados em todas as etapas do processo.

A teor do que prescreve a Lei nº 6766/1979, o projeto é obrigatório para as modalidades de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico, sendo indispensável para o registro do parcelamento resultante. Parâmetros especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo podem ser adotados, inclusive área dos lotes inferior à definida na Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

Rolnik (2016) considera a regularização fundiária um marco na política de “inclusão territorial” das majorias, promovendo não apenas a melhoria imediata das condições urbanas

de vida dos mais pobres, mas também a construção de um modelo mais incluyente e democrático de cidade para o futuro. Segundo a autora, “a democratização do país veio acompanhada de avanços no campo da gestão urbana, especialmente no reconhecimento do direito à moradia e à cidade e na incorporação dos mais pobres como objeto de políticas urbanas”.

A regularização fundiária como uma importante política de inclusão territorial que beneficia majoritariamente a população mais pobre. Regularização fundiária refere-se ao processo de formalização de propriedades urbanas ou rurais que não possuem documentação legal, proporcionando segurança jurídica aos ocupantes. A posse legal da terra, a regularização fundiária a qualidade de vida dos mais pobres. Isso é uma formalização permite que invistam em propriedades com segurança, a Versículo, a Verificação não é despejados.

A regularização fundiária não só melhora as condições de vida no curto prazo, mas também contribui para a construção de uma cidade mais inclusiva e democrática no futuro. Isso ocorre porque a formalização da propriedade é um passo fundamental para garantir que todos os cidadãos tenham acesso igualitário aos benefícios urbanos, como infraestrutura, serviços públicos e oportunidades econômicas.

Sendo assim, a regularização fundiária é vista como um componente crucial na construção de uma cidade mais justa e equitativa. Ao formalizar a posse da terra, essa política promove melhorias imediatas nas condições de vida dos mais pobres e contribui para um desenvolvimento urbano mais inclusivo e democrático.

4. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO TOCANTINS

A regularização fundiária urbana é crucial para assegurar o direito à moradia e promover um desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo. No Estado do Tocantins, essa questão adquire características particulares devido ao seu rápido crescimento e urbanização acelerada desde sua criação em 1988, especialmente com a fundação de Palmas, a capital,

em 1989, que foi criada do zero. Esse cenário destaca a juventude do estado e a necessidade de enfrentar os desafios impostos pela urbanização acelerada.

Amaral (2019 apud Silva; Tonella, 2024) observa que, nos primeiros anos de Palmas, o rápido aumento populacional, sem uma oferta correspondente de moradias e com um mercado de trabalho local incapaz de gerar empregos suficientes, resultou em altos preços de terrenos urbanos e, conseqüentemente, em ocupações irregulares. E prossegue, afirmando que a integração dos assentamentos informais ao tecido urbano é uma necessidade indiscutível, assim como a provisão de infraestrutura básica, incluindo serviços essenciais de saneamento.

A regularização fundiária urbana deve orientar-se não só pela formalização da propriedade, mas também pela garantia do exercício do direito à cidade e à moradia, abrangendo habitação, trabalho, lazer, mobilidade, educação, saúde e desenvolvimento sustentável.

Dada a juventude do estado, ações de regularização fundiária são essenciais para enfrentar os desafios impostos por assentamentos irregulares, garantindo cidadania plena aos habitantes. Nesse contexto, surge o NUPREF (Núcleo de Prevenção e Regularização Fundiária) do Tocantins, criado pelo Provimento n. 05/2018/CGJUS/TO, como um importante mecanismo de política urbana (Silva; Tonella, 2024).

A regularização fundiária é crucial para enfrentar esses desafios. Ao legalizar a posse das terras, garante-se que os moradores tenham segurança jurídica sobre suas propriedades. Isso permite que invistam em suas casas e comunidades, promovendo melhorias nas condições de vida e infraestrutura. Para enfrentar esses desafios, foi criado o NUPREF do Tocantins. Esse núcleo foi estabelecido pelo Provimento n. 05/2018/CGJUS/TO e atua como um importante mecanismo de política urbana. O NUPREF é responsável por coordenar e implementar ações de regularização fundiária, garantindo que os processos sejam eficientes e que os direitos dos moradores sejam respeitados.

O NUPREF é composto por membros do INCRA, ITERTINS, Tocantins Parcerias, representantes dos Notários e Registradores, delegados dos municípios, representantes do projeto Terra Legal no Tocantins, da Superintendência do Patrimônio da União, da Procuradoria Geral do Município de Palmas e da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Regularização Fundiária e Serviços Regionais da Prefeitura de Palmas, destaca Silva; Tonella (2024).

