

ARTIGOS – POLÍTICAS PÚBLICAS

AS POLÍTICAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: um estudo de caso em Sapezal – Mato Grosso

THE URBAN LAND REGULATION POLICIES: a case study in Sapezal – Mato Grosso

Adilson Vagner de Oliveira¹²
Adriana Marcia de Freitas Moreira¹³
Ângela Pereira Barros¹⁴
Charles Barbosa de Queiroz¹⁵
Terezinha Apolonia Marca¹⁶

RESUMO: Este trabalho tem o objetivo de explicar o processo de regularização fundiária do loteamento clandestino “Chácara do Manezinho” em Sapezal-MT, a fim de analisar o papel dos municípios em políticas públicas de urbanização e controle dos espaços urbanos. O trabalho baseou-se em levantamentos bibliográficos e análises documentais para descrever as políticas públicas imprescindíveis na constituição dos processos de regularização de propriedades, contribuindo assim para futuras ações de regularização fundiária urbana. Os resultados apontam que a regularização fundiária urbana possui um caráter estritamente institucional, pois para sua efetivação o município deve atuar diretamente no levantamento das áreas, produção de leis e implementação de políticas públicas para o controle e finalização dos processos de regularização ao garantir os direitos constitucionais de moradia.

PALAVRAS-CHAVE Regularização. Políticas Públicas. Moradia.

ABSTRACT: This paper aims to explain the process of land regularization of the clandestine subdivision “Chácara do Manezinho” in Sapezal-MT, to analyze the role of municipalities in public policies for urbanization and control of urban spaces. The work was based on bibliographic research and documentary analyzes to describe the public policies that are essential in the constitution of property regularization processes, thus contributing to future urban land regularization actions. The results show that urban land regularization has a strictly institutional character, because for its effectiveness, the municipality must act directly in the survey of areas, production of laws and implementation of public policies for the control and finalization of regularization processes in guaranteeing constitutional rights of housing.

KEYWORDS: Regularization. Public policy. Housing

¹² Doutor em Ciência Política. Instituto Federal de Mato Grosso. E-mail: adilson.oliveira@tga.ifmt.edu.br

¹³ Graduada em Ciências Contábeis. Especialista em Gestão Pública

¹⁴ Graduada em Arquitetura e Urbanismo. Especialista em Gestão Pública

¹⁵ Graduado em Arquitetura e Urbanismo. Especialista em Gestão Pública e Mestre em História.

¹⁶ Graduada em Ciências Sociais. Especialista em Gestão Pública.

INTRODUÇÃO

No Brasil a desigualdade econômica e social tem sido ao longo dos séculos, desde o seu descobrimento, um fator determinante na transformação do espaço urbano, ou seja, na cidade, anteriormente vilas, vilarejo, povoado etc. (FAUSTO, 2001). O crescimento das cidades desencadeado pelas revoluções urbanas (industrial, migração campo/ cidade etc.) se tornaram os fomentadores da problemática da terra e sua ocupação. Este crescimento fez com que fossem acentuadas as diferenças sociais em que as classes menos favorecidas pelo alto custo dos terrenos urbanos movimentaram-se para as zonas mais afastadas das cidades, na maioria das vezes irregulares e desprovidas de infraestruturas de mobilidade e saneamento urbano.

Estas ocupações irregulares, na medida em que aumentaram, ocasionam um desequilíbrio financeiro municipal, pois por serem “clandestinas” não dispõem de cadastro imobiliário e na maioria das vezes requerem investimentos públicos das mais variadas formas, o que gera gastos públicos sem o devido retorno em impostos. A regularização fundiária no âmbito da administração municipal se torna dever do gestor na medida em que ao legitimar a posse da terra, consegue tornar efetivo o controle sobre o ambiente urbano e a dinâmica econômica dos gastos públicos municipais. Desta forma, estabelecer os caminhos para a regularização fundiária torna-se imprescindível para o bom funcionamento do sistema urbano.

