

Regularização fundiária no Piauí: Análise do Programa Regularizar na efetivação do direito à moradia

Land regularization in Piauí: Analysis of the Regularize Program in implementing the right to housing

Regularización de la tierra en Piauí: Análisis del Programa Regularizar en la implementación del derecho a la vivienda

Recebido: 22/11/2023 | Revisado: 28/11/2023 | Aceitado: 29/11/2023 | Publicado: 01/12/2023

Kelvianny Daielly da Silva Macedo

ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-7725-8325>

Centro Universitário Santo Agostinho, Brasil

E-mail: kelviannydaielly11@gmail.com

George Barbosa Jales de Carvalho

ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-2470-8446>

Centro Universitário Santo Agostinho, Brasil

E-mail: george_jales@yahoo.com.br

Resumo

Este estudo aborda a regularização fundiária no Piauí, enfocando a eficácia do Programa Regularizar na garantia do direito à moradia. A pesquisa tem como objetivo investigar os mecanismos jurídicos e operacionais adotados pelo programa, e é fundamentada em uma abordagem bibliográfica. A pesquisa se propõe a responder à questão central: quais mecanismos são empregados pelo Programa Regularizar do Estado do Piauí para a efetivação do direito fundamental à moradia? Para tanto, o trabalho é dividido em três capítulos que abordam desde marcos jurídicos e principiologicos até uma análise aprofundada do referido programa. A urgência do tema reside na constante violação de direitos fundamentais em assentamentos irregulares e na necessidade de reformulações legislativas e estratégicas que possam mitigar essa problemática. Os resultados visam fornecer subsídios para futuras iniciativas legislativas e políticas, dada a violação recorrente de direitos em assentamentos irregulares. Os resultados apontam que, apesar de avanços jurídicos, ainda existem desafios normativos e estruturais a serem superados.

Palavras-chave: Direito à moradia; Programa regularizar; Assentamentos irregulares; Direitos fundamentais.

Abstract

This study addresses land regularization in Piauí, focusing on the effectiveness of the Regularizar Program in guaranteeing the right to housing. The research aims to investigate the legal and operational mechanisms adopted by the program, and is based on a bibliographical approach. The research aims to answer the central question: what mechanisms are used by the Regularization Program of the State of Piauí to implement the fundamental right to housing? To this end, the work is divided into three chapters that cover everything from legal and principled frameworks to an in-depth analysis of the aforementioned program. The urgency of the issue lies in the constant violation of fundamental rights in irregular settlements and the need for legislative and strategic reformulations that can mitigate this problem. The results aim to provide input for future legislative and political initiatives, given the recurrent violation of rights in irregular settlements. The results indicate that, despite legal advances, there are still normative and structural challenges to be overcome to realize the right to decent housing.

Keywords: Right to housing; Regularization program; Irregular settlements; Fundamental rights.

Resumen

Este estudio aborda la regularización de tierras en Piauí, centrándose en la eficacia del Programa Regularizar para garantizar el derecho a la vivienda. La investigación tiene como objetivo investigar los mecanismos legales y operativos adoptados por el programa, y se basa en un enfoque bibliográfico. La investigación tiene como objetivo responder a la pregunta central: ¿qué mecanismos utiliza el Programa de Regularización del Estado de Piauí para implementar el derecho fundamental a la vivienda? Para ello, el trabajo se divide en tres capítulos que abarcan desde los marcos legales y de principios hasta un análisis en profundidad del mencionado programa. La urgencia del tema radica en la constante violación de derechos fundamentales en los asentamientos irregulares y la necesidad de reformulaciones legislativas y estratégicas que puedan mitigar este problema. Los resultados pretenden proporcionar insumos para futuras iniciativas legislativas y políticas, dada la recurrente violación de derechos en los asentamientos

irregulares. Los resultados indican que, a pesar de los avances legales, aún quedan desafíos normativos y estructurales por superar.

Palabras clave: Derecho a la vivienda; Programa de regularización; Asentamientos irregulares; Derechos fundamentales.

1. Introdução

A regularização fundiária no Estado do Piauí emergiu como um tema de crescente interesse, destacando-se por sua relevância em domínios jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais. Esta área de estudo ganha importância diante do objetivo principal de promover a titulação de assentamentos irregulares, visando assegurar os direitos fundamentais à propriedade e à moradia.

Nos assentamentos irregulares do Piauí, constata-se uma violação evidente de direitos humanos, conforme estabelecido pela Constituição Federal. A realidade desses assentamentos, marcada por vulnerabilidade econômica, resulta em ocupações irregulares e habitações precárias, carentes de infraestrutura básica. Apesar dos avanços realizados pelo Poder Judiciário, desafios normativos e estruturais ainda persistem na efetivação destes direitos fundamentais.

A presente pesquisa tem como foco central a análise dos mecanismos utilizados pelo Programa Regularizar do Estado do Piauí na proteção e efetivação do direito fundamental à moradia. O estudo é estruturado em três partes principais: a primeira aborda os marcos jurídicos e principiológicos relacionados ao direito à moradia; a segunda examina os aspectos jurídicos inerentes à regularização fundiária; e a terceira parte dedica-se à análise detalhada do Programa Regularizar e seus impactos nas comunidades afetadas.

O objetivo geral deste trabalho é investigar e compreender como o Programa Regularizar contribui para a garantia do direito à moradia no Piauí. Dessa forma, a pesquisa busca oferecer um panorama detalhado sobre o tema, fornecendo subsídios essenciais para futuras iniciativas legislativas, judiciais e políticas que visem melhorar o acesso ao direito à moradia. Além disso, ao abordar e buscar soluções para as questões relacionadas à regularização fundiária, o estudo se apresenta como uma contribuição valiosa não somente para acadêmicos e profissionais do Direito, mas também para as comunidades diretamente afetadas pela problemática fundiária no estado.

2. Metodologia

O presente estudo adotou a revisão bibliográfica narrativa como metodologia principal. Esta escolha baseia-se na natureza qualitativa e exploratória do tema, que visa a compreensão aprofundada de mecanismos jurídicos e operacionais do Programa Regularizar no Piauí. A revisão narrativa é adequada para sintetizar e analisar literatura sobre tópicos amplos ou emergentes, sem a rigidez metodológica das revisões sistemáticas ou integrativas.

O referencial teórico-metodológico é baseado no framework proposto por Michel (2015), que ressalta a análise indutiva a partir de casos específicos para chegar a conclusões generalizadas. Além disso, a pesquisa se apoia nas diretrizes de autores como Queiroz e Feferbaum (2022) e Rother (2007), que fornecem uma perspectiva holística e flexível alinhada aos objetivos do estudo.

A coleta de dados foi realizada por meio de uma busca extensiva em bases de dados acadêmicas, incluindo Google Acadêmico, Scielo, Base de Periódicos da CAPES, além da consulta de informações disponibilizadas no site do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí. Foram utilizados descritores específicos e relevantes para o tema, como "direito à moradia", "regularização fundiária" e "Programa Regularizar", seguindo a orientação de estudos fundamentais na área, como os de Albuquerque (2022), Almendra Filho (2018) e Barroso e De Barcellos (2003), com o objetivo de obter um conjunto abrangente e relevante de literatura. A seleção dos materiais seguiu critérios de relevância e atualidade, não se limitou apenas a publicações dos últimos cinco anos, mas também abrangeu obras e estudos mais antigos, essenciais para a compreensão

histórica e evolutiva do direito à moradia e da regularização fundiária no Brasil. Essa abordagem permitiu a incorporação de perspectivas e dados históricos, fundamentais para entender as raízes e a evolução das políticas de regularização fundiária, conforme discutido em obras de referência como a de Bassul (2010), Benacchio e Cassetari (2014), e Barroso e De Barcellos (2003).

Na análise dos dados coletados, adotou-se uma abordagem qualitativa, permitindo uma compreensão aprofundada das nuances do tema em questão. Este método foi embasado na análise de conteúdo conforme proposto por Bardin (2011), que oferece um meio sistemático de interpretar e categorizar as informações coletadas. Esta metodologia se mostrou eficaz na identificação de padrões e temas emergentes que são cruciais para entender o impacto do Programa Regularizar na garantia do direito à moradia no Estado do Piauí. A análise se beneficiou significativamente de estudos relevantes, como os de Cardoso (2016) e Cohen et al. (2010), proporcionando uma perspectiva abrangente sobre as dinâmicas de regularização fundiária e seus efeitos sociais e legais.

