

ISSN 2236-0859

DIREITO & DESENVOLVIMENTO

REVISTA DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO
MESTRADO EM DIREITO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO FATOR
PREPONDERANTE NA PRESERVAÇÃO DO MEIO
AMBIENTE URBANO

DANIEL BRASIL DE SOUZA
ELCIO NACUR REZENDE

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO FATOR PREPONDERANTE NA PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE URBANO

LAND REGULARIZATION AS A MAJOR FACTOR IN THE PRESERVATION OF THE URBAN ENVIRONMENT

Recebido: 22/09/2021
Aprovado: 29/06/2023

Daniel Brasil de Souza¹
Elcio Nacur Rezende²

RESUMO:

O presente trabalho tem como objetivo demonstrar de que forma o instituto da Regularização Fundiária Urbana (REURB) é um importante instrumento para a preservação do meio ambiente urbano. Inicialmente, procura-se mostrar a relação entre o direito ao meio ambiente equilibrado e o direito à moradia na Constituição Federal. Posteriormente, tratou-se da regulamentação da REURB no Brasil e do funcionamento do sistema registral nacional para que, finalmente, adentrasse no viés ambiental do instituto. A metodologia utilizada foi de pesquisa bibliográfica com raciocínio lógico-dedutivo. Os resultados apontam o procedimento de regularização fundiária como fator para proteção do meio ambiente urbano, concluindo-se que, além de promover a proteção do meio ambiente, a REURB viabiliza a moradia e o meio ambiente equilibrado.

Palavras-chave: Regularização Fundiária. Meio Ambiente Urbano. Direito de propriedade. Lei nº 13.465/17

195

ABSTRACT:

This paper aims to demonstrate how the Urban Land Regularization Institute (REURB) is an important instrument for the preservation of the urban environment. Initially, we sought to show the relationship between the right to a balanced environment and the right to housing in the Federal Constitution. Subsequently, it was the regulation of REURB in Brazil and the functioning of the national registration system, so that it finally entered the institute's environmental bias. The methodology used was documentary / bibliographic research, with logical / deductive reasoning. The results point to the land tenure regularization procedure as a factor for the protection of the urban environment, concluding that, in addition to promoting the protection of the environment, the procedure enables housing and a balanced environment.

Keywords: Land regularization. Urban environment. Right to property. Law nº 13.465/17.

¹ Mestrando em Direito Ambiental pela Escola Superior Dom Hélder Câmara. Pós-Graduando em Direito Notarial e Registral pelo CEDIN. Integrante das Comissões de Regularização Fundiária e Direito Notarial e Registral do IBRADIM/BR. Advogado. E-mail: souzadanielbrasil@hotmail.com

² Doutor e Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Fez investigação Pós-Doutoral em Direito na Universidade de Messina na Itália e na Universidade Castilla - La Mancha na Espanha. Possui Graduação em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais e Graduação em Administração pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Leciona nos Programas de Pós-graduação em Direito da Escola Superior Dom Helder Câmara e das Faculdades Milton Campos. É Procurador da Fazenda Nacional. Email: elcionrezende@yahoo.com.br

INTRODUÇÃO

O presente artigo visa analisar de que forma o instituto da regularização fundiária urbana (REURB) é um fator preponderante para a preservação do meio ambiente urbano, visando responder o seguinte problema: quais instrumentos dentro do procedimento de regularização fundiária podem ser utilizados para a preservação do equilíbrio do meio ambiente?

Nesse sentido, o artigo tem por objetivo geral discorrer sobre as normas que regulamentam o procedimento de regularização fundiária urbana, principalmente a Lei nº 13.465/17 e o Decreto nº 9.310/18, tendo em vista os direitos à moradia e ao direito ao meio ambiente equilibrado previstos na Constituição Federal e verificar de que forma a regularização fundiária compatibiliza esses dois direitos.

Como requisitos específicos, tem-se a busca por amparo constitucional do direito ao meio ambiente equilibrado e do direito à moradia e a relação entre o sistema registral brasileiro o direito de propriedade e o procedimento de regularização fundiária urbana.

Justifica-se este estudo no fato de que a irregularidade fundiária é um problema que afeta grande parte da população trazendo consequências sociais, urbanísticas, jurídicas e ambientais, sendo que, com o procedimento, é possível tratar essas consequências e consolidar direitos previstos na Constituição na vida dos cidadãos.

Ademais, quando do estudo da legislação pertinente, verifica-se que existem diversos instrumentos que vão conciliar os direitos à moradia e ao meio ambiente equilibrados por meio do procedimento de REURB, sempre com reflexos positivos nas condições ambientais do núcleo urbano após a regularização quando comparado com o núcleo urbano irregular.

Dessa forma, para que se fosse possível alcançar os resultados foi utilizado o método de pesquisa hipotético-dedutivo, baseado na abordagem teórico-jurídico, com técnicas de pesquisa bibliográfica.

O referencial teórico da pesquisa é a ideia sustentada por Carneiro (2017) na obra “O direito registral como Instrumento de Proteção do Meio Ambiente”, com fins de estabelecer a relação entre a regularidade imobiliária e registral e o equilíbrio ecológico. Na obra, o Autor sustenta que a publicidade registral tem potencial para se tornar um aliado na proteção ambiental e na proteção de terceiros de boa-fé a partir da concentração das informações relevantes na matrícula do imóvel.

Para responder o problema proposto, o trabalho fora dividido em 04 (quatro) capítulos, excluído introdução, considerações finais e referências. O primeiro aborda o meio ambiente urbano como objeto do direito ambiental, mostrando a importância da regulamentação da expansão urbana para o melhor bem-estar da população.

O segundo capítulo demonstra de que forma o direito à moradia e o direito ao meio ambiente equilibrado estão presentes na Constituição Federal, havendo divergência entre esses dois direitos quando se está diante de ocupações irregulares e de que forma a regularização fundiária harmoniza os dois institutos.

O terceiro capítulo trabalha conceitos fundamentais sobre o sistema registral imobiliário no país, a relevância e regulamentação dos serviços de notas e registros e de que forma eles participam dos processos de regularização. Além disso, o capítulo também estabelece os fundamentos da REURB e seus pressupostos.

