

**UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
CIDADES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS**

LIDIANE DAMASCENO MIRANDA DE PÁDUA

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL: O ESTUDO DE CASO
DO CONJUNTO BOSQUE ARAGUAIA NO BAIRRO DO TAPANÃ EM BELÉM DO
PARÁ**

São Paulo

2025

Lidiane Damasceno Miranda de Pádua

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL: O ESTUDO DE CASO
DO CONJUNTO BOSQUE ARAGUAIA NO BAIRRO DO TAPANÃ EM BELÉM DO
PARÁ**

**LAND REGULARIZATION OF SOCIAL INTEREST: THE CASE STUDY OF THE
BOSQUE ARAGUAIA SETTING IN THE TAPANÃ NEIGHBORHOOD IN BELÉM DO
PARÁ**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis da Universidade Nove de Julho – UNINOVE, como requisito parcial para obtenção do grau de **Mestre em Cidades Inteligentes e Sustentáveis**

ORIENTADOR: PROF. LUIS FERNANDO
MASSONETO

**São Paulo
2025**

Pádua, Lidianne Damasceno Miranda de.

A regularização fundiária de interesse social: o estudo de caso do Conjunto Bosque Araguaia no bairro do Tapanã em Belém do Pará. / Lidianne Damasceno Miranda de Pádua. 2025.

76 f.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Nove de Julho - UNINOVE, São Paulo, 2025.

Orientador (a): Prof. Dr. Luis Fernando Massoneto.

1. Regularização fundiária. 2. Inclusão social. 3. Desenvolvimento urbano sustentável. 4. Políticas públicas. 5. Conjunto Bosque Araguaia.

I. Massoneto, Luis Fernando.

II. Título.

CDU 711.4

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL: O ESTUDO DE CASO
DO CONJUNTO BOSQUE ARAGUAIA NO BAIRRO DO TAPANÃ EM BELÉM DO
PARÁ**

Por

Lidiane Damasceno Miranda de Pádua

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis da Universidade Nove de Julho – UNINOVE, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Cidades Inteligentes e Sustentáveis, sendo a banca examinadora formada por:

Prof. Dra. Karina Leitão - (FAU – USP)

Prof. Dr. Luis Fernando Massonetto – Universidade Nove de Julho – UNINOVE

Prof. Dr. Wilson Levy Braga da Silva Neto – Universidade Nove de Julho – UNINOVE

São Paulo, 24 de Julho de 2025.

DEDICATÓRIA

Dedico esta dissertação à ciência, como instrumento de transformação social;
à pesquisa em Regularização Fundiária, por revelar caminhos de justiça e dignidade;
e à minha cidade, Belém, cuja complexidade urbana me inspira a lutar por territórios mais
justos, inclusivos e sustentáveis.

AGRADECIMENTO

A realização deste trabalho foi possível graças ao apoio e à colaboração de diversas pessoas e instituições, às quais expresso minha profunda gratidão.

Agradeço, primeiramente, a Deus, pela força e sabedoria concedidas ao longo deste processo. Aos meus pais, Adelzirio e Miracélia, pelo amor incondicional, paciência e incentivo em todos os momentos, que foram essenciais para que eu pudesse concluir esta etapa da minha vida. Aos meus irmãos, Liliane e Ewerton Miranda, pelo apoio constante e pelas palavras de encorajamento ao longo dessa jornada.

À minha filha, Kássia Miranda, pelo companheirismo incondicional, que sempre me deu forças para seguir em frente. Ao meu digníssimo, Luciano Reis, cuja participação foi muito especial nesta pesquisa. Sua parceria e suporte foram fundamentais, e por isso, serei eternamente grata.

Ao meu orientador Prof. Dr. Luis Fernando Massoneto, que compartilhou seus conhecimentos e contribuiu de forma significativa para o desenvolvimento deste estudo. Suas orientações foram essenciais para a realização desta pesquisa.

Aos colegas da CODEM (equipe do Serviço Social, Urbanístico, Jurídico e Estagiários), pelo companheirismo, troca de ideias e incentivo durante esta jornada acadêmica.

À UNINOVE por disponibilizar recursos e apoio técnico necessários para a concretização deste projeto. Por fim, agradeço à comunidade do Conjunto Bosque Araguaia, que participou deste estudo e compartilhou suas histórias, permitindo a construção de reflexões relevantes para este trabalho.

A todos, o meu mais sincero agradecimento.

RESUMO

A urbanização acelerada e o crescimento populacional desordenado nas cidades brasileiras têm ampliado os desafios da regularização fundiária, refletindo um histórico déficit habitacional e a expansão de ocupações informais. Este estudo analisa o processo de regularização fundiária no Conjunto Bosque Araguaia, em Belém (PA), com o objetivo de compreender como a legalização de imóveis contribui para a melhoria das condições de vida, a estabilidade da posse e o fortalecimento da cidadania dos moradores. A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, baseada em dados coletados diretamente com os residentes, e discute o papel das políticas públicas e da participação comunitária na efetividade do processo de regularização. Os resultados indicam que a regularização fundiária, aliada a políticas públicas de infraestrutura e inclusão social, pode desempenhar papel fundamental na promoção do desenvolvimento urbano sustentável e na redução das desigualdades sociais. A análise revela ainda que a ausência de ações integradas por parte das secretarias municipais, previstas em termo de cooperação para a área, limita o alcance pleno dos benefícios esperados. Assim, a regularização fundiária emerge como instrumento relevante, mas insuficiente se não articulada a políticas públicas mais amplas e efetivas.

Palavras-chave: Regularização fundiária, Inclusão social, Desenvolvimento urbano sustentável, Políticas públicas, Conjunto Bosque Araguaia.

ABSTRACT

Accelerated urbanization and disorderly population growth in Brazilian cities have increased the challenges of land regularization, reflecting a historic housing deficit and the expansion of informal occupations. This study analyzes the land regularization process in Conjunto Bosque Araguaia, in Belém (PA), with the aim of understanding how the legalization of properties contributes to improving living conditions, stability of ownership and strengthening the citizenship of residents. The research adopts a qualitative approach, based on data collected directly from residents, and discusses the role of public policies and community participation in the effectiveness of the regularization process. The results indicate that land regularization, combined with public infrastructure and social inclusion policies, can play a fundamental role in promoting sustainable urban development and reducing social inequalities. The analysis also reveals that the lack of integrated actions on the part of municipal departments, provided for in terms of cooperation for the area, limits the full scope of the expected benefits. Thus, land regularization emerges as a relevant instrument, but insufficient if not linked to broader and more effective public policies.

Keywords: Land regularization, Social inclusio,. Sustainable urban development. Public policies, Bosque Araguaia Housing Complex.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
2 OBJETIVOS	12
2.1 Objetivo Geral	12
2.2 Objetivos Específicos	12
3 JUSTIFICATIVA	12
4- PILARES DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA	14
4. 1- O MARCO HISTÓRICO DA LEGISLAÇÃO	14
4.2- NORMAS CONTEMPORÂNEAS QUE REGULAM A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO	17
5- PLANEJAMENTO URBANO	22
5.1- A INTERDEPENDÊNCIA ENTRE PLANEJAMENTO URBANO E QUESTÕES SOCIAIS	24
4. CIDADES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS: UMA NOVA ABORDAGEM PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO	26
5.3- BELÉM DO PARÁ: DESAFIOS E POTENCIAL PARA SE TORNAR UMA CIDADE INTELIGENTE E SUSTENTÁVEL	28
5.4 PLANEJAMENTO URBANO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: CAMINHOS PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO INCLUSIVO E SUSTENTÁVEL	31
6 - TIPOS DE REURB E SUA IMPLEMENTAÇÃO NO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA	32
6. 1- REURB-S: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL.	32
6. 2- REURB-E: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO	33
6. 3- ETAPAS DE IMPLEMENTAÇÃO DA REURB	35
6.4 - A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA CIDADE DE BELÉM: DESAFIOS E PERSPECTIVAS	37
7. METODOLOGIA DA PESQUISA	39
7.1 ESTUDO DE CASO	39
7.3 - URBANIZAÇÃO DE BELÉM.	44
8 - DESCRIÇÃO DO BAIRRO DO TAPANÃ	46
8.1- TRABALHO E CONDIÇÕES DE VIDA DA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA	47
8.2 – O CONTEXTO SOCIOECONÔMICO NO BAIRRO DO TAPANÃ	48
8.3- - QUESTÕES SOCIOAMBIENTAIS DO BAIRRO DO TAPANÃ	50
9- ÁREA DE ESTUDO: BOSQUE ARAGUAIA	51
9.1 - O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO CONJUNTO BOSQUE ARAGUAIA	54
9. 2- ETAPA DE MOBILIZAÇÃO SOCIAL	56
9. 3 - DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO	58

9. 4- FUNDAMENTAÇÃO LEGAL	59
10 - ANÁLISES DE DADOS DA PESQUISA	62
10.1 ANÁLISE INDIVIDUAL DOS QUADROS	63
10.2 - ANÁLISE COMPARATIVA E INTEGRADA DOS DADOS	66
10. 3- APRESENTAÇÃO DOS DADOS QUANTITATIVOS	68
11 - CONSIDERAÇÕES FINAIS	70
REFERÊNCIAS.....	73

1. INTRODUÇÃO

A rápida urbanização e o crescimento populacional desordenado nas grandes cidades brasileiras têm gerado desafios complexos relacionados à regularização fundiária. Segundo Rolnik (2011), a expansão urbana sem planejamento adequado resulta em ocupações irregulares e precarização do direito à cidade. O aumento das ocupações irregulares, especialmente em áreas de favelas e comunidades urbanas, reflete um déficit habitacional histórico (Maricato, 2017). Essa realidade resulta em assentamentos sem acesso a infraestrutura adequada, serviços básicos precários e uma insegurança jurídica que impede os moradores de usufruírem plenamente de seus direitos.

Nesse cenário, a regularização fundiária urbana desponta como uma estratégia essencial para promover a inclusão social, garantir o direito à moradia digna e assegurar a cidadania, conforme previsto no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Mais do que uma questão de justiça social, a regularização fundiária é um alicerce fundamental para a construção de cidades inteligentes e sustentáveis. De acordo com Caragliu, Del Bo e Nijkamp (2011), cidades inteligentes são aquelas que integram tecnologia, inclusão social e sustentabilidade em seu planejamento e gestão.

Ao resolver o déficit habitacional e integrar populações vulneráveis ao tecido urbano, a regularização cria um ambiente propício ao desenvolvimento de soluções inovadoras, inclusivas e sustentáveis, que beneficiam toda a sociedade. Um exemplo emblemático dos desafios e potencialidades desse processo é o Conjunto Bosque Araguaia, localizado na cidade de Belém (PA), que apresenta características que ilustram bem a importância e os impactos da regularização fundiária.

Este estudo tem como objetivo central investigar as dinâmicas e os efeitos do processo de regularização fundiária no Conjunto Bosque Araguaia. Busca-se compreender como a legalização de imóveis pode transformar as condições de vida dos moradores, promovendo estabilidade da posse, acesso a serviços públicos essenciais e formalização da propriedade (Di Sabatino, Barbosa, 2020). Paralelamente, a pesquisa analisa como as políticas públicas implementadas nesse processo influenciam o desenvolvimento local e a qualidade de vida da população.

Outro ponto de destaque é a investigação do papel das políticas públicas e da participação comunitária no sucesso da regularização fundiária. De acordo com Souza (2006), o fortalecimento da participação popular é essencial para a democratização do espaço urbano e para a efetividade das políticas de regularização. A efetividade desse processo está diretamente vinculada à participação ativa dos moradores e à coordenação entre os diversos níveis de governo.

Portanto, este estudo de caso busca oferecer uma visão detalhada dos efeitos da regularização fundiária em uma comunidade específica, ao explorar as interações entre políticas públicas e participação comunitária. A partir dessa análise, espera-se contribuir para o aprimoramento das práticas e políticas voltadas à construção de cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis.

2 OBJETIVOS

2.1 Objetivo Geral

Investigar como a regularização fundiária contribui para transformar comunidades irregulares em partes ativas de uma cidade inteligente, especialmente no contexto do Conjunto Bosque Araguaia, localizado na cidade de Belém (PA).

2.2 Objetivos Específicos

- 1- Analisar como a regularização fundiária, enquanto instrumento de inclusão social, pode contribuir para a melhoria das condições de vida dos moradores, ao assegurar o direito à moradia digna e à cidadania.
- 2- Discutir o papel das políticas públicas e a participação da comunidade no processo de transformação social, e como essas políticas influenciam a inclusão e a melhoria das condições de vida no contexto da regularização fundiária.

3 JUSTIFICATIVA

A regularização fundiária urbana de interesse social é um processo essencial para a inclusão social e a garantia de direitos fundamentais, como o direito à moradia digna e à cidadania. Nesse contexto, analisar como a regularização fundiária contribui para a melhoria das condições de vida dos moradores se torna crucial, pois este processo, ao assegurar a legalização da posse de imóveis, pode transformar a realidade de comunidades marginalizadas, proporcionando não apenas estabilidade habitacional, mas também o

acesso a serviços básicos, infraestrutura e políticas públicas, fatores fundamentais para o desenvolvimento humano e social. Este estudo busca entender como a regularização fundiária pode, efetivamente, promover essas melhorias e como ela atua como um instrumento de inclusão social.

Além disso, discutir o papel das políticas públicas e a participação da comunidade no processo de transformação social se faz necessário, uma vez que a efetividade da regularização fundiária depende da colaboração ativa entre o poder público e os moradores. As políticas públicas desempenham um papel fundamental ao estabelecer os marcos legais, oferecer recursos financeiros e garantir que o processo seja conduzido de forma inclusiva e equitativa. A participação da comunidade, por sua vez, fortalece a legitimidade do processo e contribui para o engajamento dos moradores, que se tornam protagonistas na busca pela regularização e melhoria de suas condições de vida. Este objetivo busca aprofundar a análise do impacto das políticas públicas e da participação comunitária, investigando como esses fatores podem influenciar diretamente o sucesso da regularização fundiária.

Por fim, a análise da contribuição do trabalho multiprofissional é imprescindível para entender a complexidade do processo de regularização fundiária. A atuação conjunta de diferentes profissionais permite uma abordagem integral que abrange não apenas os aspectos jurídicos e técnicos da regularização, mas também as necessidades sociais e econômicas da comunidade. Essa colaboração multiprofissional é essencial para garantir que a regularização fundiária seja implementada de forma eficaz, atendendo às especificidades de cada caso e assegurando que os benefícios da regularização cheguem de fato aos moradores.

Dessa forma, a presente pesquisa busca não apenas compreender os aspectos técnicos da regularização fundiária, mas também os impactos sociais, políticos e de cidadania que envolvem esse processo, trazendo uma reflexão ampla sobre seu papel na transformação das condições de vida das populações em áreas de risco e de ocupação irregular.

4- PILARES DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

4. 1- O MARCO HISTÓRICO DA LEGISLAÇÃO.

O parcelamento do solo urbano é regido pela Lei nº 6.766/1979, também conhecida como Lei do Parcelamento do Solo Urbano (LPSU), essa Lei Federal regula o parcelamento do solo urbano, e tornou-se obrigatória em todo o território nacional.

O parcelamento disciplinado por essa lei tem como finalidade a urbanização:

A Lei nº 6.766/1979 representa um marco importante do ponto de vista do Direito Urbanístico brasileiro, pois, com sua promulgação, obrigou o envolvimento do Poder Público na definição dos limites e das condições aceitáveis para o parcelamento e o uso posterior do solo, considerando o espaço urbano como parte de um todo maior, inserido em diversos contextos, inclusive o social, e demandando serviços e equipamentos públicos" (Nascimento, 2013).

Com base na LPSU, o parcelamento do solo será executado por meio do loteamento ou desmembramento. O art. 2º da LPSU define o parcelamento do solo urbano como a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação. O parágrafo 1º do referido artigo qualifica o loteamento como a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou o prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. O art. 3º da mesma lei estipula os casos em que não será permitido o parcelamento do solo urbano. De acordo com Nascimento (2013), “os aspectos que envolvem a estrutura urbana dos loteamentos passam a ser inseridos como requisito para o parcelamento, ou seja, tornam-se um requisito de legalidade do parcelamento do solo para a ordem jurídica”.

Os parcelamentos disciplinados pela LPSU têm por finalidade conferir os parcelamentos urbanos, como as características de vilas, cidades e, primordialmente, bairros, implicando a implantação de lotes destinados à edificação (de residências, comércio ou indústrias), com a dotação de equipamentos urbanos e comunitários (Gasparini, 1988, p. 190).

O loteamento pode ser entendido como a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de vias de circulação, logradouros públicos ou o prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (BRASIL, 1979). Para que

haja a subdivisão da gleba em lotes, é necessária a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou o prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes, além da abertura ou modificação de ruas. O loteamento, portanto, consiste no fracionamento de uma área em vários lotes, e sua elaboração requer a abertura de ruas, logradouros públicos e obras de infraestrutura básica. Contudo, um loteamento só é iniciado e concretizado se houver interesse do proprietário na realização do empreendimento.

Uma das modalidades de parcelamento do solo urbano está regulamentada na Lei nº 6.766/1979. O parágrafo 1º do art. 2º da LPSU qualifica o loteamento como a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento de vias existentes e abertura de novas vias e logradouros públicos.

Existem diversas áreas de ocupação irregular do solo urbano brasileiro, como ressalta Alfonsin et al. (2002), só é irregular o que a legislação urbanística estabelece como tal. Sem condições mínimas de sobrevivência, sem acesso ao direito à habitação e à segurança, os cidadãos de baixa renda passam a conviver com situações improvisadas.

A partir da promulgação da LPSU, foram instituídos requisitos urbanísticos para o loteamento, a regulamentação do seu registro e a definição como crime contra a administração pública o loteamento clandestino.