3. Resultados e Discussão

O Direito à Moradia, assegurado pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, desdobra-se em duas perspectivas fundamentais: a garantia do uso adequado do espaço sem interferência de terceiros ou do Estado e a exigência de ação estatal positiva. Este direito, sendo autônomo e orientador das ações estatais, proíbe o retrocesso em seus aspectos negativos e demanda ações normativas e materiais em seus aspectos positivos, conforme destacado por Cunha (1995) e Sarlet (2009).

A moradia é enquadrada como um dos direitos de subsistência, essencial para a preservação da vida humana, indo além da mera sobrevivência física. Este direito é reconhecido como um direito social fundamental no artigo 6º da Constituição Federal de 1988 e reiterado por documentos internacionais como a Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH) de 1948 e o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC). Contudo, verifica-se uma discrepância entre o prescrito pela Constituição e as condições reais observadas no Brasil. Apesar de avanços nas políticas habitacionais, como o "Programa Minha Casa, Minha Vida", o crescimento do déficit habitacional e a inadequação das políticas governamentais continuam sendo realidades desafiadoras, como evidenciam estudos de Do Nascimento (2020), Vasconcelos & Cândido Jr (1996) e Engels (2015).

No tocante ao direito à moradia adequada, este transcende a mera necessidade de ter um teto. Trata-se da prerrogativa de residir em um espaço que confira dignidade aos seus ocupantes. Benacchio e Cassettari (2014) elucidam que o direito humano à moradia se configura como um direito social em sua dimensão positiva. Está informado pelos princípios da solidariedade, da igualdade material e do Estado Social. Os autores afirmam: “Dessa forma, os Estados devem proteger e auxiliar os mais necessitados na efetivação do acesso à moradia digna que possibilite a efetivação dos demais direitos humanos” (Benacchio & Cassettari, 2014). O Comentário Geral nº 4 do Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU estabelece sete requisitos que compõem uma moradia adequada: segurança da posse, disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura, economicidade, habitabilidade, acessibilidade, localização e adequação cultural. Cada critério engloba elementos como a proteção legal contra despejos forçados, a existência de infraestruturas básicas como água potável e saneamento, e o respeito à expressão da identidade cultural dos ocupantes (ONU, 1991).

O direito à moradia como direito social, trata-se de um dos direitos assegurados no artigo 6º da Constituição da República, que especifica os direitos sociais, incluindo educação, saúde, trabalho, lazer, segurança, previdência social, proteção à maternidade e à infância, e assistência aos desamparados. No entanto, a inclusão do direito à moradia como parte dos direitos sociais ocorreu somente em 14 de fevereiro de 2000, por meio da Emenda Constitucional n.º 26. Anteriormente, esse direito não estava expressamente mencionado na Constituição, embora de alguma forma já fosse garantido por outros

dispositivos legais (Brasil, 1988).

Documentos internacionais, como o Pacto Internacional sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), serviram como base para a inclusão expressa do direito na Constituição Federal em vigor. Outro documento internacional que influenciou o compromisso do país com o direito à moradia foi a Declaração de Istambul para Assentamentos Humanos, juntamente com a Agenda Habitat, resultando em um Plano Global de Ação que estabelece compromissos relacionados à promoção e proteção de moradia (Leão, 2019). Com esses compromissos internacionais estabelecidos, surgiu a proposta da emenda constitucional - PEC n.º 601 em 1998, que resultou na Emenda Constitucional n.º 26, incluindo o direito à moradia entre os direitos sociais. O Relatório da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação destacou a relevância desse direito, enfatizando a importância do Brasil como relator da parte da Agenda do Habitat que tratava do "direito à moradia". O relatório ressaltou a necessidade urgente de reconhecer a moradia como um direito social, dadas as condições críticas das áreas urbanas brasileiras na época.

As atuais condições de moradia de milhares de brasileiros são frequentemente precárias e representam um sério problema social em muitas metrópoles do país. É fundamental reconhecer a moradia como a base a partir da qual os demais direitos do cidadão, já reconhecidos em nossa Constituição, se desenvolvem. Sem moradia, o indivíduo perde a identidade necessária para seu desenvolvimento social e produtivo, empobrece e se marginaliza, afetando também a nação como um todo. Portanto, fica evidente que o direito à moradia é fundamental para o progresso do país e para a dignidade da pessoa humana (Brasil, 1988).

A análise da moradia como um direito social fundamental parte do pressuposto defendido pela doutrina de que ele faz parte do conjunto de direitos fundamentais estabelecidos na Constituição Federal de 1988 (SARLET, 2012). Além disso, as normas que estabelecem direitos sociais têm aplicabilidade direta e eficácia imediata, de acordo com o disposto no artigo 5º, § 1º, da CF, embora a extensão dessa eficácia deva ser avaliada individualmente para cada direito social, levando em consideração outros direitos e princípios (Sarlet, 2014).

Esse posicionamento doutrinário, como mencionado, é reafirmado por Sarlet (2012), que observa a disposição dos direitos sociais, incluindo o direito à moradia, após o preâmbulo e os princípios fundamentais na Constituição, o que confirma seu status de autêntico direito fundamental. Além de proporcionar uma maior coerência lógica, os direitos fundamentais servem como parâmetro hermenêutico e representam valores superiores de toda a ordem constitucional e jurídica, concretizando assim o princípio da dignidade da pessoa humana.

Os direitos sociais, que asseguram o valor da igualdade, estão localizados no Título II da Constituição Federal, juntamente com os Direitos Individuais e Coletivos, o que permite, de uma perspectiva hermenêutica e de acordo com os posicionamentos doutrinários mencionados, classificá-los como "Direitos e Garantias Fundamentais" (Brasil, 1988).

No entanto, no contexto jurídico brasileiro, os direitos sociais têm recebido diferentes classificações. Para alguns, como Tavares (2014), eles seriam considerados direitos de segunda dimensão, uma vez que sua efetivação requer uma atuação legislativa secundária por parte do Poder Público. Barroso (2003), por sua vez, considera os direitos sociais como normas constitucionais definidoras de direitos exigíveis do Estado, que é responsável por sua implementação prática, de acordo com o que a Constituição estabelece como garantia.

O Pacto Constitucional de 1988, que promoveu a legitimação de uma nova perspectiva democrática de desenvolvimento no Brasil, resultou na hierarquização das regras fundamentais em cascata, levando a uma categorização geracional dos direitos humanos. No entanto, conforme observado por Escrivão Filho e Sousa Júnior (2016), essa abordagem tem levado a uma visão fragmentada dos direitos humanos, o que justifica alguns obstáculos decorrentes da suposta hierarquia falsa proposta pela doutrina.

Desse modo, a análise como um direito social fundamental se baseia na doutrina que o considera parte dos direitos

fundamentais da Constituição Federal de 1988, com aplicabilidade direta e eficácia imediata. A compreensão da hierarquia dos direitos humanos deve levar em consideração a necessidade de tratamento igualitário para todos os tipos de direitos fundamentais, individuais, sociais e econômicos, sem criar falsas distinções hierárquicas (Perez, 2020).

O fragmento citado ressalta a importância de considerar os direitos humanos como um conjunto indivisível e interconectado. Os direitos humanos não podem ser selecionados ou priorizados uns em detrimento de outros, pois estão interligados de tal forma que a violação de um direito humano pode afetar diretamente vários outros, como um efeito dominó. Da mesma forma, a efetivação de um direito fortalece a garantia e a efetivação de outros direitos que estão intrinsecamente relacionados a ele (Perez, 2020). Mesmo em uma perspectiva mais econômico-financeira, destaca a ideia de uma concepção dialética de cidade e cidadania, onde o desenvolvimento e a proteção dos direitos individuais estão intrinsecamente ligados à expressão e construção de direitos coletivos. Isso implica na importância de considerar não apenas os direitos individuais, mas também os direitos coletivos, como parte integrante do conjunto dos direitos humanos (Perez, 2020).