O quarto capítulo é dedicado a responder a indagação inicial após estabelecidas as premissas necessárias nos capítulos anteriores. É dedicado algum trabalho para demonstrar a lógica por trás da proteção ambiental em processos de regularização fundiária e os instrumentos existentes na própria lei que permitem à REURB ser um fator preponderante na proteção do meio ambiente urbano.

O MEIO AMBIENTE URBANO COMO OBJETO DO DIREITO AMBIENTAL

À primeira vista, o conceito de meio ambiente e do direito ambiental aparenta se restringir à proteção das vegetações nativas, dos biomas, dos rios, dos animais e de todo o contexto que se refere e a fauna e flora. Ocorre que o direito ambiental é mais complexo que a preservação dos importantes itens citados acima, abrangendo também aspectos antropológicos e artificiais como a cultura, o meio ambiente laboral, o meio ambiente urbano e, até mesmo, o meio ambiente digital.

O meio ambiente urbano, caracterizado pelas cidades, loteamentos e condomínios de lotes, por exemplo, é onde a maior parte da população brasileira vive, sendo, assim, o palco da maior parte dos acontecimentos sociais. Por essa razão, existem regulamentações próprias para promover o ordenamento urbano e para criar e gerir cidades, como a Lei de Parcelamento de Solo (Lei nº 6.766/79), Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/64), a recente Lei de Regularização Fundiária que também trata dos condomínios de lotes (Lei nº 13.465/17), dentre outros assuntos.

Todo esse movimento legislativo visa à regulamentação da vida no meio ambiente urbano, seja pelos grandes centros e metrópoles, seja pelas cidades pacatas. Nesse sentido, o direito ambiental não poderia ficar alheio ao principal local onde vivem as pessoas, assim, na busca da melhor qualidade de vida para a população. É importante frisar, inclusive, que os primeiros litígios ambientais surgiram com o conflito entre vizinhos, no início do processo de delimitação de propriedades.

Analisando sistematicamente as questões que envolvem o direito ambiental, observa-se que por regulamentar relações complexas e resguardar até mesmo interesses das gerações vindouras, o seu procedimento deve ser diferenciado daquele proposto para a solução de demandas individuais. Sobre a tutela processual ambiental,

O direito de ação não pode ser encarado sob o viés do princípio dispositivo como mero direito de provocar a atividade jurisdicional inerte. Não se trata apenas de realçar que a jurisdição depende do impulso do interessado para seu exercício. Esta visão positivista deve ser superada. Tão logo seja proposta uma ação, a efetividade do exercício deste direito deverá ser um dos principais escopos do Poder Judiciário, em que aquela provocação é apenas o início da manifestação do acesso à jurisdição. Deve-se garantir eficácia plena e imediata ao direito de agir que por seu turno, clama por efetividade e tempestividade (GOMES; SILVA, 2012, p. 213).

Fiorilo (2011, p.74), conceitua o meio ambiente artificial como o espaço urbano construído pelo homem, caracterizado pelo conjunto de edificações que visam proporcionar ambiente de habitação e convivência para as pessoas, seja em espaços urbanos abertos, como nos equipamentos públicos, praças e parques ou ambientes fechados, como em prédios, casas e lojas. É importante definir o que é o meio ambiente urbano, pois isso implica diferenciação na regulamentação do fracionamento da propriedade e questões tributárias, dentre outras.

A necessidade das pessoas de viver em centros urbanos deu espaço para o amadurecimento e a dinamização do mercado imobiliário, que é responsável por parte da urbanização e da organização socioespacial das cidades contemporâneas. A expansão urbana, impulsionada por esse setor, recebeu especial atenção do legislador e a devida regulamentação para que as cidades crescessem de forma ordenada, como uma ação planejada, visando à integração dos espaços urbanos e não apenas como a segregação socioespacial da população que ali vive.

E, no contexto da expansão urbana, que surgiu a Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79), que estabelece figuras como os loteamentos e desmembramentos do solo urbano para o desenvolvimento de novas áreas. Ocorre que, com o movimento do êxodo rural e as

idades recebendo mais pessoas que poderia suportar, além das situações pessoais e financeiras dos núcleos familiares, não foram todos os centros urbanos que seguiram o processo previsto para a expansão urbana, surgindo, assim, as ocupações sem nenhum tipo de planejamento ou de aprovação, sendo esse o maior expoente da irregularidade fundiária no país, destacando a precária situação em que vivem uma considerável parcela da população.

Sobre a relação do meio ambiente urbano com o direito ambiental, com enfoque no direito urbanístico, vale pontuar a colocação feita por Marque e Marques:

O direito urbanístico nesse contexto obtém status de direito fundamental, ao passo que à Administração Pública é imposto o dever de buscar os benefícios aos administrados. Nesse ponto o urbanismo está intimamente ligado ao bem-estar dos cidadãos, pois só assim há de se cumprir o objetivo de uma reorganização do espaço urbano, que transcende o singelo conceito construção, alcançando os azaques referidos como Meio Ambiente. (MARQUES; MARQUES, 2012 p. 192)

Interessante o que os autores trazem a baile sobre o dever que é posto à Administração Pública, de sempre ter como alvo os benefícios para os administrados, no contexto do urbanismo e do meio ambiente urbano, sendo essas benesses traduzidas em políticas públicas mais eficientes, melhores condições de lazer e obras públicas, enfim, assuntos do cotidiano diretamente relacionados com a qualidade de vida.

Percebe-se que, com a expansão urbana e a conseqüente evolução do urbanismo, as cidades tornaram-se verdadeiros ecossistemas interligados com qualidades e atributos próprios, sendo que é nesse contexto que é formado o objeto principal dos processos de regularização fundiária urbana, qual seja os núcleos urbanos informais consolidados.

A Lei nº 6.938/81, Lei Nacional do Meio Ambiente, trouxe em seu artigo 3º, inc. I, o conceito de Meio Ambiente como sendo “o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”. Tomando como pressuposto este conceito, percebe-se que o meio ambiente urbano, tendo seu expoente as cidades, tem as características necessárias para ser tratado como integrante do meio ambiente, atraindo, assim, a legislação ambiental própria, com as especificidades merecidas.