O principal propósito do NUPREF é prestar assistência aos municípios no âmbito da regularização fundiária, promovendo a cooperação e fornecendo apoio técnico, jurídico e administrativo, em parceria com o Tribunal de Justiça e as prefeituras do Estado do Tocantins. Essa colaboração visa levar eficiência e conformidade legal às operações de regularização fundiária, superando a falta de profissionais qualificados para direcionar a Reurb.

Apesar dessa iniciativa, o estado enfrenta problemas comuns a outros estados brasileiros na regularização fundiária, como a documentação inadequada dos imóveis, gerando instabilidade e insegurança jurídica. A falta de registros formais em propriedades urbanas resulta em famílias vulneráveis a despejos e impede o acesso a serviços básicos assegurados por lei, reforça Bazzoli (2019) apud Silva; Tonella, 2024)

Apesar da iniciativa do NUPREF, o estado do Tocantins enfrenta desafios similares aos de outros estados brasileiros na regularização fundiária, como a documentação inadequada dos imóveis, o que gera instabilidade e insegurança jurídica. A ausência de registros formais das propriedades urbanas deixa as famílias vulneráveis a despejos e impede que elas acessem serviços básicos garantidos por lei, como água, saneamento, eletricidade e crédito, perpetuando a precariedade e a exclusão social.

Além disso, enfrenta-se o desafio de harmonizar os interesses diversos dos participantes no processo de regularização fundiária, incluindo residentes e proprietários de terras. Esses atores frequentemente têm objetivos econômicos conflitantes, tornando essencial que as

autoridades públicas considerem cuidadosamente as dimensões legais, sociais e ambientais envolvidas.

A falta de registros formais em áreas urbanas deixa as famílias vulneráveis a despejos e impede que elas acessem serviços básicos assegurados por lei, como água, saneamento, eletricidade e crédito, perpetuando a precariedade e a exclusão social.

Na lição de Silva e Tonela (2024), o relatório municipal de Diagnóstico Temático de Regularização Fundiária esclarece as razões para a lentidão do processo de regularização fundiária:

“No perímetro urbano, a política de regularização vem avançando, talvez não na velocidade que as comunidades envolvidas anseiam. As ações para a regularização fundiária são complexas e morosas, devendo ser traçados planos específicos de regularização para cada área, tratando das diferentes dimensões envolvidas (urbana, social, jurídica e ambiental)”

Para Oliveira (2019 apud Silva; Tonella, 2024) as limitações técnicas e financeiras do município são obstáculos significativos para a regularização fundiária. O estado enfrenta uma escassez de recursos humanos e financeiros necessários para realizar levantamentos topográficos e outros serviços burocráticos. Questões ambientais também complicam a regularização de assentamentos localizados em áreas vulneráveis ou de preservação legal.

Em conformidade com Amaral (2019 apud Silva; Tonella, 2024) a alteração de leis e normas, como a Lei nº 13.465/2017, exige atualizações permanentes de profissionais envolvidos na revisão de processos estabelecidos pelos municípios e instituições como o NUPREF. Além disso, a ausência de dados georreferenciados atualizados e a falta de restrições de alguns municípios em postergar o processo de regularização demandam investimentos significativos.

A Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, tem uma

relação direta com o NUPREF (Núcleo de Prevenção e Regularização Fundiária) e a regularização fundiária no Tocantins. Essa lei introduziu mudanças significativas no processo de regularização fundiária, exigindo atualizações constantes dos profissionais envolvidos. Isso significa que os técnicos, advogados e gestores públicos do NUPREF e das prefeituras devem se manter atualizados sobre as alterações legislativas para garantir que os processos sejam conduzidos conforme as novas diretrizes legais.

Outrossim, a implementação eficaz dessa lei requer dados georreferenciados precisos e atualizados, que são essenciais para mapear e documentar corretamente as propriedades. A falta desses dados e a resistência de alguns municípios em avançar com o processo de regularização impõem desafios adicionais, exigindo investimentos substanciais em tecnologia, capacitação de pessoal e infraestrutura para superar essas barreiras e promover a segurança jurídica e a inclusão social através da regularização fundiária.

Para o Ministério das Cidades (2013, p. 17 apud Silva; Tonella, 2024) a regularização fundiária urbana deve ser vista como um processo multifacetado que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades e garantir o direito social à moradia de seus ocupantes. Esse processo deve levar em conta as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar lotes, vias de circulação e áreas destinadas a uso público

De acordo com o Ministério Das Cidades (2013) a regularização fundiária é um processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades e garantir o direito social à moradia de seus ocupantes.

Esse evento significativo de Regularização Fundiária Urbana - Reurb realizado nos dias 11 e 12 de março nos municípios de Governo do Tocantins, Araguaína, Santa Maria Nova Olinda e

Pedro Afonso, localizados na região norte do Tocantins. Ao todo, 328 famílias foram beneficiadas com a obtenção do título registrado de propriedade, um passo crucial para garantir segurança jurídica e dignidade habitacional aos moradores (Governo do Tocantins, 2024).