É importante reconhecer que países em desenvolvimento enfrentam desafios significativos em relação à proteção dos direitos sociais, devido às condições econômicas que muitas vezes não permitem a plena realização desses direitos. No entanto, a inclusão desses direitos na Constituição reflete uma reação às relações internacionais de dependência e resulta de lutas históricas que buscaram a proteção e intervenção do Estado para garantir direitos como trabalho digno, terra, moradia, educação e saúde (Chagas, 2022). Portanto, o fragmento ressalta a importância de considerar os direitos humanos como um todo interconectado e enfatiza a necessidade de proteger e promover tanto os direitos individuais quanto os direitos coletivos como parte integrante do conjunto dos direitos fundamentais.

A regularização fundiária é um importante instituto que compreende um processo que envolve medidas sociais, urbanísticas e principalmente jurídicas com o propósito de transformar propriedades irregulares em imóveis e lotes regulares, obedecendo aos parâmetros estabelecidos pela legislação brasileira. É evidente que o rápido crescimento urbano sem o devido planejamento por parte do Poder Público foi a principal causa dessa questão social e jurídica (Gonçalves, 2009). A realização da regularização fundiária envolve dois aspectos complementares: o urbanístico e o jurídico. No aspecto urbanístico, busca-se adequar o imóvel ou lote estruturado de forma ilegal ou irregular aos parâmetros estabelecidos na legislação vigente. Por sua vez, o aspecto jurídico abrange a compatibilidade dos documentos de propriedade com a terra que foi ocupada, seguindo as disposições legais em vigor (Gonçalves, 2009).

Além disso, é um processo de natureza administrativa, com um protocolo procedimental que se divide em duas fases distintas. Primeiramente, ocorre a análise da legitimidade da posse sobre o imóvel, seguida pela sua regularização. A segunda fase diz respeito à aquisição efetiva da propriedade por meio de usucapião extrajudicial. Esse processo visa assegurar que as pessoas que ocupam essas áreas irregulares tenham a garantia de permanecer nelas de acordo com a lei (Santin, 2018).

De maneira geral, a regularização fundiária é um processo pluridimensional que envolve uma intervenção realizada em colaboração entre o Poder Público e a população beneficiária. Esse processo abrange as dimensões jurídica, urbanística e social e tem como prioridade legalizar a permanência dos moradores em áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia. Além disso, acessoriamente, busca promover melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, bem como incentivar o pleno exercício da cidadania pela comunidade sujeita ao projeto (Santin, 2018).

Com base nisso, é possível identificar a existência dos dois principais modelos de regularização fundiária: a regularização jurídica e a regularização urbanística. A primeira está relacionada à legalização das moradias irregulares, enquanto a segunda se concentra na promoção de infraestrutura básica e serviços urbanos. Esses dois paradigmas principais são seguidos por diferentes países, sendo o Peru um exemplo de país que prioriza a regularização jurídica e o Brasil, de acordo com Fernandes, um exemplo de país que enfatiza a regularização urbanística (João, 2019). A compreensão prévia do caráter excepcional da regularização fundiária é fundamental para estudar esse processo. Deve-se partir do pressuposto de que o

Estado falhou seriamente em seu papel político-administrativo, permitindo a criação de centros urbanos totalmente informais e aglomerações humanas em áreas periféricas sem estrutura adequada para habitação (Vianna, 2019).

É importante considerar que, ao longo do tempo, a condição desses espaços informais evoluiu positivamente devido a investimentos e esforços da comunidade e do próprio poder público em obras, infraestrutura e serviços. Portanto, a regularização fundiária não deve ser vista como um salvo-conduto ou um prêmio para aqueles que burlaram o sistema legal, mas como um esforço para legalizar e estruturar situações jurídicas e urbanísticas já consolidadas (Vianna, 2019).

A excepcionalidade da regularização deve ser entendida de várias maneiras. Primeiramente, a irreversibilidade das áreas ocupadas irregularmente motivou a criação de regras para formalização e estruturação dessas situações do ponto de vista jurídico e urbanístico. Além disso, é importante ressaltar que muitos assentamentos informais foram motivados por falta de opções habitacionais para pessoas de baixa renda, ou foram incentivados pelo poder público por motivos políticos. Outro aspecto da excepcionalidade está relacionado ao limite temporal da norma de exceção. Por exemplo, a lei estabelece prazos específicos para a regularização de áreas ocupadas até determinada data (Vianna, 2019). Além disso, é crucial considerar o princípio da simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, conforme estabelecido no Estatuto da Cidade. Essa simplificação não se refere apenas à legislação em si, mas também à aplicação flexível e ao bom senso. Os operadores desse processo devem ser criativos e sensíveis às complexidades envolvidas.

A história legislativa da divisão e ocupação urbana no Brasil começa com o Decreto-lei nº 58/1937, que tratava principalmente dos aspectos civis e da proteção ao adquirente de lotes vendidos a prestações. No entanto, essa legislação não abordou questões urbanísticas de maneira abrangente. Isso levou à criação de situações paralelas e problemas de regularização (Kern, 2020). Somente em 1979, com a Lei nº 6.766/1979, conhecida como Lei de Parcelamento do Solo, as regras urbanísticas e registrais de loteamentos e desmembramentos se tornaram mais rígidas. Essa lei exigiu não apenas a aprovação municipal, mas também o registro de todos os parcelamentos de solo. Além disso, introduziu sanções criminais contra quem promovesse parcelamentos sem aprovação dos órgãos competentes (Kern, 2020).

A positivação legal atual regulamentou as diretrizes gerais relativas à política de urbanização, reforçando o direito à cidade como um direito fundamental de todos os cidadãos, com a necessidade de proporcionar acesso igualitário a todas as oportunidades que a vida urbana oferece. O Estatuto da Cidade representou a concretização dos princípios constitucionais e das disposições relacionadas à política urbana presentes na Constituição Federal. Isso permitiu que os municípios implementassem diversos instrumentos para promover o desenvolvimento urbano, financiar a política urbana, realizar a regularização fundiária e democratizar a gestão urbana (Brasil, 2001).

Nos municípios do país, que enfrentam um crescimento desordenado e sem planejamento, a população está cada vez mais sujeita a condições que não condizem com os princípios e garantias estabelecidos na Constituição. Isso cria uma situação desigual, contrariando os princípios da igualdade e da dignidade da pessoa humana. O Estatuto da Cidade deve ser aplicado em territórios onde não se cumprem suas obrigações perante a sociedade, especialmente em áreas onde não há uma exploração adequada do solo urbano (Brasil, 2001). A ideia subjacente é garantir que todos tenham acesso à cidade e aos recursos urbanos que ela oferece. Nesse sentido, as diretrizes gerais e os instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade formam um conjunto de normas que permitem o uso racional do solo urbano, com um planejamento voltado para a convivência em comunidade e a regularização do uso da terra. Essa abordagem visa atribuir à propriedade e aos espaços urbanos uma função socioambiental, com o objetivo de melhorar a qualidade do ambiente urbano em todas as suas dimensões (Bassul, 2010).

Ao estabelecer uma abordagem multidisciplinar, o Estatuto da Cidade engloba desde a necessidade de um planejamento urbano estratégico até a promoção da justiça social e da sustentabilidade ambiental. Nesse contexto, a legislação concede autonomia aos municípios para a utilização de instrumentos como o Plano Diretor, a outorga onerosa do direito de construir e a concessão de uso especial para fins de moradia, visando à regularização fundiária e à efetivação dos direitos

urbanos (Bassul, 2010).

A atuação conjunta dos poderes Executivo e Legislativo municipais, amparados pelo Estatuto, tem o potencial de transformar o cenário de desigualdades e de negligência em relação ao uso e ocupação do solo. O Estatuto também prevê mecanismos de participação popular no planejamento e na gestão das políticas urbanas, fomentando um modelo democrático de cidade (Bassul, 2010). Portanto, o Estatuto da Cidade se apresenta como um marco regulatório vital para a promoção de uma cidade mais justa, inclusiva e sustentável. O texto legal não apenas reforça os princípios constitucionais, mas também oferece um arcabouço jurídico robusto para que as autoridades competentes enfrentem os desafios impostos pela urbanização acelerada e pela falta de acesso a direitos fundamentais. Desse modo, o Estatuto contribui significativamente para o cumprimento dos objetivos de desenvolvimento sustentável, bem como para a efetivação do direito à cidade como um direito humano fundamental.

