

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA POR MEIO SOCIAL: BREVE ANÁLISE DE MARABÁ-PA

URBAN LAND REGULARIZATION THROUGH SOCIAL MEANS: BRIEF ANALYSIS OF MARABÁ-PA

Artigo submetido em 04 de junho de 2024

Artigo aprovado em 18 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):

Danila Belas Barros<sup>[1]</sup>

Ceres Daiane Gavioli Ramos dos Santos<sup>[2]</sup>

**RESUMO:** Este artigo investiga a implementação da Regularização Fundiária Urbana de interesse social (Reurb-s) em Marabá, focando nas políticas públicas e legislação aplicadas e nos desafios enfrentados no processo. O objetivo é analisar o impacto das políticas públicas de regularização fundiária na cidade, focando nos obstáculos jurídicos e administrativos enfrentados para promover o direito à moradia digna. Utilizando uma abordagem qualitativa, o estudo baseia-se na análise documental de legislações, políticas públicas e registros municipais. Essa metodologia permite uma investigação detalhada da implementação e dos efeitos da Reurb-s, destacando os avanços e desafios encontrados e os impactos diretos nas

condições de vida dos moradores. A Lei nº 13.465 de 2017 instituiu a Reurb-s, visando regularizar juridicamente as posses em áreas ocupadas predominantemente por populações de baixa renda, promovendo a urbanização e o acesso a serviços públicos essenciais. Em Marabá, a implementação da Reurb-s enfrentou desafios significativos, como limitações de recursos, conflitos de propriedade, e a necessidade de comunicação eficaz entre governos e comunidades. Entre 2020 e 2021, a Prefeitura de Marabá, em colaboração com o governo estadual, entregou 242 títulos definitivos no Bairro Liberdade e 132 títulos no Km 7 através do “Projeto Meu Lugar – Meu Terreno no Papel Para Sempre”. Apesar desses progressos, o processo enfrentou dificuldades devido à pandemia e à complexidade dos pareceres jurídicos e urbanísticos necessários. O artigo conclui que, embora haja progressos na implementação da Reurb-s em Marabá, ainda existem barreiras jurídicas e administrativas que comprometem sua eficácia. A superação desses obstáculos é essencial para promover o direito à moradia digna e o desenvolvimento urbano sustentável. A colaboração interinstitucional e o engajamento comunitário são fundamentais para o sucesso da regularização fundiária.

Palavras-chave: Regularização fundiária. Direito à cidade. Marabá.

**ABSTRACT:** This article investigates the implementation of Urban Land Regularization of social interest (Reurb-s) in Marabá, focusing on the public policies and legislation applied and the challenges faced in the process. The objective is to analyze the impact of public land regularization policies in the city, focusing on the legal and administrative obstacles faced to promote the right to decent housing. Using a qualitative approach, the study is based on documentary analysis of legislation, public policies and municipal records. This methodology allows for a detailed investigation of the implementation and effects of Reurb-s, highlighting the advances and challenges encountered and the direct impacts on the living conditions of residents. Law No. 13,465 of 2017 established Reurb-s, aiming to legally regularize possessions in areas predominantly occupied by low-income populations, promoting urbanization and access to essential public services. In Marabá, the implementation of Reurb-

s faced significant challenges, such as resource limitations, ownership conflicts, and the need for effective communication between governments and communities. Between 2020 and 2021, Marabá City Hall, in collaboration with the state government, delivered 242 definitive titles in Bairro Liberdade and 132 titles in Km 7 through the “Projeto Meu Lugar - Meu Terreno no Papel Para Semper”. Despite this progress, the process faced difficulties due to the pandemic and the complexity of the necessary legal and urban planning opinions. The article concludes that, although there is progress in implementing Reurb-s in Marabá, there are still legal and administrative barriers that compromise its effectiveness. Overcoming these obstacles is essential to promote the right to decent housing and sustainable urban development. Interinstitutional collaboration and community engagement are fundamental to the success of land regularization.

Keywords: Land regularization. Right to the city. Marabá.

## **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A regularização fundiária urbana surgiu como uma resposta aos desafios relacionados ao acesso à moradia digna em áreas urbanas densamente povoadas e a efetivação do Direito à Cidade. Em muitas cidades brasileiras, populações de baixa renda ocupam áreas de maneira irregular, sem acesso a serviços básicos e sem a formalização da posse de seus terrenos causando uma segregação e insegurança jurídica. A Lei nº 13.465, de 2017, instituiu novos mecanismos para a regularização fundiária, entre eles a Regularização Fundiária Urbana de interesse social (Reurb-s), focando nas áreas habitadas predominantemente por população de baixa renda.

