

JULIANO GIL ALVES PEREIRA

Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5928-1666>

ZILDO GALLO

Universidade de Araraquara
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4953-9843>

Ocupação IRREGULAR DO SOLO URBANO e SUSTENTABILIDADE: os processos de regularização fundiária no município de Paranaíba-MS

Resumo:

Este trabalho busca estudar o processo de regularização fundiária urbana em Paranaíba-MS, a partir dos conceitos de ocupação irregular do solo urbano e sustentabilidade. Para tanto, utilizou-se pesquisa bibliográfica e documental, de abordagem qualitativa, utilizando-se o método dedutivo. Justifica-se pela necessidade de se proporcionar a regularidade da propriedade urbana, dando-se segurança jurídica da posse às pessoas e possibilitando a criação e a manutenção de um meio ambiente urbano ilibado e saudável. Concluiu-se que, em que pese a boa vontade dos agentes públicos e da rapidez com a qual ocorreu, existem questões que fazem com que sua conclusão ainda demande algum tempo, dentre elas, as dificuldades concernentes ao meio ambiente que, apesar de serem complexas, podem ser resolvidas a partir da Lei da REURB.

Palavras-chave:

Regularização Fundiária Urbana. Paranaíba. Sustentabilidade.

IRREGULAR OCCUPATION OF URBAN LAND AND SUSTAINABILITY: THE LAND REGULARIZATION PROCESSES IN THE MUNICIPALITY OF Paranaíba-MS

Abstract:

This work aims to study the process of urban land regularization in Paranaíba-MS, based on the concepts of irregular occupation of urban land and sustainability. For this, a bibliographic and documentary research was carried out, with a qualitative approach, using the deductive method. It is justified by the need to provide regularity of urban property, ensuring legal security of possession for people and enabling the creation and maintenance of a pristine and healthy urban environment. It was concluded that, despite the goodwill of public agents and the speed with which it occurred, there are issues that still require time for its conclusion, among them, the environmental challenges which, although complex, can be addressed through the REURB Law.

Keywords:

Urban Land Regularization. Paranaíba. Sustainability.

Ocupación irregular del suelo urbano y sostenibilidad: los procesos de regularización fundiaria en el municipio de Paranaíba-MS

Resumen:

Este trabajo tiene como objetivo estudiar el proceso de regularización fundiaria urbana en Paranaíba-MS, a partir de los conceptos de ocupación irregular del suelo urbano y sostenibilidad. Para ello, se realizó una investigación bibliográfica y documental, con un enfoque cualitativo, utilizando el método deductivo. Se justifica por la necesidad de proporcionar la regularidad de la propiedad urbana, garantizando la seguridad jurídica de la posesión a las personas y posibilitando la creación y el mantenimiento de un entorno urbano prístino y saludable. Se concluyó que, a pesar de la buena voluntad de los agentes públicos y la rapidez con la que ocurrió, existen cuestiones que aún requieren tiempo para su conclusión, entre ellas, los desafíos ambientales que, aunque complejos, pueden resolverse a partir de la Ley de REURB.

Palabras clave:

Regularización Fundiaria Urbana. Paranaíba. Sostenibilidad.

Introdução

O presente trabalho se volta a tratar do processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Paranaíba-MS, a partir dos conceitos de ocupação irregular do solo urbano e da sustentabilidade, por intermédio de pesquisa bibliográfica e documental, de abordagem qualitativa, utilizando-se o método dedutivo. O estudo oferece uma contribuição prática significativa ao apresentar um panorama detalhado das políticas de regularização aplicadas a uma cidade com desafios específicos de ocupação irregular e questões ambientais.

A pesquisa, ao explorar o impacto da Lei REURB e as práticas adotadas no município, fornece um modelo que pode ser replicado e adaptado em contextos semelhantes em outras regiões do país. O presente trabalho foi dividido em seis partes. Na primeira, tratou-se das origens e dos reflexos da ocupação irregular de solo urbano. A seguir, trabalhou-se o uso do solo urbano e o conceito de gentrificação. Na sequência, estudou-se as relações entre a dignidade humana, a moradia e o déficit habitacional. Após, tratou-se das relações entre a regularidade fundiária e o meio ambiente equilibrado. A seguir, trabalhou-se a regularização fundiária urbana no Brasil, quanto aos seus conceitos principais. A seguir, a partir de relatório fornecido pela Prefeitura Municipal, estudou-se a REURB em Paranaíba-MS.