A Lei Federal de Regularização Fundiária, conhecida como Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, é um marco legal que busca solucionar diversas questões relacionadas à posse de terras e à regularização fundiária no Brasil. Seu objetivo primordial é a legitimação da posse para fins de moradia ou produção, visando assegurar o direito à propriedade e, por consequência, à moradia digna (Souza, 2019). A legislação estabelece mecanismos e procedimentos para a regularização fundiária urbana e rural, abrangendo desde o reconhecimento de núcleos urbanos informais consolidados até o estímulo à regularização ambiental. A lei introduz conceitos como o de "Núcleo Urbano Informal Consolidado" e o "Direito de Lares", que busca simplificar a legitimação da posse em áreas urbanas e rurais, sobretudo para populações vulneráveis (Silva, 2017). Um dos aspectos mais importantes da lei é o incentivo à participação popular no processo de regularização, uma vez que o ato normativo exige consultas públicas e audiências para legitimar as ações de regularização. Tal participação se alinha ao princípio da gestão democrática da cidade, estabelecido pelo Estatuto da Cidade (Tartuce, 2018).

Dentre os instrumentos oferecidos pela Lei de Regularização Fundiária, destaca-se o uso de legitimação fundiária como forma de reconhecimento do direito de propriedade. A legislação também prevê a aplicação de critérios socioeconômicos na análise dos beneficiários, visando atender prioritariamente aqueles que mais necessitam de intervenção estatal para garantir seus direitos fundamentais (Tartuce, 2018). Além disso, a lei estabelece parâmetros para a atuação dos entes federativos, incluindo Estados e Municípios, na promoção de políticas públicas que buscam agilizar o processo de regularização fundiária. Esses entes têm a responsabilidade de criar e implementar planos locais, em conformidade com as diretrizes federais, que atendam às especificidades de cada região.

Um dos tipos mais proeminentes de assentamentos irregulares são as favelas e vilas, que são caracterizadas por habitações precárias em áreas de risco ou terrenos desocupados. Essas áreas muitas vezes carecem de serviços básicos, o que gera preocupações significativas de saúde pública e segurança. A compreensão das características específicas dessas comunidades é crucial para abordar suas necessidades e desafios (Cardoso, 2016). Outra tipologia importante são os loteamentos irregulares, que consistem em áreas parceladas sem a aprovação municipal adequada. Isso pode resultar em falta de infraestrutura básica, como ruas pavimentadas e fornecimento de água potável. Identificar essas áreas é fundamental para a regularização fundiária e o planejamento urbano (Cardoso, 2016). Além disso, cortiços e ocupações de prédios abandonados representam um desafio particular nas áreas urbanas. Cortiços são habitações coletivas em áreas centrais e frequentemente sofrem com a falta de manutenção. As ocupações de prédios abandonados ocorrem quando grupos de pessoas buscam moradia em edifícios desocupados. O entendimento das condições de vida nessas áreas é relevante para a formulação de políticas de habitação adequadas (Cohen, 2010).

A compreensão das tipologias de assentamentos irregulares não se limita apenas a categorizar essas áreas, mas também a entender os fatores socioeconômicos e políticos que contribuem para seu surgimento e perpetuação. A marginalização social, a falta de oportunidades de habitação adequada, o crescimento desordenado das cidades e a ausência de

políticas habitacionais eficazes desempenham papéis cruciais na formação desses assentamentos (Cohen, 2010). Um ponto de análise relevante é a relação entre os moradores dessas áreas irregulares e as autoridades locais. Em muitos casos, as comunidades lutam por reconhecimento legal e acesso a serviços básicos. Estudar essas dinâmicas pode ajudar a identificar desafios políticos e sociais que precisam ser abordados para promover a regularização fundiária e a melhoria das condições de vida.

A regularização de assentamentos irregulares é um processo complexo que busca transformar essas áreas em comunidades legalmente reconhecidas, dotadas de infraestrutura adequada e segurança jurídica para seus habitantes. Os mecanismos e processos de regularização variam de acordo com as leis e regulamentos locais, mas geralmente seguem um conjunto de etapas comuns. O processo de regularização começa com a identificação e o mapeamento das áreas irregulares. Isso envolve determinar a extensão dessas áreas e entender as necessidades da comunidade, incluindo questões de infraestrutura, serviços públicos e documentação de posse (Tartuce, 2018). Uma etapa crucial envolve a coleta de documentação que comprove a ocupação e posse das terras pelos moradores. Isso pode incluir contratos de compra e venda, declarações de testemunhas, registros de serviços públicos e outros documentos que atestem a presença de longa data da comunidade no local (Silva, 2017).

A regularização muitas vezes exige a criação de leis e regulamentos específicos que estabeleçam os critérios para a regularização fundiária. Essas leis podem definir os requisitos para a titulação das terras, os procedimentos de registro e as obrigações dos moradores em termos de pagamento de taxas ou contribuições para a infraestrutura (Silva, 2017). Em muitos casos, envolve a concessão de títulos de propriedade aos moradores, reconhecendo oficialmente seu direito à terra. Esses títulos são essenciais para garantir a segurança jurídica e a permanência da comunidade no local. A regularização frequentemente inclui a implementação de infraestrutura básica, como redes de água, esgoto, eletricidade e transporte. Essas melhorias são cruciais para elevar a qualidade de vida dos moradores e integrar essas comunidades ao tecido urbano (Souza, 2019). É importante considerar as dinâmicas sociais e políticas envolvidas na implementação desses processos. Muitas vezes, a regularização fundiária envolve a participação de diversos atores, incluindo o poder público, organizações da sociedade civil e a própria comunidade. É fundamental analisar os desafios e as oportunidades que surgem ao longo do caminho (Souza, 2019).

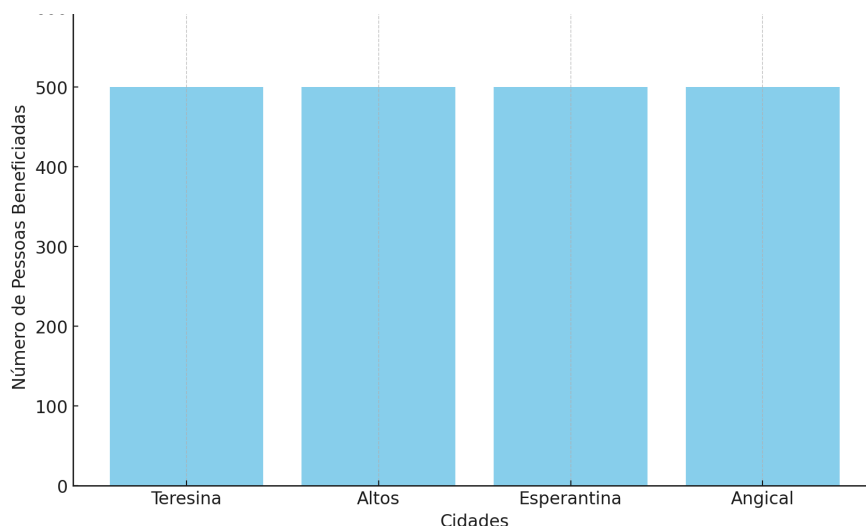
A regularização fundiária não é apenas um ato legal, mas também uma ferramenta para promover a inclusão social e o desenvolvimento sustentável das comunidades urbanas. Portanto, é essencial avaliar como esses processos podem contribuir para a melhoria da qualidade de vida e a promoção da justiça social, bem como seu impacto econômico e ambiental. Desse modo, compreender as tipologias de assentamentos irregulares e os processos de regularização é essencial para abordar os desafios urbanos relacionados à informalidade e à desigualdade. A regularização fundiária contribui para o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria da qualidade de vida das comunidades afetadas.