Marabá, uma cidade no sudeste do Pará, exemplifica os desafios e as oportunidades da regularização fundiária urbana, com um crescimento urbano acelerado e uma significativa parcela da população em áreas não regularizadas, a implementação da Reurb-s tornou-se uma questão central para a administração municipal. Esta intervenção visa não apenas

legalizar a posse da terra, mas também promover a integração social e urbana dessas áreas, proporcionando melhor qualidade de vida aos seus habitantes.

O que se pretende nesse artigo é compreender analisar o impacto da implementação da Reurb-s em Marabá, a partir das políticas públicas implementadas e quais são os principais obstáculos jurídicos e administrativos enfrentados na aplicação dessa política na promoção do direito à moradia digna.

A metodologia deste trabalho envolve uma abordagem qualitativa centrada na análise documental de legislação, políticas públicas e registros municipais. Esta abordagem permite uma investigação detalhada da implementação e dos efeitos da Regularização Fundiária Urbana de interesse social (Reurb-s), enfatizando os avanços e desafios enfrentados, com foco particular nos impactos diretos nas condições de vida dos moradores afetados.

## **1. DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA E DIREITO À CIDADE**

A interseção entre o direito à moradia e o direito à cidade é fundamental para a dignidade humana no contexto urbano, pois ambos asseguram um lar seguro e adequado e promovem a participação cidadã e o acesso equitativo aos benefícios urbanos. A moradia adequada envolve mais do que apenas um abrigo, incluindo acesso a serviços públicos, infraestrutura e oportunidades sociais, impactando diretamente a qualidade de vida. Garantir esses direitos é crucial para cidades inclusivas e sustentáveis, priorizando a coesão social e a justiça urbana. O direito à moradia assegura um ambiente habitacional adequado, enquanto o direito à cidade promove a participação ativa na vida urbana e no desenvolvimento de políticas inclusivas, destacando a complexidade das questões urbanas e a necessidade de abordagens integradas para enfrentar desafios habitacionais e de desenvolvimento urbano.

### **1.1 Conceito de moradia e área de proteção do direito à moradia**

O conceito de moradia transcende a simples estrutura física de um abrigo, englobando uma

variedade de atributos essenciais que contribuem para a dignidade e a qualidade de vida dos indivíduos. Moradia adequada é um direito assegurado por normas internacionais e pela legislação brasileira, reconhecido como fundamental para o desenvolvimento humano. A moradia digna deve oferecer mais do que quatro paredes e um teto; ela deve garantir segurança, saúde, conforto e a capacidade de integrar seus moradores à vida comunitária, em um ambiente que permita o desenvolvimento pessoal e familiar.

Segundo Raquel Rolnik:

O direito à moradia não deve ser compreendido de maneira restrita, mas como o direito a viver em um espaço que garanta a privacidade, a segurança, o conforto térmico, a infraestrutura básica e a acessibilidade, além de possibilitar a expressão cultural e a realização de relações sociais (ROLNIK, 2009, p. 34).

Esta definição ampliada enfatiza que a moradia adequada é um elemento integrador do indivíduo na sociedade, fornecendo a base para a realização de outros direitos humanos.

A legislação brasileira, especialmente a Constituição Federal de 1988, estabelece o direito à moradia como um dos fundamentos para a garantia da dignidade da pessoa humana. No artigo 6º, a Constituição inclui a moradia como um dos direitos sociais, ao lado da educação, saúde, alimentação, trabalho, lazer, segurança, previdência social, proteção à maternidade e à infância e assistência aos desamparados (Brasil, 1988). Esse reconhecimento coloca a moradia no centro das políticas públicas voltadas para a promoção do bem-estar e da justiça social.

Conforme entendimento de Ermínia Maricato, “o direito à moradia adequada também está intrinsecamente ligado ao conceito de cidade, pois o acesso a uma moradia digna envolve a localização, o entorno e os serviços públicos disponíveis” (Maricato, 2012, p. 58). Esta perspectiva destaca que o direito à moradia não pode ser dissociado do direito à cidade, uma vez que o contexto urbano em que a moradia está inserida impacta diretamente na

qualidade de vida dos seus habitantes.

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, reforça essa visão ao estabelecer diretrizes gerais da política urbana, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (Brasil, 2001). A legislação define que a política urbana deve cumprir a função social da propriedade urbana, que é realizada quando a propriedade atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento sustentável.

## 1.2 Direito à moradia em face do direito de propriedade

A relação entre o direito à moradia e o direito de propriedade é um tema complexo no contexto jurídico e social brasileiro. Essa dinâmica envolve a necessidade de equilibrar interesses individuais, representados pela propriedade privada, com direitos coletivos, como o acesso à moradia digna. O desafio está em harmonizar esses direitos de forma a promover a justiça social e o desenvolvimento sustentável.