A iniciativa foi conduzida em colaboração entre o Governo do Tocantins, por meio da Tocantins Parcerias, o poder Judiciário local através do Núcleo de Prevenção e Regularização Fundiária (Nupref) da Corregedoria Geral da Justiça (CGJUS), as prefeituras municipais e os Cartórios de Registro de Imóveis. Este esforço conjunto visa resolver questões de ocupação irregular e oferecer aos moradores o reconhecimento formal de suas propriedades, o que valoriza os imóveis e abre oportunidades para melhorias e até mesmo financiamentos futuros, como destacado por Keila Alves dos Santos de Nova Olinda.

O evento foi marcado por comemorações entre os beneficiários, como demonstrado pela reação emocionada de Tomazia Reis Cavalcante de Pequizeiro, que após décadas, pôde se considerar oficialmente dona de sua casa. Zélia Bandeira Asmar, diretora Imobiliária e Comercial da Tocantins Parcerias, enfatizou a importância do título como símbolo de valorização não apenas do imóvel, mas também da cidadania e do desenvolvimento municipal (Governo do Tocantins, 2024).

A Corregedora-Geral da justiça, desembargadora Maysa Rosal Vendramini, sublinhou que a regularização fundiária é essencial para materializar o direito à moradia digna, destacando que este processo é viabilizado através da cooperação entre diversas entidades públicas. O juiz Wellington Magalhães, coordenador do Nupref/CGJUS, explicou que a ação não apenas garante segurança jurídica aos moradores, mas também promove inclusão social e econômica, cumprindo os princípios constitucionais de direitos sucessórios e efetividade ao direito de propriedade. (Governo do Tocantins, 2024).

Em termos práticos, foram distribuídos 328 títulos de propriedade durante os dois dias de

ação, abrangendo áreas específicas como os loteamentos Ana Maria e Itapuan em Araguaína, os setores Centro e São Francisco em Nova Olinda, o setor Nova Esperança em Pequizeiro, o setor Centro Sul em Santa Maria, e o setor Bela Vista Habitat em Pedro Afonso. Essa iniciativa representa um passo significativo para evitar conflitos fundiários e consolidar os direitos dos cidadãos na região norte do Tocantins.

A regularização fundiária em Tocantins representa não apenas um processo burocrático de formalização de propriedades, mas um passo crucial para assegurar direitos fundamentais aos seus cidadãos. Este processo visa garantir o direito à segurança jurídica e à dignidade habitacional, promovendo inclusão social e econômica, além de contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo do estado.

Em uma região marcada por rápido crescimento urbano e ocupações informais, como evidenciado pela criação acelerada de Palmas e o subsequente desenvolvimento de outras áreas urbanas, a regularização fundiária se torna um instrumento essencial para mitigar os impactos negativos de uma urbanização desordenada. O reconhecimento formal das propriedades não apenas valoriza os imóveis, mas também possibilita o acesso a serviços básicos como saneamento, educação e saúde, essenciais para a qualidade de vida dos moradores.

A implementação da regularização fundiária no Tocantins envolve parcerias estratégicas entre o Governo do Estado, o poder Judiciário, prefeituras municipais, cartórios de registro de imóveis e outras entidades. Essa colaboração multidisciplinar é fundamental para superar os desafios técnicos, financeiros e legais que permeiam o processo de formalização das terras, especialmente em áreas onde a documentação adequada é escassa ou inexistente.

Além de resolver questões de posse e propriedade, a regularização fundiária proporciona benefícios significativos aos moradores. Para muitos, como Keila Alves dos Santos de Nova Olinda e Tomazia Reis Cavalcante de Pequizeiro, receber o título de propriedade representa

não apenas a legalidade de suas moradias, mas também a realização de um sonho de décadas. Esse reconhecimento não só empodera os residentes locais, mas também fortalece o tecido social e econômico das comunidades (Governo do Tocantins, 2024).

A segurança jurídica advinda da regularização fundiária é essencial para evitar conflitos futuros sobre a posse da terra, garantindo estabilidade e previsibilidade tanto para os residentes quanto para investidores e desenvolvedores. Essa segurança não se limita apenas ao aspecto legal, mas também se estende à valorização dos imóveis e à melhoria das condições de vida, possibilitando investimentos em melhorias estruturais e infraestrutura urbana.

No contexto mais amplo, a regularização fundiária em Tocantins contribui para a construção de cidades mais justas e inclusivas, onde todos os cidadãos têm acesso igualitário aos benefícios urbanos. A materialização do direito à moradia digna, conforme destacado pela corregedora-geral da justiça, desembargadora Maysa Rosal Vendramini, não apenas fortalece os laços comunitários, mas também reafirma o compromisso do estado com os princípios constitucionais de justiça social e direitos fundamentais.