Ao enfatizar a importância de políticas urbanísticas e ambientais adequadas, o trabalho fornece aos gestores públicos e planejadores urbanos um guia de práticas e possíveis soluções, destacando a necessidade de articulação entre segurança jurídica da posse e a preservação ambiental. Justifica-se o estudo ora apresentado em decorrência da necessidade de se proporcionar a regularidade da propriedade urbana, conferindo-se segurança jurídica da posse às pessoas, bem como possibilitando a criação e a manutenção de um meio ambiente urbano ilibado e saudável. Dessa forma, o estudo contribui para a melhoria da qualidade de vida dos habitantes, a organização territorial e a sustentabilidade urbana, oferecendo insumos práticos para a formulação de políticas públicas de regularização em áreas urbanas social e ambientalmente sensíveis. Concluiu-se que, apesar da boa vontade dos agentes públicos e da notável rapidez com a qual ocorreu, há questões que fazem com que sua conclusão ainda demande algum tempo. Dentre elas, destacam-se as dificuldades relacionadas ao meio ambiente que, em que pese serem complexas, podem ser resolvidas a partir da própria Lei da REURB.

Os procedimentos atinentes à Regularização Fundiária Urbana constam da Lei nº 13.465 de 2017, que trouxe diversos dispositivos voltados a fixar um procedimento complexo voltado a tornar legal a posse de imóveis informalmente ocupados de maneira consolidada no tempo e no espaço.

O art. 9º da REURB institui suas normas gerais e procedimentos, determinando a formulação e o desenvolvimento de políticas de acordo com suas competências, que devem levar em conta a sua sustentabilidade, na busca pela ocupação mais eficiente do solo urbano (Brasil, 2017).

Trata-se de um procedimento complexo, que compreende etapas preparatória, administrativa, judicial e registral e que, também, exige grande participação dos poderes públicos, que, por sua vez, deve prover equipamentos públicos, caso estes não existam na localidade a ser regularizada.

São necessárias obras de implantação de infraestrutura essencial, equipamentos comunitários, melhoria habitacional e manutenção podem ser realizadas antes, durante e após a conclusão da regularização. A dispensa da “infraestrutura essencial” ou “equipamentos comunitários” exige justificativa no processo e no projeto de regularização (Sabino, 2023).

Para além da questão estrutural urbanística, é necessário considerar as disposições ambientais concorrentes à matéria, assim como o fato de que aqueles que, eventualmente, tenham descumprido a lei do parcelamento do solo urbano, permitido a consolidação da ocupação irregular não estão imunes.

A REURB não exime as responsabilidades administrativa, civil ou criminal de proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham causado a formação de núcleos urbanos informais ou seus sucessores. Decidida a conclusão da Reurb, o Município deve expedir Certidão de Regularização Fundiária (CRF) (Maia, 2024).

O respectivo registro deverá ser efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público. O registrador deve prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir nota de exigência ou praticar atos voltados ao registro. Caso se recuse, deve emitir nota devolutiva fundamentada (Brasil, 2017).

Note-se, portanto, que o trabalho do registrador de imóveis é essencial e deve ser extremamente rápido. Tal essencialidade se demonstra ainda mais imperiosa quanto à hipótese de regularização fundiária urbana de interesse social, conhecida como REURB-S, destinada a pessoas de baixa renda.

Origens e reflexos da ocupação irregular de solo urbano

O processo de migração da população rural para as cidades ocorreu de forma acelerada, desde o final do século XIX até o presente, superando a capacidade de suporte das áreas urbanas e sem sinais de desaceleração. A urbanização no Brasil, marcada pela vasta extensão territorial, desigualdade social e peculiaridades regionais, projetada para alcançar 70% da população global até 2050, levou a uma situação onde apenas 15,6% da população ainda reside em áreas rurais (IBGE, 2015). Essa rápida transição gerou uma ocupação desordenada dos espaços urbanos, frequentemente em condições inseguras e insalubres. Desde a crise de 1929 e a Segunda Guerra Mundial, houve uma concentração intensa de população em núcleos urbanos, embora seja difícil estimar o número exato de famílias vivendo em áreas irregulares e clandestinas (Rolnik, 2006).