Maria Lúcia Karam, em sua obra sobre direitos fundamentais, argumenta que “o direito à moradia deve ser entendido como um direito humano essencial, que, em muitos casos, deve prevalecer sobre o direito de propriedade, especialmente quando este último se encontra em desacordo com a função social” (Karam, 2015, p. 112). Este ponto de vista destaca a necessidade de interpretar o direito de propriedade à luz da função social, princípio constitucional que exige que a propriedade atenda aos interesses coletivos e contribua para o bem-estar geral.

A Constituição Federal de 1988 estabelece, em seu artigo 5º, que a propriedade deve cumprir sua função social. Já o artigo 6º reconhece o direito à moradia como um direito social fundamental (Brasil, 1988). Essa dualidade normativa reflete a tensão entre o direito individual de possuir e usar propriedades e a necessidade de garantir direitos básicos para

todos, como a moradia adequada.

Conforme explica Gustavo Filipe Barbosa Garcia:

O conflito entre o direito à moradia e o direito de propriedade surge quando há uma desigualdade na distribuição de terras e imóveis, levando a situações em que a propriedade privada fica ociosa ou subutilizada, enquanto existe uma população carente de habitação (Garcia, 2017, p. 78).

Esse cenário demanda uma intervenção do Estado, por meio de políticas públicas e legislações, para assegurar que o direito à moradia seja efetivado, especialmente em áreas urbanas onde a escassez de espaço e a especulação imobiliária exacerbam os problemas habitacionais.

### 1.3 Direito à cidade

O direito à cidade, conceito amplamente discutido e valorizado no urbanismo moderno, refere-se à ideia de que todos os habitantes, independentemente de sua condição socioeconômica, têm o direito de usufruir dos espaços e dos serviços urbanos de forma igualitária. Este direito transcende o acesso à moradia e abrange a participação nas decisões que afetam o ambiente urbano, a garantia de infraestruturas adequadas e o acesso a oportunidades sociais, econômicas e culturais.

Henri Lefebvre, precursor nessa discussão, diz que “o direito à cidade não pode ser concebido como um simples direito de visita ou de retorno à cidade tradicional, mas como um direito à vida urbana transformada e renovada” (Lefebvre, 1968, p. 158). Segundo Lefebvre, esse direito implica na participação ativa dos cidadãos na criação e no usufruto dos espaços urbanos, permitindo que a cidade seja um local de encontro, expressão e realização individual e coletiva.

A legislação brasileira, em consonância com essa visão, reconhece o direito à cidade como

um elemento central para o desenvolvimento urbano e culmina com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) estabelecendo diretrizes para a política urbana que visam assegurar o direito à cidade, como a gestão democrática por meio da participação popular nas decisões urbanas e a função social da propriedade urbana.

De acordo com Carlos Vainer:

O direito à cidade é o direito de seus habitantes de moldar e influenciar o processo de urbanização, o que envolve desde o direito à terra e à moradia até o direito de participar das decisões que determinam como a cidade é construída e para quem ela é feita (Vainer, 2000, p. 89).

Essa perspectiva reforça a ideia de que a cidade deve ser um espaço de inclusão e realização das potencialidades humanas, em vez de um ambiente de segregação e exclusão, portanto instrumento *de e para* a diminuição das desigualdades sociais.

## **2.REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

A regularização fundiária é crucial para políticas habitacionais inclusivas e o fortalecimento da governança urbana, pois oferece uma estrutura legal que permite aos moradores de áreas irregulares obter segurança da posse e melhorar sua qualidade de vida. Este processo interage diretamente com o direito à moradia e ao espaço urbano, transformando territórios informais e reestruturando o tecido urbano, garantindo direitos básicos anteriormente inacessíveis devido à informalidade das ocupações.

### **2.1 Definição, natureza jurídica e formas**

A natureza jurídica da regularização fundiária está intrinsecamente ligada ao direito à moradia, considerado um direito fundamental pela Constituição Federal de 1988, e ao direito de propriedade, que se configura como um direito civil clássico.

Segundo Maria Helena Diniz, a regularização fundiária “consiste na série de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à inserção legal e permanente de assentamentos informais e seus habitantes na estrutura física, legal, social e econômica das cidades” (Diniz, 2018, p. 442). Essa definição abrange não apenas a titulação formal da propriedade, mas também a adequação da infraestrutura urbana às necessidades dos residentes dessas áreas.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e a Lei de Regularização Fundiária Urbana (Lei nº 13.465/2017) são marcos legislativos que estruturam e regulamentam esse processo no Brasil. Essas leis estabelecem os procedimentos para a regularização de áreas urbanas e rurais e criam mecanismos para a concessão de uso especial para fins de moradia em áreas urbanas.