Em 2001, o Congresso Nacional Brasileiro editou a lei nº 10.257/01, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal. Essa lei estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, conhecida também como o Estatuto da Cidade. Essa lei é o marco regulatório, que consolida o meio ambiente urbano como objeto do direito ambiental, além de ser o expoente do direito urbanístico. Sobre essa norma, Bento afirma:

Aprovada em 2001, a Lei 10.257, denominada Estatuto da Cidade, veio regulamentar o artigo 182 da Carta Magna, estabelecendo as diretrizes gerais de proteção ao ordenamento urbano e ao patrimônio cultural. Cumpre destacar que, no artigo 2º do Estatuto das Cidades, foram estabelecidas as diretrizes à propriedade urbana, visando coibir usos incorretos do solo e a degradação ambiental. Assim, é o Estatuto da Cidade que instrumentaliza o poder público para elaboração das normas locais, com vistas a impedir o desrespeito às determinações constitucionais, quanto à preservação do meio ambiente, determinando que a política urbana seja traçada pelo plano diretor da cidade, após ampla discussão com todos os segmentos da sociedade. Entretanto, no dia a dia, o que se constata é que apesar do reconhecimento de um direito Constitucional Ambiental com status de novo direito subjetivo público, as dificuldades em aliar os interesses econômicos com a preservação dos recursos naturais ainda persistem. (BENTO, 2013, p. 32)

O Estatuto da Cidade retira sua relevância não só por regulamentar um dispositivo constitucional, trazendo aplicabilidade para a norma, mas também pela relevância da matéria regulamentada na vida dos cidadãos. Ao estabelecer as diretrizes gerais para o ordenamento

urbano, dita qual seria a conduta ideal para a sustentabilidade do crescimento da malha urbana, bem como as diretrizes da propriedade urbana, com vistas a proporcionar melhor qualidade de vida e a coibir os usos anormais da propriedade, evitando, assim, conflitos.

Além disso, o Estatuto da Cidade atribui ao Poder Público municipal instrumentos para a criação dos atos normativos que irão regulamentar o cotidiano de cada cidade, deixando margem para que os municípios o façam conforme as especificidades geográficas, culturais e sociais de cada localidade. Com isso, oferece instrumentos para a aplicação para que sejam obedecidas às determinações constitucionais, quanto à preservação do meio ambiente equilibrado e, também, quanto ao direito à moradia.

O DIREITO À MORADIA E AO MEIO AMBIENTE NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

O direito à moradia possui especial relevância dentro do ordenamento jurídico brasileiro. Demonstra-se tal relevância na Lei Maior que, em 5 (cinco) oportunidades, menciona a moradia como direito do cidadão, competência dos entes federados ou atribui especial valor a ela.

A Constituição Federal traz o direito à moradia, primeiramente, como um direito social esculpido no art. 6º. Já no artigo 23, inc. IX, atribui a todos os entes federados a competência comum sobre programas de construção de moradias. Em seguida, nos artigos 183 e 191, atribui especial valor à posse, seja urbano ou rural, quando essa é qualificada pelo ocupante para a moradia sua e de sua família, com vistas para que essa posse seja apta a dar-lhe o direito à propriedade.

Para Rafael Santiago Costa (2013), há relação direta entre o direito à moradia, o mínimo vital e o bem-estar dos cidadãos, vez que a moradia deve ser considerada para fins do cômputo do salário mínimo. Além disso, é atribuído à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios a competência para promover programas de construção e melhorias habitacionais, bem como, no artigo 182 da Constituição Federal, é estabelecido diretrizes para a política urbana a ser desenvolvida com fulcro à qualidade de vida dos habitantes da cidade.

Merece especial atenção a relação feita pelo autor, uma vez que o imóvel onde a pessoa reside, por vezes é o principal e mais valioso bem que o núcleo familiar possui, além de ser o palco onde as mais diversas ocorrências da vida da pessoa ocorrem, afinal, toda história possui um endereço. Assim, mostra-se a relevância jurídica do direito à moradia, por ser citada diversas vezes na Carta Magna, além de sua íntima relação com o mínimo vital da pessoa humana.

Ainda sobre a relação entre o direito à moradia e a sua relação com o mínimo vital, cabe trazer à baila os comentários tecidos por Fiorillo:

O direito à vida da pessoa humana mereceu ainda da Constituição Federal adequada delimitação tendo em vista o *fundamento da dignidade da pessoa humana*, uma vida digna é assegurada por direitos essenciais, elementares, básicos, que denominamos *piso mínimo vital*. Referidos direito são claramente apontados no art. 6º da Constituição Federal, tais como *saúde e moradia*, e formam com o patrimônio genético e com os valores imateriais culturais antes descritos a substância do direito à vida da pessoa humana a ser protegido (FIORILLO, 2012, pag. 50).

Interessante ressaltar que, para além da relação feita pelo autor entre o direito à moradia e o piso mínimo vital, ele também faz referência ao direito à saúde, também esculpido no artigo 6º. Constata-se que este é uma ponte entre o direito ao meio ambiente e à moradia, integrando o mínimo vital e podendo ser abarcado pelos benefícios da regularização fundiária, mesmo que de forma reflexa, haja vista, a regularização relaciona-se diretamente com o meio ambiente e com a moradia.

O meio ambiente é mencionado na Constituição Federal em 18 (dezoito) oportunidades. Primeiramente, no artigo 5º, inc. LXXIII, que trata do direito individual do cidadão de propor ação popular para anular ato lesivo ao meio ambiente. Assim como no direito à moradia, no artigo 23, que trata sobre a competência comum, o inciso VI atribui a todos os entes a competência de proteger o meio ambiente. Também no artigo 24, incisos VI e VIII, sobre a proteção e responsabilidade civil ambiental. No artigo 129, inc. III, define como função do Ministério Público a promoção do inquérito civil e da ação civil pública para proteção do meio ambiente. No artigo 170, inc. VI, o legislador constituinte coloca a defesa ao meio ambiente como princípio geral da atividade econômica. No art. 174, §3º, coloca como diferencial para a organização da atividade garimpeira a proteção do meio ambiente.

O artigo 186 trata sobre a função social da propriedade e, em seu inciso II, a preservação do meio ambiente é tida como critério para o cumprimento da função social da propriedade. Esse dispositivo merece atenção, uma vez que os critérios estabelecidos devem ser atendidos simultaneamente, sendo que sede de regularização fundiária, como será abordado adiante, serão fundamentais para o atendimento aos critérios ali estabelecidos.