Portanto, são esclarecidos os requisitos urbanísticos específicos apontados pelas leis federal, estadual e municipal, que devem ser respeitados para a devida abertura e regulamentação do loteamento urbano. Contudo, para que o loteamento seja criado, devem ser respeitadas algumas condições urbanísticas, ambientais e sociais, além da efetivação da transferência gratuita de espaços públicos para a administração municipal.

A Lei aponta que os loteamentos devem seguir as normas de regulação civil federal, visando garantir aos compradores dos lotes a legitimidade da propriedade e a transferência do domínio ao término do pagamento. A aprovação do projeto é uma etapa do loteamento que, quando realizada, possibilitará aos empreendedores o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Dessa forma, a lei determina que um espaço deve ser destinado à implementação de equipamentos urbanos, compreendidos como infraestrutura urbana com abastecimento

de água, saneamento básico, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, estruturas e equipamentos urbanos.

Os loteamentos que não atenderem às normativas federais, estaduais e municipais, nas condições determinadas serão obrigados a apresentar os documentos exigidos para que o município determine as diretrizes a serem fixadas para o local objeto do loteamento. A aprovação do loteamento é o primeiro passo para sua instituição, sendo que vários procedimentos devem ser elaborados para que essa aprovação ocorra. Com a devida aprovação, o loteamento será inscrito no Registro Imobiliário competente. Esses requisitos são rigorosamente observados e encontrados na Lei nº 6.766/1979, em seu artigo 4º. Dessa forma, os requisitos legais da regularização fundiária demonstram a preocupação do legislador em tornar o mecanismo de loteamento urbano um instrumento seguro e bem planejado.

A elaboração de um projeto bem definido, que incorpore todas as características da área a ser loteada, é imprescindível para a realização desse princípio, como aponta a LPSU:

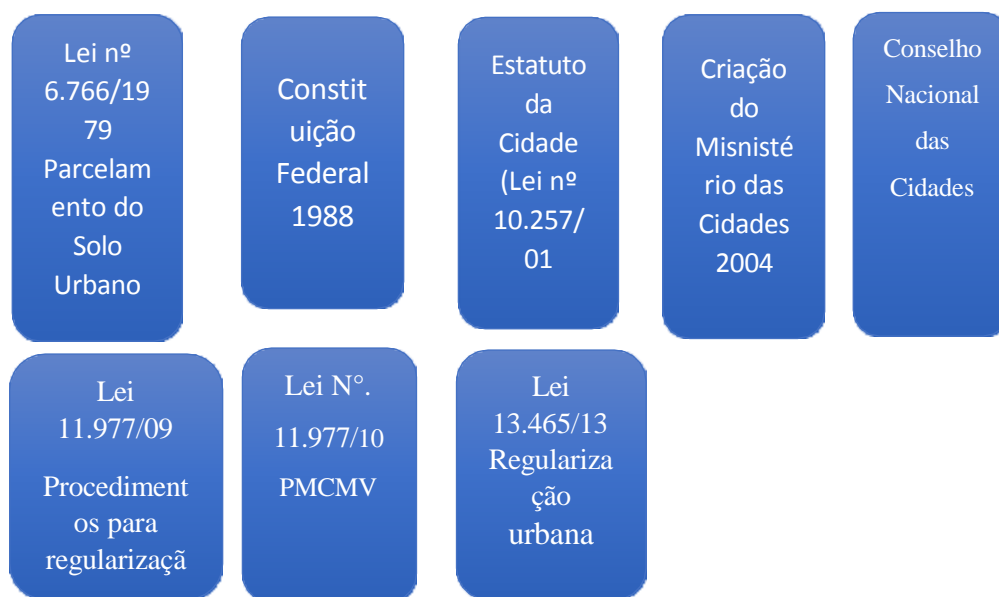
Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel. (LPSU/1979)

Ultrapassados os requisitos para a aprovação do projeto de loteamento urbano, o loteador deve proceder ao registro do loteamento dentro do prazo de 180 dias, uma vez que, após esse período, a aprovação perderá sua validade. Dessa forma, uma vez aprovado, as etapas de execução devem ser cumpridas e executadas dentro do prazo previsto. Após o registro, cabe ao oficial competente verificar todos os documentos e comunicar à Prefeitura Municipal sobre o registro do loteamento.

4.2- NORMAS CONTEMPORÂNEAS QUE REGULAM A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

É importante abordar as principais normas correntes sobre o processo jurídico de regularização fundiária urbana, destacando, especialmente, a de interesse social, com ênfase no Estatuto da Cidade e nas legislações mais recentes, a Figura 1 apresenta essas competências.

Tabela 1: Linha do tempo das normas contemporâneas de ocupação do solo.



O Estatuto da Cidade, uma conquista fundamental na história da reforma urbana do país, enuncia os princípios, diretrizes gerais e instrumentos de políticas de urbanização. Ele é considerado uma inovação, pois sempre foi um ponto de entrave para a regularização fundiária. Mesmo com a promulgação da Constituição de 1988, o Código Civil, embora protegesse a propriedade, ameaçava as posses, e as legislações municipais ignoravam tudo que estava à margem da lei, tornando praticamente impossível regularizar áreas. No entanto, por meio deste Estatuto da Cidade, e após longos anos, as legislações puderam ser regulamentadas, estabelecendo avanços e o desenvolvimento urbano nos municípios brasileiros.

O objetivo do Estatuto da Cidade é garantir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, enfatizando que a propriedade deve atender às necessidades sociais, além de estabelecer normas de ordem pública e de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos,

assim como do equilíbrio ambiental. Desse modo, o direito de propriedade deixa de ser um bem em si mesmo, passando a ser contestado quando divorciado de sua finalidade maior, que é a função social. Além disso, delega aos municípios a obrigação de executar a política de gestão urbanística da cidade, por meio de seu Plano Diretor.

Nesse contexto, o Estatuto da Cidade contém um conjunto de instrumentos que agregam a avaliação dos efeitos da legislação urbanística sobre o mercado de terras, promovendo ao município maior habilidade de intervir no uso, na ocupação e na rentabilidade das terras urbanas, realizando, assim, a função social da cidade e da propriedade. Suale júnior e Rolnik (2001, p. 13) afirmam que “as diretrizes gerais da política urbana previstas no Estatuto da Cidade, como normas gerais de direito urbanístico, são direcionadas para a atuação da União, Estados e Municípios”.

Essas diretrizes gerais para a política urbana, de responsabilidade entre os entes da federação, incluem: “garantia do direito a 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 ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (art. 2º, inciso I); “regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda” (art. 2º, inciso XIV) (BRASIL, 2001); e o Plano Diretor e instrumentos de gestão do uso do solo urbano, considerados frutos de uma conquista social.

Em 1º de janeiro de 2003, foi criado o Ministério das Cidades, conforme a Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003.

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. Além da ausência da abordagem mais geral, havia a ausência de marcos institucionais ou regulatórios claros para as políticas setoriais urbanas, caso das áreas de saneamento, habitação e transporte. O Ministério das Cidades teve sua estrutura baseada nos três principais problemas sociais que afetam as populações urbanas e que estão relacionados ao território: a moradia, o saneamento ambiental (água, esgoto, drenagem e coleta e destinação de resíduos sólidos) e as questões do transporte da população urbana - mobilidade e trânsito. (Maricato, 2007)

No mesmo ano, e como parte do processo de democratização da gestão das políticas nacionais urbanas, foi realizada a I Conferência Nacional das Cidades, uma conquista relevante do movimento pela reforma urbana brasileira, que resultou na criação do Conselho das Cidades (ConCidades). Nesse contexto, é importante evidenciar as lutas dos movimentos sociais urbanos, cuja representatividade foi reconhecida com a criação dos Conselhos, já que, durante anos, reivindicaram soluções para enfrentar as questões sociais.

Portanto, cada município deve aplicar as diretrizes gerais, de acordo com suas especificidades e a realidade local. A efetiva materialização do Estatuto em leis e políticas públicas estará condicionada a determinados fatores:

Dependerá fundamentalmente da definição, pelos municípios, de uma estratégia de planejamento e ação, que deverá explicitar um projeto de cidade, por meio da legislação urbanística municipal, começando com a lei do Plano Diretor” (Alfonsin et al., 2002, p. 135).

A gestão democrática implica o envolvimento popular nas decisões do município, por meio da criação de assembleias populares, onde as questões de urbanização, estabelecidas no Plano Diretor do município, podem ser debatidas. O próprio município, de acordo com a União, tem a responsabilidade de fiscalizar e aprovar essas questões, para garantir que os novos espaços urbanos sejam planejados, organizados e atendam às necessidades da população. Isso é decretado pela União sob os efeitos desta lei, que confere ao município a responsabilidade de fiscalizar e gerir as questões de urbanização, principalmente no que se refere à abertura de novos empreendimentos de loteamento.

A regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda devem ocorrer “mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerando a situação socioeconômica da população e as normas ambientais” (art. 2º, Estatuto da Cidade).

A população de baixa renda, geralmente, ocupa áreas periféricas da cidade, onde os desafios urbanos são mais evidentes. Rolnik (2000) discute que a regulamentação urbanística no Brasil é um modelo em constante construção, enfrentando uma série de obstáculos, mas também conquistando avanços significativos ao longo do tempo. Essa

parte da população menos favorecida acaba ocupando áreas frágeis, que, teoricamente, só poderiam ser urbanizadas sob condições muito mais rigorosas, mas o que ocorre é o inverso.

A urbanização desordenada pela qual passou o território brasileiro, foi uma das principais questões sociais do país no século XX. Esse processo gerou efeitos negativos para as cidades como um todo. A falta de planejamento adequado à realidade do desenvolvimento das grandes cidades brasileiras aumentou o índice de urbanização, alterando o tamanho da cidade e a complexidade da gestão urbana.

Outro instrumento jurídico importante que consta na CRFB/88 é o Plano Diretor, que é um instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. O Plano Diretor, na prática, estabelece as normas gerais de uso e ocupação do solo do município. O entendimento é de que o Plano Diretor visa orientar as ações do poder público e da sociedade civil em relação à ordenação e ao desenvolvimento da cidade.

A matéria de política urbana, seus instrumentos e a função social da cidade devem ser discutidos e aprovados com seriedade nos planos diretores (Honda, 2015). Embora o plano seja um documento técnico, ele é construído com base nas reais necessidades da população, no que se refere à intervenção no território pelo poder público.

O Ministério das Cidades e o Conselho Federal de Engenharia, Agricultura e Agronomia (Brasil, 2004 apud Honda, 2015) identificam questões relevantes que devem ser consideradas na execução dos planos diretores municipais, como a dimensão econômica, a criação de empregos, entre outras, diminuindo a segregação socioespacial e a expansão desordenada da malha urbana, além de reabilitar áreas urbanas consolidadas.

Na visão de Honda (2015), uma das tarefas na organização do Plano Diretor é mapear a área urbana e fiscalizar se ela exerce sua função social. Para que haja a definição e ocupação adequadas do solo, é necessário construir políticas públicas que contribuam para melhorar a qualidade de vida dos habitantes da cidade. É importante analisar os elementos envolvidos na justa ocupação do solo urbano, acompanhando sua evolução no ordenamento jurídico brasileiro, destacando que o Plano Diretor deve ser revisto periodicamente pelos gestores municipais para os devidos ajustes, acompanhando a dinâmica de produção e reprodução das cidades e a aplicação das novas legislações.

A Lei nº 11.977/09, popularmente conhecida como a Lei de Criação do Programa Minha Casa Minha Vida, tinha como principal objetivo financiar a aquisição, produção ou reforma de imóveis urbanos ou rurais para a população de baixa renda. O PMCMV visa criar um mecanismo de incentivo à produção e aquisição de moradias ou à requalificação e reforma de habitações situadas em áreas urbanas e rurais para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil seiscentos e cinquenta reais) (BRASIL, 2009), e que atendam aos demais requisitos descritos no art. 3º da Lei que o instituiu.

O marco jurídico federal sobre a regularização fundiária urbana de interesse social, segundo Nascimento (2013), ocorreu com a Medida Provisória nº 459/09, convertida na Lei nº 11.977/09, por considerar os assentamentos informais como parte indissociável da cidade. Como afirma Leite (2017), no contexto do planejamento urbano, essa abordagem promove a integração da “cidade informal”, o que, na visão do autor confere concretude ao objetivo constitucional de promover o bem de todos.

Essa política habitacional vem ao encontro do estabelecido na CRFB/88, ao reconhecer que os menos favorecidos economicamente precisam ser inseridos de alguma forma na sociedade, a fim de evitar a discriminação e a desigualdade social. Foi então positivado nessa Lei o conteúdo do termo regularização fundiária, conforme os seguintes termos: Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (BRASIL, 2009).

Para Leite (2017), a Lei nº 11.977/09 se destacou pela flexibilização dos parâmetros urbanísticos e ambientais, permitindo que os assentamentos urbanos informais ganhassem juridicidade.

A relação entre regularização dominial e intervenção urbanística, destacando a participação mais enfática dos municípios, conforme prevista no art. 53 da Lei nº 11.977/09, estabelece que o projeto de intervenção passa a ser requisito para o início do processo de regularização fundiária (Nascimento, 2013).

Na referida Lei, no art. 55, parágrafo único, há a possibilidade de realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder

Público, mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis. Para o autor, existe também o reconhecimento de que dificilmente o aspecto dominial e a intervenção física, destinadas a melhorar as condições de habitabilidade, acessibilidade e acesso a serviços públicos, ocorrem de maneira sucessiva.

Entretanto, de acordo com (Scherer, 2015), a mais importante é a afirmação da regularização fundiária como um instituto jurídico apto a garantir o direito das pessoas à moradia, em situações há muito consolidadas e até então desamparadas pelo Estado

Com o passar do tempo, a Lei nº 11.977/09 foi expressamente alterada pela Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, que, atualmente, é a Lei nº 13.465/17, e passou a tratar tanto da regularização fundiária urbana quanto rural.

5- PLANEJAMENTO URBANO

O planejamento urbano surgiu como uma resposta às necessidades e desafios das cidades em crescimento, impulsionados pela Revolução Industrial e pela rápida urbanização a partir do século XIX. Trata-se de um processo essencial para o desenvolvimento das cidades, visando organizar o espaço urbano de maneira sustentável e inclusiva. Esse planejamento envolve uma série de ações e estratégias para a gestão do solo, da infraestrutura, dos serviços públicos, das políticas habitacionais e do uso do território, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida da população e garantir o direito à cidade.

Nesse sentido, é relevante salientar, que:

O planejamento urbano é, ao mesmo tempo, um procedimento contínuo e dinâmico que busca ordenar e organizar o desenvolvimento das cidades, e uma ferramenta fundamental para a criação de políticas públicas que promovam o bem-estar da população, a justiça social e a sustentabilidade. Como procedimento, envolve a formulação, execução e avaliação de estratégias; como ferramenta, utiliza instrumentos como planos diretores, estudos de uso do solo e simulações para garantir a efetividade e a participação no processo. (Maricato 2011)

Dessa forma, o planejamento urbano não apenas estrutura o crescimento das cidades, mas também promove a equidade social e a sustentabilidade, garantindo que o desenvolvimento ocorra de maneira integrada e democrática.

O planejamento urbano é um processo que envolve uma série de ações e decisões voltadas para a organização, ordenação e direcionamento do crescimento das cidades e áreas urbanas. Esse processo geralmente ocorre em quatro etapas principais. A primeira delas é o diagnóstico, que consiste na identificação dos principais problemas urbanos, como a falta de infraestrutura, a desigualdade social e o congestionamento, entre outros desafios que impactam a qualidade de vida da população. Em seguida, ocorre o planejamento, fase em que são formuladas estratégias e definidos objetivos para enfrentar esses problemas, levando em consideração aspectos como o uso do solo, a mobilidade, a moradia, os serviços públicos e a sustentabilidade. Após essa etapa, inicia-se a execução, que corresponde à implementação das estratégias e políticas previamente definidas. Por fim, a avaliação é realizada por meio do monitoramento e da análise dos resultados obtidos, permitindo ajustes e aprimoramentos no plano, garantindo sua efetividade ao longo do tempo.

Além de ser um processo, o planejamento urbano também se fundamenta em ferramentas e métodos específicos para sua concretização. Os planos diretores são documentos legais essenciais que orientam o desenvolvimento urbano e as políticas públicas de uma cidade, servindo como base para o ordenamento territorial. O Plano Diretor de Belém, instituído pela Lei Municipal nº 8.655/2008, deveria ter sido revisado em 2018, conforme determina o Estatuto da Cidade. No entanto, essa atualização não foi realizada na época, e o processo de revisão foi iniciado apenas em 2023. Contudo, não há previsão de data para a finalização do processo, pois existem pendências relacionadas à participação social e à análise técnica das propostas. O Ministério Público do Estado do Pará (MPPA) recomendou a suspensão temporária de alterações no Plano Diretor devido à falta de discussões adequadas com a sociedade civil e à ausência de estudos técnicos necessários. As consultas públicas e a participação social desempenham um papel fundamental, garantindo que a população tenha voz no processo de planejamento e tornando as decisões mais democráticas e alinhadas às reais necessidades da sociedade.

Soma-se a isto, os mapas e estudos de uso do solo representam outra ferramenta fundamental, pois auxiliam na definição das áreas destinadas a diferentes atividades, como residenciais, comerciais e industriais, contribuindo para a organização do espaço urbano. Modelos de previsão e simulação são utilizados como suporte tecnológico, permitindo analisar os impactos do crescimento urbano e testar diferentes cenários de planejamento antes da implementação das ações.

Dessa forma, esse mecanismo não apenas estrutura o crescimento das cidades, mas também se apoia em recursos e metodologias que tornam sua aplicação mais eficiente, sustentável e participativa. Essas ferramentas ajudam a transformar o planejamento em ações concretas, tornando-o mais eficiente e aplicável.