O Programa Regularizar, uma iniciativa do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí (TJ-PI), criado com o intuito de promover a regularização fundiária em diversas regiões do estado em 2023. O Programa surge como uma resposta à crescente problemática de ocupações irregulares e à necessidade de garantir o direito à moradia, conforme estabelecido na Constituição Federal de 1988 (Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, 2023). Segundo informações do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí (2023a), a origem do programa remonta a um cenário de desigualdade social e falta de acesso a serviços básicos, que torna a regularização fundiária uma questão não apenas de justiça social, mas também de cidadania. O Programa Regularizar foi concebido como um mecanismo para mitigar essas questões, fornecendo um caminho legal para a posse de terras e, conseqüentemente, contribuindo para a efetivação do direito à moradia.

No contexto da análise do impacto inicial do Programa Regularizar no Piauí, é fundamental avaliar a extensão de sua eficácia nos primeiros 30 dias de implementação. Esta fase inicial é crítica para entender a resposta imediata do programa e sua

capacidade de atender às necessidades urgentes de regularização fundiária. Para ilustrar de maneira quantitativa o alcance do programa neste período inicial, o seguinte gráfico foi elaborado. Ele apresenta o número de beneficiários que receberam registros de imóveis nas quatro cidades do estado (Teresina, Altos, Esperantina e Angical), demonstrando assim a eficácia inicial e o potencial do programa.

Gráfico 1 - Beneficiários com o programa nos primeiros 30 dias.



Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

Este gráfico oferece uma visão clara do impacto direto do Programa Regularizar, fornecendo uma base quantitativa para avaliar seu sucesso inicial e identificar áreas para melhoria contínua. A análise dos dados apresentados neste gráfico será fundamental para o planejamento de fases subsequentes do programa e para a otimização de estratégias de implementação.

O programa utiliza tecnologia avançada para tornar o processo mais ágil e eficiente. O sistema Central de Regularização Fundiária Urbana da Justiça (CERURBJus) foi desenvolvido com exclusividade para o Regularizar. Este sistema permite o tratamento e a resolução do acervo processual existente na unidade de forma mais ágil, além de permitir a padronização de um fluxo processual mais eficiente para os novos casos (Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, 2023). O Programa Regularizar conta com a parceria de outros órgãos e entidades, incluindo o Governo do Estado e a Prefeitura Municipal de Teresina, por meio da Agência de Desenvolvimento Habitacional do Piauí (ADH-PI) e a Empresa Teresinense de Desenvolvimento Urbano (Eturb). Estima-se que mais de 80 municípios no Piauí possam ser parceiros do programa, ampliando ainda mais seu alcance e eficácia.

A Agência de Desenvolvimento Habitacional do Piauí (ADH-PI) é um órgão chave na execução do Programa Regularizar, contando com 12 empresas especializadas e credenciadas para conduzir os processos de regularização junto aos moradores. Este envolvimento de empresas especializadas demonstra a estrutura organizada que está sendo colocada em prática para alcançar os objetivos do programa. O governo do estado também lançou um programa paralelo chamado Programa de Regularização Fundiária Urbana (PROUrbe) que visa regularizar 50 mil imóveis em Teresina nos próximos 12 meses, o que mostra a magnitude do problema de terras irregulares e o compromisso dos órgãos estaduais em abordá-lo (Secretaria de Estado da Administração e Previdência do Piauí, 2023).

Neste sentido surgiu o PROVIMENTO n°36 (2019), De acordo com o Provimento 89/2023 de Regularização no Piauí, sob a iniciativa do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí (2023) através do Programa Regularizar, evidencia uma resposta jurídica e social significativa para a questão da regularização fundiária no estado. Este provimento estrutura um procedimento judicial simplificado, visando assegurar a emissão de registros de imóveis em nome dos beneficiários. O

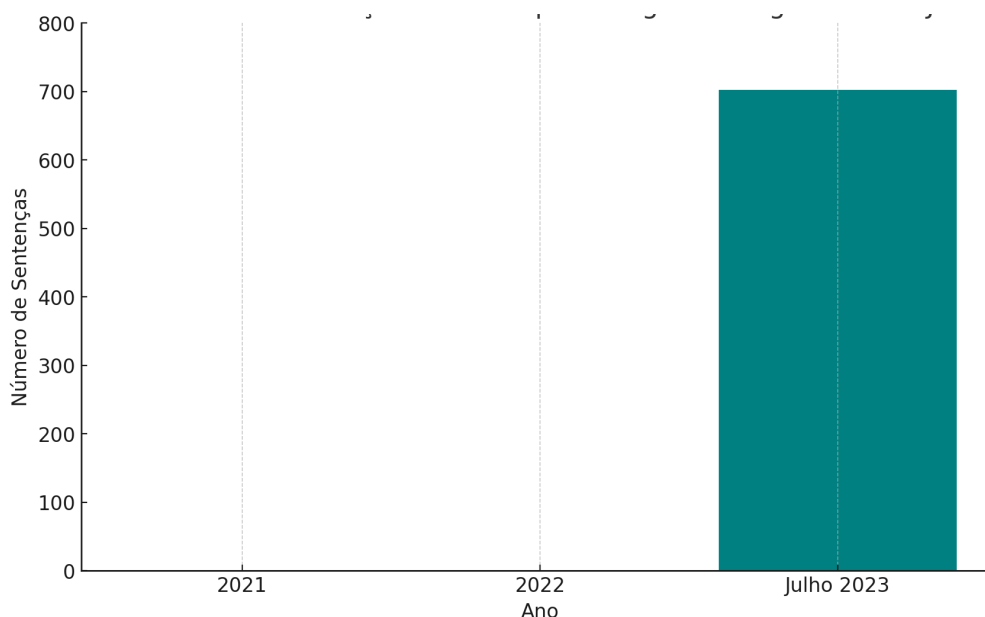
Programa, operando em uma unidade judicial com competência sobre todo o território piauiense, conta com uma equipe de juízes e auxiliares jurídicos dedicados a processar e julgar as ações de regularização fundiária. Além disso, o envolvimento de várias instituições e a colaboração entre diferentes esferas governamentais e entidades, como o Instituto de Terras do Piauí (INTERPI) e a Agência de Desenvolvimento Habitacional (ADH), fortalecem a eficácia e o alcance do programa. Este provimento, alinhado com o Plano de Gestão para o biênio 2023/2024 e o Provimento Conjunto Nº 89/2023, representa um avanço significativo no esforço coletivo para abordar desafios de posse de terra e contribuir para o desenvolvimento sustentável no Piauí.

O Programa Regularizar opera principalmente através de uma unidade judicial com competência em todo o Estado do Piauí. Esta unidade é responsável pelo processamento e julgamento das ações ajuizadas no programa, sob o rito da jurisdição voluntária. A estrutura inclui um Juiz Coordenador e três juízes, todos trabalhando em cooperação, além de servidores e estagiários que auxiliam nas atividades administrativas e judiciais da unidade. Foi concebido para ser um procedimento judicial simples, rápido e eficiente. Foram implementadas medidas para simplificar e desburocratizar seu fluxo processual, com o intuito de reduzir o tempo de resposta do Judiciário aos pedidos de regularização (Tribunal De Justiça Do Estado Do Piauí, 2023).

Há uma abordagem colaborativa em jogo para aprimorar e expandir o alcance do Programa Regularizar. Isso envolve cooperação entre o TJ-PI, o Estado, os Municípios, o Instituto de Terras do Piauí (INTERPI), a Agência de Desenvolvimento Habitacional (ADH), a Empresa de Gestão de Recursos do Piauí (EMGERPI), o Ministério Público, a Defensoria Pública, a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) e as Serventias Extrajudiciais. O programa foi relançado recentemente e, na ocasião, foram entregues 1766 registros de imóveis para as famílias, demonstrando um progresso significativo na regularização de propriedades e simplificação deste processo (Almendra Filho, 2018).

Segundo os dados consolidados no painel Datacor e nos painéis estatísticos do TJ-PI, a unidade judicial do Programa Regularizar registrou um total de 702 sentenças no mês de julho de 2023, alcançando a primeira posição no ranking das unidades de primeiro grau. Esse número representa o maior volume de sentenças proferidas na referida unidade desde o início da série histórica do Programa, que teve início em 2021 (Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, 2023).

Gráfico 2 - Sentenças pelo Programa Regularizar até julho de 2023.



Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

Neste interim, uma sentença que se destaca, é a que foi definida como primeira localidade para intervenção do Programa Regularizar o Renascença I, cuja solução será alcançada pelo esforço conjunto do Poder Judiciário, Ministério Público, Serventias Registrais, Prefeitura Municipal e a sociedade civil, fato trazido a conhecimento pelas divulgações realizadas. Conforme a decisão proferida no âmbito do Programa Regularizar, o juiz Heliomar Rios Ferreira julgou procedente o pedido de reconhecimento de propriedade de uma área pública, destacando a importância da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) para legitimar o direito à moradia em assentamentos informais urbanos (Piauí, 2022).

Assim, JULGO PROCEDENTE o pedido e DECLARO adquirida a propriedade do imóvel pelos requerentes, via Reurb-S, e incorporada ao patrimônio público as vias e áreas públicas, sem prejuízo de eventuais direitos de terceiros ou isenção de responsabilidade dos proprietários, loteadores ou do Poder Público ou da adoção de outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas, contra os faltosos. DETERMINO que a propriedade deverá ser reconhecida prioritariamente, em nome do casal ou da prole. A presente sentença terá força de mandado e será transcrita no registro de imóveis da circunscrição competente, sendo equiparável à legitimação fundiária, devendo ser aberta a matrícula do imóvel descrito no memorial descritivo contido nos autos. Observo ao Oficial (a) de Registro de Imóveis respectivo que se trata aqui de ordem judicial a qual, de acordo com a decisão contida no SEI/TJPI – 1360397 – deverá ser cumprida fazendo as comunicações e anotações que entender necessárias à observância do princípio da segurança jurídica, afastando qualquer nota de exigência.

De acordo com a sentença proferida pelo juiz Maurício Machado Queiroz Ribeiro no processo de número 0831290-58.2021.8.18.0140, o requerente foi declarado proprietário de fato e de direito do imóvel objeto da ação, através do procedimento de Regularização Fundiária Urbana - REURB-E (Piauí, 2022).

Assim, JULGO PROCEDENTE o pedido e DECLARO adquirida a propriedade do imóvel pelo requerente, via REURB-E, e incorporada ao patrimônio público as vias e áreas públicas, sem prejuízo de eventuais direitos de terceiros ou isenção de responsabilidade dos proprietários, loteadores ou do Poder Público ou da adoção de outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas, contra os faltosos. A presente decisão terá força de mandado e será transcrita no registro de imóveis da circunscrição competente, sendo equiparável à legitimação fundiária devendo ser aberta a matrícula do imóvel descrito no memorial descritivo 19796991 - DOCUMENTO COMPROBATÓRIO (DOC. 12 Anexo RRT Projeto). Observo ao Oficial (a) de Registro de Imóveis respectivo que se trata aqui de ordem judicial a qual, de acordo com a decisão contida no SEI/TJPI - 1360397- deverá ser cumprida fazendo as comunicações e anotações que entender necessárias à observância do princípio da segurança jurídica, afastando qualquer nota de exigência.

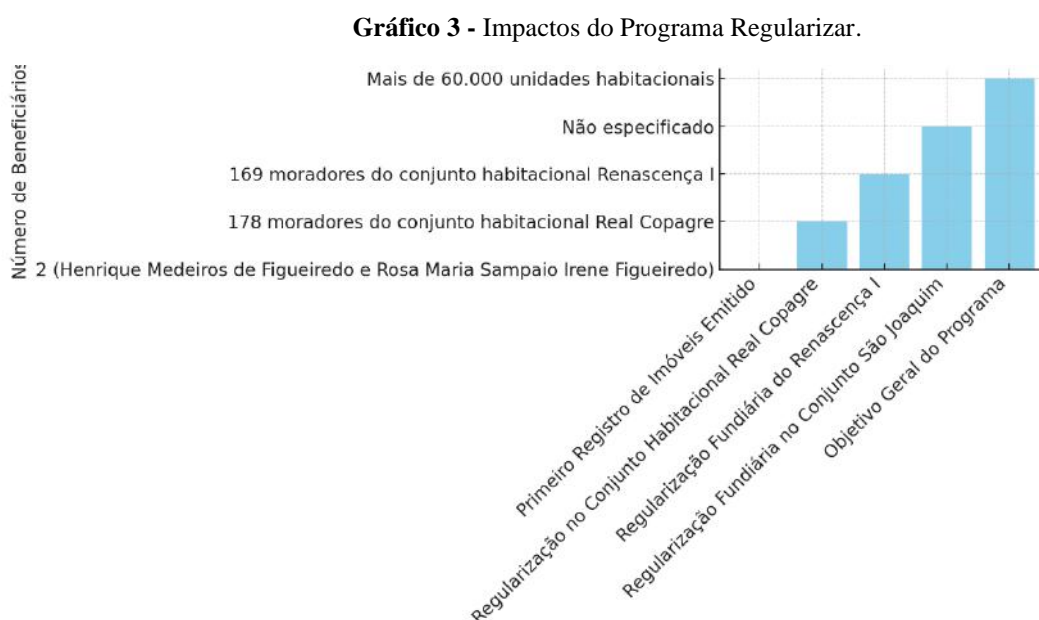
Neste sentido, até o momento, na cidade de Teresina, moradores de bairros como Tabuleta, Tancredo Neves, João Emílio Falcão, Renascença, São Joaquim, Bela Vista, Mocambinho, Saci e Morada Nova já foram beneficiados pelas ações do programa de regularização fundiária. Essa conquista foi possível graças à interoperabilidade entre o PJe (Processo Judicial Eletrônico), o CERURBJus (Central de Regularização Fundiária Urbana da Justiça) e os sistemas utilizados pelas Serventias Extrajudiciais (cartórios). Essa integração possibilitou que o trâmite dos processos ocorresse de maneira mais ágil e eficiente, desde o protocolo inicial até a emissão do registro de imóvel. Além disso, diversos órgãos e entidades, incluindo o Governo do Estado e a Prefeitura Municipal de Teresina, atuam em parceria com o programa por meio da Agência de Desenvolvimento Habitacional do Piauí (ADH-PI) e da Empresa Teresinense de Desenvolvimento Urbano (Eurb). Estima-se que mais de 80 municípios no Piauí possam se tornar parceiros desse programa.

O CERURBJus, concebido especificamente para suprir as necessidades do Programa Regularizar do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, exerce uma função essencial nesse processo. Representa um recurso moderno cuja finalidade é acelerar a movimentação dos procedimentos legais no contexto do Programa Regularizar. Tal eficiência é obtida através da interação com o sistema PJE e com os sistemas dos escritórios de registro de imóveis (Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, 2023).

A principal missão dessa plataforma moderna é definir critérios de análise para os documentos, assegurando a

coerência e padronização das informações. Isso permite a transmissão exata e segura dos dados para os sistemas das serventias extrajudiciais, facilitando a execução dos atos registrares essenciais para a outorga do registro de imóveis. A rapidez na regularização de propriedades é apoiada por três alicerces principais. O primeiro é a comunicação, que conecta o sistema ao PJe, aos cartórios, à Receita Federal e à OAB. O segundo é o efeito social, pois a integração com as serventias de registros de imóveis proporciona a emissão mais ágil de títulos de propriedade, materializando direitos para a população. Por último, o terceiro alicerce é a inovação, ressaltando-se como a única ferramenta no Brasil que executa o que o TJ-PI está realizando.

Para complementar a análise sobre a eficácia do Programa Regularizar no Piauí, torna-se imprescindível examinar de forma mais abrangente os impactos gerados por esta iniciativa. Este exame não apenas reforça a compreensão dos resultados positivos alcançados, mas também auxilia na identificação de áreas que podem demandar atenção adicional ou ajustes no programa. Neste contexto, o Gráfico 3 foi elaborado para fornecer uma representação visual dos impactos do Programa Regularizar, abrangendo aspectos como o número de beneficiários atendidos, a extensão das áreas regularizadas e outros indicadores-chave que refletem o sucesso e os desafios do programa.



Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

Este gráfico não somente ilustra os avanços obtidos pelo Programa Regularizar, mas também serve como um instrumento de avaliação para as partes interessadas, incluindo formuladores de políticas, autoridades governamentais e a comunidade em geral. A análise dos dados representados neste gráfico proporciona para a continuidade e aprimoramento do programa, garantindo que seus objetivos de longo prazo sejam alcançados de maneira eficaz e sustentável.