No artigo 200, que trata do Sistema Único de Saúde (SUS) além de outras atribuições, existe a previsão da contribuição do Sistema na colaboração na proteção do meio ambiente, nele compreendido o do trabalho. No capítulo V, que trata sobre a comunicação social, no §3º, inc. II, o legislador define que compete à lei federal estabelecer meio legais da pessoa e da família defenderem-se de serviços que sejam nocivos ao meio ambiente.

Por fim, o meio ambiente recebe exclusiva atenção no capítulo VI, DO MEIO AMBIENTE, que, no artigo 225 e em suas sete parágrafos, traça os objetivos gerais sobre a normatização do meio ambiente no direito brasileiro, apregoando, em seu *caput*, que “todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações” (BRASIL, 1988, Art. 225).

Para Costa (2013), todas essas disposições sobre o meio ambiente na Constituição Federal colocam o Brasil, pelo menos no que diz respeito à normatização, entre os Estados mais preocupados com o meio ambiente, consolidando o país com um novo paradigma de configuração estatal, o estado social ambiental de direito, protetor e garantidor do meio ambiental.

As disposições constitucionais sobre o meio ambiente demonstram que existe a preocupação legislativa com o tema em suas mais diversas faces, seja o natural, cultural, artificial ou o do trabalho, o que é reflexo da geografia do país, com diversos biomas e possuindo um vasto patrimônio ambiental

Fazendo um paralelo com a observação acima feita e introduzindo a problemática que se pretende trabalhar, a regulamentação brasileira no que diz respeito à regularização fundiária também merece elogios, mas não é isenta de críticas. A evolução legislativa sobre a temática demonstra que o legislador compreendeu os empecilhos do antigo procedimento e a real situação da regularização fundiária, chegando a uma legislação que dá instrumentos aos entes, principalmente, aos municípios, para que o cidadão seja beneficiado pelos processos de regularização.

Em relação ao meio ambiente como elemento ao piso mínimo vital, é interessante a conclusão feita por Da Silva, Sales e Gomes Frota (2015), em que se pese o direito ao meio ambiente equilibrado ser um direito fundamental, isso, *per se*, não garante ele como do conteúdo do mínimo existencial. Porém, observa-se que há expressa previsão constitucional, no artigo 225 CF/88, de que “todos têm ao meio ambiente equilibrado”, o que proporcionaria a existência

em condições adequadas, desse modo, por força constitucional, o direito ao meio ambiente é integrante do conteúdo do mínimo vital.

Face à possibilidade de confronto entre esses dois direitos constitucionais, cabe mencionar a indagação feita por Da Silva, Sales e Gomes Frota (2015): os direitos sociais fundamentais devem ser efetivados todos de igual maneira? E quando há choque entre esses? Qual seria o melhor método para solucionar a questão? No aparente conflito entre o direito à moradia e ao meio ambiente equilibrado?

Importante mencionar que, apesar do meio ambiente ter mais menções dentro do texto constitucional, ele não é mais ou menos importante do que o direito à moradia, considerando que inexistente graduação entre os direitos estabelecidos na Constituição e, em caso de conflito entre eles, há de se ponderar qual dos dois será mais aplicado ao caso concreto.

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Feitas as considerações sobre a regulamentação constitucional sobre o direito ao meio ambiente e o direito à moradia, bem como sobre o meio ambiente urbano, é necessário estabelecer os conceitos básicos da regulamentação da regularização fundiária urbana (REURB) no país e também sobre o sistema registral, que é o que confere segurança e publicidade para o direito à propriedade no País.

O direito de propriedade no Brasil é assentado no registro de imóveis, cuja regulamentação e implantação vêm se aperfeiçoando ao longo dos anos. Entender tal sistema é crucial em matéria de regularização fundiária pois, a REURB tem seu corolário no cartório de registro de imóveis e, conforme se verificará, o sistema registral possui mecanismos, principalmente os relacionados com a publicidade registral, que conferem maior proteção ambiental.

No Brasil, via de regra, a propriedade imobiliária transmite-se com o registro, conforme apregoa o artigo 1.245 do Código Civil, *in verbis*, “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”. (BRASIL, 2002). Dentre as diversas leis e atos normativos que regulamentam a atividade notarial e registral, em especial leis e provimentos editados por cada corregedoria estadual do Poder Judiciário, órgão responsável pela fiscalização da atividade, destacam-se três marcos legislativos.

O primeiro é a Lei nº 6.015/73, Lei de Registros Públicos, que dispõe sobre registros públicos e dá outras providências. Essa norma é marcada pela troca do sistema registral, que antes era feita pelo sistema de transcrições das transmissões e, a partir da vigência dessa lei, passou a adotar o sistema de matrículas ou fôlio real, em que cada imóvel possui um registro onde seria inscrito todos os atos e fatos relevantes e seus dados qualificatórios.

A Lei de Registros Públicos foi recepcionada pela Constituição Federal de 1988 que, em seu artigo 236, outro marco legislativo crucial para entender o sistema registral, impôs que os serviços de notas e registros são exercidos em caráter privado por delegação do poder público, após concurso de provas e títulos. Por fim, merece destaque a lei complementar que veio regulamentar o art. 236 CF/88, qual seja, a Lei nº 8.935/94, conhecida como Lei dos Cartórios, dispondo sobre serviços notariais e de registro.

O artigo 1º da Lei nº 8.935/94 traz em seu bojo quais são as funções primordiais da atividade, *in verbis*, “serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (BRASIL, 1994). A publicidade relaciona-se com o fato do acervo cartorário ser acessível por

qualquer pessoa, via de regra, mediante pedido de certidão, podendo acessar informações relacionadas aos direitos e fatos registrados ou averbados nos livros competentes.

Para Walter Ceneviva a publicidade é:

Publicar, enquanto serviço público, é ação de lançar, para fins de divulgação geral, ato ou fato juridicamente relevante em livro ou papel oficial, indicando o agente que neles interfira (ou agentes que interfiram), com referência o direito ou ao bem da vida mencionado (CENEVIVA, 2002, p. 24-26).

A função da autenticidade tem íntima relação com a fé-pública que é conferida aos delegatários dos serviços, sendo o que confere aos registros a sua integridade e prova relativa de sua legalidade, diferente do que ocorre, por exemplo na Alemanha, onde os registros constituem prova absoluta.