O planejamento urbano desempenha um papel fundamental na organização do território, promovendo o ordenamento do uso do solo, a provisão de infraestrutura e a inclusão social. No entanto, os desafios contemporâneos das cidades – como crescimento populacional desordenado, déficits habitacionais, desigualdades socioespaciais e impactos ambientais – exigem abordagens inovadoras. Nesse sentido, o conceito de cidades inteligentes e sustentáveis surge como uma evolução do planejamento urbano tradicional, incorporando o uso de tecnologias digitais, participação cidadã e estratégias sustentáveis para aprimorar a gestão urbana.

A transição para cidades inteligentes e sustentáveis não se limita à adoção de tecnologias, mas envolve uma mudança estrutural na forma como os espaços urbanos são planejados e geridos sustentavelmente. Ferramentas como sistemas de informação geográfica (SIG), sensores urbanos e plataformas de participação digital possibilitam uma tomada de decisão mais ágil e baseada em dados. As políticas de regularização fundiária, inclusão social e acesso equitativo à infraestrutura são aspectos que garantem os avanços tecnológicos e sustentáveis sejam acessíveis a todas as camadas da população. Dessa forma, a integração entre planejamento urbano e cidades inteligentes e sustentáveis permite não apenas otimizar o funcionamento das cidades, mas também promover um desenvolvimento mais equitativo, resiliente e ambientalmente responsável.

5.1- A INTERDEPENDÊNCIA ENTRE PLANEJAMENTO URBANO E QUESTÕES SOCIAIS.

O planejamento urbano é uma ferramenta essencial para o desenvolvimento das cidades, especialmente no que diz respeito à organização do espaço e à oferta de infraestrutura básica. Contudo, ele não deve ser visto apenas como uma questão técnica ou de engenharia, mas como um processo profundamente ligado à questão social, que envolve as desigualdades e os desafios enfrentados pelas populações urbanas.

O planejamento urbano deve ir além da mera organização do espaço físico; ele deve incorporar a questão social, promovendo a inclusão e a justiça social,

assegurando que os benefícios do desenvolvimento urbano sejam distribuídos de forma equitativa entre todos os grupos sociais” (Santos, 2012, p. 45).

Essa perspectiva crítica do planejamento urbano reflete a necessidade de que os planos e projetos urbanísticos considerem, de maneira eficaz, as demandas sociais da população, especialmente nas áreas mais vulneráveis.

O planejamento das cidades deve ser pensado com um olhar atento à “situação social e econômica das comunidades que ali vivem, garantindo que a população de baixa renda tenha acesso a condições mínimas de moradia e infraestrutura” (Rolnik, 2000, p. 22).

A autora enfatiza que, sem essa abordagem, as cidades correm o risco de aprofundar as desigualdades sociais, resultando em espaços urbanos fragmentados e excludentes.

Além disso, o planejamento urbano deve ser um processo democrático e participativo, no qual a sociedade, especialmente as camadas mais marginalizadas, tenha voz ativa na construção dos projetos que impactam diretamente suas vidas. Alfonsin et al. (2002) destacam que “o processo de planejamento não pode ser visto como algo exclusivamente técnico, mas deve envolver a população nas decisões sobre o futuro das cidades”. Essa participação ativa permite que o planejamento reflita as reais necessidades da população e contribua para a construção de cidades mais inclusivas e sustentáveis.

Em uma linha semelhante, Harvey (2008) defende que o planejamento urbano deve ser capaz de “criar e manter uma ordem social que minimize as desigualdades e promova o bem-estar de todos os cidadãos”. Para ele, a cidade não pode ser apenas um espaço físico, mas deve ser entendida como um espaço socialmente justo, onde as políticas públicas e o planejamento urbano desempenham um papel central na correção das disparidades econômicas e sociais.

O desafio, portanto, é equilibrar o desenvolvimento urbano com a função social da cidade e da propriedade. O Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), por exemplo, estabelece que o planejamento urbano deve priorizar as necessidades das populações mais vulneráveis, visando a qualidade de vida e o bem-estar social. A questão social, nesse contexto, deve ser vista como um dos pilares fundamentais do planejamento urbano, que

deve buscar a inclusão social, o acesso à moradia digna, e a valorização da vida comunitária.

Portanto, o planejamento urbano não pode se limitar a aspectos técnicos de organização do espaço; ele deve ser, acima de tudo, uma ferramenta de transformação social, capaz de promover justiça, igualdade e qualidade de vida para todos os cidadãos, independentemente de sua classe social.

5.2 CIDADES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS: UMA NOVA ABORDAGEM PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO.

As Cidades Inteligentes são um conceito que tem ganhado força nas discussões sobre o futuro das áreas urbanas. Com a crescente urbanização e os desafios ambientais, as cidades precisam se reinventar para garantir uma melhor qualidade de vida para seus habitantes, ao mesmo tempo em que buscam uma maior eficiência nos processos urbanos. O conceito de Cidades Inteligentes e Sustentáveis surge como uma resposta a esses desafios, utilizando Tecnologias da Informação e Comunicação (TICs) para criar soluções inovadoras que promovam a sustentabilidade e o desenvolvimento econômico.

Segundo o Plano Nacional de Cidades Inteligentes (PNCI), lançado pelo Governo Federal, o objetivo é promover a inovação no ambiente urbano, aproveitando a tecnologia e a informação para melhorar a gestão pública e os serviços urbanos. De acordo com o PNCI, as cidades inteligentes são aquelas que integram soluções tecnológicas para otimizar a infraestrutura urbana, os serviços públicos e a qualidade de vida de seus habitantes. Já as TICs facilitam a integração de sistemas de mobilidade, saúde, educação, segurança e gestão de resíduos, entre outros.

Elas também desempenham um papel central na transformação das cidades, permitindo a implementação de soluções inteligentes que são tanto eficientes quanto sustentáveis. O uso dessas tecnologias possibilita a coleta e o compartilhamento de dados em tempo real, o que auxilia na tomada de decisões mais rápidas e eficazes por parte das autoridades municipais.

A introdução das TICs nas cidades pode gerar um novo modelo de governança urbana, mais transparente e participativo. Castells (2001), argumenta que:

As cidades inteligentes representam a possibilidade de integrar a rede de comunicação e a infraestrutura urbana em um único ecossistema, criando uma relação mais eficaz entre o governo, os cidadãos e as empresas. (Castells, 2001, p. 67).

Além disso, o conceito de cidade sustentável, que está intimamente ligado ao conceito de cidade inteligente, busca minimizar os impactos ambientais ao promover o uso eficiente dos recursos naturais. Elas não apenas utilizam tecnologias para otimizar serviços, mas também incorporam práticas que garantem sustentabilidade ambiental, como a gestão eficiente da água, energia renovável e redução das emissões de carbono.

As cidades inteligentes devem ser pensadas para proporcionar não só eficiência nos serviços urbanos, mas também para assegurar que a sustentabilidade ambiental seja parte de seu projeto de desenvolvimento. (Rolnik, 2009, p. 104).

Harvey (2008) complementa essa visão ao afirmar que:

As cidades inteligentes são mais do que apenas lugares de alta tecnologia. Elas devem ser entendidas como espaços que priorizam o bem-estar social, a inclusão e a qualidade de vida de seus habitantes, em um equilíbrio com a inovação tecnológica. (Harvey, 2008, p. 92).

Nesse sentido, o conceito de cidade inteligente não deve ser limitado apenas ao uso de tecnologia, mas sim à criação de um ambiente urbano mais inclusivo e sustentável para todos.

O desenvolvimento desse modelo de Cidade também está diretamente relacionado a uma governança inovadora, que deve ser capaz de integrar diferentes atores sociais e econômicos, garantindo a participação cidadã no processo de transformação urbana. Para que as cidades se tornem verdadeiramente inteligentes e sustentáveis, é fundamental que o planejamento urbano considere as especificidades locais e as necessidades dos seus

habitantes, com foco em uma gestão urbana que atenda tanto ao desenvolvimento econômico quanto à justiça social.

Para o desenvolvimento urbano, representam uma nova abordagem, onde a tecnologia e a sustentabilidade caminham lado a lado para promover uma gestão mais eficiente dos recursos e uma melhor qualidade de vida para seus habitantes. Ao integrar TICs e adotar práticas sustentáveis, essas cidades não apenas buscam inovar em termos de infraestrutura e serviços urbanos, mas também garantir um futuro mais equitativo e ambientalmente responsável. Como destaca Santos (2012), “o planejamento urbano deve ser inovador, mas também deve ter em mente as realidades sociais e ambientais, criando soluções tecnológicas que sejam inclusivas e sustentáveis”.

Assim, as cidades inteligentes e sustentáveis são um modelo promissor para enfrentar os desafios urbanos do século XXI, oferecendo soluções que podem beneficiar tanto as gerações presentes quanto futuras.

5.3- BELÉM DO PARÁ: DESAFIOS E POTENCIAL PARA SE TORNAR UMA CIDADE INTELIGENTE E SUSTENTÁVEL

O conceito de cidades inteligentes e sustentáveis tem se consolidado como uma estratégia essencial para enfrentar os desafios urbanos contemporâneos. A integração de tecnologia, planejamento eficiente e sustentabilidade permite que as cidades melhorem a qualidade de vida da população ao mesmo tempo em que promovem um desenvolvimento mais equilibrado e resiliente. Segundo Brousseau (2019), o desenvolvimento urbano sustentável requer o uso de tecnologias para melhorar a governança, aumentar a eficiência dos serviços urbanos e garantir a inclusão social, fatores que estão intimamente ligados às questões de urbanização nas grandes cidades.

No caso de Belém do Pará, embora existam avanços pontuais, a cidade ainda enfrenta desafios estruturais significativos para se enquadrar plenamente nesse modelo. Santos e Silva (2017) ressaltam que as cidades amazônicas, como Belém, possuem um grande potencial para inovação tecnológica, mas a infraestrutura básica e a gestão pública ainda carecem de soluções mais adequadas às necessidades locais.

A Capital do Pará tem dado passos importantes no uso de tecnologias digitais na gestão pública, facilitando o acesso da população a determinados serviços e informações.

A ampliação da conectividade e da digitalização administrativa são fatores que podem contribuir para uma governança mais eficiente e participativa. Como Gómez et al. (2020) destacam, “a digitalização da administração pública é um caminho fundamental para promover a transparência e a participação social em um contexto urbano dinâmico como o de Belém”.

A cidade apresenta um potencial significativo para o desenvolvimento sustentável, considerando sua riqueza ambiental e sua posição estratégica na Amazônia. Costa e Almeida (2018) apontam que Belém, com sua vasta biodiversidade e recursos naturais, pode ser modelo de cidade inteligente e sustentável, desde que as políticas públicas integrem essas características de forma harmônica com o desenvolvimento urbano.

A inclusão social e a regularização fundiária são aspectos que vêm ganhando maior atenção nos últimos anos. Essas ações são essenciais para garantir segurança na posse da terra e para integrar áreas vulneráveis ao planejamento urbano, permitindo que a população tenha acesso a infraestrutura e serviços públicos adequados. O fortalecimento dessas políticas pode contribuir para uma cidade mais inclusiva e equitativa, como argumentam Cortese e Souza (2019), ao destacarem a importância de integrar as populações periféricas aos processos urbanos formais para garantir igualdade de oportunidades e qualidade de vida para todos.

Apesar dos avanços, Belém ainda enfrenta desafios estruturais que limitam sua transição para um modelo de cidade inteligente. Um dos principais problemas é a infraestrutura urbana deficiente, com déficits expressivos em saneamento básico, abastecimento de água e drenagem, o que impacta diretamente a saúde pública e a sustentabilidade ambiental. Oliveira e Lima (2020) ressaltam que:

As cidades brasileiras, especialmente as localizadas em regiões com grande desigualdade social, como a Amazônia, enfrentam grandes dificuldades em modernizar suas infraestruturas devido ao histórico de investimentos insuficientes e à falta de planejamento integrado. (Oliveira e Lima, 2020)

A mobilidade urbana também se apresenta como um grande obstáculo. O sistema de transporte público enfrenta problemas de integração e acessibilidade, o que compromete a eficiência dos deslocamentos e a qualidade de vida da população. Costa

(2018) argumenta que a mobilidade é um dos maiores desafios para as cidades inteligentes, principalmente quando não há um planejamento eficaz de transporte público e soluções de mobilidade sustentável. Além disso, a falta de investimentos em modais sustentáveis, como ciclovias e transporte coletivo de baixa emissão, dificulta a adoção de soluções ambientalmente responsáveis. Santos e Silva (2019) destacam que as cidades que priorizam a sustentabilidade em seus sistemas de transporte conseguem melhorar a qualidade de vida de seus habitantes e reduzir a pegada de carbono urbana.

Outro aspecto fundamental para o desenvolvimento de uma cidade inteligente é a inclusão digital. Embora existam iniciativas voltadas à digitalização dos serviços públicos, a conectividade ainda é desigual, principalmente em áreas periféricas, o que limita o acesso da população à informação e dificulta a adoção de novas tecnologias na gestão urbana. Fernandes et al. (2021) afirmam que a inclusão digital deve ser uma prioridade no planejamento urbano, pois sem ela, as populações periféricas ficam ainda mais excluídas dos benefícios proporcionados pela digitalização. A utilização de big data e inteligência artificial para planejamento urbano ainda é incipiente, reduzindo a capacidade de antecipação e resolução de problemas urbanos de forma eficiente.

Diante dessa afirmativa, Gomes (2020) ressalta que as tecnologias emergentes, como big data e inteligência artificial, podem transformar a maneira como as cidades são geridas, mas sua implementação exige uma base robusta de conectividade e infraestrutura. Entre os desafios, para Belém se tornar uma cidade inteligente e sustentável é a necessidade de fortalecer a governança participativa. A tecnologia por si só não é suficiente para transformar a realidade urbana; é fundamental que haja canais efetivos de participação popular e que a população seja incluída nas decisões sobre o desenvolvimento da cidade.

Para isso, Pereira (2017) enfatiza que a governança participativa é um elemento crucial no desenvolvimento de cidades inteligentes, pois permite que as políticas públicas sejam adaptadas às reais necessidades da população. A transparência e a democratização do acesso às informações são pilares essenciais para consolidar um modelo de cidade inteligente que seja, de fato, inclusivo. Cortese (2019) argumenta que, para que uma cidade inteligente seja sustentável, é necessário que as decisões sejam tomadas com a participação ativa da sociedade civil e que as informações estejam acessíveis a todos, evitando que as novas tecnologias favoreçam apenas os mais privilegiados.

5.4 PLANEJAMENTO URBANO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: CAMINHOS PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO INCLUSIVO E SUSTENTÁVEL.

O planejamento urbano e a regularização fundiária desempenham papéis fundamentais no desenvolvimento de cidades que atendam às necessidades de suas populações, proporcionando acesso equitativo a serviços essenciais e infraestrutura adequada. Quando esses processos são bem articulados, tornam-se instrumentos poderosos para promover a justiça social, a inclusão territorial e o desenvolvimento sustentável, garantindo que todos os cidadãos, independentemente de sua origem ou localização, possam usufruir dos direitos urbanos básicos.

“A regularização fundiária, como processo de transformação da posse precária em titularidade jurídica, é um instrumento fundamental para a promoção da justiça social, proporcionando segurança jurídica à população e permitindo o acesso aos direitos urbanos essenciais, como infraestrutura, serviços públicos e bem-estar.” (Souza, 2017).

A regularização fundiária é um processo crucial para garantir a integração das áreas informais ao tecido urbano formal, assegurando o direito à moradia e o acesso a serviços públicos essenciais. Ela vai além da simples formalização da posse, sendo um verdadeiro instrumento de inclusão social, ao promover a segurança jurídica e a dignidade dos moradores.

Ao proporcionar a legalização da posse da terra, a regularização fundiária contribui diretamente para a qualidade de vida da população, oferecendo-lhes a possibilidade de acesso à infraestrutura básica, como saneamento, energia elétrica, água potável e transporte. Além disso, ao permitir a participação dos moradores no processo de planejamento urbano, ela pode resultar em cidades mais justas e equitativas. Nesse contexto, a regularização fundiária torna-se uma ferramenta fundamental no desenvolvimento de um ambiente urbano mais integrado e sustentável.

Contudo, a efetividade de ambos os processos está diretamente ligada à forma como são implementados. O planejamento urbano deve ser integrado e participativo, considerando as diversas realidades das populações urbanas e garantindo que as áreas periféricas, muitas vezes negligenciadas, sejam parte da estratégia de desenvolvimento da cidade. A regularização fundiária, além de garantir a legalidade da posse, deve estar alinhada com políticas de sustentabilidade urbana, como a provisão de infraestrutura

básica e o planejamento de espaços públicos que promovam a qualidade de vida dos cidadãos.

É importante também que o planejamento urbano e a regularização fundiária sejam dinâmicos e capazes de se adaptar às mudanças e necessidades da cidade. Com o crescimento urbano acelerado e o aumento das desigualdades territoriais, essas áreas precisam estar sempre em evolução, acompanhando as transformações da população e do território. O uso de tecnologias de informação pode ser um grande aliado nesse processo, permitindo o mapeamento e monitoramento mais eficaz das áreas urbanas e a tomada de decisões baseadas em dados precisos.

A integração entre planejamento urbano e regularização fundiária é fundamental para garantir que o desenvolvimento das cidades seja equilibrado e inclusivo, promovendo o acesso universal à terra e aos serviços essenciais. Para que isso aconteça, é necessário que as políticas públicas envolvam uma gestão participativa, que leve em consideração as necessidades das populações vulneráveis, e que o planejamento urbano seja realizado de forma a garantir a coesão social e a sustentabilidade no longo prazo.

6 - TIPOS DE REURB E SUA IMPLEMENTAÇÃO NO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.

