

O INSTITUTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL.

Pedro Thiago Costa de Freitas*

RESUMO

O Estatuto das Cidades, promulgado em julho de 2001, teve sua gênese ligada à preocupante situação das cidades brasileiras, marcadas em sua maior parte pelo crescimento desordenado. Traduzindo os ideais elencados pela Constituição Federal de 1988 em seu capítulo referente à Política Urbana, a Lei nº. 10.257 busca tornar efetiva a função social da propriedade, garantindo uma maior participação da população associada a uma intervenção mais eficaz do Poder Público por meio do instituto da regularização fundiária. Destarte, observa-se que a nova ordem constitucional se comprometeu em tornar relativo o caráter absoluto do direito de propriedade, acompanhada, ainda, de um alargamento da competência dos municípios. Nesse contexto surge o Plano Diretor, que tem por escopo viabilizar uma estrutura urbana mais eqüitativa para cidades que tiveram um crescimento desordenado e excludente.

Palavras-chave: Estatuto das cidades. Política urbana. Regularização fundiária. Direito de propriedade.

1 O ESTATUTO DAS CIDADES E A NOVA ORDEM URBANÍSTICA NO BRASIL

A promulgação da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, trouxe às cidades brasileiras novas perspectivas de mudanças. O diploma legal supracitado, denominado Estatuto das Cidades, elenca diretrizes que buscam reverter o quadro urbano brasileiro, marcado essencialmente por dois pólos bem delineados, quais sejam: de um lado, áreas caracterizadas pela concentração de riqueza, na porção da cidade produzida de acordo com os ditames legalmente estabelecidos, e de outro, uma grande porção territorial que tem como uma de suas principais

* Advogado (OAB – CE nº. 25.629), Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Ceará – UFC. Pós-Graduando em Direito Penal e Processo Penal pela Faculdade Entre Rios do Piauí – FAERPI. E-mail: pedro_tcosta@yahoo.com.br

características o abandono por parte dos serviços e investimentos públicos, em decorrência de sua estruturação “ilegítima”, ou seja, de sua produção fora das disposições constantes no referido estatuto. Associado a isso, observa-se que há um aumento substancial de mazelas típicas das grandes cidades, tais como a degradação ao meio ambiente, com a ausência de vegetação nos centros urbanos, bem como um aumento da quantidade de guetos, resultado do crescimento desordenado e da falta de planejamento na ocupação do solo urbano nas metrópoles nacionais.

Conforme se pode notar, a partir da leitura do art. 182 da Constituição Federal, o legislador já manifesta a intenção de reforma urbana, senão vejamos:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (BRASIL, 1988).

Pode-se afirmar, por oportuno, que a intenção de promover a regularização fundiária nas grandes cidades brasileiras está ligada de maneira direta à tentativa de proporcionar à população ocupante de tais lugares uma melhoria de suas condições de vida, com mais qualidade na saúde, educação e moradia, reduzindo, a partir disso, a sua vulnerabilidade social. Ressalta-se, ainda, que há tentativas nesse sentido, como, por exemplo, controlar e erradicar a contaminação do solo, bem como dos cursos d'água, a partir de medidas que buscam inviabilizar o acondicionamento de resíduos a céu aberto, bem como impedimento da ocupação das margens pela população, preservando, desse modo, as matas ciliares.

É de bom alvitre mencionar que os programas relacionados à regularização fundiária já existem em algumas cidades brasileiras e buscam, principalmente após a promulgação do Estatuto das Cidades, corrigir e tornar menos gravosas desigualdades e distorções herdadas de uma ordem jurídica caracterizada essencialmente pela segregação sócio-espacial. Cumpre salientar que o diploma legal retro mencionado é embasado no princípio da função social da cidade e da propriedade, estabelecendo um novo paradigma legal, buscando, com isso, enfraquecer a concepção liberal que apregoava um direito de propriedade absoluto e perpétuo, presente no ordenamento civil de tempos pretéritos, mas, ainda nos dias de hoje, muito influente. Nesse sentido, observa-se que a positivação de instrumentos que instituem penalidades à propriedade urbana especulativa, como,

por exemplo, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo para imóveis situados na zona urbana que não estejam cumprindo a sua função social. Pode-se citar, também, a adoção da usucapião urbana para fins de moradia. Tais medidas corroboram com o entendimento de que a nova ordem constitucional se comprometeu com a relativização do caráter absoluto do direito de propriedade.