O aumento das desigualdades de renda no espaço urbano resulta na “segregação urbana”, onde áreas de alto interesse são ocupadas por classes de maior renda, empurrando aqueles com menor poder aquisitivo para as periferias, ampliando as ocupações irregulares (Villaça, 1998). O crescimento urbano desordenado impacta o meio ambiente e amplia a marginalização social, evidenciando a falta de planejamento adequado para controlar o crescimento populacional e reduzir os danos ambientais (Paulo, 2018). Em países industrializados, os problemas ambientais são, em grande parte, consequências da industrialização e do avanço tecnológico; nos países em desenvolvimento, eles derivam do subdesenvolvimento e da degradação ambiental que isso acarreta (Paulo, 2018).

A ocupação irregular do solo agrava os problemas ambientais urbanos, mas o ordenamento jurídico brasileiro oferece instrumentos que garantem a segurança da posse e da propriedade. O art. 3º da Lei nº 6.766 de 1979, ou Lei de Parcelamento do Solo Urbano, estabelece os parâmetros para loteamento urbano em áreas urbanas e de expansão (Brasil, 1979). Com a CF/88, novos requisitos surgiram para assegurar o direito à propriedade, fundamentados na função social da cidade e da propriedade, que prioriza o benefício coletivo, o desenvolvimento urbano sustentável e a dignidade humana (Lucena; Silva, 2008). A regularização fundiária, que visa legalizar áreas ocupadas informalmente, ainda enfrenta desafios de implementação, devido à complexidade das questões que levam à formação de assentamentos informais e às necessidades dos habitantes dessas áreas (Dosso, 2021). Esclarecer esses aspectos e apontar soluções é fundamental para avançar em políticas eficazes de regularização e sustentabilidade.

O uso do solo urbano e a gentrificação

A economia é um fator central para entender a formação de núcleos urbanos informais, especialmente devido à tendência das classes de maior renda de se afastarem das demais. Esse distanciamento social e econômico gera um cenário favorável à informalidade habitacional, em que desemprego e subemprego ampliam a exclusão social, criando um ciclo de pobreza e marginalização (Ianni, 2004). Mesmo com os riscos associados a esses locais — como áreas de preservação e encostas — a formação de núcleos informais persiste, expondo seus habitantes a contaminação ambiental e desastres naturais (Jatobá, 2011).

Esse processo de exclusão urbana intensifica a gentrificação, na qual o aumento do custo de vida leva à segregação espacial, contrariando as normativas nacionais que proíbem ocupações em áreas de risco. O art. 3º da Lei nº 6.766/1979, por exemplo, proíbe parcelamentos de solo urbano em terrenos com alto risco geológico ou sanitário (Brasil, 1979). No entanto, a ocupação ilegal, associada ao conceito de “subnormalidade,” é um estigma que limita a abordagem das questões de precariedade habitacional, desviando o foco de políticas públicas necessárias (Catalá; Carmo, 2021).

Sob o prisma jurídico, loteamentos irregulares são definidos pela falta de registro ou implementação fora dos padrões aprovados, enquanto loteamentos clandestinos, sem qualquer aprovação formal, caracterizam-se por assentamentos desordenados (Silva, 2011; Gazola, 2008). Embora seja um problema jurídico-técnico, as irregularidades fundiárias refletem impactos diretos na dignidade humana, destacando a urgência de abordagens que considerem tanto as normativas legais quanto as necessidades habitacionais e sociais.

Dignidade humana, moradia e déficit habitacional

O direito à moradia vai além do abrigo contra intempéries ou do armazenamento seguro de bens; ele abrange diversas prerrogativas essenciais. Documentos como a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966, a CF/88 e legislações nacionais tratam a moradia como um direito humano fundamental (Abreu, 2011). No entanto, fatores sociais e econômicos dificultam seu pleno cumprimento, especialmente para desempregados, subempregados e trabalhadores informais, que muitas vezes permanecem excluídos do mercado habitacional (Abreu, 2011).

Apesar da importância do direito à moradia, ele enfrenta limitações práticas; o Judiciário não pode obrigar o Estado a prover habitação para todos, pois depende de programas governamentais para suprir essa demanda (Mastrodi, 2013). Assim, a moradia se apresenta mais como um problema de política pública do que meramente jurídico, e os indicadores de moradia adequada no Brasil ainda são mínimos, não abrangendo totalmente as relações entre habitação, saúde e bem-estar (Pasternak, 2016).