A segurança está na certeza do ato, de que ele foi praticado e se encontra nos livros cartorários e é acessível a qualquer pessoa, relacionando-se, também, com a presunção relativa que os registros públicos, via de regra, conferem. Por fim, a eficácia, é a garantia que o assento cartorário ou que o ato, seja registrado ou a averbado, é apto a produzir suas consequências jurídicas que deles se esperam.

Já adentrando na relação entre o direito registral e o meio ambiente, bem como nas suas funções, perfeitas são as considerações feitas por Carneiro (2017) em sua obra intitulada “O direito registral como instrumento de proteção ao Meio Ambiente” que afirma:

O Registro de Imóveis surgiu como mecanismo para controle do direito de Propriedade e como instrumento de segurança jurídica para o tráfego imobiliário proporcionando segurança para a sociedade a respeito da situação de um determinado imóvel. Nesse sentido, quanto maior a disponibilização e o grau de informações relacionadas às características de um imóvel, maiores as chances de conhecimento sobre ele, e com isso, o Registro de Imóveis, aparece como limitador do domínio pleno permitindo-se a averbação de qualquer ônus que o titular impõe ao seu imóvel, contribuindo sobremaneira, para a redução de eventuais litígios, de modo a alcançar um alto nível de satisfação dos indivíduos nas transações que terá seu custo reduzido pela diminuição de riscos e burocracia no fornecimento de informações imobiliárias (publicidade registral imobiliária). (CARNEIRO, 2017, p. 12)

A partir da citação, observa-se que, além das funções estabelecidas em lei, o sistema registral imobiliário é crucial para a pacificação social e a previsibilidade de condutas, uma vez que registrado, estabiliza a situação jurídica de um determinado bem, criando, a partir da publicidade registral, um dever geral de abstenção em relação àquele direito esculpido no fôlio real. Ademais, também proporciona que o tráfego imobiliário seja cada vez mais seguro, na medida em que as informações relevantes relativas aos imóveis se encontram em um mesmo local com acesso à toda a população.

A concentração de informações no fôlio real se mostra crucial para a proteção ambiental, uma vez que só com a publicidade registral, é possível proporcionar segurança jurídica aos envolvidos em transações imobiliárias, especialmente, sobre as informações ligadas à ônus e desarmonias ambientais.

Merece destaque a previsão do provimento conjunto da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais, Provimento 93/2020, que regulamenta os procedimentos referentes aos serviços de notas e registros, que em seu artigo 929 deixa uma cláusula aberta para averbações de interesse ambiental, *in verbis*, “poderão ser averbados os atos referentes à preservação do meio ambiente, emitidos para os fins de legislação florestal, por iniciativa da parte interessada ou do órgão florestal” (MINAS GERAIS, 2020).

Tal cláusula geral e abstrata, além de demonstrar a preocupação do órgão fiscalizador com o meio ambiente, ainda confere ao registrador, à população, aos órgãos de proteção e às entidades preocupadas com a matéria ambiental, um instrumento para garantir a publicidade de eventuais danos ou débitos ambientais que um imóvel eventualmente possua.

Feitas as breves considerações sobre o sistema registral brasileiro, passa-se, agora, a trabalhar a normatização e os conceitos relacionados à regularização fundiária urbana. Sobre as consequências da irregularidade o economista Peruano Hernando de Soto aponta,

(...) casas construídas em terras cujos direitos de propriedade não estão adequadamente registrados, empresas sem constituição legal e sem obrigações definidas, indústrias localizadas onde financistas e investidores não podem ver. Porque os direitos de propriedade não são adequadamente documentados, esses ativos não podem se transformar de pronto em capital, não podem ser trocador fora dos estreitos círculos locais onde as pessoas se conhecem e confiam umas nas outras, nem servir como garantia a empréstimos e participação em investimentos (DE SOTTO, 2001, p. 20).

Conforme visto, as consequências da irregularidade e da falta de formalização dos direitos de propriedade possuem impactos diretos na economia e conseqüentemente na vida dos cidadãos, para trazer para a formalidade os ativos em forma de imóveis subutilizados por estarem fora dos critérios legais e que surge o instituto da regularização fundiária urbana.

A matéria inicialmente era regulamentada pela Lei nº 11.977/09, que dispõe sobre o programa minha casa minha vida e sobre a regularização fundiária urbana, sendo que a parte sobre REURB foi posteriormente revogada pela Medida Provisória nº 759 de 2016. Essa foi alvo de muitas críticas por parte dos estudiosos do assunto, à medida sofreu centenas de destaques até que se chegasse ao projeto de lei em conversão, que viria a se tornar a Lei nº 13.465/17, que foi aprovada.

A principal lei sobre a regularização fundiária urbana vigente é a Lei nº 13.465/17, que dispõe sobre regularização fundiária e outras matérias relacionadas com a questão agrária no país, sendo regulamentada pelo Decreto 9.310/18. Por entender que o decreto regulamentador é mais amplo e específico sobre a matéria, as considerações neste trabalho serão feitas tendo essa norma como base legislativa, que em seu artigo 1º, conceitua a REURB:

Art. 1º Ficam instituídos as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - Reurb, a qual abrange as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes. (BRASIL, 2018)

Merece destaque no conceito trazido pelo decreto, a amplitude da abrangência da regularização fundiária tendo quatro facetas: jurídica, urbanística, ambiental e social. A partir desse trecho, pode-se extrair que existem, no mínimo, quatro tipos de irregularidades a serem sanadas pelo procedimento, uma para cada faceta, sendo que cada uma possível possibilita múltiplos níveis de complexidade.

Ainda no conceito, verifica-se que a busca pela democracia e justiça social, visa à incorporação dos núcleos urbanos à cidade, promovendo melhorias urbanísticas, ambientais e sociais, além de também buscar a titulação dos ocupantes que a fase registral do procedimento, onde reside a maior parte da irregularidade jurídica dos núcleos, justificando o prévio estudo sobre o sistema registral.