A regularização fundiária é um processo fundamental para a integração das ocupações informais ao tecido urbano formal, garantindo o acesso dos cidadãos a direitos essenciais, como a moradia, os serviços públicos e a infraestrutura básica. No Brasil, a Regularização Fundiária Urbana (REURB) é regulamentada pela Lei nº 13.465/2017, que distingue dois tipos principais de regularização: REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social) e REURB-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico). Ambos visam solucionar as ocupações irregulares em áreas urbanas, mas cada um se destina a grupos sociais e situações jurídicas distintas, com abordagens e mecanismos de implementação específicos.

6. 1- REURB-S: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL.

A REURB-S é direcionada a áreas ocupadas predominantemente por populações de baixa renda, como favelas e assentamentos precários, em que as condições de moradia e infraestrutura são deficitárias. Este tipo de regularização visa garantir a titulação das propriedades e o acesso a serviços essenciais, como água, esgoto, iluminação e transporte,

de forma a promover a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida dos moradores. Carvalho afirma que:

A regularização fundiária de interesse social (REURB-S) é uma política pública fundamental para garantir o direito à cidade, buscando integrar as áreas informais ao tecido urbano formal, promovendo a titulação dos terrenos e assegurando condições mínimas de habitação e infraestrutura para populações em situação de vulnerabilidade. (Carvalho, 2017, p. 45)

A implementação da REURB-S envolve um processo estruturado que começa com um diagnóstico territorial, no qual se identificam as áreas passíveis de regularização e as condições socioeconômicas da população. Esse diagnóstico é seguido pela elaboração de um projeto de regularização, que considera as características específicas da ocupação e a necessidade de intervenções urbanísticas, como a construção de infraestrutura e a adaptação de áreas públicas. A titulação dos moradores, um dos principais objetivos da REURB-S, é realizada com base em critérios técnicos que garantem a segurança jurídica da posse, transformando a ocupação informal em propriedade legalmente reconhecida. Além disso, a participação comunitária é um princípio fundamental neste tipo de regularização, já que é essencial garantir que as soluções propostas atendam às necessidades e aspirações da população local.

6. 2- REURB-E: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO.

A REURB-E destina-se à regularização de áreas urbanas onde a ocupação é realizada por populações de maior poder aquisitivo ou onde existem conflitos fundiários mais complexos. Embora a situação fundiária dessas áreas seja irregular, a ocupação tende a envolver famílias com melhor capacidade econômica ou que já possuem acesso parcial à infraestrutura. Em termos gerais, a REURB-E visa regularizar situações onde as ocupações, apesar de informais, não se caracterizam como assentamentos precários.

Para Carvalho (2018) a REURB-E:

Destina-se à regularização de áreas urbanas com características mais complexas, envolvendo parcelas da população de maior poder aquisitivo ou áreas onde a ocupação, embora irregular, possui um nível de desenvolvimento urbano mais avançado. Essa modalidade de regularização busca equilibrar os direitos dos ocupantes com a necessidade de garantir a

sustentabilidade urbana, respeitando as exigências legais e as normativas ambientais. (Carvalho, 2018, p. 62).

A implementação da REURB-E também se inicia com um levantamento detalhado da área e da situação fundiária, considerando a estrutura urbana já existente. No entanto, ao contrário da REURB-S, o foco da REURB-E não está apenas na melhoria das condições de moradia, mas também na adequação dos espaços urbanos às normas legais e ambientais, sem prejudicar os interesses e os valores das propriedades existentes. Assim, o projeto de regularização da REURB-E pode envolver tanto a titulação das áreas ocupadas quanto a readequação da infraestrutura, quando necessário, incluindo a definição de zonas de proteção ambiental ou áreas de preservação. Neste caso, a participação da comunidade ainda é importante, mas as questões fundiárias e a governança tendem a envolver uma gestão mais técnica e menos centrada na questão da pobreza e da exclusão social.

Tabela 2 : Tipos de Regularização Fundiária Urbana.

TIPOS DE REURB	NOME	DESTINATÁRIOS	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS
REURB S	REURB DE INTERESSE SOCIAL	POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA	<ul style="list-style-type: none"> -Destinada a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda. - Pode envolver isenção de taxas, incentivos a apoio público. -O poder público atua de forma ativa na regularização
REURB E	REURB DE INTERESSE ESPECÍFICO	OUTRAS CLASSES SOCIAIS E EMPREENDIMIENTOS PRIVADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Destinada a núcleos urbanos que não se enquadram como de interesse social. - Regularização pode ser feita pelos próprios interessados. -Normalmente envolve o pagamento de taxas e custos.

Fonte: elaborado pela autora (2025)

6. 3- ETAPAS DE IMPLEMENTAÇÃO DA REURB.

A implementação da REURB, seja na modalidade REURB-S ou REURB-E, envolve diversas etapas que devem ser cumpridas para garantir a efetividade do processo. Inicialmente, é realizada a identificação da área e o levantamento cadastral dos moradores, com o objetivo de mapear tanto a ocupação do solo quanto as características dos habitantes. Esse levantamento pode incluir tanto informações topográficas quanto socioterritoriais, sendo fundamental para o diagnóstico das condições de infraestrutura e a avaliação das necessidades da população.

Nesse sentido, Silva destaca que:

A regularização fundiária, tanto de interesse social (REURB-S) quanto de interesse específico (REURB-E), segue um conjunto de etapas fundamentais, que incluem o levantamento e a identificação das áreas a serem regularizadas, o diagnóstico das condições de infraestrutura, a definição da titulação de propriedade e a implementação da infraestrutura necessária. A partir dessa estrutura, a REURB visa garantir a legalização da posse e a integração das áreas informais ao ordenamento urbano, com a participação da comunidade e a colaboração entre os diversos órgãos públicos. (Silva, 2019, p. 78).

Dessa forma, a REURB não se restringe apenas à regularização documental, mas também busca assegurar a melhoria da infraestrutura e das condições de habitabilidade, promovendo maior segurança jurídica e inclusão social para os moradores das áreas regularizadas.

Em seguida, é elaborado um projeto técnico de regularização, que prevê ações de urbanização, como a construção de redes de saneamento básico, pavimentação de ruas, iluminação pública e outras melhorias de infraestrutura. O projeto também inclui as diretrizes para a titulação das propriedades, que devem ser realizadas de acordo com os requisitos legais e os critérios estabelecidos pelos órgãos competentes.

A regularização fundiária no Brasil, especialmente por meio da REURB, busca não apenas a legalização da posse, mas também a integração dessas áreas ao tecido urbano formal, promovendo a inclusão social e a melhoria das condições de vida. Um dos aspectos essenciais para o sucesso desse processo é a participação social, que garante que as necessidades e as demandas da população sejam devidamente atendidas. Como destaca

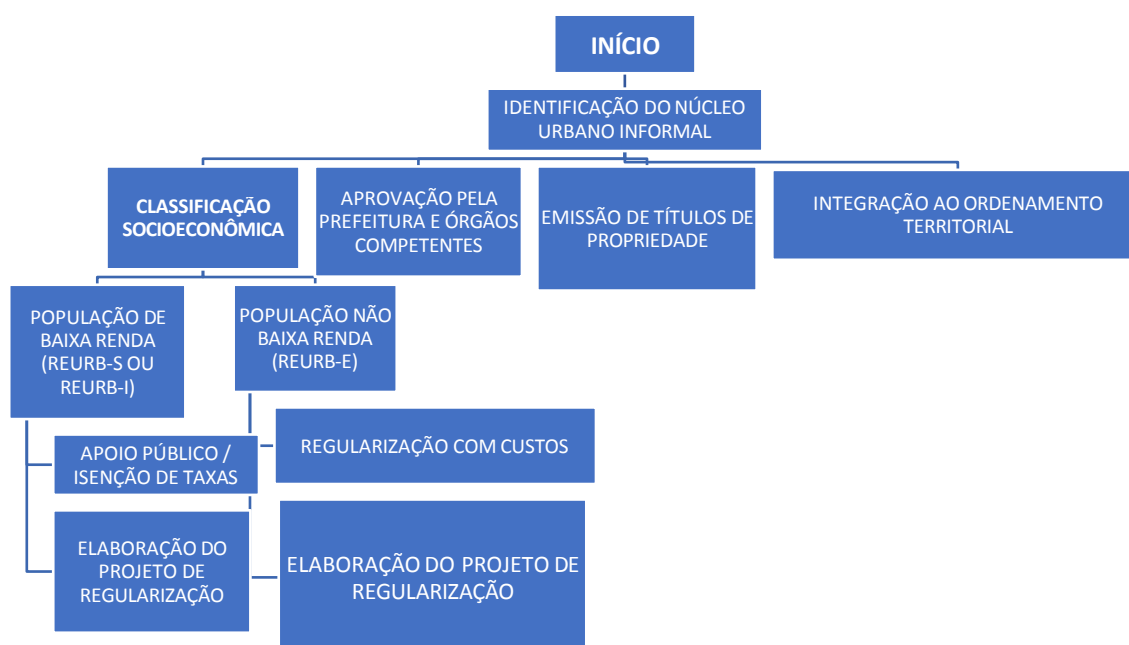
Carvalho (2017, p, 102)), "a participação social é um dos pilares fundamentais para o sucesso da regularização fundiária, pois assegura que os interesses e as necessidades da comunidade sejam considerados em todas as fases do processo"

Essa inclusão da comunidade no planejamento e na execução das ações de REURB não só fortalece a legitimidade do processo, mas também assegura que as soluções adotadas atendam realmente às expectativas e condições da população local, promovendo um desenvolvimento urbano mais justo e equilibrado.

Finalmente, o processo culmina com a titulação dos terrenos e o registro das propriedades nos cartórios de registro de imóveis, conferindo segurança jurídica aos moradores e transformando as ocupações informais em áreas regularizadas. Esse é o passo crucial para que os moradores possam acessar, de fato, serviços públicos essenciais e usufruir de seus direitos como cidadãos.

Cada tipo de regularização atende a um perfil distinto de ocupação e população, o que demanda diferentes abordagens e estratégias de implementação. No entanto, ambos os tipos de REURB têm como objetivo final a melhoria das condições de vida dos habitantes, a segurança jurídica da posse e a promoção da inclusão social, tornando o processo de urbanização mais justo e acessível.

Fluxograma da REURB



Fonte: elaborado pela autora (2025)

6.4 - A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA CIDADE DE BELÉM: DESAFIOS E PERSPECTIVAS.

A cidade de Belém, capital do Estado do Pará, apresenta um cenário urbano caracterizado pela ocupação irregular de áreas e pela falta de infraestrutura básica em várias regiões periféricas. A crescente urbanização e o crescimento populacional desordenado levaram à formação de assentamentos informais, onde milhares de famílias vivem em condições precárias, sem acesso à titulação de propriedades e a serviços públicos essenciais. Nesse contexto, a regularização fundiária tem se mostrado uma ferramenta essencial para a promoção da justiça social e a inclusão urbana.

O processo de REURB em Belém é uma necessidade urgente, uma vez que a cidade, como muitas outras no Brasil, enfrenta um número elevado de ocupações informais. De acordo com (IBGE 2022), aproximadamente 55,5% dos domicílios em Belém estão situados em áreas consideradas favelas ou comunidades urbanas. Esses dados refletem a persistência de desafios significativos relacionados à ocupação irregular e à infraestrutura urbana na cidade, ressaltando a necessidade de políticas públicas eficazes para a regularização fundiária e a melhoria das condições habitacionais.

O processo de regularização fundiária em Belém, como em outras cidades brasileiras, é regido pela Lei nº 13.465/2017, que define a regularização fundiária urbana (REURB) como um mecanismo de transformação da posse irregular em titulação legal. Esta lei estabelece dois tipos de regularização: a REURB-S, voltada para as áreas de interesse social, e a REURB-E, destinada a áreas de maior poder aquisitivo, onde o foco é a adequação dos processos de urbanização.

Apesar dos avanços, a regularização fundiária em Belém enfrenta diversos desafios. A falta de infraestrutura básica, como sistemas de drenagem, saneamento e pavimentação, é um dos principais obstáculos para a implementação eficaz da regularização. Segundo Silva e Pantoja (2018), a precariedade da infraestrutura urbana em Belém está diretamente ligada à expansão desordenada das áreas de ocupação informal, especialmente em bairros periféricos e áreas de várzea. Muitas áreas informais estão localizadas em regiões de risco, como margens de rios e áreas de encostas, o que complica ainda mais a adoção de soluções urbanísticas adequadas (Nunes, Costa, 2019).

Outro desafio significativo é a fragmentação territorial e a ausência de um planejamento urbano integrado, o que torna a regularização fundiária uma tarefa complexa. De acordo com Souza (2020), a desarticulação entre políticas urbanas e fundiárias em Belém dificulta o alinhamento das ações de regularização, prolongando a insegurança jurídica dos moradores. O processo de titulação exige a identificação precisa das áreas a serem regularizadas, o que demanda um trabalho de mapeamento detalhado e a cooperação de diferentes esferas do poder público, além da participação ativa da comunidade (Menezes, 2021). A falta de dados confiáveis e a resistência de alguns setores da sociedade também dificultam o avanço dos processos de regularização.

Além disso, a situação fundiária complexa, caracterizada por conflitos entre possuidores de terrenos, invasores e o poder público, representa um obstáculo importante. Como observam Lima e Silva (2017), os litígios fundiários em Belém são comuns e resultam, muitas vezes, da ausência histórica de políticas habitacionais eficazes e da especulação imobiliária. Muitas vezes, as áreas ocupadas já possuem um grande número de moradores, mas a falta de um documento oficial de posse cria um ambiente de insegurança jurídica, dificultando a implementação de políticas públicas e ações urbanísticas.

Nos últimos anos, Belém tem buscado avançar na regularização fundiária, com diversas iniciativas voltadas para a melhoria das condições habitacionais e urbanísticas nas áreas informais. Programas como o "Terra da Gente" têm sido destacados por integrar ações de regularização fundiária e urbanização. A cidade tem se beneficiado de programas federais e estaduais que visam não apenas regularizar a posse da terra, mas também promover a urbanização das áreas informais, com a implementação de infraestrutura básica e serviços públicos.

Em algumas áreas da cidade, é possível observar os primeiros sinais de transformação urbana a partir da regularização fundiária. A instalação de sistemas de drenagem, rede de esgoto, pavimentação de ruas e a criação de espaços públicos são exemplos de melhorias que têm sido realizadas em áreas que passaram a ser regularizadas. Essas intervenções são essenciais para garantir o direito à cidade e melhorar a qualidade de vida dos habitantes dessas áreas (Costa, 2020).

A participação comunitária tem sido incorporada de maneira mais consistente nos processos de regularização. Barros (2019) aponta que, as audiências públicas, reuniões com as comunidades locais e a elaboração de projetos de urbanização em conjunto com os moradores têm sido utilizadas como ferramentas para garantir que as soluções atendam às reais necessidades da população.

A inclusão social é um princípio fundamental, visto que a regularização fundiária é um processo que não se limita à legalização da posse, mas busca também melhorar a infraestrutura e proporcionar melhores condições de vida para os moradores.

7. METODOLOGIA DA PESQUISA

7.1 ESTUDO DE CASO

O Estudo de Caso, segundo Yin (2005, p. 32), é uma investigação empírica que "investiga um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto da vida real, essencialmente quando os limites entre os fenômenos e o contexto não estão claramente definidos". Mazzotti (2006) afirma que, ao definir o objeto do estudo de caso como um fenômeno contemporâneo, Yin procura distingui-lo dos estudos históricos, nos quais a evolução temporal é o foco de interesse. No entanto, isso não significa que, nos estudos de caso, não se recorra a fatos passados para compreender o presente. A investigação do Estudo de Caso, para Yin :

Enfrenta uma situação tecnicamente única, em que haverá muito mais variáveis de interesse do que pontos de dados, e, como resultado, baseia-se em várias fontes de evidências, com os dados precisando convergir em um formato de triângulo. E, como outro resultado, beneficia-se do desenvolvimento prévio de proposições teóricas para conduzir a coleta e análise de dados". (Yin 2005, p. 33).

Para Chizzotti, o Estudo de caso é:

O estudo de caso é uma caracterização abrangente para designar uma diversidade de pesquisas que coletam e registram dados de um caso particular ou de vários casos, a fim de organizar um relatório ordenado e crítico de uma experiência, ou avaliá-la analiticamente, objetivando tomar decisões a seu respeito ou propor uma ação transformadora. (Chizzotti 2006, p. 102)

No entendimento de Martins e Santos (2003), em um estudo de caso, o investigador tenta examinar uma situação em profundidade, buscando descobrir todas as variáveis importantes na história ou no desenvolvimento do sujeito.

A finalidade do estudo de caso é ampla, podendo ser aplicada em diversas circunstâncias. Por reunir as vantagens de vários métodos, acabou se tornando a estratégia de pesquisa preferida dos investigadores de fenômenos individuais, organizacionais, sociais, políticos e de grupo.

Para Hartley (1994), o estudo de caso é considerado adequado para: a compreensão dos processos sociais em seu contexto organizacional ou ambiental, importante para a pesquisa; a exploração de novos processos ou comportamentos, gerando hipóteses e construindo teorias; e a averiguação de casos atípicos ou extremos para melhor compreender os processos típicos.

As vantagens desta metodologia, segundo Bruyne, Herman e Schoutheete (1994), são diversas, como: criar um estímulo para novas oportunidades de descobertas no desenvolvimento da investigação; trabalhar com situações concretas, possibilitando, se necessário, mudanças favoráveis no caso em estudo; procurar relacionar a teoria (pesquisa bibliográfica) com a prática (pesquisa de campo); e também não requerer um único modo de coleta de dados, podendo o investigador utilizar-se de entrevistas, observações, relatórios e questionários.

Baseado no conceito dos autores Bogdan e Biklen (1992, apud Rauen, 2006), esta pesquisa utilizará os seguintes tipos de caso:

- Nos estudos observacionais, onde a estratégia para a coleta de dados mais importante é a observação participante. O investigador mergulha na realidade dos processos investigados como elemento participante dessas práticas.
- Nos estudos situacionais, que se referem a situações específicas que ocorrem na sociedade, como, por exemplo, uma greve ou uma manifestação social, no caso desta pesquisa, a Regularização Fundiária. Para isso, o pesquisador procura conhecer os pontos de vista e as circunstâncias que são pertinentes às pessoas envolvidas.