Nos dias atuais, em cidades cuja ascensão econômica movidas pelo agronegócio em Mato Grosso trouxe uma grande leva de trabalhadores de baixa renda de diferentes estados brasileiros, viu-se uma expansão desta problemática da terra, que desenvolveram nestas cidades diversos bairros periféricos (de menor valor comercial) e por consequência no crescimento do mercado informal de terras, casos estes com fácil observação na cidade de Sapezal-MT, objeto do presente estudo. Com base no problema proposto, o presente estudo tem como partida o conhecimento escrito em literaturas específicas e posteriormente os dados empíricos relatados pela Prefeitura Municipal de Sapezal/ MT. A regularização fundiária em meio a problemática econômico-social repercute em uma complexidade determinada pelo desafio da implementação das políticas de regularização fundiária urbana, pois estas dependem de vários fatores que precisam ser combinados em prol do resultado coletivo social (BASSUL, 2002).

A partir do tema apontado busca-se compreender quais são as leis que o envolvem e quais os caminhos que devem ser adotados para a efetivação do cadastro imobiliário dos assentamentos urbanos irregulares, além das políticas públicas que necessitam ser implementadas para a efetivação deste processo. Dentro desta problemática torna-se importante responder quais seriam os deveres do poder executivo municipal na regularização fundiária urbana? Quais políticas servem de suporte ao controle

do espaço urbano para o não surgimento de áreas irregulares? E como deve ser efetivado o processo de regularização fundiária?

A regularização fundiária possui um caráter estritamente institucional, pois sua abordagem parte do princípio da fiscalização para a não ocorrência de assentamentos irregulares, sendo assim, parte do poder público municipal a obrigação da garantia dos direitos constitucionais à população, tendo a obrigatoriedade da regularização e fiscalização punindo os infratores com as sanções, entre outros procedimentos (FUKASSAWA, 2013). Neste caminho ao aumentarmos a fiscalização urbana, efetivarmos o cadastro imobiliário de forma detalhada e criarmos procedimentos de regularização urbana mais operativos a partir de legislação própria, pode-se melhorar os serviços de levantamento urbanístico para a regularização fundiária além de coibir o acontecimento de novos loteamentos clandestinos.

DESENVOLVIMENTO: a dinâmica das áreas de regularização fundiária urbana e o Estado

A população urbana no país cresceu extraordinariamente, após a expansão industrial da década de 30, principalmente por causa do fortalecimento do sistema capitalista e a inserção do Brasil no mercado global. Conseqüentemente, muitas cidades não conseguiram adequar-se a este sistema provocando drásticas transformações socioeconômicas e espaciais (VILARINHO NETO, 2005). Observa-se que são nos grandes centros urbanos que o crescimento populacional se processa em ritmo mais acelerado. Mas este processo também se reflete nas pequenas cidades brasileiras, que possuíam crescimento desordenado e forte estratificação social, caracterizada pela exclusão social e territorial, com surgimento de assentamentos, loteamentos sem infraestrutura, sem equipamentos e serviços públicos, gerando grande impacto social e ambiental, além da expansão do desemprego, da violência, da indução ao patrimonialismo do poder público, entre outros, causados pela escolha modal da estrutura urbana (RIBEIRO, 2001).

O espraiamento das cidades e o processo de descentralização da população com baixa renda tornou-se ao longo do tempo, um exemplo claro deste sintoma modal. Contudo, a importância do setor informal da economia urbana brasileira pode ser reconhecida como necessária a falta de respostas de controle urbano na produção de espaços de acesso à terra e moradia. Neste âmbito novas relações entre o Estado e a sociedade foram forjadas diariamente nas áreas urbanas, provocando assim, profundas transformações na sociedade brasileira, a chamada "cidade informal", com dinâmica paralela às regiões centrais (FERNANDES, 1998).

Os indicadores de moradias urbanas construídas a partir da invasão de terras mostram que esta é uma alternativa habitacional que faz parte da estrutura (informal de poder) de provisão de moradia no Brasil, sendo considerada institucional e funcional, além de ilegal, pois atende um mercado imobiliário privado e se afasta das áreas privadas, providas de infraestrutura.