Embora a legislação, com a Lei nº 6.766/79, estipule critérios para assegurar moradias adequadas, as normas se limitam a parâmetros de segurança, sem contemplar as necessidades completas de bem-estar e inclusão social (Brasil, 1979). Complementarmente, a Lei nº 11.700 de 2008 relaciona a moradia com o direito à educação, ao garantir a vaga escolar próxima ao local de residência para crianças a partir dos quatro anos de idade (Brasil, 2008).

A moradia digna está associada a um ambiente que também permita atividades de lazer e sociais, pois esses elementos contribuem para a qualidade de vida além das necessidades básicas (Dumazedier, 2008). No entanto, a urbanização no Brasil frequentemente prioriza as demandas das classes mais abastadas, relegando as populações de menor renda a áreas periféricas e insalubres. Esse modelo de urbanização e “arquitetura hostil” marginaliza os economicamente vulneráveis, criando barreiras ao acesso à moradia digna, ao transporte e ao lazer (Souza Filho, 2016).

Cabe destacar, outrossim, que o direito “[...] à cidade sustentável deve ser considerado em sua amplitude máxima, de forma a confirmar sua universalidade e a sua fundamentalidade, de maneira que sua concretização não pode ficar restrita às metrópoles, nem mesmo aos grandes espaços urbanos, devendo alcançar até mesmo o campo.” (Alves Pereira, 2022, p. 220).

A regularidade fundiária e o meio ambiente equilibrado

A principal causa da irregularidade fundiária é a ocupação de imóveis de forma incompatível com a legislação e políticas urbanas, gerando uma série de problemas, inclusive ambientais. A falta de alternativas viáveis para moradia legalizada leva muitos a ocuparem áreas ambientalmente protegidas, como manguezais e encostas (Barbosa, 2012). Além disso, a irregularidade decorre frequentemente da falta de registro, resultando da ausência de informações sobre os procedimentos corretos para aquisição de propriedade.

Mesmo pessoas de média e alta renda, por falta de discernimento, compram imóveis em parcelamentos irregulares, buscando depois sua regularização (Couto, 2012). Esse desconhecimento e as dificuldades econômicas aumentam o problema de irregularidade fundiária no Brasil, e evidenciam que a regularização deve focar na segurança da posse legítima em vez de priorizar interesses fiscais ou mercadológicos (Rios, 2012).

As políticas públicas de regularização, além de assegurar o direito à moradia, envolvem uma série de medidas jurídicas e administrativas para proteger a posse e a propriedade. A CF/88 delega aos municípios a responsabilidade de planejar e controlar a ocupação e o uso do solo urbano. Além disso, o § 2º do art. 182 determina que a propriedade urbana deve cumprir sua função social, de acordo com o plano diretor (Brasil, 1988).

A legislação brasileira, com a Lei nº 8.009 de 1990 (impenhorabilidade do bem de família) e a Lei nº 8.245 de 1991 (Lei do Inquilinato), protege a moradia em aspectos específicos, e o Estatuto da Cidade e a Lei de Parcelamento de Solo Urbano garantem normas para a ocupação urbana. Em 2006, o STJ determinou a responsabilidade solidária dos municípios na fiscalização e regularização de loteamentos irregulares (Brasil, 2006). Em 2019, reforçou que essas ações devem ser adotadas prontamente para evitar a consolidação de aglomerados irregulares, em conformidade com os padrões legais urbanísticos e ambientais (Brasil, 2019).

Essas decisões reafirmam que há tipos específicos de ocupações, classificadas como subnormais, irregulares ou clandestinas, e que a legislação nacional estabelece procedimentos específicos para a regularização fundiária dessas áreas, garantindo segurança jurídica e ambiental.

A reurb em Paranaíba-MS

O município de Paranaíba/MS possui um histórico que remonta ao início do século XVIII, quando a região era ocupada por bandeirantes e, posteriormente, por famílias oriundas de Minas Gerais que se estabeleceram para atividades de subsistência. Essa trajetória influenciou seu desenvolvimento administrativo, resultando na constituição atual com seis distritos. Em termos de infraestrutura urbana, o município enfrenta desafios significativos, incluindo a cobertura limitada de saneamento básico, com apenas 42,2% das residências conectadas à rede de esgoto e 7,2% das vias urbanizadas adequadamente, o que o posiciona abaixo da média estadual e nacional em condições de infraestrutura (Brasil, 2023). Para contornar essas deficiências e promover sustentabilidade, a Prefeitura iniciou em 2019 um processo de regularização fundiária (REURB), priorizando bairros como Jardim América e Daniel (Paranaíba, 2024). Este processo visa formalizar loteamentos clandestinos e ocupações irregulares, promovendo a segurança jurídica e a valorização patrimonial das áreas e atendendo à Lei 13.465/2018 (BRASIL, 2018).