Para a realização das etapas do Estudo de Caso, de acordo com Chizzotti (2006), o desenvolvimento do estudo de caso supõe três fases, a saber:

- Seleção e delimitação do caso;
- Trabalho de campo;
- Organização e redação da dissertação.

7.2- ANÁLISE DE DADOS

A pesquisa realizada no Loteamento Bosque Araguaia segue uma abordagem qualitativa, cujo objetivo é compreender as dinâmicas sociais e espaciais que envolvem o processo de regularização fundiária na área. Para tanto, foi utilizado um conjunto de instrumentos que permite uma análise profunda das percepções, necessidades e realidades vivenciadas pelos moradores do conjunto.

Conforme Minayo (2001), a pesquisa qualitativa busca compreender a realidade social de forma interpretativa e subjetiva, priorizando a percepção dos indivíduos sobre suas próprias experiências e as interações sociais que ocorrem nos espaços em que estão inseridos. Essa abordagem é particularmente eficaz no contexto da regularização fundiária, pois permite explorar questões como o medo de perder a posse da terra, a luta pela titulação, e as dinâmicas de poder e vulnerabilidade social.

No conceito de Silverman (2013), dados quantitativos podem ser utilizados em uma pesquisa qualitativa, desde que sirvam para complementar e enriquecer a análise. Nesse sentido, os dados quantitativos levantados sobre o número de unidades mobilizadas, regularizadas, e as características da população (como a divisão

socioeconômica) ajudam a reforçar a interpretação qualitativa, oferecendo uma visão mais ampla sobre a adesão da comunidade ao processo e o impacto concreto das políticas públicas implementadas.

O método principal utilizado foi o estudo de caso, conforme definido por Yin (2015), permitindo a análise aprofundada do processo de regularização fundiária em áreas informais selecionadas da cidade. O estudo de caso se mostra pertinente por possibilitar o exame das interações entre o poder público, a comunidade e o espaço urbano em situações reais.

Como técnicas de coleta de dados, foram empregadas a pesquisa documental e as entrevistas qualitativas. A pesquisa documental consistiu na análise de legislações (como a Lei Federal nº 13.465/2017 e leis municipais pertinentes), projetos de regularização fundiária (como o programa "Terra da Gente") e relatórios técnicos elaborados pela CODEM. De acordo com Cellard (2008), a pesquisa documental é fundamental para compreender a configuração institucional e os marcos legais que estruturam o objeto de estudo.

As entrevistas qualitativas foram realizadas com moradores de áreas em processo de regularização, lideranças comunitárias e técnicos da administração municipal, utilizando um roteiro de perguntas pré-definidas fornecido pelo requerimento institucional. Embora as entrevistas sigam um roteiro, elas foram consideradas semiestruturadas, pois permitiram flexibilidade nas respostas e possibilitaram aprofundamentos e questões adicionais, conforme a dinâmica da conversa e as especificidades de cada entrevistado. Essa abordagem permite explorar as percepções individuais dos participantes sobre a regularização fundiária, conforme orienta Minayo (2001).

Como complemento de análise, foi utilizada a observação participante em audiências públicas e reuniões comunitárias relacionadas à regularização fundiária. Esta técnica buscou compreender os aspectos das práticas sociais e das dinâmicas de participação cidadã, conforme propõe Becker (1999).

A análise dos dados seguiu a técnica de análise de conteúdo temática, a partir da categorização dos principais desafios identificados, como insegurança jurídica, ausência

de infraestrutura, fragmentação territorial e participação comunitária. Além dessas questões, também foram incorporados elementos relativos a gênero, profissão e perfil socioeconômico, identificados no requerimento institucional, a fim de explorar como esses fatores influenciam as percepções e as experiências dos moradores e líderes comunitários no processo de regularização fundiária.

Tabela 3: Procedimentos Metodológicos

Procedimento	Descrição
Seleção da Amostra	Moradores de áreas em processo de regularização fundiária em Belém, lideranças comunitárias e técnicos da administração municipal, selecionados pelo requerimento institucional.
Coleta de Dados	Realização de entrevistas qualitativas semiestruturadas com roteiro de perguntas pré-definidas, abordando temas como, gênero, profissão e perfil socioeconômico.
Observação Participante	Participação em reuniões comunitárias e audiências públicas sobre regularização fundiária, para captar dinâmicas de interação e participação social.
Análise de Dados	Análise de conteúdo temática, categorizando os dados em temas centrais (insegurança jurídica, infraestrutura, fragmentação territorial, participação comunitária) e incluindo variáveis de gênero, profissão e perfil socioeconômico.
Considerações Éticas	Respeito às normas éticas de pesquisa com seres humanos (Resolução nº 466/12 do Conselho Nacional de Saúde), com consentimento informado e garantia de anonimato e confidencialidade.

Fonte: elaborado pela autora (2025)

A análise dos dados permitiu uma compreensão mais ampla das dinâmicas que envolvem a regularização fundiária em Belém, considerando não apenas os desafios estruturais e institucionais, mas também os aspectos sociais e econômicos que impactam a efetividade das ações de regularização. A categorização dos dados buscou revelar as interações entre esses fatores e como eles contribuem para a construção de soluções mais inclusivas e adequadas às necessidades da população local.

7.3 - URBANIZAÇÃO DE BELÉM.

A cidade de Belém, localizada no estado do Pará, foi fundada com a ocupação da foz do rio Pará e a construção do Forte do Presépio em 1616, por Francisco Caldeira Castelo Branco. O objetivo inicial era estabelecer uma base estratégica para a expansão do império português nas Américas. Essa ocupação foi impulsionada pela política econômica mercantilista de Portugal e Espanha desde o século XV, e o Forte foi erguido na confluência do rio Guamá com a Baía de Guarajá, protegendo a área e controlando a navegação.

A cidade inicialmente cresceu ao redor da fortificação, com a construção de uma praça de armas e a instalação de edificações religiosas e administrativas. O núcleo urbano inicial da cidade foi a atual Cidade Velha. À medida que a cidade crescia, Belém se tornava um importante polo comercial e um elo entre Portugal e a região amazônica. Sua malha urbana era formada por ruas estreitas, com quadras compostas por lotes delgados, sem recuos laterais e com edificações simples. Ao longo do tempo, Belém se consolidou como uma cidade portuária.

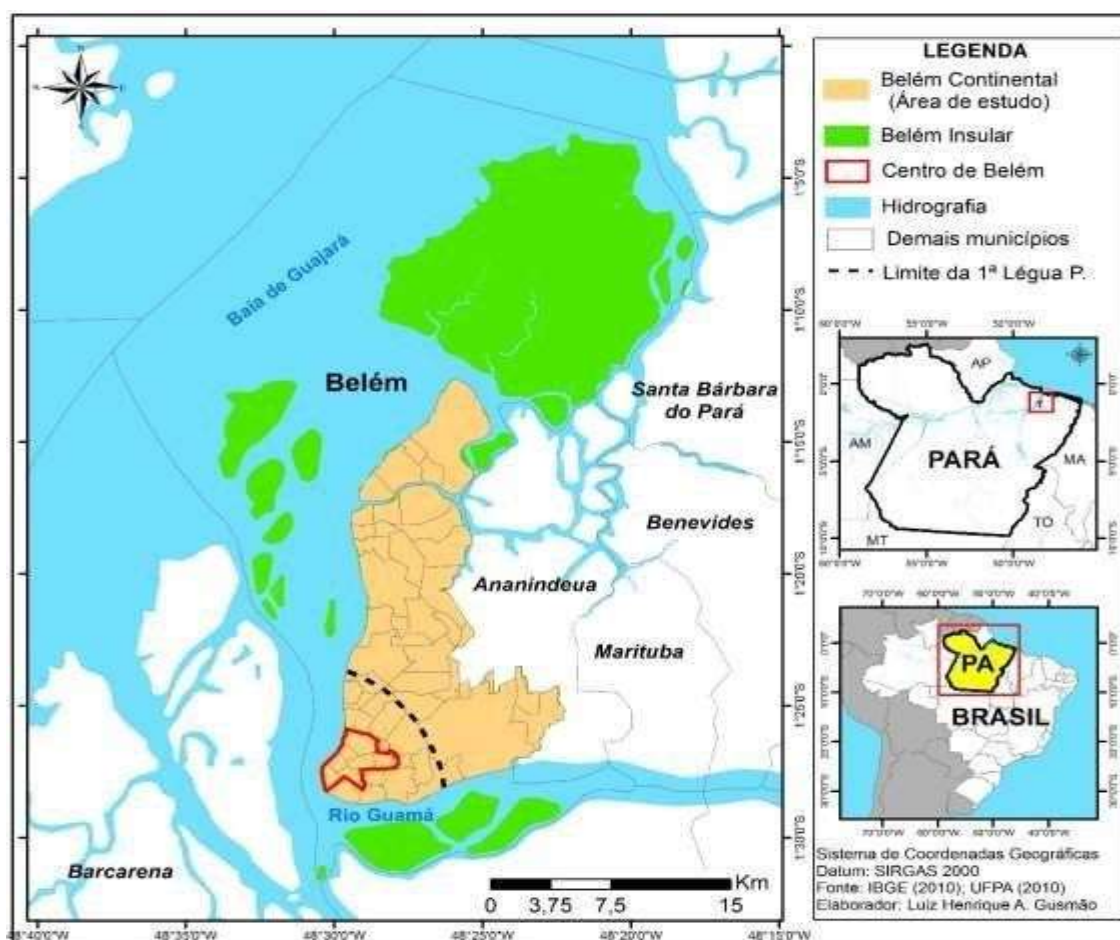
No século XVIII, Belém passou a ser a capital do Estado do Grão-Pará e Maranhão, e a Companhia de Comércio do Grão-Pará foi criada com o intuito de explorar as riquezas da região, como as drogas do sertão e, mais tarde, o cultivo de especiarias. Durante esse período, Belém experimentou um período de prosperidade, impulsionado pela economia da borracha, quando a cidade se transformou em um importante ponto de escoamento do produto. No entanto, o crescimento da cidade era limitado pelo igarapé do Piri, que separava os dois núcleos urbanos: a Cidade Velha e a Campina. Enquanto o primeiro mantinha sua arquitetura colonial, o segundo começou a receber construções de maior porte, como sobrados e igrejas.

A segunda metade do século XVIII viu uma aceleração no crescimento urbano, impulsionado pela chegada de engenheiros militares e arquitetos, como o italiano Antônio José Landi, que introduziu o estilo neoclássico na cidade. A partir daí, Belém passou a contar com uma arquitetura mais imponente, e a cidade se modernizou, especialmente com o uso do navio a vapor no transporte da borracha. Esse período foi crucial para a formação da nova elite econômica da cidade, que se beneficiava do ciclo da borracha.

No entanto, o crescimento acelerado da população também gerou sérios problemas urbanos, como a carência habitacional e o surgimento de áreas de ocupação irregular. As ocupações impróprias, sem saneamento básico, tornaram-se uma característica das áreas periféricas de Belém, que passaram a ser chamadas de favelas ou aglomerados urbanos. Esse processo de urbanização na cidade reflete as contradições do modelo capitalista, que gerou segregação social e excluiu muitos moradores dos direitos fundamentais à moradia.

Atualmente Belém é composta por 71 bairros, distribuídos em 8 distritos administrativos. A área objeto desta pesquisa é o bairro Tapanã, localizado no Distrito Administrativo do Benguí, uma região historicamente marcada por ocupações irregulares e que busca maior autonomia em relação ao município. De acordo com dados do IBGE de 2022, o estado do Pará ocupa o quarto lugar em termos de população residente em favelas e comunidades urbanas, representando 18,8% da população total do estado.

Figura1: Mapa de Belém



Fonte: IBGE 2010.

Esse processo de urbanização e os problemas urbanos gerados pela desigualdade social refletem as condições de vida em muitas áreas periféricas de Belém, como a falta de infraestrutura adequada, o crescimento desordenado e a falta de acesso a serviços essenciais.

8 - DESCRIÇÃO DO BAIRRO DO TAPANÃ.

O bairro do Tapanã está localizado na zona leste do município de Belém, capital do estado do Pará. Ele integra a Região Administrativa do Tapanã, uma divisão territorial criada para descentralizar a gestão urbana, conforme definido no Plano Diretor Urbano de Belém (PMB, 2008). O bairro é delimitado por áreas como Parque Verde, Águas Lindas, Pratinha e Coqueiro, situando-se próximo à Rodovia Augusto Montenegro, importante eixo de mobilidade urbana da cidade.

De acordo com Gomes, Araújo e Pontes (2025), o Tapanã caracteriza-se por um crescimento urbano desordenado, impulsionado principalmente pela migração interna e pela ocupação espontânea de terrenos de várzea e áreas ambientalmente frágeis. A geografia do bairro, composta por terrenos de baixa altitude e alta suscetibilidade a alagamentos, influencia diretamente as condições de moradia e o desenvolvimento urbano.

O bairro do Tapanã encontra-se a aproximadamente 15 quilômetros do centro histórico de Belém, sendo acessado por vias estruturantes como a Avenida Augusto Montenegro e a Rua da Yamada. Segundo Souza e Lima (2022), essa localização estratégica, embora afastada do centro, tem favorecido a ocupação por famílias de baixa renda e, mais recentemente, por empreendimentos de médio e alto padrão, resultando em uma intensa heterogeneidade socioespacial.

Essa configuração territorial faz do Tapanã um espaço emblemático das contradições urbanas de Belém, onde coexistem áreas de precariedade social com bolsões de valorização imobiliária, refletindo os desafios do planejamento urbano e da inclusão social na metrópole amazônica (Silva, Castro, 2020).

Figura 2: Mapa da localização do Bairro do Tapanã



Fonte: A autora, 2024.

8.1- TRABALHO E CONDIÇÕES DE VIDA DA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA

As famílias de baixa renda no Tapanã frequentemente dependem de empregos informais ou subempregos, com baixa remuneração e condições precárias de trabalho. Segundo estudos de Barros e Melo (2019), as periferias urbanas, como é o caso do Tapanã, estão marcadas por uma alta taxa de informalidade no mercado de trabalho, o que impacta diretamente a qualidade de vida dessas famílias. A falta de empregos formais e de políticas públicas efetivas de qualificação profissional limita as oportunidades de inserção no mercado de trabalho de forma digna e remunerada.

Os equipamentos públicos do bairro, como o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) e os cursos profissionalizantes oferecidos por esses serviços, desempenham um papel importante na capacitação e inserção social das famílias. O CRAS, por exemplo, promove cursos e oficinas que visam qualificar a população local, oferecendo uma alternativa para a melhoria das condições de trabalho e renda. Porém, a falta de recursos e a sobrecarga dos serviços são obstáculos para que todos os interessados tenham acesso às oportunidades oferecidas.

De acordo com Pereira e Souza (2021), políticas públicas de inclusão social e qualificação profissional são essenciais para promover a autonomia econômica das famílias de baixa renda, mas a efetividade dessas políticas depende da articulação entre os serviços oferecidos pelos equipamentos públicos e as necessidades específicas da comunidade local.

Além disso, os dados sobre emprego no bairro indicam que muitos moradores do Tapanã, especialmente as mulheres e os jovens, enfrentam barreiras para acessar o mercado de trabalho formal, como a falta de qualificação profissional e a escassez de vagas de emprego nas regiões periféricas. Como argumenta Silva (2018), a informalidade e o desemprego estrutural em áreas como o Tapanã criam um ciclo de exclusão social que é difícil de ser quebrado sem investimentos mais significativos em educação, qualificação e políticas públicas voltadas para a geração de trabalho decente.

8.3 – O CONTEXTO SOCIOECONÔMICO NO BAIRRO DO TAPANÃ.

Além da capacitação profissional, a regularização fundiária e o acesso à moradia digna também são questões centrais para a melhoria das condições de trabalho e vida das famílias no Tapanã. A regularização fundiária, ao assegurar a posse da terra e o direito à moradia, é também, um passo importante para a estabilidade social e econômica das famílias. Estudos de Lima e Costa (2019) apontam que, em muitos casos, a regularização fundiária também contribui para a melhoria das condições de trabalho, uma vez que as famílias deixam de viver em áreas de risco e passam a ter acesso a uma infraestrutura básica, que facilita a atividade econômica e a mobilidade social.

O bairro do Tapanã, situado em Belém do Pará, representa uma síntese das profundas desigualdades socioeconômicas que caracterizam o espaço urbano brasileiro.

De um lado, uma significativa parcela de sua população vive em situação de vulnerabilidade, enfrentando dificuldades de acesso a emprego formal, educação de qualidade, serviços públicos e infraestrutura básica. De outro, observa-se a presença de condomínios fechados e empreendimentos de alto padrão, voltados para classes sociais mais favorecidas, evidenciando a coexistência de realidades econômicas opostas em um mesmo território.

A realidade das famílias de baixa renda no Tapanã é marcada por formas de trabalho precário, alta taxa de informalidade e dificuldades de mobilidade social. Segundo Santos (2008), “as periferias urbanas são espaços da sobrevivência, onde o trabalho informal se torna uma necessidade diante da ausência de alternativas formais no mercado de trabalho”. No caso do Tapanã, a informalidade é ainda mais acentuada pela ausência de polos industriais ou grandes centros comerciais na proximidade imediata do bairro, forçando muitos moradores a buscar meios próprios de subsistência, como o comércio ambulante e pequenos serviços.

Ao mesmo tempo, o bairro tem registrado um crescimento de condomínios de luxo, destinados a uma população de renda mais elevada, que busca segurança e qualidade de vida em áreas mais afastadas do centro urbano. Essa dinâmica evidencia um processo de fragmentação socioespacial, como descrito por Villaça (2011), para quem “as cidades brasileiras são organizadas de forma a promover a segregação, com espaços valorizados e bem equipados convivendo lado a lado com áreas precarizadas e desprovidas de infraestrutura”.