Um grupo de pessoas invade ou negocia parcelas de solo sem documentação, iniciando assim um núcleo urbano que se consolida. As ocupações irregulares surgem normalmente em terras pouco valorizadas, com características urbanísticas desprezadas pelo mercado imobiliário privado por não fomentarem com eficácia o lucro financeiro. Em somatório ao problema abordado, vimos certa ineficácia do poder público em controlar o crescimento destes aglomerados irregulares, pois por serem mais afastados acabam não saltando aos olhos da fiscalização, ao contrário das áreas mais centrais das cidades (MARICATO, 2001). Quando fiscalizadas, a falta de documentação acaba por barrar a afetividade fiscalizatória que não consegue impedir o crescimento desordenado por não atingir a quem comete a irregularidade.

No Brasil, o grande percentual de população em situação de extrema pobreza, sem acesso ao mercado formal de moradias, bem como a existência de parcelas de terreno urbano desocupadas, têm sido as grandes causas das ocupações espontâneas e marginais de áreas das cidades, sendo essas de proteção ambiental, glebas abandonadas, lotes vazios periféricos, entre outras diversas áreas muitas vezes de risco a quem ocupa, ou protegidas através de fortes restrições de uso (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2007).

Desde meados da década de 1980, por falta de uma política nacional, diversos municípios têm enfrentado o problema do desenvolvimento urbano informal, sempre com muita dificuldade. Muitos têm sido os argumentos utilizados, de maneira combinada, para justificar a formulação dos programas de regularização: desde princípios religiosos, éticos e humanitários até diversas razões político-sociais, econômicas e ambientais. Mais recentemente, esse discurso se fortaleceu, deixando de evocar apenas valores e encontrando suporte em um discurso de direitos, já que através do Estatuto da Cidade a ordem jurídica finalmente reconheceu o direito social dos ocupantes de assentamentos informais à moradia (FERNANDES, 2007).

O Estatuto das Cidades, aprovado em 2001, regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal referentes à Política Urbana, este somado à Medida Provisória 2.220 de 4 de setembro de 2001, constituiu um grande avanço da legislação urbanística brasileira, pois deu suporte jurídico aos municípios para execução da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, com base em princípios que estimulam processos participativos de gestão territorial e amplia o acesso à terra urbanizada e regularizada, principalmente beneficiando os grupos sociais outrora excluídos. Entre os instrumentos para a concretização do direito à moradia estava a concessão especial para fins de moradia da usucapião urbana para um limite de área de até 250 metros quadrados, provendo assim a possibilidade da aquisição do título de propriedade deste imóvel.

Esta lei adota uma diretriz da política urbana nos termos do inciso XIV do artigo 2º, a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a

situação socioeconômica da população e as normas ambientais. Entre as diretrizes que fundamentam a regularização fundiária cabe também destacar o reconhecimento de um novo direito no ordenamento jurídico brasileiro que é o direito às cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e o lazer, para as presentes e futuras gerações (BRASIL, 2001).

O Estatuto da Cidade descreve como instrumentos da política de regularização fundiária nos termos do inciso V do artigo 4º, as zonas especiais de interesse social ("f"), concessão de direito real de uso ("g"), concessão de uso especial para fins de moradia ("h"), usucapião especial de imóvel urbano ("j"), assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos ("r"), ou seja, vários mecanismos de provimento e controle do acesso à moradia.

Desse modo, o estatuto veio a nortear e garantir o cumprimento da função social da propriedade, o termo regularização em suas bem-sucedidas aplicações tem sido usado com diferentes sentidos em função da democratização do solo urbano, além da regularização fundiária, propõem-se programas de urbanização das áreas informais, regularizando-as assim de forma jurídica e urbanística. É preciso romper com o *status quo* em busca da igualdade social, se bem aplicados, os instrumentos do estatuto podem se tornar armas contra a segregação social e a linha de corrupção que frequentemente é seguida (FERNANDES, 2007).

Após o surgimento do estatuto da cidade, foram necessárias novas medidas para a legitimação da regularização fundiária que ficou limitada à usucapião, não atendendo a grande massa da população. Dentre as novas alternativas está a Lei Federal nº 11.977/2009 que instituiu o processo de regularização fundiária urbana, agora com novas possibilidades além da usucapião, porém ficando a encargo do poder público prover a regularização de forma gratuita.

