

## ANÁLISE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E IMPACTOS AMBIENTAIS NA REURB-S: O CASO DA APP FONTE DO DOUTOR EM CRUZ DAS ALMAS – BA.

*Mariana Lordêlo Multi Peixoto<sup>1</sup>*  
*Prof. Dr. Fábio da Silva Santos<sup>2</sup>*  
*Prof. Dra. Ivonice Sena de Souza<sup>3</sup>*

### RESUMO

A legislação brasileira efetivou grandes avanços nas últimas décadas quanto aos aspectos formais para regularização fundiária. O advento da Lei nº 13.465 de 2017, que dispõe sobre o Reurb, permitiu o eficaz acesso ao direito à moradia, disponibilizando novos instrumentos para a regularização. Em Cruz das Almas-BA, a prefeitura municipal e o poder judiciário alinharam medidas para que ocorresse à implantação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb-S) no município. Em novembro de 2023 foi lançado o projeto para regularização dos imóveis no município. No início de 2024 iniciou-se a implementação da Reurb no bairro Fonte do Doutor, tendo sido eleito o bairro no projeto-piloto. A priorização do bairro justificou-se pela urgência da aplicação das medidas da Reurb diante da ocorrência de crimes ambientais no bairro, decorrentes de invasão em área de preservação permanente – APP da Fonte do Doutor. A pesquisa traz como problema de investigação: Quais os desafios jurídicos e ambientais para a aplicação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em Áreas de Preservação Permanente ocupadas irregularmente no bairro Fonte do Doutor? O Objetivo deste estudo é analisar o processo de uso e ocupação do solo no contexto da implementação da Regularização Fundiária Urbana Social (Reurb-S) no bairro Fonte do Doutor, localizado no município de Cruz Das Almas-BA, com ênfase nos aspectos ambientais e jurídicos. Como objetivos específicos: identificar os crimes ambientais que ocorrem no bairro Fonte do Doutor; elaborar mapas como instrumento de planejamento/ordenamento territorial do bairro Fonte do Doutor; examinar as políticas públicas implementadas no município relacionadas a regularização da propriedade dos imóveis e verificar se ocorreram melhoras após a implementação da Reurb quanto aos aspectos jurídicos e ambientais no bairro. Quanto aos procedimentos metodológicos, trata-se de uma pesquisa de natureza descritiva, documental e abordagem qualitativa, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com representantes do poder público, líder comunitário do Bairro, e ambientalista, que residem há mais de 05 anos no município e aceitaram assinar o RCLE. Para analisar os dados qualitativos foi utilizada a técnica de Análise de Conteúdo de Minayo. Foram utilizados dados cartográficos e dados de sensoriamento remoto. Os critérios utilizados para a delimitação da Área de Preservação Permanente foram de acordo com os limites estabelecidos no Código Florestal. Os dados para compor a base cartográfica foram obtidos a partir de órgãos federais e internacionais: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Serviço Geológico dos Estados Unidos (USGS). As imagens do *Google Earth* foram utilizadas para demonstrar a localização dos pontos coletados em campo. Espera-se com a pesquisa catalogar se com a implementação da Reurb foram adotadas medidas de proteção e reparação ambiental, apresentando uma política de educacional dos ocupantes em relação da importância da preservação e proteção

---

<sup>1</sup> Mestre em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente - Centro Universitário Maria Milza (UNIMAM). [mutipeixoto@hotmail.com](mailto:mutipeixoto@hotmail.com)

<sup>2</sup> Professor Doutor em Direito (UFBA) e em Desenvolvimento Regional e Urbano (UNIFACS). Pós-Doutorado em Direitos Fundamentais. Docente do Programa de Mestrado Profissional em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente - UNIMAM. Pesquisador UFBA, UNIFACS, USP e ACADEPOL, [fabiosantosdireito@gmail.com](mailto:fabiosantosdireito@gmail.com)

<sup>3</sup> Doutora em Geografia –Universidade Federal de Sergipe (UFS), Docente do Programa de Mestrado Profissional em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente - UNIMAM. [vonisouza@yahoo.com.br](mailto:vonisouza@yahoo.com.br)

ambiental do bairro, e será examinado se a regularização contribuiu para concretização de uma cidade mais sustentável e reparação da APP Fonte do Doutor.