A instalação desses empreendimentos de alto padrão no Tapanã intensifica a especulação imobiliária e impacta diretamente a estrutura social do bairro. Conforme observa Rolnik (1997), “a produção do espaço urbano nas grandes cidades brasileiras é marcada pela exclusão e pela reprodução de desigualdades, em que a lógica do mercado prevalece sobre as necessidades sociais”. No Tapanã, o aumento do valor dos imóveis em áreas próximas aos condomínios não representa necessariamente uma melhoria nas condições de vida dos moradores tradicionais da periferia; ao contrário, pode agravar processos de expulsão e dificultar ainda mais o acesso à moradia para famílias de baixa renda.

Além disso, a precariedade dos serviços públicos e a carência de equipamentos urbanos nas áreas populares do Tapanã contrastam fortemente com a infraestrutura oferecida pelos condomínios de luxo, que muitas vezes são autossuficientes, contando com segurança privada, áreas de lazer e vias internas pavimentadas. Essa realidade evidencia, conforme apontado por Caldeira (2000), "a tendência de privatização dos espaços urbanos e a fragmentação da cidade em enclaves de riqueza e bolsões de pobreza".

O bairro do Tapanã exemplifica como as dinâmicas de urbanização contemporânea em Belém perpetuam e aprofundam desigualdades socioeconômicas históricas, revelando uma cidade dividida, onde diferentes classes sociais compartilham o mesmo espaço físico, mas em condições profundamente desiguais de acesso aos bens e serviços urbanos.

8.3- - QUESTÕES SOCIOAMBIENTAIS DO BAIRRO DO TAPANÃ.

O bairro do Tapanã, situado na zona leste de Belém, é caracterizado por um processo intenso de ocupação irregular e carência de infraestrutura urbana básica. De acordo com Sousa (2015), a expansão desordenada das periferias de Belém resultou na apropriação de áreas ambientalmente frágeis, como margens de igarapés e terrenos de várzea, gerando forte pressão sobre o ambiente natural.

Essas ocupações, muitas vezes feitas sem planejamento e sem a presença do Estado, resultam em graves problemas socioambientais, como alagamentos frequentes, descarte inadequado de resíduos sólidos e degradação dos cursos d'água (SOUSA, 2015; VASCONCELOS, 2010). A ausência de sistemas de drenagem urbana agrava a vulnerabilidade da população, especialmente em períodos de chuva intensa, situação amplamente observada no Tapanã.

Segundo Cavalcanti (2012), a precariedade dos serviços de saneamento básico e a ocupação de áreas de risco representam uma das expressões mais claras da vulnerabilidade socioambiental nas periferias amazônicas. No Tapanã, essas condições se refletem na baixa qualidade de vida da população, marcada por riscos sanitários, dificuldades de mobilidade e falta de equipamentos públicos adequados.

A coexistência de espaços de alta valorização imobiliária, como condomínios fechados, e áreas de extrema precariedade habitacional no Tapanã revela a forte desigualdade socioespacial que marca a expansão urbana de Belém (IBGE, 2022; SOUZA, 2003). Essa fragmentação do território urbano é um dos grandes desafios para a implementação de políticas públicas que busquem promover a justiça socioambiental.

Esses problemas apontam para a necessidade urgente de políticas de regularização fundiária, urbanização de áreas informais e proteção dos recursos naturais, como destacam os estudos de Vasconcelos (2010), que defende uma abordagem integrada para a gestão urbana nas cidades amazônicas.

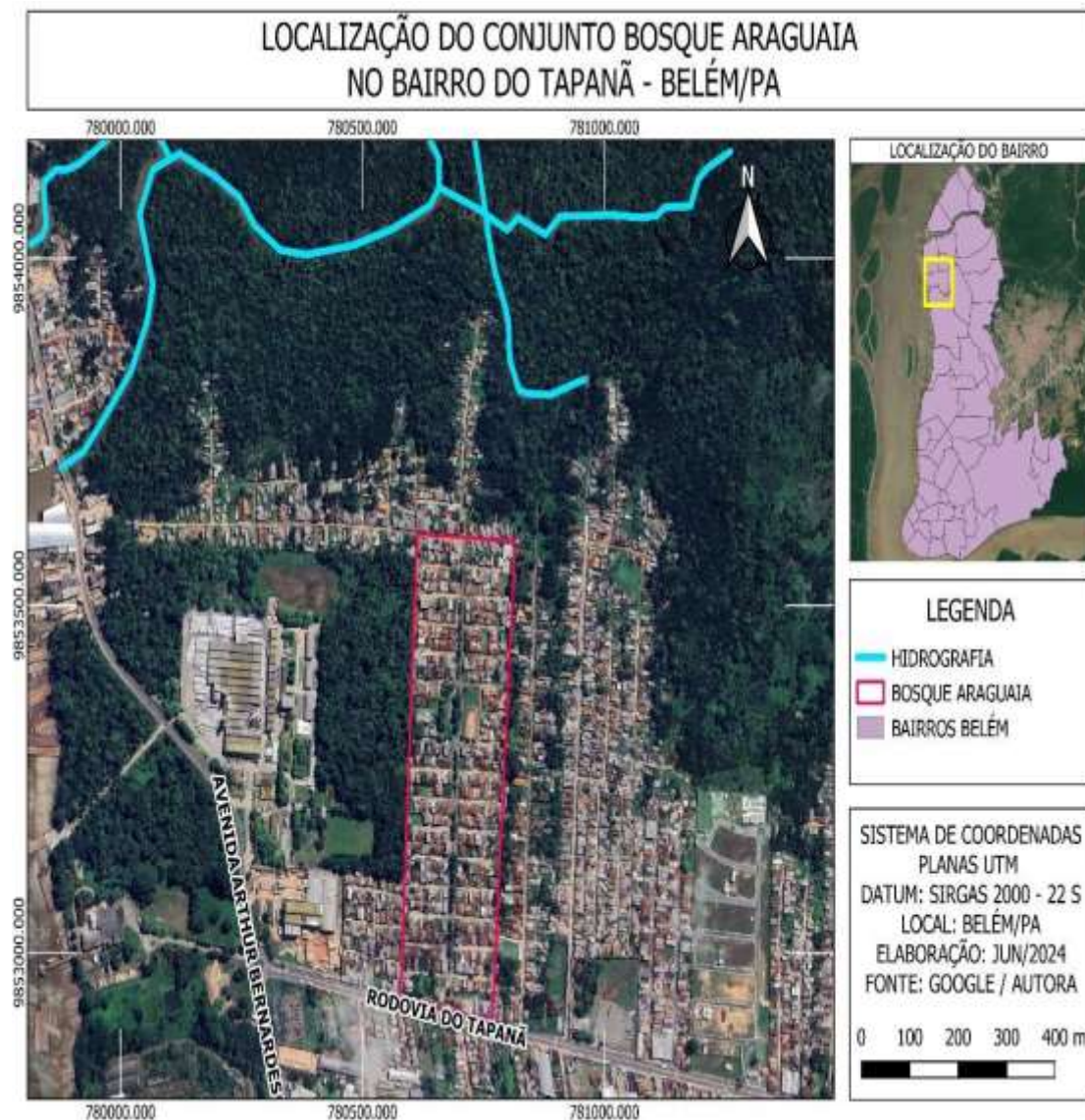
9- ÁREA DE ESTUDO: BOSQUE ARAGUAIA.

O Conjunto Bosque Araguaia, localizado em Belém (PA), é um exemplo significativo de comunidade que enfrenta desafios relacionados à regularização fundiária e ao acesso a serviços básicos essenciais. Formado por moradores que buscam estabilidade e melhoria da qualidade de vida, o Conjunto habitacional apresenta uma realidade complexa, marcada por questões de infraestrutura precária e demandas por políticas públicas mais eficazes. Nesse contexto, a regularização fundiária, com suas múltiplas facetas e impactos, tem se mostrado um caminho fundamental para assegurar direitos de propriedade e promover a inclusão social.

O processo de ocupação do Conjunto Bosque Araguaia iniciou-se com a criação da Cooperativa Habitacional de Belém (COMTETO), no início dos anos 2000. Durante esse processo organizacional, a COMTETO mobilizou os moradores de baixa renda e adquiriu a área que anteriormente pertencia à empresa de fabricação de telhas. A intenção da COMTETO era criar um loteamento de baixa renda com estrutura semiurbanizada. No entanto, a cooperativa foi perdendo seu papel junto às famílias, o que levou à criação da Associação de Moradores do Conjunto Bosque Araguaia (AMBA), em 2 de fevereiro de 2017, para suprir a necessidade de organização.

Dentro da poligonal delimitada para o Projeto de REURB do Conjunto Bosque Araguaia, destacam-se como áreas verdes a Praça Central do conjunto, o canteiro central arborizado e as áreas livres pertencentes à Associação de Moradores, onde está em andamento o projeto de construção de um centro comunitário e de uma área de lazer para a população.

Figura 3: Mapa de localização do Conjunto Bosque Araguaia



Fonte: A autora 2024.

Quanto à compra dos lotes, as famílias foram organizadas por quadras e lotes. Inicialmente, 658 (seiscentos e cinquenta e oito) famílias faziam parte da construção habitacional do loteamento, mas esse número tem variado ao longo dos anos devido aos processos de compra e venda de lotes e subdivisão das propriedades.

De acordo com a pesquisa e o diagnóstico fundiário, o Bosque Araguaia está registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis. A primeira matrícula data de 20 de agosto de 1976 (Nº 414, folha 01).

A descrição da matrícula é a seguinte:

IMÓVEL: Terreno alodial, sem benfeitoria, situado na Rodovia Tapanã, ramal da Arthur Bernardes (Belém-Icoaraci), município e comarca de Belém – PA, com as seguintes medidas: 200,00 m de frente para a Rodovia Tapanã, por 1.312,00 m da frente aos fundos, totalizando uma área de 262.400 m², dividindo-se, pelo lado direito de quem observa o imóvel, com terras de Margarida O. Torres ou sucessores, pelo lado esquerdo, com o imóvel incorporado pela Sociedade Anônima Tubos Brasilit e Indústrias Brasilit da Amazônia S/A (matrícula 413), e com Francisco Fernando Dacier Lobato e sucessores; pelos fundos, com quem de direito, cuja divisa é delimitada por marcos geodésicos. (1º Ofício de Registro de Imóveis)

Diante de diversas questões relacionadas ao endividamento, a COMTETO, entidade sem fins lucrativos, entrou em processo de compra da área, conforme consta no Registro de Imóveis do 1º Ofício. A transação foi formalizada pela Escritura Pública de 23 de novembro de 1998, pelo preço ajustado de R\$ 200.000,00, já integralmente pago e liquidado. A compra foi efetivada pela COMTETO, uma entidade civil sem fins lucrativos, sem condições suspensivas ou resolutivas.

Em 2023, a COMTETO firmou um Termo de Cooperação com a Companhia de desenvolvimento e administração da região metropolitana de Belém (CODEM) para a regularização da área do Conjunto Bosque Araguaia, com o objetivo de titular os imóveis ocupados por moradores que atendam aos requisitos da Lei nº 13.465/2017 e da Lei Municipal nº 9.733/2022. As áreas destinadas a equipamentos públicos serão definidas, e as áreas remanescentes permanecerão sob a propriedade da COMTETO.

Dentro da área registrada da COMTETO, ao norte do Conjunto Bosque Araguaia, encontra-se uma grande área verde classificada como Zona Especial de Interesse Ambiental pelo Plano Diretor de Belém (2008) . Esta área é composta por vegetação nativa, localizada ao redor dos Igarapés Paracuri e Redenção. A área marginal aos cursos d'água é considerada Área de Preservação Permanente (APP). De acordo com o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012), as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente devem ter uma largura mínima de 50 metros.

O Plano Diretor de Belém, Lei Municipal nº 8.655, de 30 de julho de 2008, estabelece que dentro dessa área deve ser mantida uma faixa *non aedificandi*, conforme o artigo 66. O objetivo é preservar os cursos d'água e promover a implantação dos Corredores de Integração Ecológica, com faixas de domínio de 30 metros ao longo das margens dos cursos d'água, para preservação da vegetação.

No interior do Loteamento Bosque Araguaia (área do projeto REURB), existem canteiros centrais e uma praça arborizada, além de uma área chamada pelos moradores de “Área Verde”, que serve como ponto de encontro. Também está prevista a construção do centro comunitário da AMBA, para atender as demandas sociais da população.

Figura 4 : Foto da Área Verde



Fonte: A autora 2024

9.1 - O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO CONJUNTO BOSQUE ARAGUAIA

A CODEM é uma sociedade de economia mista, com a Prefeitura de Belém como principal acionista, tem como competências a participação na implementação e estabelecimento do Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado (PMDI) para o município de Belém e a Região Metropolitana, subsidiando o processo de planejamento, supervisão e controle das atividades desenvolvidas pelos órgãos da Prefeitura de Belém, e o entrosamento dessas atividades com órgãos federais, estaduais e municipais atuantes na área, além da sociedade organizada. Cabe também à CODEM realizar, direta ou

indiretamente, estudos, pesquisas e projetos indispensáveis à estruturação de programas globais e setoriais, de interesse para o desenvolvimento integrado do município. Além disso, a CODEM é responsável por administrar e explorar economicamente os bens de uso especial e outros dominiais da Prefeitura Municipal de Belém que lhe forem atribuídos, bem como planejar, coordenar, executar, monitorar e avaliar as atividades relacionadas à política municipal de regularização fundiária.

Entre suas várias funções, a CODEM coordena o Programa Terra da Gente, responsável pela REURB de Interesse Social no município de Belém, criado em fevereiro de 2021 pela Prefeitura Municipal de Belém. Este modelo de Reurb é garante aos cidadãos o acesso permanente ao título de propriedade.

Em conformidade com as normas gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal nº 9.310/2018 sobre Reurb, o Programa Terra da Gente visa garantir a segurança jurídica da propriedade, por meio da emissão do título definitivo, permitindo o acesso à cidadania e a políticas públicas, especialmente aquelas voltadas para a urbanização e habitação.

O processo de regularização fundiária do Conjunto Bosque Araguaia foi estruturada em diferentes etapas, visando a implementação de um processo gradual e organizado que atendesse de forma eficaz às necessidades da comunidade e garantisse o cumprimento das normativas urbanísticas e legais. Cada etapa do processo foi planejada de maneira a proporcionar uma abordagem específica para as diversas questões enfrentadas pelos moradores, desde a análise inicial das condições do terreno até a entrega final dos títulos de propriedade.

Este processo de regularização fundiária será discutido de forma detalhada a seguir, etapa por etapa, abordando as ações realizadas, os desafios enfrentados e os resultados alcançados. As etapas envolvem desde o diagnóstico inicial, que levantou informações sobre o parcelamento do solo e as condições de infraestrutura, até a finalização do registro dos imóveis, passando pela definição de planos de infraestrutura e mobilização social.

Cada uma dessas etapas é crucial para garantir que o processo de regularização fundiária seja conduzido de forma transparente, eficiente e em sintonia com as necessidades da população local. A análise das etapas permitirá uma visão mais clara dos

avanços e das dificuldades encontradas ao longo do processo, assim como dos benefícios que a regularização fundiária trará para os moradores do Conjunto Bosque Araguaia.

9.2- ETAPA DE MOBILIZAÇÃO SOCIAL.

O trabalho de mobilização social realizado no Loteamento Bosque Araguaia, localizado no Bairro do Tapanã, em Belém, foi um esforço crucial para o sucesso do programa de regularização fundiária na área. A iniciativa teve início em abril de 2022, com uma reunião inicial organizada pela Associação dos Moradores do Bosque Araguaia (AMBA), em parceria com a COMTETO, os gestores da CODEM (Companhia de Desenvolvimento de Belém), e os próprios moradores do conjunto. O objetivo dessa reunião era estabelecer um alinhamento entre as partes envolvidas no processo de regularização fundiária, discutindo as etapas do projeto e as expectativas da comunidade.

A mobilização social ganhou força com a realização de diversas reuniões organizadas pela AMBA, visando sensibilizar a comunidade local sobre a importância do processo de regularização e garantir a participação ativa dos moradores. A Associação desempenhou um papel fundamental, criando um canal de comunicação entre os moradores e os gestores públicos, além de incentivar a conscientização sobre os benefícios da regularização fundiária, como a segurança jurídica da posse da terra e o acesso a serviços básicos como água, esgoto e asfaltamento.

Em 05 de maio de 2022, a CODEM realizou uma grande Audiência Pública, um evento que teve como principal objetivo esclarecer dúvidas, discutir o processo de regularização e ouvir as opiniões da população diretamente afetada. A audiência contou com a presença de cerca de 1.000 pessoas, incluindo moradores do Conjunto Bosque Araguaia e de outras Comunidades da região do Tapanã. Esse evento foi uma oportunidade valiosa para que os moradores expressassem suas preocupações e sugestões, o que permitiu um espaço democrático de diálogo entre os cidadãos e os gestores públicos.

A mobilização social no Bosque Araguaia também destacou a importância da integração entre os diferentes profissionais envolvidos no processo de regularização fundiária. O trabalho conjunto de assistentes sociais, urbanistas, advogados, administrativos e gestores públicos foi essencial para garantir que o projeto atendesse não

apenas às necessidades legais e técnicas da regularização, mas também às demandas sociais da comunidade, que incluiu questões relacionadas à infraestrutura, segurança e acessibilidade. O processo também envolveu a análise das condições socioeconômicas da população, identificando as necessidades específicas de grupos vulneráveis.