A mais recente mudança nos parâmetros do processo de regularização fundiária foi estabelecido pela Lei Federal nº 13.465/2017 que trouxe consigo a facilitação dos poderes públicos municipais em agir sobre os loteamentos clandestinos em prol da sua documentação, podendo também partir de meio particular (desde que legitimado pelas prefeituras) os processos de regularização, no entanto, a lei ainda limita no que tange ao cumprimento das obrigações de infraestrutura, pois se elaborada pelo ente público, não se pode cobrar dos moradores as intervenções que são obrigatórias ao ato da regularização como a infraestrutura de saneamento básico, pavimentação entre outras. O município, no que concerne ao ônus da regularização, deverá acionar criminalmente o loteador clandestino que na maioria das vezes mal consegue ser identificado em meio ao descontrole da posse da terra.

Torna-se importante salientar que o Plano Diretor (Lei Municipal), principal lei no que se refere ao controle urbanístico em um município, fruto este do Estatuto da Cidade, é onde deve estar definido como a cidade se

organizará, seus setores e zonas de maneira que acolha todos que vivem na cidade, além destes aspectos deve possuir mapeado as localidades de regularização para que as leis municipais possam obter maior efetividade. O processo de regularização fundiária preconiza a criação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no plano diretor dos municípios. Essas ZEIS permitem a atuação de uma legislação urbana específica para a área, favorecendo um parcelamento de solo mais apropriado e prevendo um adensamento maior sem degradar a qualidade de vida urbana.

A partir de 2003, com a Criação do Ministério das Cidades, o Governo Federal instituiu uma política nacional de regularização fundiária sustentável em áreas urbanas. Para cumprir seus objetivos, a Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU) conta com quatro áreas de atuação: apoio à elaboração de Planos Diretores, regularização fundiária, reabilitação de áreas centrais e preservação e contenção de riscos associados a assentamentos precários.

Segundo o Ministério, o termo “regularização fundiária sustentável” se aplica quando o processo envolve as regularizações urbanística, ambiental, administrativa e patrimonial. A urbanística diz respeito à garantia de melhorias de infraestrutura urbana, acessibilidade, mobilidade e disponibilidade de serviços públicos, integrando o assentamento à cidade formal.

A regularização fundiária consiste em garantir a propriedade da terra aos posseiros que ocupem áreas irregulares tanto na zona rural quanto urbana. O título de propriedade é o documento que garante a posse definitiva do imóvel ao seu ocupante. Ela proporciona uma resposta a moradia e as necessidades políticas, pelo fato de, ao mesmo tempo em que regulariza e dá poder de posse ao morador sobre o bem, beneficia o poder público para que sejam aplicados todos os impostos sobre a propriedade do qual ele necessita em função de melhorias urbanas (FUKASSAWA, 2011). Portanto, regularizar espaços urbanos irregulares torna-se um imperativo aos gestores locais, uma vez que sem a devida adequação documental, a arrecadação de recursos do executivo municipal perde parte de sua capacidade de produzir bens públicos para os cidadãos das cidades.

Na produção de estruturas de incentivo, as instituições econômicas são as principais causas de diferenças no desempenho econômico entre as regiões, uma vez que a forma que os indivíduos decidem organizar a sociedade determina se devem ou não prosperar, alguns ambientes institucionais encorajam as pessoas a inovar, correr riscos, economizar, aprender e se educar, resolver problemas de ação coletiva e prover bens públicos, enquanto outros não. Além disso, a própria estrutura de mercado é endógena, portanto, determinada por atores internos da sociedade responsáveis pelas instituições ligadas às regras de direito de propriedade, porque os indivíduos tendo direitos seguros de propriedade e igualdade de oportunidades, existirão incentivos para os mercados prosperarem cada vez mais (ACEMOGLU *et al*, 2005).