José Afonso da Silva explica que a regularização fundiária deve ser vista como um “processo complexo que envolve a legalização de terras, a urbanização de áreas irregulares e a provisão de infraestrutura básica, garantindo assim uma melhoria na qualidade de vida dos habitantes” (Silva, 2019, p. 119). Este entendimento reforça o caráter multidimensional da regularização, que não se limita apenas ao aspecto legal, mas também aborda o desenvolvimento urbano sustentável.

Existem diversas formas de regularização fundiária, que podem ser aplicadas de acordo com a natureza e a especificidade das áreas a serem regularizadas. Entre estas, destacam-se a concessão de direito real de uso, a concessão de uso especial para fins de moradia e a usucapião urbana. Cada uma dessas formas possui requisitos e procedimentos específicos, que devem ser seguidos para garantir a eficácia do processo de regularização.

## 2.2 Regularização Fundiária Urbana de interesse social (Reurb-s)

A Regularização Fundiária Urbana de interesse social (Reurb-s) é uma modalidade específica de regularização prevista na Lei nº 13.465/2017, que visa atender às ocupações urbanas

habitadas por populações de baixa renda. Este procedimento tem como principal objetivo a conferência de segurança jurídica a essas ocupações, garantindo aos seus moradores o reconhecimento formal de suas posses e, conseqüentemente, o acesso a direitos básicos associados à propriedade urbana.

De acordo com o artigo 13 da Lei nº 13.465/2017, a Reurb-s é aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda, cujo principal critério é a necessidade habitacional (Brasil, 2017). Como explica Carlos Eduardo de Oliveira: “a Reurb-s se destina a promover a regularização de áreas ocupadas predominantemente por população de baixo renda, buscando integrá-las às políticas de desenvolvimento urbano e inclusão social” (Oliveira, 2018, p. 157).

Segundo Raquel Rolnik, a Reurb-s “não apenas regulariza juridicamente a posse, mas também promove a urbanização, o acesso a infraestruturas e serviços públicos essenciais, contribuindo significativamente para a melhoria das condições de vida desses grupos sociais” (Rolnik, 2019, p. 231). Esta abordagem ressalta o papel da regularização fundiária como instrumento de política urbana, que transcende a simples legalização da terra, englobando uma série de intervenções para garantir um ambiente urbano mais justo e equitativo.

A legislação também estabelece que a Reurb-s deve ser implementada com a participação dos beneficiários e em cooperação com os diferentes níveis de governo. A inclusão dos moradores no processo de regularização é fundamental, como observa Mariana Fix: “a participação comunitária é essencial para garantir que o processo de regularização atenda às necessidades reais dos habitantes, e não apenas formalize a posse sem melhorar a qualidade de vida” (Fix, 2020, p. 192).

A Reurb-s, portanto, é uma ferramenta poderosa de transformação social e urbana. Ela não apenas confere títulos de propriedade, mas também promove uma série de melhorias que são fundamentais para a inclusão efetiva dos moradores das áreas regularizadas no tecido

urbano.

### 2.3 Imóveis passíveis de regularização por interesse social e partes autorizadas para solicitar a legitimidade fundiária

A identificação de imóveis passíveis de regularização fundiária de interesse social é um passo crucial no processo de implementação da Reurb-s. Esta modalidade de regularização, como delineado na Lei nº 13.465/2017, foca nas áreas ocupadas por populações de baixa renda, onde a informalidade prevalece. A seleção desses imóveis não é apenas uma questão de legalidade, mas também um componente essencial da justiça social e da política habitacional.

Conforme a legislação vigente, podem ser regularizados por interesse social imóveis ocupados por população de baixa renda, que utilizam tais locais para suas moradias e subsistência. A lei especifica que essas áreas devem ter características urbanas e estarem inseridas em contextos de densidade populacional que justifiquem a regularização. Segundo Clarice Libânio, “A definição do que constitui um imóvel passível de regularização de interesse social deve considerar tanto critérios sociais quanto urbanísticos, integrando os aspectos de necessidade, adequação e viabilidade” (Libânio, 2019, p. 74).

A Lei nº 13.465/2017 também estipula que a iniciativa para a regularização pode partir de diversas partes interessadas. Isso inclui os próprios ocupantes, o município, o estado ou a União, além de entidades privadas com consentimento expresso dos ocupantes. Esta flexibilidade é crucial para facilitar o processo de regularização, conforme ressalta Marcos Prado: “A possibilidade de múltiplas partes iniciarem o processo de regularização é uma inovação que democratiza e agiliza o procedimento, permitindo que os interessados diretamente afetados possam tomar a iniciativa” (Prado, 2020, p. 58).