A mobilização teve um impacto significativo na conscientização da população sobre seus direitos e deveres, e o processo de regularização fundiária foi progressivamente compreendido como uma ferramenta essencial para o fortalecimento da cidadania. Como afirmado por L.C.R, morador do Bosque Araguaia e envolvido ativamente na mobilização, “a regularização fundiária não é apenas uma questão de documentos, mas de garantir a dignidade das pessoas que vivem na área. Com a regularização, a comunidade pode finalmente ter acesso aos serviços básicos e à segurança de que seus direitos serão respeitados.”

O trabalho de mobilização social realizado no Conjunto Bosque Araguaia, com a participação ativa da AMBA, dos gestores da CODEM e da comunidade local, foi um exemplo de como a participação popular pode transformar um processo complexo de regularização fundiária em uma conquista coletiva. A mobilização ajudou a garantir que o processo fosse transparente, democrático e inclusivo, promovendo um avanço significativo na construção de uma cidade mais justa e acessível para todos.

Figura 5: Foto da Audiência Pública



Fonte: CODEM 2022

9.3 - DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

O parcelamento e uso do solo urbano visam ao desenvolvimento das diversas atividades urbanas, conforme abordado por Mascarenhas (2010) e Pinho (2011), e são essenciais para a organização dos espaços urbanos em loteamentos, bairros, distritos ou municípios. O processo de urbanização exige que os loteadores elaborem um projeto de loteamento, o encaminhem à Prefeitura para aprovação e, após essa aprovação, realizem o registro no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo de 180 dias. Além disso, o loteador tem a obrigação de realizar as obras de infraestrutura necessárias, um compromisso frequentemente não cumprido. Quando há descumprimento das obrigações, o município deve notificar o loteador para regularizar a área, conforme afirmam Alfonsin et al. (2002).

No caso do Conjunto Bosque Araguaia, o diagnóstico urbanístico realizado pela CODEM (2024) revela as principais características do parcelamento do solo e suas implicações para o planejamento urbano da área. O parcelamento apresenta quadras regulares, vias regulares e sem saída, e lotes ortogonais, com dimensões médias de 8 metros de frente por 16 metros de fundo, totalizando uma área de cerca de 128,00 metros quadrados por lote. Esse modelo de parcelamento segue um padrão que facilita a organização espacial e a divisão dos lotes, mas que, ao mesmo tempo, pode gerar desafios relacionados à conectividade e ao acesso a diferentes partes do bairro, especialmente em áreas onde as vias não têm saída.

O uso predominante da área é residencial, com alguns terrenos de uso misto, combinando moradia com atividades comerciais e serviços locais. Esse arranjo pode atender a algumas necessidades da comunidade, mas também revela a presença de uma urbanização não totalmente planejada, já que a mistura de usos pode gerar conflitos de convivência, como a sobrecarga de infraestrutura e a falta de planejamento para suportar a coexistência de atividades residenciais e comerciais em uma mesma área.

Outro ponto relevante identificado no diagnóstico é a presença de um número considerável de terrenos baldios e edificações em ruínas, representando cerca de 12% do total de lotes no conjunto. Esse índice reflete uma falta de aproveitamento eficiente do solo e pode contribuir para a degradação da paisagem urbana, além de representar um

risco para a segurança e saúde dos moradores. A presença desses espaços vazios e em ruínas destaca a necessidade urgente de políticas de reabilitação e ocupação desses terrenos, a fim de evitar que se tornem focos de problemas urbanos como o acúmulo de lixo e a proliferação de doenças.

Em termos de infraestrutura de transporte, a área do Conjunto Bosque Araguaia é conectada à cidade por um único acesso à Rodovia do Tapanã, que é a principal via do bairro. Embora a rodovia ofereça um meio de ligação com outras partes de Belém, ela não é suficiente para atender à grande demanda populacional da área. As 13 linhas de ônibus que circulam pela região não conseguem suprir as necessidades de mobilidade da comunidade, principalmente devido ao alto índice de população e à falta de alternativas de transporte público eficientes.

O diagnóstico urbanístico do Conjunto Bosque Araguaia aponta para um parcelamento do solo com características regulares, mas que carece de uma infraestrutura urbana mais adequada para atender à demanda crescente da população. A presença de terrenos baldios, edificações em ruínas e a infraestrutura de transporte insuficiente são questões que precisam ser abordadas de forma urgente no planejamento e na implementação de políticas públicas urbanas, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida da população e garantir o desenvolvimento sustentável da área.

9. 4- FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O Projeto de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social do Loteamento Bosque Araguaia segue as diretrizes e bases legais estabelecidas para a regularização fundiária executada pela CODEM. A escolha dos instrumentos legais a serem aplicados no processo de regularização fundiária foi cuidadosamente analisada, levando em consideração as características do núcleo urbano informal consolidado e as necessidades dos ocupantes.

Após análise dos instrumentos disponíveis, a Legitimação Fundiária, o Direito Real de Laje e o Condomínio Urbano Simples foram considerados os mais adequados para a regularização dos lotes no Loteamento Bosque Araguaia. A escolha de cada um desses instrumentos depende da análise individualizada de cada unidade habitacional,

garantindo que a regularização seja realizada de forma personalizada, conforme as especificidades de cada ocupação.

É importante destacar que, embora o Projeto de Regularização Fundiária esteja classificado na modalidade REURB-S (regularização de núcleos urbanos informais de interesse social), é possível que alguns moradores não se enquadrem nos critérios de baixa renda. Nesses casos, a regularização pode ser realizada por meio da modalidade REURB-E, voltada para núcleos urbanos informais com características diferentes, onde os moradores têm renda superior ao limite da REURB-S, mas ainda assim precisam garantir a formalização de sua posse.

O processo de regularização teve início em 10 de maio de 2022, com os trabalhos de campo realizados pela equipe de assistentes sociais e pela equipe urbanística. Nesse momento, foram realizados cadastros, coleta de documentos e medições dos lotes. A adesão dos moradores ao processo foi facilitada pela mobilização eficaz liderada pela Associação dos Moradores e pela equipe da CODEM, que garantiram o envolvimento da comunidade e a regularização da documentação necessária.

Após a coleta de dados, o processo seguiu uma sequência de etapas: primeiramente, os documentos foram encaminhados à equipe de serviço social, que analisou o perfil socioeconômico dos moradores por meio do Parecer Social. Em seguida, a equipe jurídica fez uma análise processual detalhada, emitindo o Parecer Jurídico. Posteriormente, a equipe urbanística elaborou as peças técnicas necessárias para o andamento do processo. Finalmente, os documentos foram enviados, lote a lote, ao 3º Registro de Imóveis de Belém para o registro oficial.

O processo culminou com a entrega das primeiras certidões e títulos de propriedade aos moradores no dia 28 de agosto de 2023, o que representou um marco importante na garantia do direito à moradia e na segurança jurídica da posse. A segunda entrega ocorreu no Conjunto Bosque Araguaia, em 22 de outubro de 2023, onde os moradores participaram de um evento de formalização, demonstrando grande satisfação com o resultado alcançado.

A legitimação fundiária é um instrumento jurídico essencial, pois proporciona maior estabilidade e dignidade aos beneficiários. Através da titularização, os moradores

conseguem formalizar a posse de seus imóveis, adquirindo uma base sólida para o exercício pleno de seus direitos, especialmente no que diz respeito à segurança da posse e ao acesso a serviços públicos e benefícios sociais.

Figura 6: 1º Entrega dos Títulos



Fonte: Autora,2024.

Figura 7: 2º Entrega dos Títulos



Fonte: Autora,2024.

10 - ANÁLISES DE DADOS DA PESQUISA

A análise de dados realizada no Conjunto Bosque Araguaia tem como principal objetivo compreender o perfil socioeconômico dos moradores, suas condições de moradia e infraestrutura, além de captar percepções e expectativas em relação ao processo de regularização fundiária. A pesquisa foi desenvolvida no contexto da execução do Programa de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), coordenado pela CODEM, em parceria com a Associação de Moradores do Bosque Araguaia.

Considerando a complexidade social e urbanística do loteamento, a coleta de dados buscou captar informações que subsidiem a implementação de políticas públicas mais eficientes e que garantam o direito à moradia adequada. A análise também visa apontar os principais desafios e potencialidades identificados durante o processo de regularização, servindo de base para ações futuras de planejamento urbano e inclusão social.

Dessa forma, os resultados da pesquisa divididos em tópicos específicos, tratando do perfil dos moradores, das condições físicas do território, das percepções sobre a regularização fundiária e dos aspectos sociais relevantes que emergiram a partir do contato direto com a comunidade.

A análise de dados realizada no Conjunto Bosque Araguaia baseou-se em uma abordagem qualitativa, com o objetivo de compreender a realidade social, urbana e jurídica dos moradores, a partir de suas experiências, percepções e práticas cotidianas.

Os dados foram coletados por meio de visitas domiciliares, entrevistas semiestruturadas, rodas de conversa e observações de campo realizadas pelas equipes de serviço social e urbanismo da CODEM. Não foi aplicada metodologia estatística ou quantitativa, priorizando-se a escuta atenta, a descrição densa e a interpretação dos significados atribuídos pelos próprios moradores à sua situação habitacional e ao processo de regularização fundiária.

A coleta de informações ocorreu de forma contínua a partir de maio de 2022, abrangendo moradores de diferentes perfis, considerando aspectos como tempo de residência, condições de moradia, vínculos comunitários, entre outros.

O material recolhido foi sistematizado em relatórios descritivos, registros de campo e pareceres sociais, compondo a base para a análise apresentada nesta pesquisa. Essa opção metodológica buscou respeitar a complexidade do território e valorizar a participação ativa dos moradores como protagonistas do processo de transformação urbana

10.1 ANÁLISE INDIVIDUAL DOS QUADROS:

Tabela 4 – Perfil socioeconômico dos moradores do Conjunto Bosque Araguaia

ASPECTO OBSERVADO	RESULTADO
CHEFES DE FAMÍLIA MULHERES	CERCA DE 75%
TEMPO MÉDIO DE POSSE DOS LOTES	56% POSSUEM O LOTE DESDE A IMPLANTAÇÃO PELA COMTETO
DIVISÃO SOCIOESPACIAL	APÓS A PRAÇA CENTRAL, PREDOMINA MENOR PODER AQUISITIVO
FONTE DE RENDA	PREDOMINÂNCIA DE BENEFÍCIOS SOCIAIS NAS ÁREAS PERIFÉRICAS
ESTRUTURA HABITACIONAL	MORADIAS MAIS SIMPLES NAS ÁREAS MAIS AFASTADAS
PRESENÇA DE IDOSOS	NÃO SIGNIFICATIVA
TIPO DE NÚCLEO FAMILIAR	CERCA DE 45% SÃO CASAIS AUTÔNOMOS
PEOCUPAÇÃO COM A TITULARIDADE	ELEVADA, EXPRESSA PELA MAIORIA DOS MORADORES

Fonte: Elaboração própria (2025)

A análise dos dados apresentados no Quadro 1 revela várias dimensões do perfil socioeconômico dos moradores do Conjunto Bosque Araguaia. Primeiramente, observa-se que 75% dos chefes de família são mulheres, o que reflete um padrão observado em diversas áreas urbanas no Brasil, onde a mulher ocupa um papel central na liderança familiar, especialmente em contextos de desigualdade socioeconômica (Santos 2019). Essa realidade é muitas vezes relacionada ao aumento de famílias monoparentais, como

também destacam Silva e Almeida (2017), que apontam que as mulheres frequentemente assumem a responsabilidade de prover o sustento familiar, seja por conta de separações ou por outros fatores socioculturais.

A presença de 56% de moradores que possuem seus lotes desde a implantação do Loteamento Bosque Araguaia também é significativa, pois reflete o processo de consolidação do espaço urbano informal, o que pode ser interpretado como um indicativo de estabilidade residencial. De acordo com Fernandes e Silva (2018), o acesso à posse da terra, mesmo sem formalização, está frequentemente relacionado à criação de raízes comunitárias e à construção de identidade territorial.

Em relação à divisão socioespacial observada no conjunto, nota-se que os moradores localizados após a praça central possuem menor poder aquisitivo. Esse fenômeno pode ser explicado pela teoria da estratificação social e a fragmentação urbana, onde a distribuição desigual de renda e infraestrutura cria áreas periféricas menos favorecidas. Segundo Harvey (2016), a cidade tende a concentrar riquezas nas áreas centrais e deixar as periferias com menor acesso a serviços e recursos, o que se reflete diretamente na qualidade de vida dos habitantes dessas regiões.

Ainda sobre a questão da estrutura familiar, aproximadamente 45% dos moradores são casais autônomos, o que pode estar relacionado à tendência crescente de independência econômica e à maior valorização da autonomia familiar. Segundo Castells (2013), a autossuficiência financeira e a capacidade de decisão individual dentro do núcleo familiar são características comuns em contextos urbanos, especialmente em bairros mais afastados da área central.

Além disso, é importante destacar a preocupação com a titularidade do imóvel, que representa uma prioridade para a maioria dos moradores. Esse desejo de regularização fundiária é consistente com o que apontam Souza e Ribeiro (2020), que indicam que a formalização da posse da terra oferece segurança jurídica, além de ser fundamental para o fortalecimento da cidadania plena. A não utilização do financiamento imobiliário por grande parte dos moradores, embora possa ser vista como uma preferência por transações informais, também pode indicar uma dificuldade no acesso ao crédito ou a ausência de confiança nos mecanismos bancários, como destacam Lima e Pereira (2019).

Esses dados e interpretações revelam um panorama da realidade socioeconômica do Conjunto Bosque Araguaia, que precisa ser levado em consideração no processo de regularização fundiária e nas estratégias de intervenção pública para garantir a efetivação do direito à moradia digna.

Tabela 5 – Observações e Escutas Qualitativas

ASPECTO OBSERVADO	DESCRIÇÃO	CITAÇÃO
ESCUA DOS MORADORES	DURANTE AS REUNIÕES E ENTREVISTAS, OS MORADORES EXPRESSARAM PREOCUPAÇÕES COM A SEGURANÇA DA POSSE E COM A TITULARIDADE DOS IMÓVEIS, SENDO ESSA UMA PRIORIDADE PARA A MAIORIA. A INSEGURANÇA RELACIONADA À PERDA DA CASA FOI UM TEMA RECORRENTE.	"EU TENHO MEDO QUE ALGUÉM VENHA E TOME A CASA DA GENTE, POR ISSO EU QUERO QUE O NOME FIQUE NO MEU NOME."
CONDIÇÕES DAS MORADIAS	A MAIORIA DAS CASAS, ESPECIALMENTE NAS ÁREAS MAIS PERIFÉRICAS DO CONJUNTO, AINDA NÃO POSSUI INFRAESTRUTURA BÁSICA, COMO ESGOTO E ASFALTO. A ESTRUTURA DAS CASAS É SIMPLES, MUITAS VEZES SEM ACABAMENTO ADEQUADO.	OBSERVAÇÃO DIRETA DURANTE AS VISITAS.
PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA	A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES TEM UM PAPEL IMPORTANTE NA MOBILIZAÇÃO DA COMUNIDADE E NO FORTALECIMENTO DO SENSO DE COLETIVIDADE. CONTUDO, EM ALGUMAS ÁREAS, OBSERVA-SE UMA FALTA DE ENGAJAMENTO POR PARTE DOS MORADORES, O QUE PODE ESTAR LIGADO A DESCONFIANÇA NAS INSTITUIÇÕES PÚBLICAS.	"A ASSOCIAÇÃO TEM FEITO A SUA PARTE, MAS TEM GENTE QUE NÃO ACREDITA MAIS NO PODER PÚBLICO."
DIVISÃO SOCIOESPACIAL	HÁ UMA CLARA DIVISÃO ENTRE AS ÁREAS MAIS CENTRAIS E AS MAIS PERIFÉRICAS, COM AS ÁREAS PRÓXIMAS À PRAÇA CENTRAL SENDO MAIS VALORIZADAS, ENQUANTO AS PERIFERIAS ENFRENTAM MAIS DIFICULDADES ECONÔMICAS.	OBSERVAÇÃO DIRETA DO PADRÃO DE MORADIAS E INFRAESTRUTURA

Fonte: Pesquisa de campo, 2024.

A partir dos dados qualitativos coletados por meio de escuta ativa e observação participante, diversas questões importantes emergem no processo de regularização

fundiária do Conjunto Bosque Araguaia. O medo de perda da posse e a preocupação com a titularidade foram destacados como as principais demandas dos moradores, o que corrobora com os achados de vários estudos sobre a importância da formalização para a segurança jurídica e o exercício pleno da cidadania (Silva, 2021; Santos, 2019).

Além disso, a observação sobre as condições de moradia reforça a desigualdade de infraestrutura observada nas áreas periféricas, o que é consistente com as discussões de segregação urbana e a distribuição desigual de recursos nas cidades (Harvey, 2016). Esse cenário sugere a necessidade de uma abordagem integrada de regularização fundiária, que vá além da titularidade e inclua melhorias estruturais nas áreas mais carentes.

Por fim, a análise da participação comunitária e da divisão socioespacial aponta para as dificuldades em mobilizar toda a comunidade, refletindo um fenômeno conhecido de desconfiança em relação às instituições públicas e o papel das lideranças locais no processo de transformação urbana (Castells, 2013). A falta de engajamento em algumas áreas pode ser um obstáculo para o sucesso do processo de regularização e exige uma estratégia de inclusão mais efetiva.

10.2 - ANÁLISE COMPARATIVA E INTEGRADA DOS DADOS

A análise dos dados obtidos por meio da pesquisa realizada no Conjunto Bosque Araguaia possibilita a compreensão da realidade social, econômica e habitacional da comunidade, considerando tanto informações quantitativas quanto qualitativas.

O Quadro 1, que apresenta o perfil socioeconômico dos moradores, revelou que cerca de 75% dos responsáveis pelos lotes são mulheres. Além disso, 56% dos moradores possuem o lote desde a implantação original do loteamento pela COMTETO, indicando uma longa história de ocupação contínua. Uma divisão socioespacial foi observada em relação à praça central: as famílias que residem após essa referência territorial possuem, em geral, menor poder aquisitivo, apresentam estruturas habitacionais mais simples e dependem majoritariamente de benefícios sociais para sua subsistência. Também foi constatado que aproximadamente 45% das famílias são compostas por casais autônomos e que a maioria manifesta preocupação significativa com a segurança jurídica da posse do imóvel.