Vale salientar que tais alterações no ordenamento jurídico pátrio foram acompanhadas de um alargamento das competências dos Municípios, conforme se pode observar a partir da leitura do art. 30 da Constituição Federal de 1988, merecendo destaque a disposição referente à competência municipal de promover adequado ordenamento territorial. A propósito:

Art. 30 – Compete aos Municípios:

[...]

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; (BRASIL, 1988).

Consoante disposição constitucional, cumpre registrar que é competência comum da União e dos Estados a promoção de programas de construção de moradias, bem como das melhorias das condições habitacionais da população, senão vejamos:

Art. 23 – É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

[...]

IX – promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico; (BRASIL, 1988).

Diante do exposto, pode-se afirmar que os dispositivos supracitados, combinados com aqueles constantes do capítulo da CF/1988 referente à política urbana, viabilizaram a adoção de instrumentos de reforma urbana, bem como de regularização fundiária, por parte das Leis Orgânicas Municipais. Nesse contexto, insere-se a reforma urbana, surgida como um desafio na busca pela redução das injustiças sociais que permeiam as cidades brasileiras, por meio de uma gestão e de um planejamento mais democrático dos centros urbanos nacionais.

2 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

O instituto da regularização fundiária urbana materializa-se a partir de dois instrumentos principais, quais sejam: a usucapião especial e a concessão de uso especial. Contudo, não se pode olvidar que merecem destaque também a concessão real de uso, a desapropriação que tem por escopo o interesse social, a desapropriação-sanção, além dos institutos constantes nas disposições da Lei nº. 10. 406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). Tal instituto pode ser definido como

[...] um processo conduzido em parceria pelo Poder público e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, urbanística e social de uma intervenção que prioritariamente objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e acessoriamente promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento bem como incentiva o pleno exercício da cidadania pela comunidade sujeito do projeto. (ALFONSIN, 1997. p. 24).

Há posicionamentos doutrinários que entendem o fenômeno da regularização urbanística como algo sustentável, ou seja, que o mesmo nasça atrelado a fatores de desenvolvimento, como a criação de emprego e renda. Tais doutrinadores afirmam que as políticas referentes a esse processo não podem ter sua formulação de modo isolado, mas, sim, a partir de combinações com outras políticas. A propósito:

[...] as políticas de regularização fundiária não podem ser formuladas de maneira isolada. Elas necessitam ser combinadas com outras políticas públicas preventivas, para quebrar o ciclo de exclusão que gera a informalidade. Isso requer intervenção direta e investimento público, sobretudo por parte dos municípios, para produzir opções de moradia, democratizar o acesso à terra e promover uma reforma urbana ampla. (FERNANDES, 2007. p. 24).

Assim sendo, diante do vasto instrumental jurídico à disposição do Poder Público, de maneira mais específica aos Municípios, é atribuída a estes a prática de ações que busquem viabilizar a concretude do ideal de urbanismo popular. No entanto, para que tais objetivos sejam alcançados, faz-se necessária a criação de uma estrutura multidisciplinar que busque agrupar setores funcionais técnicos, bem como de assessoria jurídica e da coletividade, a fim de as reais situações pelas quais passam as populações diretamente envolvidas no referido processo sejam levadas em consideração, bem como solucionadas de maneira adequada, quando de sua efetiva implantação.