Com vistas a exemplificar situações de irregularidade que podem ser resolvidas por meio do procedimento de regularização fundiária, cabe a colocação de Michelly Freire Fonseca Cunha, atual diretora de regularização fundiária do CORI/MG (2021):

O pressuposto da aplicação da legislação de regularização fundiária é que haja consolidação do núcleo urbano informal, entendendo-se como informal aquele núcleo que esteja com algum grau de irregularidade conforme as hipóteses seguintes:

- a) Inexistência de aprovação do projeto de parcelamento no Município e por consequência, ausência de registro imobiliário;
- b) Existência de aprovação Municipal, mas inexistência de registro imobiliário;
- c) Existência de aprovação Municipal, existência de registro imobiliário quanto ao parcelamento do solo, mas inexistência de averbação da construção;
- d) Existência de aprovação Municipal, existência de registro imobiliário, mas a execução do projeto é diversa da que foi aprovada ou registrada; ou,
- e) A existência de aprovação Municipal, existência de registro imobiliário, existência de averbação da construção, mas ausência de titulação dos seus ocupantes atuais.

Segundo este raciocínio, podemos admitir, por exemplo, a utilização dos instrumentos da regularização fundiária (REURB) apenas para titular seus ocupantes, se todas as demais irregularidades já estiverem sanadas e, neste caso, avalia-se apenas se já necessidade de elaboração de Projeto de Regularização Fundiária (§2º do art. 21 do Decreto nº 9.310/18) (BRASIL, 2018). (CUNHA, 2019, pag. 18).

Conforme frisado pela autora, o pressuposto da Regularização Fundiária é que o núcleo urbano informal esteja consolidado, existindo diversos níveis de irregularidade, não se esgotando nos exemplos trazidos. Cada irregularidade pode ter uma consequência diferente que acaba por prejudicar seus ocupantes. A ausência da titulação, por exemplo, pode fazer com que o ocupante não tenha acesso ao mercado formal de crédito. A inexistência de aprovação do parcelamento no Município, muito comum em favelas e ocupações, implica na falta de planejamento urbanístico, saneamento básico e integração do núcleo com o centro urbano formal.

Um conceito muito importante, que é pressuposto da regularização é o de núcleo urbano informal consolidado. O artigo 3º do Decreto nº 9.310/18 trata de importantes termos para todo o processo de regularização. Dos incisos I ao III, é feita uma gradação sobre os conceitos relacionados com núcleo urbano

Art. 3º Para fins do disposto na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, considera-se:
I - núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
II - núcleo urbano informal - aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
III - núcleo urbano informal consolidado - aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município ou pelo Distrito Federal; (BRASIL, 2018).

Interessante essa abordagem feita pelo legislador quando da conceituação sobre o núcleo urbano informal, pois coloca critério para a utilização do procedimento de regularização, que flexibiliza importantes institutos. Apesar do caráter restritivo temporal, ao colocar como parâmetro a dificuldade na reversão considerando as características da ocupação, o conceito abrange todos os tipos de irregularidade, seja social, jurídica, ambiental ou urbanística, e, também, em seus mais diversos níveis, ao colocar, por exemplo, que a irregularidade na titulação final dos ocupantes.

Assim sendo, a lei abarca as mais diversas situações de irregularidades sendo possível. A partir dela, com as regulamentações pontuais de cada município ou corregedoria, resolver a questão de irregularidade fundiária que assola o Brasil desde sua ocupação.

A importância dessa explanação está no fato de delimitar-se quando será possível aplicar o procedimento de Regularização Fundiária e quando será necessário obedecer a legislação costumeira, como a Lei nº 6.766/79, que trata sobre parcelamento do solo. Como a Regularização Fundiária rompe com muitos princípios registrais, flexibiliza parâmetros urbanísticos e ambientais, além de possibilitar, a depender de sua classificação, a isenção de custas cartorárias e a ausência de fiscalização por parte do registro de imóveis no recolhimento de tributos. Destaca-se que a REURB deve ser aplicada apenas para sanear situações já consolidada no tempo e não para servir de apoio em novos empreendimentos que desrespeitem a legislação.

Importante ressaltar que, mesmo que os imóveis estejam em situação irregular, são a residência das pessoas que nele vivem e que é o núcleo consolidado, por muitas vezes, por décadas. Por ser de difícil ou impossível reversão, cabe ao Poder Público, que, por vezes, é o parcelador ou que foi omissivo quando do início da ocupação, regularizar o núcleo para que a população que ali vive obtenha os benefícios do terreno regular. Assim, o mais sensato é regularizar a situação dos ocupantes de área consolidada do que buscar a remoção forçada e a impossível reparação.

Uma vez estabelecidas as premissas e demonstrada a relevância do direito registral, bem como sua relação com o direito ambiental, as graves consequências da irregularidade fundiária, chega-se ao questionamento inicial: de que forma a regularização fundiária pode atuar como fator preponderante para a proteção ambiental?

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO FATOR PREPONDERANTE NA DEFESA DO MEIO AMBIENTE

Conforme visto anteriormente, no próprio conceito de Regularização Fundiária, há a preocupação com o meio ambiente, uma vez que esse abrange, dentre outras, medidas ambientais para a integração dos núcleos informais. No inciso I do artigo 2º, que institui os objetivos, o legislador coloca como propósito do procedimento de Regularização Fundiária, a melhoria das condições urbanísticas e ambientais do núcleo a ser regularizado em relação à situação de ocupação anterior.

Merece destaque a colocação legislativa que foca mais na solução do problema de irregularidade do que no discurso vago do que deveria ter sido feito antes que o núcleo se consolidasse. Por buscar sempre a melhoria da situação irregular para a situação regular, a norma parte do pressuposto que os danos da irregularidade já estão consolidados e, portanto, não seria possível a recuperação ideal e, sim, a possível, o que justifica a flexibilização de diversos institutos ambientais, registrais e urbanísticos. Não se trata da criação de novos espaços urbanos onde se deve obedecer a critérios, a aprovações e a restrições para uma cidade ordenada e planejada, mas, sim, de trazer para a legalidade uma parte da cidade que já existe de fato, já consolidada e que fica à margem dos benefícios da legalidade.

Acontece que a própria regulamentação da Regularização Fundiária traz mecanismos e instrumentos que visam a proteção ambiental, sendo um dos objetivos, a melhoria das condições ambientais em relação à situação irregular. Logo, não se deve esperar, por exemplo, o que seria o ideal para o direito ambiental que é a recuperação *in natura*, justamente porque o núcleo é o

passivo ambiental já consolidado. Destaca-se que não é pelo fato de o dano ambiental já estar consolidado que inexistente responsabilidade ambiental, civil e administrativa dos responsáveis.