Destaca-se a formação do Núcleo de Regularização Fundiária, estabelecido pelo Provimento 17, de 28 de outubro de 2016, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí, que toma para si o papel de atuar em procedimentos administrativos relacionados a litígios imobiliários. Esses procedimentos ocorrem tanto no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça do Estado quanto nas atribuições dos Juízes Corregedores Permanentes (Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, 2023). Além disso, o núcleo possui a prerrogativa de propor medidas eficientes para a resolução de conflitos sobre terras. Prioriza realizar inspeções e avaliações em áreas contestadas, em particular quando envolvem propriedades rurais administradas por famílias em regime de economia familiar.

No contexto da regularização fundiária, o núcleo participa ativamente na análise, fiscalização e controle das ações dos cartórios de registro de imóveis. Ademais, desenvolve projetos e fornece apoio técnico, material e operacional a disputas sobre

terras, com foco particular nos processos sob a alçada da Vara Agrária. Assim, representa um esforço colaborativo para resolver um dos desafios sociais mais urgentes do Piauí, contribuindo de maneira significativa para a concretização do direito à habitação e para o progresso sustentável do estado. A efetividade do programa, somada ao uso de tecnologia de ponta e à formação de alianças institucionais, o torna um exemplo promissor para outras iniciativas de regularização fundiária.

A regularização fundiária não deve ser vista isoladamente, mas sim como parte integrante de um conjunto mais amplo de políticas urbanas e sociais. Isso inclui acesso a serviços básicos como saúde, educação e segurança, bem como a promoção de um desenvolvimento urbano inclusivo e sustentável. A análise dos resultados do Programa Regularizar no Piauí revela uma abordagem promissora na resolução de um dos desafios sociais mais prementes do estado. No entanto, a complexidade da regularização fundiária exige uma compreensão aprofundada das dinâmicas sociais, econômicas e políticas envolvidas. A efetiva implementação de políticas de regularização fundiária deve considerar a realidade das comunidades afetadas, garantindo não apenas a legalização da posse, mas também a melhoria das condições de vida e a promoção da justiça social.

Além disso, é essencial o envolvimento contínuo e a cooperação entre os diversos atores, incluindo o poder público, a sociedade civil e as comunidades beneficiárias, para assegurar uma abordagem inclusiva e sustentável no processo de regularização fundiária. A experiência do Piauí com o Programa Regularizar pode servir como um modelo para outras regiões enfrentando desafios semelhantes, destacando a importância de políticas públicas eficazes e inovadoras na garantia do direito fundamental à moradia.

A efetividade do Programa Regularizar depende significativamente da participação ativa das comunidades beneficiadas. Isso não só garante que as soluções sejam adequadas às necessidades locais, mas também promove o sentimento de propriedade e responsabilidade entre os moradores, fatores cruciais para o sucesso a longo prazo das iniciativas de regularização. Apesar dos avanços, persistem desafios na implementação prática do programa, incluindo a burocracia, a necessidade de maior coordenação entre diferentes níveis de governo e a escassez de recursos. Para superar esses obstáculos, é essencial a simplificação dos processos administrativos e a alocação adequada de recursos, tanto financeiros quanto humanos. Uma abordagem de monitoramento e avaliação contínua é vital para assegurar que o programa atenda às necessidades em constante mudança das comunidades e se adapte a novos desafios. Isso também facilita a identificação e replicação de práticas bem-sucedidas em outras regiões.

O sucesso a longo prazo do programa também depende de esforços contínuos para educar e conscientizar a população sobre os benefícios da regularização fundiária e sobre os direitos e responsabilidades relacionados à propriedade da terra. Programas de educação e campanhas de conscientização podem ajudar a fortalecer o engajamento comunitário e a promover uma cultura de legalidade e responsabilidade. A iniciativa do Programa Regularizar no Piauí ilustra uma abordagem proativa na solução dos problemas de regularização fundiária, mas também destaca desafios mais amplos que precisam ser enfrentados. Esses desafios incluem a necessidade de integrar políticas habitacionais com outras políticas sociais e urbanas, visando uma abordagem mais holística e sustentável.

4. Conclusão

É notório que os assentamentos irregulares representam uma clara violação dos direitos humanos, tal como previstos na Constituição Federal. A vulnerabilidade econômica enfrentada por uma parcela significativa da população conduz à ocupação irregular de áreas e à construção de habitações precárias, muitas vezes desprovidas de infraestrutura básica para uma vida digna.

Compreender os mecanismos e a eficácia do Programa Regularizar não apenas contribui para o aprimoramento das políticas públicas, mas também fornece subsídios valiosos para possíveis reformulações legislativas e estratégicas na área. Destaca-se que os benefícios desta pesquisa não se limitam apenas aos acadêmicos e profissionais do Direito, mas também se

estendem às comunidades diretamente afetadas pela problemática fundiária, que poderão colher frutos dessa investigação.

O estudo evidenciou o impressionante número de 702 sentenças proferidas em um único mês, julho de 2023, pela unidade judicial do Programa Regularizar no Estado do Piauí. Esse dado ressalta a eficácia das medidas adotadas para agilizar o processo de regularização fundiária na região. A interoperabilidade entre o PJe, o CERURBJus e os sistemas dos cartórios de imóveis foram reconhecidas como um elemento-chave para a celeridade dos processos judiciais. Essa integração proporcionou uma tramitação mais eficiente, desde o protocolo inicial até a emissão do registro de imóvel.

A parceria entre o Governo do Estado e a Prefeitura Municipal de Teresina, com a participação da Agência de Desenvolvimento Habitacional do Piauí (ADH-PI) e da Empresa Teresinense de Desenvolvimento Urbano (Eturb), demonstrou a importância da colaboração institucional na promoção da regularização fundiária em todo o estado. Esta parceria abriu caminho para que mais de 80 municípios no Piauí pudessem se beneficiar das ações do programa.

O CERURBJus, criado especificamente para atender as demandas do Programa Regularizar, desempenhou um papel crucial ao instituir critérios de análise para documentos, assegurando a consistência e padronização das informações. Isso facilitou a transmissão exata e segura dos dados para os sistemas das serventias extrajudiciais. Os três alicerces do programa - comunicação, impacto social e inovação - foram reconhecidos como os principais motores na aceleração da regularização de imóveis. Esses fundamentos não somente agilizaram o processo de regularização, mas também impulsionaram a efetivação dos direitos da população, estabelecendo o Programa Regularizar como um modelo no Brasil.

Assim, o Programa Regularizar no Estado do Piauí se destaca como um exemplo de sucesso no setor de regularização fundiária, alcançando resultados notáveis através da colaboração institucional, inovação tecnológica e ênfase na eficiência processual. Estes feitos evidenciam que é viável enfrentar desafios intrincados e facilitar o acesso à habitação de forma rápida e efetiva, servindo de inspiração para futuras ações no âmbito da regularização fundiária em todo o país.

É crucial expandir a abrangência das investigações sobre regularização fundiária para além do Piauí, explorando a implementação de programas similares ao Regularizar em outros estados brasileiros. Essa ampliação permitiria avaliar como as variações regionais e as especificidades locais influenciam a eficácia desses programas. Tal abordagem ajudaria a compreender melhor as práticas efetivas e adaptáveis em diferentes contextos, contribuindo para um entendimento mais aprofundado e abrangente sobre as estratégias eficientes em regularização fundiária no Brasil.

A realização de estudos longitudinais para avaliar os impactos a longo prazo do Programa Regularizar no Piauí apresenta um valor inestimável. Tais estudos focariam em aspectos cruciais como a qualidade de vida dos beneficiários, o desenvolvimento urbano sustentável e a redução da vulnerabilidade econômica. Essa análise permitiria identificar os benefícios duradouros do programa e suas implicações no bem-estar e na estabilidade socioeconômica das comunidades atendidas. Comparar diferentes modelos de regularização fundiária é uma estratégia fundamental para identificar as práticas mais eficazes. Incluir o Programa Regularizar em um estudo comparativo com outros programas nacionais e internacionais possibilitaria uma avaliação mais rica sobre a eficiência das diversas abordagens.