Adicionalmente, entidades da sociedade civil organizada, como associações de moradores e cooperativas habitacionais, possuem legitimidade para requerer a regularização, desde que

devidamente autorizadas pelos ocupantes da área. No entanto, a viabilidade da regularização também depende de não estar em áreas de risco ou proteção ambiental, como estipulado pela legislação.

### **3. A IMPLEMENTAÇÃO DA REURB-S EM MARABÁ**

A implementação da Regularização Fundiária Urbana de interesse social (Reurb-s) em Marabá representa uma iniciativa significativa para enfrentar as questões de informalidade urbana que afetam vastas áreas da cidade. Este processo não só visa legalizar inúmeras ocupações irregulares, mas também se propõe a integrar essas áreas no tecido urbano formal da cidade, melhorando o acesso a serviços públicos essenciais e elevando a qualidade de vida de seus habitantes. A Reurb-s em Marabá é um reflexo dos esforços para alcançar uma cidade mais justa e inclusiva, onde o direito à moradia digna é uma realidade palpável para a população de baixa renda.

Neste contexto, Marabá surge como um cenário exemplar de como desafios urbanos complexos podem ser abordados através de políticas de regularização fundiária. Com uma população diversificada e uma história de expansão rápida e desorganizada, a cidade enfrenta o desafio de harmonizar o crescimento urbano com a necessidade urgente de inclusão social. A implementação da Reurb-s aqui não é apenas uma medida legal ou administrativa; é uma ação estratégica que reflete um compromisso profundo com a transformação social e a sustentabilidade urbana.

#### **3.1 Contexto Urbano e Demográfico de Marabá**

Marabá, situada no sudeste do Pará, é uma cidade que exemplifica desafios urbanos contemporâneos, marcada por um crescimento acelerado e frequentemente desordenado, cuja divisão em núcleos espacialmente delimitados a tornam peculiar e contribuem para a segregação social. Desde sua fundação, a cidade expandiu-se significativamente, especialmente nas últimas décadas, acompanhando o boom da mineração e da agroindústria

na região. Essa expansão rápida resultou em uma série de ocupações irregulares, onde grande parte da população de baixa renda encontrou moradia devido à falta de opções habitacionais acessíveis e à escassez de políticas públicas eficazes para lidar com o crescimento urbano.

Essas áreas de ocupação irregular em Marabá não são apenas numerosas, mas também estão distribuídas de forma ampla, cobrindo diversas partes da cidade. Segundo estudos recentes, “as ocupações irregulares em Marabá refletem uma falta crônica de planejamento urbano que não acompanhou o ritmo acelerado de crescimento econômico e demográfico” (Souza, 2022, p. 158). Esta situação exacerbou problemas como a inadequada infraestrutura urbana e a limitada acessibilidade aos serviços essenciais.

A análise demográfica das populações residentes nessas áreas revela um perfil predominantemente de baixa renda, com limitado acesso à educação e saúde, e altas taxas de desemprego. As condições socioeconômicas desses grupos são preocupantes, pois “a pobreza e a marginalização social nestas ocupações irregulares são intensificadas pela ausência de legalidade e segurança da posse” (Castro, 2021, p. 194). A falta de um endereço legalizado impede que esses moradores acessem plenamente os serviços públicos, contribuindo para a perpetuação da pobreza e exclusão.

O mapeamento das áreas mais afetadas pela falta de regularização fundiária mostra que os bairros periféricos de Marabá são os mais prejudicados. Nestas localidades, a infraestrutura básica, como saneamento, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso, é precária ou inexistente. “O impacto da falta de regularização é evidente no acesso restrito a serviços básicos, exacerbando as condições de vida já precárias desses moradores” (Mendes, 2020, p. 212).

Além disso, a irregularidade fundiária complica a implementação de projetos de melhoria e expansão da infraestrutura urbana. Como aponta Fernanda Lima, “sem a regularização, os

esforços para infraestrutura e serviços públicos são fragmentados e muitas vezes ineficazes, pois não se pode planejar adequadamente sem uma definição clara e legal das áreas” (Lima, 2019, p. 237). Esta situação de incerteza jurídica também desencoraja investimentos privados e públicos, prejudicando o desenvolvimento econômico local.

É dentro deste contexto que a urgência da implementação de uma política eficaz de regularização fundiária se destaca como essencial para o desenvolvimento sustentável de Marabá. As áreas de ocupação irregular necessitam não apenas da legalização da terra, mas também de um planejamento integrado que considere as necessidades de infraestrutura, serviços públicos e inclusão social.

Portanto, ao abordar a regularização fundiária em Marabá, é crucial entender não apenas os aspectos legais e técnicos, mas também o impacto humano e social deste processo. A transformação dessas áreas por meio da Reurb-s pode representar um passo significativo em direção a uma cidade mais inclusiva e equitativa.