Ainda há desafios, como a conscientização dos moradores sobre a documentação necessária para o processo e questões ambientais que impedem o avanço das etapas. A regularização de áreas de preservação permanente (APPs) e áreas alagadiças, por exemplo, demanda projetos ambientais específicos. A Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação solicitou a contratação, via licitação, de uma empresa para auxiliar nesses projetos (Paranaíba, 2024).

A atual Administração tem dado todo o apoio necessário à regularização, que conta com uma equipe de seis (6) pessoas e apoio técnico e logístico. Foi cedido pelo Poder Judiciário da Comarca um veículo que tem sido utilizado exclusivamente para atuação nos processos de regularização (Paranaíba, 2024)..

Desse modo, não se há como negar que a regularização fundiária que vem ocorrendo no município de Paranaíba/MS está cumprindo sua função primordial, levando a todos os seus cidadãos garantia mínima de existência digna por meio do integral acesso à moradia regular, garantindo e protegendo, destarte, todos os seus consectários dela decorrentes – vida, saúde, incolumidade física, lazer, trabalho, sociabilidade, integração social, intimidade, pertencimento, etc.

Apesar da agilidade dos agentes públicos, a conclusão do processo ainda exige tempo, especialmente para resolver os entraves ambientais. No entanto, a Lei da REURB oferece um caminho para superar essas dificuldades, promovendo a regularização de áreas informais e protegendo o meio ambiente.

Considerações finais

Conclui-se que, embora o processo de REURB em Paranaíba-MS tenha avançado de forma significativa, ainda há desafios a serem enfrentados, especialmente no que se refere a questões ambientais e burocráticas. A implementação da Lei REURB se mostra uma solução eficaz e necessária, proporcionando o ordenamento do solo urbano e a garantia de direitos à população de baixa renda. No entanto, para que a regularização atenda plenamente à sua função social, é essencial que seja acompanhada de ações de conscientização e de adequação ambiental. A REURB não é apenas um processo jurídico, mas um compromisso com a inclusão e a dignidade humanas, assegurando que as cidades evoluam de forma sustentável e equitativa. Assim, com a cooperação entre o poder público, a sociedade e os próprios moradores, espera-se que Paranaíba-MS supere os obstáculos restantes e promova uma urbanização que valorize tanto o bem-estar social quanto a preservação ambiental.

Referências bibliográficas

- ABREU, João Maurício Martins de. Notas sobre a Herança Jurídica e Social da Questão Habitacional Brasileira: um Desafio à Aplicação do Direito à Moradia aos Assentamentos Informais. **R. EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 14, n. 55, p. 66-86, jul.-set. 2011.
- ALVES PEREIRA, Juliano Gil. Notas sobre a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Socioambiental: o Direito à Cidade Sustentável e a Concretização da Dignidade da Pessoa Humana. In: **Direitos Humanos e Fundamentais: Estado, Sociedade e Efetividade**. Organizadores: Elisabeth Maria de Mendonça Silva, Isael José Santana e Lisandra Martins Moreira. São Carlos: Editora Pedro & João, 2022, p. 213/228.
- BARBOSA, Lucília Goulart Cerqueira Camargo. A tutela do Direito à moradia como forma de promover a dignidade da pessoa humana em face do Direito ambiental brasileiro. In: **Revista Brasileira de Direito Ambiental**. São Paulo: Editora Fiuba, volume 32., 2012.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 2 set. 2024.
- BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. PARANAÍBA (MS). In: **Enciclopédia dos municípios brasileiros**. Rio de Janeiro: IBGE, 1958. v. 35. p. 239-242. Disponível em: http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv27295_35.pdf. Acesso em: 30 nov. 2023.
- BRASIL. **Lei n. 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 02 set. 2024.
- BRASIL. **Lei n. 8.009**, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 02 set. 2024.
- BRASIL. **Lei n. 8.245**, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 02 set. 2024.
- BRASIL. **Lei n. 11.700**, de 13 de junho de 2008. Dispõe sobre o direito de matrícula para crianças e adolescentes em situação de risco. Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 02 set. 2024.
- BRASIL. **Lei n. 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização de condomínios. Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 02 set. 2024.
- BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **REsp 447.433/SP**. Relatora: Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, julgado em 01/06/2006, DJ 22/06/2006, p. 178. Disponível em: www.stj.jus.br. Acesso em: 7 jul. 2024.
- BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no REsp 1338246/SP**, Relator: Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 14/03/2019, DJe 20/04/2019. Disponível em: www.stj.jus.br. Acesso em: 7 jul. 2024.
- CAPRA, Fritjof. **Ponto de mutação. A ciência, a sociedade e a cultura emergente**. 24 e. São Paulo, Editora Cultrix, 2003.