Portanto, a regularização fundiária em Tocantins não é apenas um ato administrativo, mas uma medida transformadora que promove o desenvolvimento sustentável, garante direitos básicos e promove a inclusão social, construindo um futuro mais justo e próspero para todos os tocaninenses.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A regularização fundiária no Tocantins emerge não apenas como um processo legal de formalização de propriedades, mas como um instrumento essencial para a garantia do direito à segurança e dignidade dos seus habitantes. Ao longo deste estudo, exploramos como esse processo não só legaliza ocupações informais, mas também promove a inclusão social, econômica e urbana, essencial para o desenvolvimento sustentável do estado.

A partir da análise das políticas públicas, parcerias estratégicas e impactos sociais, torna-se evidente que a regularização fundiária não se restringe a uma questão de propriedade, mas é fundamental para assegurar acesso equitativo a serviços básicos, melhorias na infraestrutura urbana e valorização dos imóveis. Os relatos dos beneficiários destacam a transformação significativa na qualidade de vida, proporcionando segurança jurídica e oportunidades de desenvolvimento pessoal e comunitário.

O reconhecimento formal das terras não apenas fortalece a cidadania, mas também reduz conflitos fundiários e promove um ambiente propício para investimentos públicos e privados. A colaboração entre o Governo do Estado, o poder Judiciário, as prefeituras municipais e demais entidades demonstra um compromisso coletivo com a construção de um Tocantins mais justo e inclusivo, onde todos possam desfrutar dos benefícios de uma moradia digna.

Diante dos desafios enfrentados, como a falta de documentação adequada e as limitações técnicas e financeiras, a regularização fundiária continua sendo uma política essencial e contínua, necessária para consolidar o direito à cidade e garantir um ambiente urbano sustentável para as gerações futuras. É imperativo que os esforços se intensifiquem na promoção de políticas públicas eficazes e na mobilização de recursos necessários para alcançar uma cobertura abrangente e equitativa em todo o estado.

Assim, conclui-se que a regularização fundiária no Tocantins não é apenas um imperativo legal, mas uma expressão concreta de justiça social e direitos humanos, contribuindo significativamente para a construção de uma sociedade mais inclusiva e igualitária.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. Regularização fundiária: um imperativo ético da cidade sustentável-o caso de Porto Alegre. **Direito à Cidade. Trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis. São Paulo: Editora Max Limonad, 1999.**

ALMEIDA, Guadalupe Abib de; SANTOS, Raphael Bischof dos. Estudo da demanda para regularização fundiária de assentamentos urbanos no âmbito do Programa Papel Passado. 2022.

ARAUJO, Marina de Sousa Lima; MIYABARA, Julia Yumi Matsumae. A regularização fundiária de conjuntos habitacionais conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU**, p. 183-201, 2021.

BRASIL. (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 01/06/2024

_____, Lei Nº 601 de 18 de setembro de 1850. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L0601-1850.htm. Acesso em: 01/06/2024

_____, Lei nº.10.257, de 10/07/2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

FERNANDES, Edésio. Desafios da regularização fundiária urbana no contexto da Lei Federal nº 13.465/2017. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU**, p. 9-24, 2022.

DE OLIVEIRA, Márcio Luís; REIS, Émilien Vilas Boas. A regularização fundiária urbana e rural: necessidade de marcos teóricos e de políticas públicas distintos. *Revista brasileira de políticas públicas*, 2017.

MARICATO, Ermínia. O Ministério das Cidades e a política nacional de desenvolvimento urbano. 2006.

MENEZES, Thereza Cristina Cardoso. A regularização fundiária e as novas formas de expropriação rural na Amazônia. **Estudos Sociedade e Agricultura**, 2015.

SANTIN, Janaína Rigo; COMIRAN, Rafaela. Direito urbanístico e regularização fundiária.

Revista de Direito da Cidade, v. 10, n. 3, p. 1595-1621, 2018.

SILVA, Lázaro Elias da; TONELLA, Livia Helena. **Regularização fundiária no estado do Tocantins: revisão uma do direito de propriedade no contexto brasileiro**. *Ciências Sociais*, v. 28, n. 132, 22 mar. 2024.

TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Pensar-Revista de Ciências Jurídicas**, v. 23, n. 3, 2018.

[1] Graduada em Direito pela Faculdade Serra do Carmo (FASEC), em Palmas/TO - E-mail: paloma.porfirio@fasec.edu.br

[2] Professora da Faculdade Serra do Carmo (FASEC), em Palmas/TO, e-mail: prof.ramillamariane@fasec.edu.br. Mestranda pela UFT. Pós-Graduada em Direito Processual (UNISUL) e Direito Eleitoral (UFT).