### 3.2 Políticas Públicas e Estratégias de Implementação da Reurb-s

A implementação da Regularização Fundiária Urbana de interesse social (Reurb-s) em Marabá envolve uma série de políticas públicas que visam incorporar as áreas irregulares à estrutura formal da cidade, garantindo direitos fundamentais aos seus ocupantes. A Prefeitura de Marabá, em colaboração com os governos estadual e federal, adotou uma abordagem proativa, elaborando e executando planos específicos para a regularização de assentamentos informais, com o intuito de promover a inclusão social e o acesso a serviços básicos.

Um dos pilares dessa política é o processo administrativo e legal estruturado para facilitar a regularização das terras. Isso inclui a simplificação dos procedimentos de documentação e a redução de custos associados ao registro de propriedade. “A eficácia da Reurb-s em Marabá depende crucialmente de processos administrativos ágeis e desburocratizados, que

permitam aos moradores de áreas irregulares regularizar suas situações com mínima fricção e máxima eficiência” (Barros, 2020, p. 159).

Além disso, a administração municipal implementou medidas para garantir a participação comunitária nas decisões sobre o planejamento e execução da Reurb-s. Segundo Paula Freitas, “a inclusão dos moradores no processo de regularização não apenas garante que suas necessidades sejam atendidas, mas também fortalece o tecido social e a coesão comunitária” (Freitas, 2019, p. 141). Essa abordagem participativa é fundamental para o sucesso e a sustentabilidade da regularização fundiária.

Essa colaboração entre diferentes níveis de governo e entidades não governamentais também é um aspecto chave das políticas públicas em Marabá. Convenções e parcerias foram estabelecidas para compartilhar responsabilidades e recursos. Como destaca Henrique Lima, “as parcerias intergovernamentais são essenciais para alinhar objetivos, compartilhar recursos e conhecimentos técnicos, o que aumenta significativamente a capacidade de implementar a Reurb-s de maneira eficaz” (Lima, 2018, p. 198).

A legislação federal, principalmente a Lei nº 13.465/2017, serve como base legal para todas as ações realizadas no âmbito da Reurb-s em Marabá. Essa lei delinea claramente os critérios e procedimentos para a regularização fundiária e impõe a necessidade de adaptações locais às especificidades dos diferentes contextos urbanos encontrados na cidade. “O marco legal oferece o suporte necessário para que as políticas de regularização sejam aplicadas de forma consistente e justa, garantindo os direitos dos ocupantes” (Silveira, 2021, p. 123).

Dentro desse quadro legislativo e administrativo, a Prefeitura de Marabá desenvolveu programas específicos que visam não apenas a titulação da propriedade, mas também a melhoria das condições de vida nas áreas regularizadas. Isso inclui investimentos em infraestrutura, como saneamento, pavimentação de ruas e acesso à eletricidade, que são

fundamentais para a integração efetiva dessas áreas ao contexto urbano mais amplo.

A regularização fundiária em Marabá, portanto, é um processo multifacetado que envolve uma combinação de estratégias legais, administrativas e de engajamento comunitário. Estas ações são projetadas não só para conferir legalidade às ocupações, mas também para promover o desenvolvimento urbano de forma inclusiva e sustentável.

### 3.3 A implementação da Regularização Fundiária Urbana de interesse social (Reurb-s) em Marabá

A implementação da Regularização Fundiária Urbana de interesse social (Reurb-s) em Marabá tem demonstrado um compromisso significativo com a integração urbana e a melhoria das condições de vida dos seus moradores. Em 2020, a Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU) de Marabá marcou um ponto importante nesse processo ao entregar 132 títulos definitivos de imóveis, principalmente no Km 7, sob o “Projeto Meu Lugar – Meu Terreno no Papel Para Sempre” (Prefeitura de Marabá, 2021).

Em janeiro de 2019 através do Termo de Cooperação Técnica nº01/2019, que se encerrou em janeiro de 2021, que permitiu a concretização do Projeto de “Regularização Fundiário do Bairro Liberdade”, onde coube à municipalidade a mobilização da comunidade para esclarecer sobre o projeto e a colheita da documentação através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SDU), elaboração do parecer técnico e urbanístico. Após isso os chamados dossiês com a documentação de cada pessoa a ser beneficiada, foi enviada para o Estado do Pará a fim de que a Companhia de Habitação do Estado do Pará (Cohab) desse prosseguimento a parte técnica (Prefeitura de Marabá, 2021)<sup>[3]</sup>.