**Palavras-chave:** Regularização Fundiária Urbana. Sustentabilidade. Proteção Ambiental. Impactos Ambientais.

## 1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária urbana tem se consolidado como um instrumento essencial para garantir o direito à moradia e a proteção ambiental em áreas ocupadas irregularmente. No Brasil, a legislação avançou significativamente nas últimas décadas, proporcionando mecanismos mais eficazes para a regularização desses territórios.

O texto constitucional elegeu como objetivo da política de desenvolvimento urbano a realização das funções sociais da cidade vocacionadas ao bem-estar de seus habitantes (artigo 182, caput). Assim, a Constituição Federal de 1988 estabeleceu capítulo específico dedicado à política urbana, inserido no título correspondente à ordem econômica e financeira do país, também reconheceu o caráter normativo da função social da propriedade urbana atrelada às diretrizes previstas no Plano Diretor Municipal, estabelecendo instrumentos político-jurídicos para sua realização (Milano, 2021).

A Lei Federal nº 13.465 (Brasil, 2017) estabeleceu, no ordenamento jurídico cláusulas gerais e procedimentos para regularização fundiária urbana, demonstrando a importância da conjugação de esforços do Município, do Judiciário, do Notário, do Registrador de Imóveis, de profissionais das áreas de arquitetura e do meio ambiente, implicando atuação multidisciplinar para a busca da regularização fundiária (Reis, 2021).

A Lei nº 13.465/2017, que instituiu a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), trouxe diretrizes para a legalização de imóveis em áreas urbanas, promovendo segurança jurídica e melhorias ambientais (Brasil, 2017).

Na qualidade de residente no município de Cruz das Almas, a pesquisadora delineou, em seu projeto inicial, um plano para a implementação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) na localidade. No entanto, ao ingressar no programa de mestrado, identificou que um projeto de Reurb havia sido recentemente implantado no município, o que motivou o redirecionamento de sua investigação para uma análise

jurídica e ambiental da referida iniciativa, à luz dos marcos legais e das diretrizes de sustentabilidade

No presente estudo, foi contemplado o município de Cruz das Almas, situado no Recôncavo baiano, a aproximadamente 146 quilômetros de Salvador, capital do estado, com a qual se conecta por meio das rodovias BR-101 e BR-324. Limita-se ao Norte com o município de Muritiba, ao Sul com São Felipe, a Oeste com Conceição do Almeida e Sapeaçu, e a Leste com São Félix.

Reconhecida nacionalmente por sua tradicional festa junina, Cruz das Almas destaca-se por sediar um dos maiores festejos de São João do Brasil, evento que movimenta intensamente a economia e o turismo local.

A base econômica do município está centrada na agricultura, com relevância para o cultivo de fumo, laranja, limão tahiti e mandioca. Além disso, o município abriga diversas indústrias e distribuidoras com atuação nacional e internacional, consolidando-se como polo agroindustrial da região. O expressivo cultivo de fumo confere à cidade o apelido de "Capital do Fumo", consolidando sua identidade produtiva no cenário estadual e nacional.

No município de Cruz das Almas-BA, a Prefeitura, em parceria com o Poder Judiciário, tem implementado ações concretas para viabilizar a Reurb, iniciando um projeto-piloto no bairro Fonte do Doutor. A escolha do recorte justificou-se em razão da urgência em conter crimes ambientais na região, especialmente em Áreas de Preservação Permanente (APP).

O núcleo denominado Fonte do Doutor tem origem no antigo Loteamento Fonte do Doutor, localizado no município de Cruz das Almas – BA. Sua formação remonta ao ano de 1989, quando o então proprietário, Jorge Augusto Novis Filho, manifestou a intenção de implantar, nos imóveis de sua titularidade (matrículas R1-4.724 e R1-4.725), um loteamento formal, com área total de 4.173,00 m<sup>2</sup>. (Cruz das Almas, 2023).

O crescimento urbano desordenado, aliado à celebração de diversos negócios jurídicos informais ao longo do tempo, resultou na consolidação de um extenso núcleo urbano informal. Nesse contexto, o bairro configura-se como um território prioritário e estratégico para a implementação das ações do programa “Minha Escritura Tá na Mão”, destacando-se como um caso emblemático para o início das atividades de regularização fundiária no município.

Com o escopo no planejamento e ordenamento urbano, o Município de Cruz das Almas-BA firmou o Termo de Ajustamento de Conduta- TAC com o Ministério

Público do Estado da Bahia (MP) em 17 de março de 2022, para proteção e recomposição da Área de Preservação Permanente Fonte do Doutor e implantação da Reurb-S dos assentamentos à margem da Fonte do Doutor.