Portanto, é importante investigar o grau de envolvimento e satisfação das comunidades beneficiadas é essencial para compreender a eficácia do Programa Regularizar sob a perspectiva dos destinatários finais. Avaliar a participação comunitária e o impacto do programa na vida diária dos moradores forneceria dados importantes sobre a receptividade e a efetividade das ações implementadas.

Referências

Albuquerque, B. H. (2022). Uso do território e comunidades tradicionais: As verticalidades do agronegócio globalizado sobre as horizontalidades do Território Melancias, Piauí, Brasil. Dissertação (Mestrado). <http://hdl.handle.net/11449/235164>

Almendra Filho, J. H. G. (2018). Um estudo exploratório do INTERPI na implementação da política fundiária do Estado do Piauí. Tese (Doutorado).

- Barroso, L. R. & De Barcellos, A. P. (2003). O começo da história. A nova interpretação constitucional e o papel dos princípios no direito brasileiro. *Revista de direito administrativo*, 232, 141-176.
- Bassul, J. R. (2010). Estatuto da Cidade: A construção de uma lei. In C. S. Carvalho & A. Rossbach (Orgs.), *O Estatuto da Cidade: Comentado* (pp. 71-90).
- Benacchio, M. & Cassetari, D. (2014). Regularização fundiária urbana como efetivação do direito humano à moradia adequada. *Regularização fundiária urbana*, 2.
- Brasil. (2009). Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.
- Brasil. (1988). Constituição da república federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico.
- Brasil. (2017). Lei n. 13.465, de 11 de Julho de 2017. Casa Civil.
- Cardoso, A. L. (2016). Assentamentos precários no Brasil: Discutindo conceitos.
- Chagas, I. E. de J. (2022). O direito à moradia na jurisprudência do STF.
- Cohen, S. C. et al. (2010). Indicadores de vulnerabilidade física da habitação em assentamentos urbanos irregulares.
- Cunha, S. S. (1995). Direito à moradia. *Revista de Informação Legislativa*, 127, 49.
- De Amorim, L. P. (2020). Regularização fundiária de povos e comunidades tradicionais no Estado do Piauí: A atuação do Instituto de Terras do Piauí. In G. R. Furtado & F. L. C. Veloso (Orgs.).
- Do Nascimento, M. F. (2020). Moradia adequada: Um direito sobressalente como vital em tempos de Covid-19. *Cadernos de Ciências Sociais Aplicadas*, 84-96.
- Engels, F. (2015). *Sobre a questão da moradia*. Boitempo Editorial.
- Escrivao Filho, A. & De Sousa Júnior, J. G. (2016). Para um debate teórico conceitual e político sobre os direitos humanos. Livraria D'Plácido.
- Senado Federal. (2001). Estatuto da Cidade. Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília.
- Gonçalves, R. S. (2009). Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. *Estudos Avançados*, 23, 237-250.
- João, C. B. L. (2019). O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia adequada. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico/RBDU*, 35-50.
- Kern, M. D. (2020). Breves apontamentos históricos sobre o Decreto-Lei 58/1937.
- Leão, R. Z. R. (2019). O regime de proteção aos migrantes, refugiados e solicitantes de refúgio do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas. *REMHU: Revista Interdisciplinar da Mobilidade Humana*, 27, 175-192.
- Maricato, E. (2006). O Ministério das Cidades e a política nacional de desenvolvimento urbano.
- Ministério das Cidades. (2008). Déficit habitacional no Brasil. Brasília, DF.
- ONU – Organização das Nações Unidas. (2012). Relatório da Habitat - ONU com foco em cidades latino-americanas para o Programa de Assentamentos Humanos.
- ONU. Assembleia Geral. (1948). Declaração Universal de Direitos Humanos. DOCA/RES/217 III. Paris, 10/12/1948.
- Perez, B. M. (2020). Produção de indicadores de acessibilidade financeira das moradias alugadas a partir da PNAD COVID-19. *Revista Brasileira de Estatística*, 78(244), 79-100.
- Reck, J. R. & Paludo, V. (2022). As políticas públicas de moradia: O financiamento habitacional sob a perspectiva sistêmica de Luhmann. *Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas (UNIFAFIBE)*, 10(1), 289-315.
- Santin, J. R. & Comiran, R. (2018). Direito urbanístico e regularização fundiária. *Revista de Direito da Cidade*, 10(3), 1595-1621.
- Sarlet, I. W. (2009). O Direito Fundamental à Moradia na Constituição: Algumas anotações a respeito do seu contexto, conteúdo e eficácia. *Revista Brasileira de Direito Público*.
- Sarlet, I. W. (2008). A eficácia dos direitos fundamentais: Uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional (9a ed.). Livraria do Advogado.
- Secretaria de Estado da Administração e Previdência do Piauí. (2023). Lançamento do Programa de Regularização Fundiária Urbana - PROURBE. <http://www.sead.pi.gov.br/album/lançamento-do-programa-de-regularizacao-fundiaria-urbana-prourbe-103.html>
- Silva, M. F. & Campos, B. L. G. de. (2017). A regularização fundiária (Lei n. 13.465/2017) como instrumento de efetivação da cidadania.
- Sinoreg-es. (2017). Cartilha - Regularização fundiária urbana: Aspectos práticos da Lei 1.465/2017. https://www.sinoreg-es.org.br/Documentos/Upload_Contentado/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf
- Sousa, J. R. de & Silva, R. M. A. da. (2019). Regularização fundiária urbana após a Lei nº 13.465/2017.

- Tartuce, F. (2018). A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): Análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. *Pensar*, 23(3), 1-23.
- Tavares, R. L. G. & De Sousa Gustin, M. B. (2021). A teoria dos direitos fundamentais de Robert Alexy como modelo analítico do direito social à moradia: Argumentos de princípio no campo de referência de sua aplicabilidade imediata. *Revista Quaestio Iuris*, 14(04), 2051-2080.
- Tavares, R. C. (2014). O sentimento de pertencimento social como um direito básico e universal. *Cadernos de Pesquisa Interdisciplinar em Ciências Humanas*, 15(106), 179-201.
- Tribunal de Justiça do Estado do Piauí. (2023). Programa Regularizar: Provimento 89/2023. <https://www.tjpi.jus.br/portaltjpi/wp-content/uploads/2023/05/Programa-Regularizar-Provimento-89-2023.pdf>
- Tribunal de Justiça do Estado do Piauí. (2023). Sobre o Núcleo de Regularização Fundiária. <https://www.tjpi.jus.br/nrf/index.php/sobre-o-nucleo/>
- Tribunal de Justiça do Estado do Piauí. (2023). TJ-PI emite mais de 2 mil registros de imóveis no primeiro mês do programa Regularizar. <https://www.tjpi.jus.br/portaltjpi/tjpi/noticias-tjpi/tj-pi-emite-mais-de-2-mil-registros-de-imoveis-no-primeiro-mes-do-programa-regularizar/>
- Tribunal de Justiça do Estado do Piauí. (2023). TJ-PI lançará nova fase do programa Regularizar nesta terça-feira (08). <https://www.tjpi.jus.br/portaltjpi/tjpi/noticias-tjpi/tj-pi-lancara-nova-fase-do-programa-regularizar-nesta-terca-feira-08/>
- Piauí, Tribunal de Justiça do Estado. (2022). Sentença no processo nº 0831290-58.2021.8.18.0140. Juiz Maurício Machado Queiroz Ribeiro. Programa Regularizar. <https://tjpi.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22032409343304000000024087551>
- Piauí, Tribunal de Justiça do Estado. (2022). Sentença no Programa Regularizar da Comarca de Teresina. Juiz Heliomar Rios Ferreira. Praça Edgard Nogueira, s/n, Cabral, Teresina - PI, CEP: 64000-830. <https://tjpi.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22092019454273200000028244090>
- Vasconcelos, J. R. de & Cândido Júnior, J. O. (1996). O problema habitacional no Brasil: Déficit, financiamento e perspectivas.
- Vianna, A. N. (2019). Lei Federal nº 13.465/2017: Regularização fundiária urbana ou política de registro de propriedade em massa. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU*, 25-62.