É de bom alvitre mencionar que a irregularidade na formação espacial e territorial dos grandes centros urbanos gera conseqüências para a sociedade como um todo. Os moradores se deparam com dois principais problemas, quais sejam: a insegurança da posse territorial, bem como as condições precárias vivenciadas pelos ocupantes dessas áreas, uma vez que os lugares habilitados pelos mesmos não dispõem de uma infra-estrutura mínima para moradia. Ressalta-se, também, que com o decorrer do tempo, os habitantes das cidades como um todo sofrem os impactos decorrentes dessa ocupação desordenada, uma vez que a própria gestão urbana fica comprometida diante da incapacidade administrativa em atender, de maneira efetiva, a todos os cidadãos urbanos.

Assim, o instituto da regularização fundiária surge como uma alternativa à diminuição dos impactos negativos da falta de planejamento ocupacional sobre o meio urbano, notadamente sobre seus habitantes, que tem muitos de seus direitos cerceados, como, por exemplo, aqueles elencados no art. 6º da CF/1988, com destaque à moradia digna.

José Afonso da Silva assim se pronuncia a respeito da ordenação do uso e da ocupação do solo:

A ordenação do uso e ocupação do solo é um dos aspectos substanciais do planejamento urbanístico. Preconiza uma estrutura mais orgânica para as cidades, mediante a aplicação de instrumentos legais de controle do uso e da ocupação do solo – com o que se procura obter uma desejável e adequada densidade populacional e das edificações nos aglomerados urbanos. (SILVA, 2010. p. 235).

Cumprе ressaltar que a expressão regularização fundiária, presente no art. 4º, da Lei nº. 10.257/2001, traduz uma tentativa do legislador em incluir áreas desprovidas de atenção por parte do Poder Público na dinâmica cidade, provendo-as de uma infra-estrutura básica para o efetivo exercício, por parte de seus moradores, dos direitos sociais.

O programa de regularização fundiária parte, inicialmente, da necessidade de delimitação, pela legislação dos Municípios, de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), disciplinadas no Estatuto das Cidades como instrumento de política urbana, senão vejamos:

Art. 4º - Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:
[...]
V – institutos jurídicos e políticos:
[...]
f) instituição de zonas especiais de interesse social; (BRASIL, Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001).

Vale destacar que as ZEIS são resultado de designações do legislador urbanístico voltadas àquelas áreas desprovidas de infra-estrutura, bem como de serviços urbanos essenciais, normalmente ocupadas por indivíduos de baixa renda, caracterizadas pela posse territorial precária. A partir da delimitação de tais áreas, observa-se um balizamento da atuação da administração pública, tendo por escopo o fornecimento de condições mínimas de dignidade de vida às populações ocupantes de referidos locais. Não se pode esquecer, ainda, que cabe aos referidos órgãos administrativos responsáveis a previsão de dotações orçamentárias indispensáveis à execução de referidos programas de regularização fundiária.

No tocante à usucapião especial tendo por objetivo a moradia, o Estatuto das Cidades assim se pronuncia:

Art.9º - Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001).

Corroborando com tal entendimento, observa-se o preceituado no art. 183 da Constituição Federal de 1988. Destaca-se que referido instrumento representou uma grande conquista em termos de regularização fundiária, uma vez que houve a diminuição do prazo fixado em tempos pretéritos em dez ou vinte anos, conforme o caso, para apenas cinco anos, para os terrenos localizados em áreas urbanas, representando, com isso, uma medida que busca efetivar o princípio da função social da propriedade.

O art. 182, §4º, da nossa Lei Maior, preceitua que a não observância da função social da propriedade configura ato contrário ao sistema jurídico. Nesse diapasão, cumpre ao Poder Público aplicar àquele que não promova o adequado aproveitamento da propriedade urbana penalidades sucessivas, cuja modalidade mais drástica é a desapropriação-sanção. A propósito:

Art. 182-

[...]

§ 4º. É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, os termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I – parcelamento ou edificação compulsórios;

II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (BRASIL, 1988).