O TAC busca viabilizar a reparação de danos ambientais sem a necessidade de judicialização, promovendo a restauração do equilíbrio ecológico de maneira mais célere e eficaz. Trata-se de um instrumento extrajudicial que tem como finalidade principal adequar condutas lesivas ao meio ambiente às exigências legais, fortalecendo a responsabilização e a prevenção de novas infrações.

Em novembro de 2023 foi lançado o “Projeto Minha Escritura Tá na Mão” para regularização dos imóveis no município. No início de 2024 iniciou-se a implementação da Reurb no bairro Fonte do Doutor, tendo sido contemplado o bairro no projeto-piloto.

A priorização do bairro pelo Município justificou-se pela urgência da aplicação das medidas da Reurb diante da verificação de crimes ambientais no bairro, decorrentes de invasão em Área de preservação permanente – APP da Fonte do Doutor, motivando o Ministério do Público a obrigar que o Município tomasse providências urgentes, sistematizadas nas cláusulas compromissadas no TAC que prevê dentre algumas medidas o cercamento da Área de Proteção Permanente existente no bairro.

Essa iniciativa está alinhada com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas (ONU) na Agenda 2030, destacando-se os seguintes: ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, posto que a Reurb promove o acesso à moradia digna, à infraestrutura básica e à segurança jurídica da posse, fomentando o desenvolvimento urbano sustentável com ordenamento territorial e inclusão social.

Além disso, insere-se o ODS 15 – Vida Terrestre, pois a regularização atua diretamente na proteção das áreas de APP e na prevenção de novos danos ambientais, contribuindo para a recuperação ecológica da região; e o ODS 16 – Paz, Justiça e Instituições Eficazes, na medida que a Reurb fortalece o Estado de Direito ao garantir segurança jurídica, combater a ocupação irregular e promover a atuação coordenada das instituições públicas com participação social.

Dessa maneira, a pesquisa traz como problema de investigação: Quais os desafios jurídicos e ambientais para a aplicação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em Áreas de Preservação Permanente ocupadas irregularmente no bairro Fonte do Doutor?

O Objetivo deste estudo é analisar o processo de uso e ocupação do solo no contexto da implementação da Regularização Fundiária Urbana Social (Reurb-S) no bairro Fonte do Doutor, localizado no município de Cruz Das Almas-BA, com ênfase nos aspectos ambientais e jurídicos.

Como objetivos específicos, propõe-se: Identificar os crimes ambientais que ocorrem na área em estudo; elaborar mapas como instrumento de planejamento ao ordenamento territorial do bairro Fonte do Doutor; examinar as políticas públicas voltadas à regularização fundiária no município de Cruz das Almas, com foco na titularização de imóveis urbanos; e verificar se, após a implementação da Reurb-S, ocorreram melhorias significativas nos aspectos jurídicos e ambientais da localidade.

A pesquisa propõe um aprofundamento nas discussões que envolvem o desenvolvimento regional e a questão ambiental, com ênfase na análise das políticas públicas voltadas à promoção de cidades mais sustentáveis. Soma-se a isso o olhar situado da pesquisadora, que é residente do bairro Fonte do Doutor, o que contribui para uma compreensão mais sensível e contextualizada da realidade local.

Acredita-se que serão constatadas contribuições aos moradores do bairro Fonte do Doutor com o desenvolvimento econômico, associado à proteção e à recuperação das áreas de preservação ambiental, com destaque para as nascentes da Fonte do Doutor, situadas no perímetro urbano do município.

O poder público também será beneficiado com a confecção de mapas que possibilitará uma visualização detalhada da Área de Preservação Permanente, permitindo uma projeção quanto a retrospectiva da área, possibilitando a avaliação do cumprimento dos objetivos de proteção e preservação ao longo dos últimos anos.

Espera-se que com a confecção de mapas sejam examinados os impactos ambientais na Área de Proteção Ambiental situada no bairro Fonte do Doutor, bem como o monitoramento da área estudada no decorrer dos anos.

Cumprе destacar que este estudo constitui a primeira sistematização acerca da implementação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no município de Cruz das Almas-BA, tendo como recorte específico o bairro Fonte do Doutor, selecionado enquanto projeto-piloto.