A colaboração entre o município e o estado também foi fundamental nesse processo. Em 2021, uma cooperação técnica entre a Prefeitura e o Governo do Estado resultou na entrega de 242 títulos definitivos no Bairro Liberdade, dos quais 215 enquadrados com Reurb-s, beneficiando uma grande quantidade de famílias (Brasil, 2021). Esta parceria exemplifica a

integração de esforços entre diferentes esferas do governo, que é essencial para o sucesso da Reurb-s. Como aponta Helena Borges, “a cooperação intergovernamental permite uma mobilização de recursos e expertise que são cruciais para enfrentar os desafios da regularização fundiária” (Borges, 2021, p. 119).

Além do Km 7 e do Bairro Liberdade, outras regiões da cidade receberam titulação através da Reurb-s em menor volume conforme esclarece o site da prefeitura de Marabá, sendo o próximo local a receber a força tarefa a comunidade da Folha 35, na Nova Marabá.:

Marabá Pioneira foi a segunda região que mais recebeu título do imóvel, tendo sido 17 entregues.

As Folhas 06, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 28, 29 e 34, Vila Santa Fé, Novo Horizonte, Amapá Laranjeiras, Jardim Alvorada, Alzira Mutran e Agropólis do Incra foram as outras localidades beneficiadas em 2020. (Prefeitura de Marabá, 2021)

Este esforço se alinha com as diretrizes nacionais estabelecidas pela Lei nº 13.465/2017, que regulamenta a regularização fundiária urbana. A lei estabelece que a regularização deve promover a integração social e o desenvolvimento urbano, um objetivo claramente refletido nas ações da SDU. Segundo Rodrigo Cardoso, “a legislação de regularização fundiária é uma ferramenta vital para corrigir as distorções causadas pelo crescimento urbano descontrolado e pela ocupação irregular de terras” (Cardoso, 2020, p. 97).

Destaca-se que o projeto também promoveu ações de desapropriação e realocação de moradores de áreas impróprias para habitação na Marabá Pioneira (ou Velha Marabá), tanto em razão de ser uma área constantemente atingida por enchentes dos rios, quanto em razão do processo de construção da Orla do Rio Tocantins. Estas ações foram cruciais, pois como afirma Laura Pitman, “as desapropriações, quando feitas no interesse público, podem ser ferramentas poderosas para a reorganização urbana e a melhoria da qualidade de vida nas cidades” (Pitman, 2019, p. 132).

Entretanto, o processo enfrentou desafios, como a limitação causada pela pandemia, que impactou a capacidade de realizar reuniões presenciais e de agilizar o levantamento das informações necessárias. Além disso, a complexidade do parecer jurídico e urbanístico necessário para completar a regularização nos quadrantes subsequentes demonstrou as dificuldades técnicas envolvidas. Segundo Marcos Viana, “a complexidade dos pareceres jurídicos e urbanísticos necessários para a regularização fundiária pode significar um desafio significativo, especialmente quando as áreas envolvidas têm histórico de ocupação irregular e documentação insuficiente” (Viana, 2022, p. 158).

Apesar desses desafios, é possível identificar abordagem proativa e comprometida do Estado do Pará e do Município de Marabá que também buscaram com o Cartório de Imóveis a fim de concretizar a regularização até se efetivo registro, especialmente por não haver custas cartorárias para a população. A regularização fundiária no município, através de iniciativas como o “Projeto Meu Lugar” e do “Projeto de Regularização Fundiário do Bairro Liberdade”, não apenas fornece segurança jurídica aos moradores, mas também promove a inclusão social e o desenvolvimento urbano, alinhando-se aos objetivos mais amplos de política habitacional e de urbanismo sustentável.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

As considerações finais deste trabalho oferecem uma visão abrangente sobre a eficácia das políticas públicas e da legislação relacionadas à Regularização Fundiária Urbana de interesse social (Reurb-s) em Marabá. Durante o estudo, foram identificados e discutidos os direitos fundamentais à moradia e à cidade, bem como as complexidades jurídicas, administrativas e sociais que envolvem a regularização fundiária.

A análise revelou que, apesar de uma estrutura legal robusta destinada a facilitar a Reurb-s, conforme delineado na Lei nº 13.465/2017, a implementação prática dessas políticas em Marabá enfrentou obstáculos significativos. Estes desafios incluíram limitações de recursos,

conflitos de propriedade e a necessidade de uma comunicação eficaz entre governos e comunidades afetadas. Além disso, a resistência comunitária e as expectativas não atendidas dos beneficiários da Reurb-s mostraram-se pontos críticos que requerem atenção cuidadosa para garantir o sucesso da política.

Foi possível constatar que os objetivos propostos foram alcançados, validando a hipótese de que barreiras jurídicas e administrativas representam desafios substanciais para a eficácia da Reurb-s em Marabá. A discussão aprofundada sobre a natureza jurídica da regularização fundiária e suas formas de implementação corroborou a necessidade de uma abordagem mais integrada e menos fragmentada. Para uma implementação mais eficaz da Reurb-s, é fundamental um investimento continuado em recursos administrativos e técnicos, além de uma estratégia de engajamento comunitário robusta.