O Estatuto das Cidades promoveu, ao lado do instituto da desapropriação-sanção, o aparelhamento da regularização fundiária com o instrumento do direito de preempção, que consiste na titularidade do Poder Público para a aquisição de imóvel urbano que seja objeto de alienação onerosa entre particulares.

Para a consecução da regularização fundiária de maneira efetiva, faz-se necessária a edição, pelos Municípios, de lei que, tendo fundamento no plano diretor, delimite as áreas onde haverá a incidência do direito de preferência, as quais, sendo possível, deverão coincidir com as ZEIS. Deve, ainda, haver a fixação do prazo de vigência, que não poderá ser superior ao lapso temporal de cinco anos, renovável a partir do prazo de um ano após o decurso do prazo inicial. Salienta-se que a primeira das finalidades, para as quais terá destinação a área adquirida pelo Município, ao manifestar a sua prerrogativa de preferência, é a promoção da regularização fundiária, conforme asseverado pelo art. 26, I, do referido Estatuto. Assim sendo, urge a implantação imediata, mediante medidas legislativas, do novo instituto pelas cidades brasileiras, sob pena de sua não auto-aplicabilidade conduzir à sua ineficácia como mecanismo propulsor da função social da propriedade urbana.

Diante das considerações tecidas, pode-se inferir que o sistema jurídico pátrio dispõe de mecanismos jurídicos satisfatórios para a consecução de uma política voltada à regularização fundiária. No entanto, deve-se considerar que mais importantes que disposições legais tendentes a efetivá-la é a implantação de políticas públicas que promovam a sua realização, dando, desse modo, aplicabilidade aos dispositivos legais.

3 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

No tocante à regularização fundiária rural se evoca o tema referente aos assentamentos irregulares, cada vez mais constantes nas cidades brasileiras. Problema recorrente a essas áreas diz respeito à ocupação de áreas ambientalmente protegidas, como, por exemplo, Áreas de Proteção Ambiental e Áreas de Preservação Permanente. Há, nos dias de hoje, inúmeros debates acerca

do ponto de vista jurídico no que se refere à viabilidade ou não da regularização de assentamentos urbanos, de maneira especial em áreas com restrição de uso, como as supracitadas.

Vale registrar, por oportuno, que o direito à moradia deve ser garantido, assim como o direito ao meio ambiente, surgindo, a partir disso, a necessidade de se pensá-los em conjunto, não havendo o entendimento de que são opostos, mas, sim, complementares. Com isso, busca-se um equilíbrio entre as necessidades humanas e a preservação ambiental.

Não se pode olvidar que a regularização fundiária é uma ação calcada no interesse público e social. Assim sendo, torna-se de fácil compreensão e aceitação que nada justifica que um dos interesses tutelados, no caso a preservação do meio ambiente, seja o empecilho para a resolução do interesse maior, qual seja, a regularização fundiária, uma vez que se assim permanecer sem qualquer intervenção estatal, surgirão outras fontes que gerarão maiores depredações ao meio ambiente. As irregularidades ambientais pré-existentes deverão ser resolvidas durante o processo de regularização urbanística, inclusive com a proposição de medidas mitigatórias.

Um dos principais para a regularização fundiária tem sido o usucapião. Tal instituto, nas suas várias modalidades, em decorrência da diversidade de situações pessoais existentes no local, tem sido o instrumento utilizado para legitimar a posse exercida sobre diversos imóveis rurais. No entanto, não se pode esquecer que medidas de cunho administrativo fazem-se necessárias para que a população carente que ocupa as áreas rurais tenham acesso a essa modalidade aquisitiva. Pode-se citar, por exemplo, uma maior divulgação do direito possuído pelos possuidores, por parte dos órgãos e entidades fundiárias que integram a União e os Estados, acompanhada, se possível, da identificação de áreas particulares objeto de usucapião por pequenos agricultores, medida que poderia ser realizada a partir de dados cadastrais dos quais dispõem o Poder Público. Figura, ainda, como medida para assegurar a efetividade da regularização fundiária por meio da usucapião, a prestação, de maneira prioritária por Estados e Municípios, de assistência judiciária aos interessados, de forma direta ou mediante convênio com práticas jurídicas de universidades públicas ou privadas.