A lógica que se observa, a partir dos dispositivos que regulamentam a regularização fundiária urbana, é de que já existe um núcleo consolidado e com difícil reversão onde habitam pessoas, existem, por diversas vezes, equipamentos públicos, edificações complexas e que o dano ambiental já ocorreu há muito tempo. Partindo desse pressuposto de consolidação, como pode agora o poder público melhorar as condições, jurídicas, urbanísticas sociais e ambientais da população que ali vive?

Assim sendo, a ótica a ser observada pela faceta ambiental de Regularização Fundiária dever ser feita a partir de um passivo ao meio ambiente que, ao invés de retornar ao *status quo* consolidado no núcleo, deve buscar de qual maneira pode melhorar as condições preexistentes, justificando, assim, a legislação própria de regularização em detrimento dos mecanismos ordinários de parcelamento e ocupação do solo.

Nos termos do artigo 21 do Decreto nº 9.310/18, a REURB obedecerá a sete fases: 1º requerimento dos legitimados; 2º processamento administrativo; 3º elaboração do projeto de regularização fundiária (PRF); 4º saneamento do processo administrativo; 5º decisão da autoridade competente, por meio de ato formal; 6º expedição da certidão de regularização fundiária (CRF); 7º registro da CRF e do PRF no cartório de registro de imóveis competente.

Importante salientar que a fase 6, que é a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), é o ato formal por meio do qual a entidade processante, seja Município ou o Distrito Federal, certifica que o procedimento administrativo se findou em conformidade com a lei e que, então, está apto a ser encerrado e a ter ingresso no registro de imóveis para produzir os efeitos jurídicos desejados.

A Certidão de Regularização Fundiária tem seus requisitos mínimos previstos no artigo 38 do Decreto nº 9.310/18, mas, em se tratando de matéria ambiental, observa-se que há outros elementos que devem obrigatoriamente constar da CRF, justamente para proteger e melhorar as condições ambientais dos núcleos urbanos.

Em que pese a Regularização Fundiária ter sua regulamentação própria, ela busca em outros atos normativos um diálogo de fontes para a verdadeira interpretação *pro natura*. Tratando-se de Regularização Fundiária de núcleo existente em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável, o Decreto que trata desse assunto remete, respectivamente, à Lei nº 12.651/12, Código Florestal, e à Lei nº 9.985/00, que institui o Sistema Nacional de Unidade de Conservação da Natureza, Lei do SNUC.

Para os núcleos situados em áreas de preservação permanente ou área de proteção de mananciais definidas pelos entes federados, o §3º do artigo 3º do Decreto nº 9.310/18, condiciona a regularização à observância dos artigos 64 e 65 do Código Florestal e diz que será obrigatório a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de Regularização Fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

Observa-se que nessas situações, a melhoria das condições ambientais recebeu dupla função. Além de ser um objetivo da regularização, passa a merecer posição de condição para que o procedimento seja concluído e aprovado, ou seja, caso seja demonstrado pelo estudo técnico, que passa a ser obrigatório, que a regularização traz benefícios ao meio ambiente, o projeto não poderá ser aprovado.

Para que haja concretude das melhorias das condições ambientais em relação às anteriores, no momento de expedir a Certidão de Regularização Fundiária dos núcleos que se encontrem em áreas de especial interesse ambiental, torna-se requisito inerente ao Projeto de

Regularização Fundiária a presença de um cronograma de obras e termo de compromisso das compensações urbanísticas e ambientais, que será assinado por duas testemunhas de modo a formar título executivo extrajudicial, na forma estabelecida pela legislação processual civil, conforme prescrito no artigo 21, §1º do Decreto nº 9.310/18.

Durante o processamento da regularização fundiária urbana, cabe ao ente promovente classificar o procedimento como se de interesse social ou específico. A classificação da REURB depende da faixa de renda familiar predominante em cada núcleo e será estabelecida pelo poder público municipal ou distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo, conforme artigo 6º do Decreto 9.310/18. O fato de um núcleo ser classificado como de interesse social ou específico também possui influência no que tange à proteção ambiental.

Para os núcleos classificados como de interesse social, onde, segundo a legislação federal, a faixa de renda familiar não pode ser superior ao quádruplo do salário mínimo vigente no país, deverá ser observado o disposto no artigo 64 do Código Florestal. Nessa classificação, a responsabilidade pelos trabalhos técnicos é do Poder Público e o estudo técnico que será produzido possui elementos intimamente relacionados com a preservação do meio ambiente, como a proposição de intervenções e controle de riscos geotécnicos, recuperação de áreas degradadas, comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, dentre outros.

Já para os núcleos classificados como de interesse específico, a responsabilidade pela elaboração dos trabalhos técnicos é dos beneficiários do procedimento e, por pressupor melhor condição financeira desses, há mais elementos mínimos que devem estar presentes no estudo, com destaque para a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas, a avaliação dos riscos ambientais e a manutenção da faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado de qualquer curso d'água, segundo os parâmetros estabelecidos no artigo 65 do Código Florestal.

Já no que tange aos núcleos urbanos informais que foram consolidados em unidade de conservação de uso sustentável, a regularização fica condicionada à observância da Lei nº 9.985, Lei do SNUC, que prevê a necessária anuência do órgão gestor da unidade, bem como condiciona sua aprovação ao estudo técnico que comprove que essas intervenções de Regularização Fundiária impliquem na melhoria das condições ambientais em relação a situação de ocupação informal anterior conforme §5º do artigo 3º do Decreto nº 9.310/18.

Interessante mencionar ainda sobre o disposto no artigo 105 do Decreto nº 9.310/18, já nas disposições finais. Trata-se de mandamento que prevê critério de ponderação do gestor público para a viabilidade dos processos de regularização, qual seja, se a depender do nível de consolidação é mais interessante remover ou manter o núcleo, *in verbis*, “na hipótese de decisão pela remoção do núcleo urbano informal consolidado, deverão ser realizados estudos técnicos que comprovem que o desfazimento e a remoção do núcleo urbano não causará maiores danos ambientais e sociais do que a sua regularização nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto”.

Tal previsão coaduna com o entendimento de que, com a consolidação do núcleo e consequentemente da perda ambiental, é melhor e mais eficiente reconhecer a existência desse passivo e tomar as medidas possíveis para tratá-lo e melhorá-lo do que tentar retornar ao *status quo* ou ainda a recuperação *in natura*, uma vez que a remoção do núcleo urbano pode causar maiores danos ambientais do que a sua regularização, sem falar no deslocamento dos seus ocupantes, sendo um enorme passivo social nesse quesito, vez que não pode o Poder Público deixar de regularizar, remover o núcleo e deixar a população que anteriormente lá vivia desamparada.