A pesquisa perfilha uma abordagem interdisciplinar, articulando os campos do direito urbanístico, da geografia, da gestão pública e do meio ambiente, com o propósito de analisar de maneira aprofundada os impactos sociais, legais e ecológicos

decorrentes do processo de regularização fundiária em contextos caracterizados por vulnerabilidade socioambiental.

A metodologia adotada caracteriza-se por uma abordagem qualitativa e descritiva, englobando análise documental de projetos e normativas legais, pesquisa de campo e mapeamento geoespacial das áreas afetadas. Tal combinação metodológica assegura uma compreensão multifacetada e aplicada do objeto de estudo.

Para analisar os dados qualitativos, foi utilizada a técnica de Análise de Conteúdo conforme Minayo (2014), utilizando as etapas de pré-análise; exploração do material, bem como o tratamento e interpretação dos resultados obtidos.

Buscando uma maior abordagem da temática, e a interlocução de participantes de diversos atores, com distintas formações e saberes, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com representantes da Secretaria de Infraestrutura e Obras Públicas, da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, do Registro de Imóveis, além de um especialista da temática ambiental e um líder comunitário do Bairro.

Nesse contexto, a presente pesquisa justifica-se por sua natureza contributiva e com elementos de ineditismo, ao considerar a implementação em andamento do

Projeto de Regularização Fundiária da localidade: “Minha Escritura Tá na Mão” (Cruz das Almas, 2023).

Assevera-se como extremamente necessária a originalidade da pesquisa, tendo em vista que esta dissertação apresenta um certo ineditismo em âmbito local, uma vez que não foram identificados estudos anteriores sobre essa temática específica. Ademais, a proposta está alinhada à natureza do mestrado profissional ao qual está vinculada, que, conforme as diretrizes da CAPES, exige a elaboração de um produto como resultado prático da pesquisa desenvolvida.

Esta investigação tem como objetivo, em caráter interdisciplinar, a elaboração de mapas que evidenciem a necessidade de um reexame atento quanto aos impactos ambientais na Área de Preservação Permanente (APP) da Fonte do Doutor, bem como o monitoramento contínuo da região. Dessa forma, busca-se contribuir para a efetiva defesa do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Como resultado da pesquisa, foram elaborados mapas georreferenciados das áreas regularizadas e de preservação ambiental, os quais contribuem diretamente para o planejamento urbano sustentável e para o fortalecimento da governança local.

## 2 PROTEÇÃO JURÍDICA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Primeiramente, cabe esclarecer que existe de uma vasta e abrangente legislação voltada à proteção ambiental. Contudo, essa legislação não é suficiente para assegurar a efetiva proteção de um ambiente ecologicamente equilibrado. De uma parte, há uma tensão entre o interesse dos órgãos governamentais e dos setores produtivos. Em contrapartida, a discussão natural na aplicação das previsões legais sobre a questão ambiental. Logo, a questão ambiental tornou-se um tema de intenso debate, tanto pelo antagonismo frequentemente presente em relação aos aspectos econômicos quanto pela complexidade da aplicação das leis ambientais (Rech, 2015).

Com o escopo de maior clareza didática identifica-se três momentos na evolução legislativo-ambiental brasileira: a fase da exploração desregrada ou do *laissez-faire* ambiental, dos anos de 1500 até metade do século XX, período de omissão legislativa na qual a relação com a natureza importava, apenas para conquista de novas fronteiras (agrícolas, pecuárias e minerárias) (Benjamim, 1999).

Em seguida, institui-se à fase fragmentária. Advieram normas preocupadas com largas categorias de recurso naturais, não obstante não com o meio ambiente em si mesmo considerado, com legislações esparsas e início da projeção internacional do meio ambiente; a terceira fase denominada “fase holística” com o advento da Política Nacional do Meio Ambiente inicia-se a concepção da proteção do meio ambiente de modo geral, por meio de instrumentos, como o Estudo de Impacto Ambiental, licenciamento ambiental e o regime da responsabilidade civil objetiva (Benjamim, 1999).

Na visão de Rafael Matheus o período holístico pode ser considerado como Direito Ambiental (2024, p.22):

Ao nosso ver, apenas o que Herman Benjamin denomina como “período holístico” pode, em tese, ser considerado como Direito Ambiental. Até então, o que tínhamos eram regras de direito civil, penas e administrativo.