O Município, caso resolva intervir de maneira direta, tem de fazer a intervenção completa, sob pena de se perder tempo e ter uma intervenção ineficaz.

Para tanto, sem dúvida, as ações de usucapião devem preferencialmente ser propostas por um órgão municipal ou conveniado com a Administração, uma vez que a usucapião é um direito dos moradores de áreas ocupadas há mais de cinco anos, mas é também um dever da Administração Pública. Salienta-se que o artigo 4º do Estatuto da Cidade, em seu inciso V, alínea “r”, elencou a “assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos” como um dos institutos jurídicos e políticos a serem usados pelo Poder Público para a implementação da política urbana.

A ação de usucapião tem de ser apoiada pelos diversos municípios brasileiros também pela vantagem econômica que a regularização fundiária apresenta como alternativa de política habitacional. Constatado o imperativo ético de intervir nos territórios de nos quais há, em sua grande maioria, favelas, faz-se necessário admitir que tais municípios, em geral premidos por inúmeras necessidades sociais que devem ser geridas com recursos escassos, absolutamente não têm verba para lidar com o problema através da desapropriação dos terrenos privados ocupados para fins de moradia. Além de ser mais barato apoiar adequadamente a Usucapião, é também um procedimento que atende aos objetivos de uma política urbana que vise fazer com que a propriedade cumpra com sua função social. Um proprietário de terreno urbano que pelo prazo de 5 (cinco) anos não se opõe à ocupação de seu terreno por moradias de população de baixa renda, merece de fato perder essa propriedade pela prescrição aquisitiva da Usucapião urbana em favor daqueles que estão lhe dando uma Função Social efetiva.

Outro importantíssimo mecanismo para a efetivação da regularização fundiária no Brasil centra-se na execução da reforma agrária, definida legalmente, no art. 16, *caput*, Estatuto da Terra, como:

[...]um sistema de relações entre o homem, a propriedade rural e o uso da terra, capaz de promover a justiça social, o progresso e o bem-estar do trabalhador rural e o desenvolvimento econômico do País, com a gradual extinção do minifúndio e do latifúndio (BRASIL, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964).

O primeiro ponto de relevância para o sucesso da execução de programa de reforma agrária passa, sem sombra de dúvida, pela escolha da gleba onde recairá o assentamento. Não basta a indicação, pelas entidades associativas dos trabalhadores rurais, de propriedades que não estariam cumprindo sua função social. Outra medida importante a ser tomada está em se diversificar o meio de

aquisição de imóveis para fins de reforma agrária, o qual, nos dias de hoje, dar-se basicamente se dá mediante desapropriação.

Passo importante em direção à regularização fundiária pela via da reforma agrária passa pela política de assentamentos, através da qual os bens expropriados passarão à posse e, posteriormente, ao domínio daqueles que almejam cultivar a terra. O art. 19 da Lei nº. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, estabelece a seguinte ordem de preferência. A propósito:

Art. 19 – O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente de estado civil, observada a seguinte ordem preferencial:

I – ao desapropriado, ficando-lhe assegurada a preferência para a parcela na qual se situe a sede do imóvel;

II – aos que trabalham no imóvel desapropriado como posseiros, assalariados, parceiros ou arrendatários;

III – aos ex-proprietários de terra cuja propriedade de área total compreendida entre um e quatro módulos fiscais tenha sido alienada para pagamento de débitos originados de operações de crédito rural ou perda na condição de garantia de débitos da mesma origem;

IV – aos que trabalham como posseiros, assalariados, parceiros ou arrendatários, em outros imóveis;

V – aos agricultores cujas propriedades não alcancem a dimensão da propriedade familiar;

VI – aos agricultores cujas propriedades sejam, comprovadamente, insuficientes para o sustento próprio e o de sua família.