O Quadro 2, elaborado a partir das escutas realizadas durante o trabalho de campo, complementa essas informações, ao trazer a percepção dos moradores sobre suas condições de vida, suas inseguranças quanto à posse e o significado simbólico da casa própria. Nas falas registradas, emergem sentimentos de pertencimento, mas também de vulnerabilidade diante da ausência de titularidade formal.

Conforme destaca Bourdieu (1996), o capital simbólico associado à posse da terra não se limita ao valor econômico, mas envolve a construção da identidade e do reconhecimento social do sujeito. Esse aspecto foi perceptível nas falas dos moradores, principalmente entre as mulheres chefes de família, que expressaram a necessidade de garantir o imóvel para os filhos como forma de proteção e continuidade familiar.

A divisão socioespacial observada também dialoga com a noção de segregação urbana discutida por Santos (2005), que aponta que as desigualdades no espaço urbano se manifestam não apenas no acesso a bens materiais, mas também nas condições simbólicas de cidadania. As famílias residentes após a praça, dependentes de programas sociais, vivem uma realidade de maior precarização, o que é refletido tanto na estrutura física de suas moradias quanto em seus relatos de dificuldades de acesso a serviços públicos de qualidade.

De acordo com Harvey (2016), o direito à cidade implica o direito de todos os cidadãos de reformular e reapropriar os espaços urbanos de acordo com suas necessidades. Nesse sentido, a preocupação dos moradores com a regularização fundiária, expressa nos dois quadros, revela uma luta concreta por esse direito. A obtenção do título de propriedade é vista não apenas como segurança jurídica, mas como acesso a uma cidadania plena, como bem lembra Rolnik (2011), ao afirmar que a posse formal do imóvel é instrumento fundamental para o empoderamento social em contextos de vulnerabilidade.

Portanto, a análise integrada dos quadros confirma que a regularização fundiária do Bosque Araguaia não representa apenas uma formalização jurídica, mas constitui um processo de afirmação de direitos, de pertencimento e de melhoria das condições de vida. A abordagem qualitativa e quantitativa da pesquisa permitiu captar tanto as características objetivas da comunidade quanto os sentidos subjetivos atribuídos pelos moradores à posse do imóvel e ao processo de regularização.

10. 3- APRESENTAÇÃO DOS DADOS QUANTITATIVOS

Após a análise integrada dos dados qualitativos e quantitativos, que permitiu uma compreensão mais ampla do processo de regularização fundiária no Conjunto Bosque Araguaia, apresenta-se a seguir o quadro com os dados quantitativos relacionados à mobilização e regularização das unidades habitacionais. Esses dados ilustram o impacto concreto das ações realizadas e refletem o envolvimento da comunidade no processo, além de fornecer uma base para a avaliação da efetividade das intervenções realizadas até o momento.

Tabela 6 – Dados sobre Mobilização Social e Regularização Fundiária no Loteamento Bosque Araguaia

INDICADORES	Nº DE UNIDADES	PERCENTUAL (%)
TOTAL DE UNIDADES	598	100%
UNIDADES NÃO PASSÍVEIS DE MOBILIZAÇÃO	74	12%
UNIDADES NÃO MOBILIZADAS	72	12%
UNIDADES MOBILIZADAS	452	76%
UNIDADES REGULARIZADAS ATÉ DEZEMBRO/2024	325	54%

O quadro apresentado fornece uma visão clara sobre o progresso da mobilização e regularização fundiária no Conjunto Bosque Araguaia. A partir dos dados, observa-se que 452 unidades foram mobilizadas, o que corresponde a 76% do total de unidades. Este indicador é significativo, pois reflete a efetividade das ações de sensibilização e a adesão da maioria das famílias ao processo de regularização. Segundo Gonçalves (2016), a mobilização social é fundamental para garantir a participação ativa da comunidade, e o elevado número de unidades mobilizadas indica que as estratégias adotadas foram bem-sucedidas.

No entanto, embora um grande número de unidades tenha sido mobilizado, apenas 325 unidades (54%) foram regularizadas até abril de 2024. Isso demonstra que, embora

haja um alto índice de adesão ao processo de mobilização, a regularização efetiva ainda enfrenta desafios, como a complexidade burocrática e a necessidade de ajustes no processo jurídico e técnico. Como afirmam Araújo e Silva (2018), o processo de regularização fundiária, embora essencial, está frequentemente sujeito a entraves que podem atrasar a titulação, o que impacta diretamente a segurança jurídica dos moradores.

A distribuição das unidades não passíveis de mobilização (12%) também deve ser considerada, uma vez que representa uma parcela significativa da comunidade que, por questões diversas, não pode ser incluída no processo de regularização. Isso pode envolver tanto questões legais (como a ocupação irregular em áreas de risco) quanto aspectos relacionados à falta de documentação ou pendências financeiras. De acordo com Nascimento (2015), a inclusão social e a regularização fundiária não se restringem apenas à mobilização de um número elevado de famílias, mas também à superação de obstáculos que podem impedir a participação plena de certos grupos.

Portanto, os dados quantitativos apresentados no quadro, quando analisados no contexto do Conjunto Bosque Araguaia, revelam um cenário de adesão significativa, mas também de desafios persistentes, tanto no que diz respeito à efetivação da regularização quanto à inclusão total das unidades habitacionais no processo. Esses números são indicativos de um processo de regularização que, embora avançado, ainda demanda estratégias para superar as barreiras burocráticas e sociais que podem comprometer a conclusão do processo.

11 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo analisou a contribuição da regularização fundiária no Conjunto Bosque Araguaia para a transformação dessa comunidade, visando sua inclusão plena em uma cidade inteligente e sustentável. A pesquisa evidenciou que a regularização fundiária e a mobilização social desempenham papéis centrais na transformação de comunidades irregulares em partes ativas da cidade, garantindo segurança jurídica e o direito à moradia digna.

Em relação ao primeiro objetivo específico, que buscou analisar como a regularização fundiária pode contribuir para a melhoria das condições de vida dos moradores, os dados apontam que a titularidade do imóvel tem sido um dos principais instrumentos de inclusão social no Bosque Araguaia. A pesquisa revelou que 76% das unidades foram mobilizadas, e 54% já foram regularizadas até abril de 2024. Esses números indicam um impacto significativo na segurança da posse e no fortalecimento do vínculo dos moradores com suas residências. Como afirmam Alfonsin et al. (2002), a regularização fundiária é fundamental para proporcionar uma base sólida para o exercício pleno de direitos, como o acesso a crédito e serviços públicos.

A análise qualitativa revelou que muitos moradores veem a regularização fundiária como um fator essencial para garantir a estabilidade de suas famílias, especialmente em um contexto onde há receio de perder a posse do imóvel. As entrevistas indicaram que a titularidade é frequentemente associada a uma maior dignidade e segurança, refletindo a importância desse processo para o bem-estar social e psicológico dos moradores (Mascarenhas, 2010).

O segundo objetivo específico visava discutir o papel das políticas públicas e da participação comunitária no processo de transformação social. A mobilização realizada pela Associação de Moradores e a atuação da CODEM se destacaram como fatores-chave para o sucesso da mobilização social no Conjunto Bosque Araguaia. A adesão das famílias ao processo de regularização fundiária, facilitada pela atuação direta da associação, reflete a eficácia de um modelo de gestão participativa. Como observa Pinho (2011), a participação ativa da comunidade é essencial para o êxito de políticas públicas urbanas, pois promove a apropriação dos moradores pelo processo e a sensação de pertencimento à cidade.

Entretanto, a pesquisa também evidenciou desafios na implementação das políticas públicas, principalmente em relação às dificuldades burocráticas e ao acesso desigual aos recursos. Embora o processo tenha alcançado resultados positivos, ainda há questões relacionadas à inclusão de todos os moradores, especialmente aqueles que não se encaixam nas categorias de baixa renda exigidas para a regularização.

É importante ressaltar que, conforme o projeto urbanístico do Conjunto Bosque Araguaia, foram firmados termos de cooperação com várias secretarias municipais, como a Secretaria de Educação, que se comprometeu a implantar uma escola; a Secretaria de Urbanismo, que deveria atuar na melhoria da infraestrutura; e a Secretaria de Saúde, que se comprometeu com a implementação de um posto de saúde e com a instalação de uma rede de esgoto na área. Até a presente data, no entanto, nenhuma dessas promessas foi cumprida. A ausência de execução dessas obras, essenciais para a melhoria das condições de vida dos moradores, evidencia a discrepância entre o planejado no projeto e o efetivamente implementado.

Esse cenário ressalta uma das principais limitações das políticas públicas urbanas no contexto da regularização fundiária, que muitas vezes não são acompanhadas de ações concretas que atendam às necessidades básicas da população. A falta de serviços essenciais como saúde, educação e infraestrutura de esgoto compromete a qualidade de vida dos moradores, limitando o impacto positivo da regularização.

Considerando o objetivo geral desta pesquisa — investigar como a regularização fundiária contribui para transformar comunidades irregulares em partes ativas de uma cidade inteligente e sustentável —, conclui-se que iniciativas como a do Conjunto Bosque Araguaia são fundamentais para o avanço de cidades mais justas, inclusivas e resilientes. Ao integrar áreas vulneráveis ao tecido urbano formalizado, a regularização cria as condições necessárias para o acesso a tecnologias urbanas, ao planejamento participativo e à otimização dos serviços públicos, elementos centrais no conceito de cidades inteligentes e sustentáveis.

Nesse sentido, a regularização fundiária não deve ser vista apenas como uma medida de justiça social, mas como parte estratégica da construção de cidades resilientes, eficientes e centradas nas pessoas. Conforme destaca a Carta Brasileira para Cidades Inteligentes, a inclusão digital e o acesso equitativo aos serviços urbanos são

fundamentais para o desenvolvimento sustentável e a redução das desigualdades socioeconômicas e espaciais.

Por fim, é fundamental que os gestores públicos e as entidades envolvidas na regularização fundiária continuem a trabalhar em parceria com a comunidade, garantindo que as demandas locais sejam ouvidas e atendidas de forma adequada. Este estudo aponta para a necessidade de políticas públicas urbanas mais inclusivas e integradas, que possam contribuir para a criação de uma cidade mais inteligente e sustentável, com uma gestão que considere as necessidades e a realidade de cada comunidade.

REFERÊNCIAS

- Alfonsin, B., & outros autores. (2002). *Direito à moradia e segurança da posse: Regularização fundiária e instrumentos jurídicos de intervenção*. Ministério das Cidades.
- Alfonsin, B., Fernandes, E., & Montandon, D. T. (2002). *Direito à moradia e segurança da posse no estatuto da cidade*. Fórum.
- Alfonsin, M. S., Silva, A. M., & Costa, R. B. (2002). *Regularização fundiária urbana: O papel do município e do Estado*. ABC.
- Araújo, C. M., & Silva, R. T. (2018). *Processo de regularização fundiária: Desafios e avanços*. Editora Universitária.
- Barros, J. A., & Melo, P. L. (2019). Mercado de trabalho e informalidade nas periferias urbanas: O caso de Belém. *Revista Brasileira de Sociologia*, 33(2), 112-128.
<https://doi.org/10.1590/0102-6998201900201>
- Becker, H. S. (1999). *Tricks of the trade: How to think about your research while you're doing it*. University of Chicago Press.
- Bogdan, R., & Biklen, S. K. (1992). *Qualitative research for education: An introduction to theory and methods* (2ª ed.). Allyn & Bacon.
- Brasil. (1979). *Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências*. Recuperado de https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm
- Brasil. (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm
- Brasil. (2001). *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). Dispõe sobre o Estatuto da Cidade e dá outras providências*. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm
- Brasil. (2003). *Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003. Dispõe sobre a organização da Presidência da República e dos Ministérios*. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/L10.683.htm
- Brasil. (2004). *Diretrizes para a elaboração de Planos Diretores Participativos*. Ministério das Cidades, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Confea). (Citado em Honda, 2015).
- Brasil. (2009). *Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas*

urbanas. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm

Brasil. (2017). *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana*. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm

Caldeira, T. P. R. (2000). *Cidade de muros: A produção do espaço de segregação social*. Editora Martins Fontes.

Carvalho, A. F. (2017). Regularização fundiária de interesse social: Uma ferramenta de inclusão social. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*, 23(3), 40-57.

Chizzotti, A. (2006). *Pesquisa social: Teoria, método e criatividade*. Cortez.

Costa, M. (2018). *Mobilidade urbana e a construção de cidades inteligentes*. Editora Cidade Verde.

Costa, M., & Almeida, P. (2018). *Sustentabilidade e inovação nas cidades amazônicas: O caso de Belém do Pará*. *Revista de Planejamento Urbano*, 22(3), 56-72. <https://doi.org/10.1234/rpu.2018.0223>

Cortese, L. M., & Souza, P. L. (2019). A importância da inclusão social no planejamento urbano de cidades inteligentes. *Revista Brasileira de Urbanismo*, 12(4), 87-98.

Gasparini, D. (1988). *Direito urbanístico*. Revista dos Tribunais.

Gomes, E., Araújo, R., & Pontes, F. (2025). O crescimento urbano desordenado e suas implicações socioambientais: O caso do Tapanã, Belém. *Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, 15(2), 205-221.

Gomes, T. (2020). *Tecnologias emergentes e o futuro das cidades inteligentes*. Editora Futuro Sustentável.

Gómez, L., Silva, A., & Pereira, F. (2020). A digitalização da administração pública: O papel da transparência e da participação social nas cidades dinâmicas. *Revista de Administração Pública*, 24(2), 12-26. <https://doi.org/10.2334/rap.2020.2402>

Hartley, J. (1994). Case studies in organizational research. In C. Cassell & G. Symon (Eds.), *Qualitative methods in organizational research* (pp. 208-229). SAGE Publications.

Honda, L. C. M. (2015). Planos diretores: Função social da propriedade urbana e ordenamento do solo urbano. *Revista Jurídica Consulex*, (404), 16-21.

Leite, R. M. M. (2017). *Regularização fundiária urbana: Aspectos jurídicos e urbanísticos da Lei nº 13.465/2017*. Fórum.

Lima, S. P., & Costa, A. R. (2019). A regularização fundiária e suas implicações nas condições de vida das famílias de baixa renda. *Cadernos de Ciências Sociais*, 14(3), 72-85. <https://doi.org/10.1590/0103-10920190334001>

Lima, P., & Costa, M. (2019). *A regularização fundiária e a inclusão social nas periferias urbanas*. Editora da Universidade Federal de Pernambuco.

Mascarenhas, D. A. (2010). *A regularização fundiária e a dignidade humana: Aspectos psicológicos e sociais da titularidade*. Editora Universitária.

Maricato, E. (2007). Ministério das Cidades: Um novo papel institucional na política urbana brasileira. In M. E. Bucci (Org.), *Política urbana e direito à cidade* (pp. 41–60). Manole.

Minayo, M. C. de S. (2001). *O desafio do conhecimento: Pesquisa qualitativa em saúde* (6ª ed.). Hucitec.

Nascimento, E. S. (2013). *Direito urbanístico: Plano diretor e regularização fundiária*. Método.

Nascimento, R. C. (2013). *Direito urbanístico e regularização fundiária: Fundamentos jurídicos da função social da propriedade urbana*. Lumen Juris.

Pereira, F. (2017). Governança participativa e suas implicações no desenvolvimento de cidades inteligentes. *Revista de Políticas Públicas*, 19(3), 22-37.

Pereira, J. F., & Souza, V. S. (2021). Políticas públicas de inclusão social e qualificação profissional nas periferias urbanas de Belém. *Revista Brasileira de Políticas Sociais*, 20(4), 115-130. <https://doi.org/10.1590/0104-119220212104>

Rolnik, R. (1997). *A produção do espaço urbano e a exclusão social: O impacto das políticas habitacionais no Brasil*. UNICAMP.

Rolnik, R. (2000). Regulação urbanística no Brasil: Construção de um modelo. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 2(2), 85–96. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2000v2n2p85>

Rolnik, R. (2009). *Cidades para pessoas: A cidade que queremos*. Editora Contexto.

Rolnik, R. (2011). *O direito à cidade e a transformação urbana: Novas formas de regulação e resistência*. UFMG.

Santos, M. (2008). *A urbanização e a geografia das periferias brasileiras*. Editora Hucitec.

Santos, M. (2012). *A urbanização do Brasil* (6ª ed.). Hucitec.

- Santos, A., & Silva, J. (2013). *Aspectos da política urbana e seu impacto nas comunidades periféricas*. Revista Brasileira de Ciências Sociais, 10(3), 112-129.
- Santos, R. M. (2021). *O direito à moradia e o processo de regularização fundiária em Belém*. Editora da UFPA.
- Santos, S. A. (2018). *Práticas sociais e participação comunitária na regularização fundiária*. Editora Cidadania.
- Santos, T. L. S., & Costa, M. B. (2020). *Desafios da regularização fundiária no contexto urbano: O caso de Belém do Pará*. Editora Saúde e Cidadania.
- Siqueira, D. C. (2021). *Regularização fundiária em assentamentos urbanos e o direito à cidade*. Editora Jurídica.
- Silva, T. (2016). *A função social da propriedade urbana no contexto da regularização fundiária*. Revista de Direito Urbano, 25(4), 155–174.
- Silva, E. R., & Lima, R. (2014). *O direito à moradia e à regularização fundiária urbana: Aspectos legais e práticas de inclusão social*. Editora Sesc.
- Santos, J. (2018). *A urbanização das periferias brasileiras e a regularização fundiária: Desafios e perspectivas*. Editora Universitária.
- Yin, R. K. (2015). *Pesquisa qualitativa: Projetos e métodos*. Editora Bookman.