Os resultados sugerem que ações estratégicas são necessárias para superar obstáculos legais e fortalecer capacidades locais de gestão e implementação de políticas fundiárias. A colaboração interdisciplinar e interinstitucional deve ser incentivada para abordar a complexidade das questões fundiárias em contextos urbanos em expansão. Embora progressos tenham sido feitos, a eficácia da Reurb-s em Marabá ainda é afetada por desafios jurídicos e administrativos, e superar esses obstáculos é essencial para promover o direito à moradia digna e o desenvolvimento urbano sustentável na cidade.

Por fim, é necessário continuidade no estudo da temática, considerando que o direito à cidade comporta não somente o direito à moradia, mas também o aparato institucional que permita condições sociais de acesso a recursos como infraestrutura, saneamento, escolas, postos de saúde, dentre outros, de tal modo que compreender a eficácia mais aprofundada da Reurb-s, em um segundo momento, consiste em analisar o desenvolvimento da localidade onde os projetos de titularização foram realizados.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BARROS, Roberto. **Políticas Públicas e Desenvolvimento Urbano**. São Paulo: Editora Atlas, 2020.

BORGES, Helena. **Cooperação Intergovernamental em Políticas Públicas**. Brasília: ENAP, 2021.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Diário Oficial [a União, Brasília, 5 out. 1988. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 24 mar. 2024.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana**. Diário Oficial da União, 12 jul. 2017. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm) Acesso em: 24 mar. 2024.

CARDOSO, Rodrigo. **Aspectos Jurídicos da Regularização Fundiária**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2020.

CASTRO, Luíza. **Desigualdades Urbanas e Políticas Habitacionais**. Rio de Janeiro: Editora Fiocruz, 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: vol. 5 - Direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2018.

FIX, Mariana. **Participação e Conflitos Urbanos**. São Paulo: Annablume, 2020.

FREITAS, Paula. **Governança Urbana e Inclusão Social**. Porto Alegre: Editora UFRGS, 2019.

GARCIA, Gustavo Filipe Barbosa. **Propriedade e função social no direito brasileiro**. São Paulo: Editora Método, 2017.

- KARAM, Maria Lúcia. **Direitos humanos e sua intersecção com o direito de propriedade**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.
- LEFEBVRE, Henri. **Le Droit à la ville**. Paris: Anthropos, 1968.
- LIBÂNIO, Clarice. **Reflexões sobre a Regularização Fundiária Urbana**. São Paulo: Editora Plenum, 2019.
- LIMA, Fernanda. **Desafios do Urbanismo Moderno**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2019.
- MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2012.
- MENDES, Ricardo. **Planejamento Urbano e Exclusão Social**. Curitiba: Editora Juruá, 2020.
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. **Regularização Fundiária Urbana no Brasil**. São Paulo: Editora Fórum, 2018.
- PITMAN, Laura. **Desapropriações e Direito Urbano**. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
- PRADO, Marcos. **Inovações em Políticas Urbanas**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2020.
- ROLNIK, Raquel. **Urbanização e desenvolvimento: Políticas públicas e ocupações informais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2019.
- SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2019.
- SILVEIRA, Marta. **Legislação Urbanística Brasileira**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021.
- SOUZA, Marcelo. **Urbanização e Desenvolvimento no Brasil Contemporâneo**. São Paulo: Editora Unesp, 2022.
- VAINER, Carlos. **Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano**. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. A

cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000, p. 75-103.  
VIANA, Marcos. **Desafios na Regulamentação e Desenvolvimento Urbano**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2022.

---

[1] Graduanda em Serviços jurídicos e notariais (UNAMA). Graduanda do 10º semestre do Curso de Direito pela Faculdade dos Carajás. Brasil. [danielcartorio@outlook.com](mailto:danielcartorio@outlook.com).

[2] Mestranda no Programa de Pós- graduação em Planejamento e Desenvolvimento Regional e Urbano na Amazônia (UNIFESSPA), especialista em Educação em Direitos Humanos (FURG), especialista em Direito de Família e Sucessões (Damásio), graduada em Direito (URI campus de Santiago), advogada e professora universitária. Brasil. [Profeceresamos@gmail.com](mailto:Profeceresamos@gmail.com) .

[3] Ver mais em [SDU: Finalizada primeira etapa da Cooperação Técnica entre Estado e Município para regularização fundiária do Bairro Liberdade – Prefeitura de Marabá – Pa \(maraba.pa.gov.br\)](https://www.maraba.pa.gov.br).