Assim, em áreas de descontrole do espaço urbano devido à insuficiência institucional em nível local, os incentivos aos investimentos dos próprios proprietários ou usuários dos terrenos tornam-se instáveis e de curta duração. Qualquer instabilidade no direito de propriedade faz com que os indivíduos repensem a importância do espaço urbano para o desenvolvimento econômico da localidade. Isso acarreta num processo em efeito cascata que produz efeitos diretos sobre a qualidade de vida da população e os investimentos públicos em infraestrutura. Cidades que apresentam problemas sérios de regulamentação da titularidade para seus habitantes dificilmente conseguem receber investimentos econômicos de longo prazo devido aos princípios de incerteza do mercado.

As políticas de regularização fundiária urbana em Sapezal-MT

A cidade de Sapezal tem na sua gênese a ocupação urbana desenvolvida através de um pequeno vilarejo instalado na urgência do agronegócio. A partir desta necessidade, criou-se o primeiro loteamento denominado Cidezal, por André Antonio Maggi, às margens da recente rodovia MT 235 no ano de 1987 (FERREIRA, 2001). O município de Sapezal, criado pela Lei Estadual nº 6.534 de 19 de setembro de 1994, se desenvolveu com base no agronegócio desde os primórdios. O loteamento Cidezal, primeiro bairro da cidade foi instalado sob desenho urbanístico característico por alto valor comercial, na qual os lotes, por possuírem tamanho médio de 800 metros quadrados, acabou por transportar a população mais pobre para setores da cidade sem infraestrutura.

Nos dias de hoje, é fácil observar os assentamentos periféricos, pois os mesmos possuem ocupação distinta e pouco ordenamento, sendo locais que necessitam de intervenção do município para que seja possível a regularização fundiária, como por exemplo o Bairro do Bosque, que mesmo possuindo toda a infraestrutura, não possui legitimidade de posse de grande parte de seus moradores e a Chácara do Manezinho que possui um desenho urbano desordenado, inadequado aos moldes da legislação vigente, fruto da venda irregular e doações de parcelas de uma gleba que até o ano de 2016 ainda não estava legalizada perante o registro de imóveis.

Tendo em vista a regularização do assentamento urbano mais precário, o município de Sapezal, destacou no ano de 2012 através da Lei de Parcelamento do Solo nº 001/2012 a regularização do lote 37, da quadra 05, do loteamento Cidezal V, em seu artigo 8º, § 6º, denominado Chácara do Manezinho. Em um levantamento realizado pelo município foi observado que mais de oitenta famílias residem ali.

As tentativas do município em prover a regularização fundiária sempre esteve à margem de resolver o problema dos poucos assentamentos irregulares existentes. Porém na medida em que a cidade cresceu, surgiram novas demandas habitacionais de interesse social, que combinado a um certo descontrole urbanístico na garantia do direito à propriedade

desencadeou o surgimento de novos loteamentos clandestinos atualmente, conforme levantamento realizado pelo grupo junto ao departamento de engenharia e arquitetura da Prefeitura Municipal de Sapezal-MT.

A operacionalidade das políticas nacionais de regularização fundiária ainda exige grande esforço na criação de protocolos para a regularização efetiva da terra urbana dos municípios brasileiros. Em 2016, em busca de atender inicialmente à Lei Federal 11.977/2009 que instituiu o processo de regularização fundiária urbana, o município de Sapezal/MT, após levantamento urbanístico da área e levantamento dos moradores de cada residência, elaborou duas leis específicas para que fosse possível efetivar a regularização fundiária da "Chácara do Manezinho" em duas etapas, uma urbanística e outra efetivar a posse da terra pelos moradores do assentamento irregular.

No decorrer deste processo, esta lei federal foi revogada pela Lei Federal nº 13.465/2017, que instituiu novas diretrizes para a regularização fundiária, modificando alguns aspectos que tiveram que ser observados. Observou-se que para fazer regularização fundiária, torna-se necessária a união de forças de várias entidades em prol do bem coletivo e efetivação do processo. De um lado, as secretarias de assistência social e cidadania, e do outro a parte técnica que fará o levantamento urbanístico. Conforme a Lei Federal, para legitimar a regularização fundiária torna-se necessário atender a uma série de exigências que tornam a regularização onerosa. O município, ao assumir o papel de legitimador da posse da terra, fica obrigado a prover todas as infraestruturas necessárias ao sistema urbano (saneamento, abastecimento de água e energia, pavimentação asfáltica, entre outros). Em casos em que os municípios não possuem tal condição, a regularização torna-se um desafio econômico.