Todos esses exemplos demonstram como a regularização fundiária urbana atua de forma concreta nas quatro facetas abordadas, quais sejam, a jurídica, a social, a urbanística e a ambiental. Por mais que o foco tenha sido na vertente ambiental e urbanística, verifica-se que há reflexos na vertente social, como a moradia, e na jurídica, com a titulação dos ocupantes dos núcleos, demonstrando que uma vertente não é apartada e estanque às demais e que, por serem interligadas, a melhoria em uma acaba por influenciar em outra.

A vertente jurídica, com o registro do parcelamento do solo e a titulação dos ocupantes perante o registro imobiliário, por exemplo, faz com que o poder público municipal ou distrital que promoveu a regularização tenha em seu acervo informação sobre parcela da população que antes não tinha, podendo, assim, criar políticas públicas mais eficientes, além de poder integrar o núcleo aos serviços públicos essenciais, promovendo a efetivação do direito à cidade e a moradia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A necessidade de a população sair da área rural e se mudar para a área urbana impulsionou o crescimento das cidades de forma que não foi possível fiscalizar o movimento do êxodo rural. Com um passivo urbanístico, social, ambiental e jurídico nas cidades era necessário um procedimento específico para regularizar os núcleos informais e trazer dignidade e segurança aos cidadãos que vivem nas áreas irregulares.

Como solução para o problema, foi criado o instituto da regularização fundiária urbana que teve sua regulamentação aprimorada, conforme a necessidade advinda das experiências com a legislação anterior. Além de resolver questões sociais, jurídicas e urbanísticas, o instituto da regularização também procurou tratamento para as mazelas ambientais.

Através do diálogo de fontes e com requisitos específicos para regularizações fundiárias em áreas de especial interesse ambiental e tratamento diferenciado para as diferentes classificações dos procedimentos de regularização, confirmou-se o objetivo geral do trabalho que era justamente verificar de que forma a regularização fundiária compatibilizava o direito ao meio ambiente e o direito à moradia. Validando a hipótese que a legislação traz instrumentos aptos a garantir a coexistência desses dois direitos, bem como a promoção de um meio ambiente urbano equilibrado.

Em resposta ao problema apresentado, pode-se afirmar que o instituto da regularização fundiária urbana cumpre seu papel de promover melhoria ambiental dos núcleos urbanos regularizados quando comparados com a situação irregular, sendo que a melhoria se torna um requisito para a regularização quando se trata de área de especial interesse ambiental.

Em relação aos objetivos específicos, verificou-se que também foram alcançados, uma vez demonstrada a íntima relação entre o direito de propriedade, direito à moradia, direito ao meio ambiente equilibrado e de que forma a regularização fundiária urbana compatibiliza e integra esses direitos.

Com o presente artigo, constata-se que a REURB, em razão das suas características desburocratizantes e simplicidade no processamento é o único instrumento capaz de sanear os problemas sociais, urbanísticos, jurídicos e ambientais de ocupações em áreas de especial interesse ambiental.

REFERÊNCIAS

BENTO, Helite Rosa. A Proteção do Meio Ambiente Urbano, quando da definição do plano diretor da cidade. **Seara Jurídica**. v. 1, n. 9, jan/-jun. 2013. Disponível em: <http://web.unijorge.edu.br/sites/searajuridica/pdf/anteriores/2013/1/searajuridica_2013_1_pag27.pdf>. Acesso em: 25, abr. 2021.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. **Decreto 9.310**, de 15 de março de 2018. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da união. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Decreto/D9310.htm>. Acesso em: 24 de abr. de 2021.

BRASIL. Lei **6.938/81**, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm#:~:text=LEI%20N%206.938%2C%20DE%2031%20DE%20AGOSTO%20DE%201981&text=Disp%20e%20sobre%20a%20Pol%20tica%20Nacional,Lei%2C%20com%20fundamento%20no%20art.>. Acesso em: 25 de Abr. de 2021.

BRASIL. Lei **8.934**, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>. Acesso em 14 abr. 2021.

BRASIL. Lei **10.251**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 25 de abr. de 2021.

BRASIL. Lei **10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 14 abr. 2021.

BRASIL. Lei **12.651**, de 25 de Maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm>. Acesso em 24 de abr. 2021.

CARNEIRO, Thiago de Miranda. **O Direito Registral como instrumento de proteção do Meio Ambiente**. 2017, 123p. Dissertação (Mestrado) – Escola Superior Dom Hélder Câmara, Belo Horizonte, 2017.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e Registradores Comentada**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

COSTA, Rafael Santiago. A intrincada relação entre os direitos à moradia e ao meio ambiente equilibrado. **Fórum de Direito Urbano e Ambiental – fdua**, Belo Horizonte, ano 12, n. 68, p. 62-71, mar/abril. 2013.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de regularização fundiária urbana – REURB**. 1. Ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019. 224p.

DA SILVA, Lucas Matos; SALES, Tainah Simões; GOMES frota. Direito ao meio ambiente e sua relação com o mínimo existencial: meio ambiente ecológicamente equilibrado como garantidor dos direitos à saúde e à vida. **Lex Humana**, v. 7, n. 2, fev. 2016, ISSN 2175-0947. Disponível em: <http://seer.ucp.br/seer/index.php?journal=LexHumana&page=article&top=view&path%5B%D=936>. Acesso em: 15 de mai. 2021.

FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. **Princípios do processual ambiental**: a defesa judicial do patrimônio genético, do meio ambiente cultural, do meio ambiente digital, do meio ambiente 3 artificial, do meio ambiente do trabalho e do meio ambiente natural no Brasil. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 49-68.

GOMES, Magno Federici; SILVA, Henrique Medeiros. **Condições da ação e resolução de mérito no processo civil: análise sistêmica**. Curitiba: Juruá, 2012.

MARQUES, Carlos Alexandre Michaello; MARQUES, Clarice Gonçalves Pires. O Direito Urbanístico e o desafio da gestão ambiental sustentável no município. **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v. 8, n. 18, p. 189-210, jan./jun. 2012.

SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**. Por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. 306p.