- CATALÁ, Larissa Souza; CARMO, Roberto Luiz do. O conceito de aglomerado subnormal do IBGE e a precariedade dos serviços básicos de infraestrutura urbana. **R. bras. Est. Pop.**, v.38, 1-24, e0154, 2021.
- COUTO, Maria do Carmo de Rezende Campos. Regularização Fundiária de Interesse Específico. **Boletim do IRIB**, v. 344, p. 28-51, mar., 2012.
- DOSSO, Taisa Cintra. **Regularização fundiária e urbanística**: aplicação no Município de Ribeirão Preto. Campinas: PUC-Campinas, 2021
- DUMAZEDIER, Joffre. **Lazer e Cultura Popular**. Perspectiva, 2008.
- GAZOLA, Patrícia Marques. **Concretização do direito à moradia digna**: teoria e prática. Belo Horizonte: Fórum, 2008.
- IANNI, Octávio. **Pensamento social no Brasil**. Bauru-SP: EDUSC, 2004.
- JATOBÁ, Sérgio Ulisses. Urbanização, meio ambiente e vulnerabilidade social. **IPEA**: boletim regional, urbano e ambiental, p. 141-148, n. 5, jun., 2011.
- KÜSTER, Percy José Cleve. **REURB** - Regularização Fundiária Urbana: do caos à dignidade, da teoria à prática. São Paulo: YK, 2024.
- MAIA, Walter Carlos Guido. **Manual de regularização fundiária**. Belo Horizonte: Editora BH, 2024.
- MASTRODI, Josué. O direito fundamental à moradia e a existência efetiva da reserva do possível. **Revista de Direitos Fundamentais e Democracia**, Curitiba, v. 14, n. 14, p. 113-134, jul.-dez., 2013.
- PARANAÍBA. **Regularização Fundiária Urbana em Paranaíba-MS**. Relatório entregue pela Prefeitura Municipal de Paranaíba-MS ao autor. 2024.
- PASTERNAK, Suzana. Habitação e saúde. **Estudos avançados**, v. 30, n. 86, p. 51-66, 2016.
- PAULO, Rodolfo Fares. **Crescimento urbano desordenado**: o papel do estado e da sociedade diante dos impactos socioambientais. Porto Alegre: Editora Fi, 2018.
- RIOS, Arthur. **Regularização fundiária urbana**. Curitiba, Juruá, 2012.
- ROLNIK, Raquel. **Pactuar o território**: desafio para a gestão de nossas cidades. 2008. Disponível em: <http://raquelrolnick.wordpress.com/2008/09/01/desafios-da-gestao-urbana/>. Acesso em: 7 dez. 2020.
- SABINO, Jamilson Lisboa. **Tratado sobre parcelamento do solo urbano**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2023.
- SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2011.
- SIQUEIRA, Marina Toneli. Dossiê: desenvolvimento desigual e gentrificação da cidade contemporânea. **Cad. Metrópole**, v.16, n.32. 2014. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3205> . Acesso em 22. Jun. 2023.
- SOUZA FILHO, A. M. C.. Resenha: Unpleasant Design. SAVICIC, Gordan; SAVIC, Selena. (ed.); KORAC, Nikola (Ilustrador). G.L.O.R.I.A, 2016. **Revista Espinhaço**, v. 1, n.7, 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.5281/zenodo.3955002>. Acesso em: 23 ago. 2023.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: FAPESP, 1998.