Para a regularização da "Chácara do Manezinho" após os levantamentos citados, o município de Sapezal, por meio da lei 1308/2016, aprovou a regularização desta gleba de terras composta por 86 famílias, após a criação da lei a gleba total foi documentada em nome do município a título oneroso, levando em consideração que o antigo posseiro detentor da gleba nunca tivera registrado em seu nome a propriedade, sendo assim, comercializou a área sem legitimidade. As expensas do município se deram ao longo do tempo, ora com serviços de coleta de lixo, manutenção de vias, saúde, entre outros, sem nenhum retorno aos cofres públicos desta região da cidade. Observou-se ainda que mesmo na clandestinidade, esta gleba recebeu serviços de instalações e abastecimento de água e energia elétrica, sendo assim, observou-se certa negligência do ente fiscalizador em coibir a atividade de loteamento clandestino, aumentando o problema e criando legitimidade para tal tipo de crime previsto pela Lei 6766/1979 em seu Art. 50.

Sobre o processo de regularização citado, ainda se destacam alguns fatores que interferiram na efetivação da regularização prevista para o mês de dezembro do ano de 2018. A mudança da Lei Federal tornou-se um pequeno empecilho ao processo, pois modificou os moldes legais do registro

da regularização, por outro lado, facilitou o processo devido à facilidade de com apenas o levantamento feito pelo município e emissão de uma certidão de regularização fundiária, tornar possível a finalização do processo.

Após finalizado o processo, o município de Sapezal-MT terá a despesa inerente a infraestrutura de pavimentação e drenagem que a localidade necessita, porém poderá controlar melhor a terra urbana, pois legitimando a propriedade cria-se um círculo virtuoso de controle onde: os proprietários podem fazer suas melhorias construtivas com garantia de que o espaço é seu legitimamente; o município pode cobrar por serviços básicos como coleta de lixo, IPTU, ITBI, entre outros; os Cartórios de Registro de Imóveis garantem que a propriedade outrora descontrolada passa a ser fruto de registros e transferências legais da posse da terra, sendo assim, as melhorias expressam grande controle urbanístico da cidade.

O poder executivo municipal, ao regularizar assentamentos clandestinos, atua na gênese do problema. Desta forma, contribuindo para que o problema do lotear clandestinamente seja paralisado, diminuindo o problema urbano da precariedade em infraestrutura de certos locais e atuando efetivamente na fiscalização destes espaços que outrora não possuíam a quem punir com sanções administrativas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de regularização fundiária no Brasil deve partir primeiramente da correta elaboração do Plano Diretor, que localizará estas áreas clandestinas e áreas propícias a este tipo de ocupação. Posteriormente, para a regularização destes espaços torna-se importante incentivar a criação de espaços urbanos com maior acessibilidade financeira e ocupando os espaços propícios ao surgimento destas áreas irregulares, pois só assim se conseguirá efetivar um maior controle urbanístico.

A implementação de políticas de regularização fundiária urbana converte-se em um desafio na medida em que cada cidade possui uma dinâmica populacional e variados movimentos econômicos e sociais. Com base nesta dinâmica, os Conselhos tornam-se um ator efetivo na criação, divulgação e democratização das políticas públicas e controle da legalidade do solo urbano, pois estes são componentes integrados por agentes públicos e sociedade, o que contribui para um melhor diagnóstico da situação populacional urbana de cada município.

O poder executivo municipal, com base no seu papel de ente fiscalizador é o principal ator no controle urbanístico, através da produção e aplicação de políticas públicas de controle, hora na elaboração de um Plano Diretor que distribua os setores da cidade afim de tornar a mesma um ambiente heterogêneo e de valor comercial compatível a população que reside em seu espaço urbano, outrora na fiscalização de todos os espaços urbanos procurando coibir e punir aqueles que praticam atos ilícitos de parcelamento do solo clandestino e que iludem a população que em busca

de uma parcela de terras com menor valor comercial acabam por constituir parte do problema.