Parágrafo único. Na ordem de preferência de que trata este artigo, terão prioridade os chefes de família numerosa, cujos membros se proponham a exercer a atividade agrícola na área a ser distribuída. (BRASIL, Lei nº. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993).

Vale frisar que, no desenvolvimento do programa de reforma agrária, é de vital importância a elaboração de um novo cadastramento de todos os imóveis rurais existentes em nosso território, públicos ou privados, sem olvidar que essa medida poderá, em muito, dinamizar a regularização de inúmeras ocupações através da legitimação de posse. Demais de servir de substancial incremento à reforma agrária, porquanto as propriedades onde se verifica tão abominável prática recaem, na maioria das vezes, em latifúndios, sítios em rincões distantes dos grandes centros urbanos, representa a concreção do princípio da dignidade da pessoa humana, vértice do constitucionalismo pátrio, elencada no art. 1º/CF, III, vilipendiada com a submissão de outrem ao jugo escravista, abolido do Brasil a partir da Lei Áurea, de 13 de maio de 1888.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo do presente artigo procurou-se centrar a atenção em torno da idéia, consagrada em nosso sistema jurídico pátrio, de que o direito de propriedade, bem como os atributos possessórios que o acompanham, configura um direito-dever voltado à realização de uma missão de interesse coletivo.

As faculdades que ao proprietário são conferidas pelo Código Civil Brasileiro, somente se legitimam se exercidas em consonância com a função social que lhe indica o ordenamento constitucional. Desse modo, pode-se afirmar, com segurança, que a manutenção do direito de propriedade está condicionada ao cumprimento de tal finalidade.

Ressalta-se, ainda, que o Estatuto da Cidade trouxe uma série de novidades importantes para o avanço das políticas públicas de regularização fundiária no Brasil. É evidente, também que a nova lei marca a emergência de uma nova ordem jurídico-urbanística que permita às cidades brasileiras a implementação de uma política urbana mais justa e menos marcada pela segregação social e espacial.

É importante reconhecer, no entanto, que o desenvolvimento de políticas de regularização fundiária, embora necessário, não é suficiente para dar conta daquele que é, de fato, o grande desafio urbano brasileiro: prevenir a produção irregular das cidades, através de mecanismos legais e políticas públicas capazes de ofertar lotes e unidades habitacionais legais e compatíveis com a remuneração da população de baixa renda de nossas cidades.

THE INSTITUTE OF ADJUSTMENT LAND IN BRAZIL.

ABSTRACT

The Statute of Cities, enacted in July 2001, had its genesis linked to worrying situation of Brazilian cities, marked mostly by sprawl. Translating ideals highlighted by the 1988 Federal Constitution in his chapter on Urban Policy, Law no. Search 10,257 effectuating the social function of property, ensuring greater participation of the people associated with a more effective intervention of the Government through the Office of regularization. Thus, it is observed that the new constitutional order committed to making concerning the absoluteness of ownership, accompanied also widening the jurisdiction of municipalities. In this context arises the Master Plan, which seeks to bring about a more equitable structure for urban cities that grew cluttered and exclusionary.

Keywords: Statute of Cities. Urban Policy. land regularization. property rights

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à Moradia**: Instrumentos e Experiências de Regularização Fundiária nas cidades brasileiras, Observatório de Políticas Urbanas, FASE/IPPUR, Rio de Janeiro, 1997.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm>. Acesso em: 31 jul. 2012.

_____. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 31 nov. 1964.

_____. **Lei nº. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. **Diário Oficial da União**, Brasília, 26 fev. 1993.

_____. **Lei nº 10.257, 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. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 jul. 2001.

_____. **Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 jan. 2002.

FERNANDES, Edésio. Regularização de assentamentos informais: o grande desafio dos municípios, da sociedade e dos juristas brasileiros. In: ROLNIK, Raquel (et al.). **Regularização Fundiária Sustentável** – conceitos e diretrizes. Brasília, Ministério das Cidades, 2007.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.