A legislação federal que concerne à matéria da regularização fundiária foi elaborada pelo congresso nacional buscando abranger os fatores históricos de ocupação irregular de terras no Brasil. O processo de regularização fundiária, conforme a Lei Federal vigente nº 13465/2017, deve ser instaurado na ordem em que primeiramente, o município atue na legitimação da posse da terra através do levantamento da área e de seus moradores, pois é necessário declarar a posse da terra através do Auto de Regularização Fundiária. A câmara municipal, ente legislativo, deverá dar legitimidade ao ato do executivo fiscalizando e aprovando leis que atuem na efetivação das infraestruturas destes espaços que ficará a encargo do agente público (nos casos de regularização de interesse social), e por fim os cartórios de registro darão o suporte necessário a documentação final do processo efetuando o registro da terra e legitimando definitivamente a propriedade,

Para regularização fundiária urbana, é imprescindível a atuação de vários atores, porém são as leis municipais de cada município que darão suporte ao controle e efetivação dos processos de regularização, desta forma, prever em leis quais são as áreas a serem regularizadas e desenvolver políticas públicas neste sentido, deve ser objetivo principal da administração pública para que gradualmente ocorra a transformação do meio urbano em um espaço de integração socioespacial.

REFERÊNCIAS

ACEMOGLU, Daron; JOHNSON, Simon ; ROBINSON, James. Institutions as a fundamental cause of long-run growth. **Handbook of Economic Growth**. Vol. 1: Elsevier, 2005.

BASSUL, José Roberto. Reforma urbana e Estatuto da Cidade. **EURE (Santiago)**, Santiago , v. 28, n. 84, p. 133-144, sept. 2002

BRASIL. **Lei 10.257 de 10 de julho de 2001**. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos.

BRASIL. **Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017**. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em 03/11/2020.

CARDOSO, Myrian S. da Silva *et al.* Ações de regularização fundiária e de mensuração das desconformidades urbanas: o caso das terras da União sob a tutela da Universidade Federal do Pará na cidade de Belém (PA). **Revista urbe, Rev. Bras. Gest. Urbana** vol.6 no.3 Curitiba Sept./Dec. 2014.

FAUSTO, Boris. **História concisa do Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, Imprensa Oficial do Estado, 2001.

FERNANDES, Edésio; SAULE JUNIRO, Nelson; ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Regularização da terra e da moradia: o que é e como implementar**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.

FERREIRA, João Carlos V.; SILVA, Pe José de Moura E. **Mato Grosso e seus municípios**. Cuiabá: Secretaria de Estado da Educação, 2001. 660 p.

FUKASSAWA, Fernando. **Regularização Fundiária Urbana: Lei nº 11.977/2009**. São Paulo: Saraiva, 2013.

GIL, Antonio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. **Revista Estudos Avançados** vol.23 n.66 São Paulo, 2009.

LAMAS, José M. R. Garcia. Morfologia urbana e desenho da cidade. 3 ed. Fundação Calouste Gulbenkian e Fundação para a Ciência e a Tecnologia, junho de 2004.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001. 204 p.

MATIAS, Alexander Marfins; SANTOS, Claudionor Mendonça dos. Direito de propriedade e direito de moradia. In LIVIANU, R., coord. **Justiça, cidadania e democracia** [online]. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisa Social, 2009. pp. 27-37. ISBN 978-85-7982-013-7. Disponível em SciELO Books <<http://books.scielo.org>>.

MORENO, Gislaene; HIGA, Tereza C. S. **Geografia de Mato Grosso: território, sociedade, ambiente**. Cuiabá: Entrelinhas, 2005.

REIS FILHO, Nestor G. **Evolução urbana no Brasil**. São Paulo: Editora Pioneira, 1968.

RIBEIRO, Edson Leite. **Cidades (in) sustentáveis: reflexões e busca de modelos urbanos de menor entropia**. Editora Universitária, João Pessoa, 2006.

VILARINHO NETO, Cornélio Silvano. **Dinâmica urbana regional**. In: MORENO, Gislaene, HIGA, Tereza C. S. (orgs) **Geografia de mato Grosso: território, sociedade, ambiente**. Cuiabá: Entrelinhas, 2005. P. 120-137.