Em 1972, na Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente Humano, realizada em Estocolmo (Suécia), o Brasil liderou bloco de países em desenvolvimento que resistiam ao reconhecimento da importância ambiental argumentando que a principal poluição era a miséria. Mas, a incorporação de uma agenda ambiental no ordenamento jurídico brasileiro fundou-se nos princípios internacionais comprometidos por meio da Declaração de Estocolmo,

concretizando-se com a publicação da Lei nº 6.938/81, Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA) (Matheus, 2024).

De acordo com a Lei nº 6.938/81 o ambiente passa a ser protegido como um sistema ecológico integrado. Além disso, é criado o Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA), com atribuição de implantar e executar a Política Nacional do Meio Ambiente, exercendo o poder de polícia ambiental, por meio de órgãos e entidades da União, dos Estados e do Distrito Federal e o Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), responsável em editar normas relativas à manutenção da qualidade do meio ambiente. Foram estabelecidos princípios ambientais, instituição da responsabilidade objetiva do poluidor, e legitimou o Ministério Público a propor ação de responsabilidade civil e criminal, por danos causados ao meio ambiente (Barbosa, 2022).

Importante marco para garantir os objetivos previstos na PNMA foi a promulgação da Lei da Ação Civil Pública, Lei nº 7.347/85 permitindo a defesa do meio ambiente por meio da atuação do Ministério Público e outras entidades legitimadas, as quais visam a defesa de interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos. Três anos depois, o Brasil promulgou a Constituição Federal em que incluiu um capítulo específico para o meio ambiente (art. 225), instrumentalizando o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, é inaugurado o Estado de Direito Ambiental, tratando-se de mudança de paradigma das “partes para o todo” (Matheus, 2024).

Simultaneamente, sucedeu intenso processo legislativo deflagrador de normas ambientais. Com a promulgação da Lei nº 9.605/98, Lei de Crimes Ambientais, ocorreu outro marco importante na evolução do Direito ambiental no Brasil, pois a referida lei estabeleceu sanções penais e administrativas para as condutas lesivas ao meio ambiente, com o escopo de garantir a efetividade da proteção ambiental. A mencionada lei instituiu a responsabilidade objetiva das pessoas jurídicas pelos danos ambientais (Souza, 2023).

Concomitante ao desenvolvimento do direito ambiental, ganhou destaque nos pontos em que se correlacionam o Direito processual civil brasileiro. O reconhecimento dos direitos coletivos em sentido amplo, representou uma ruptura do paradigma liberal individualista que outrora vigorava, alcançando um conteúdo de natureza material. Neste norte, houve a consagração de importantes instrumentos assecuratórios como a ação popular e ação civil pública (Souto, 2023).



Em 2015 foi publicado o Novo Código Florestal Brasileiro (Lei nº 12.651/12), apesar de muitos pontos positivos, trouxe pontos de retrocesso ao diminuir as áreas de Preservação Permanente e da Reserva Legal Florestal, além de anistiar multas mediante a recomposição com o reflorestamento (Barbosa, 2022).

As Áreas de Preservação Permanente- APP's consistem numa modalidade de área especialmente protegida pelo Poder Público, com o escopo de proteção dos atributos ambientais justificadores da sua individualização e do seu reconhecimento pela Administração. São definidas no Art. 3º,II, da Lei nº 12.651/12, no Art. 4º da mesma legislação as APP's são divididas em categorias. (Kryminice, 2022).

A Lei nº 12.651/12 no Art. 3º,II, define as APP's nos seguintes termos:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

As APP's devem ser preservadas independentemente da cobertura vegetal, necessitando da conservação da área para preservação dos recursos hídricos, paisagem, biodiversidade, proteção do solo, estabilidade geológica, fluxo gênico e até para assegurar o nosso bem-estar. Assim sendo, a área deve ser isolada, em regra sem interferência humana. Nessa linha, as APP's não devem ser incluídas, diretamente, no processo produtivo, apesar de serem indiretamente essenciais para o exercício sustentável da atividade econômica (Matheus,2024).

No que tange a vegetação situada em APP, é vedada a sua supressão pelo proprietário, possuidor ou ocupante, devendo ser mantida. A mencionada obrigação incide sobre qualquer pessoa, seja pessoa física ou jurídica, incluindo, portanto, o Poder Público. Na hipótese de supressão indevida da vegetação, caberá a obrigação de recomposição da vegetação (Bordalo, 2022).

Verifica-se que a supressão ou intervenção de vegetação nativa em APP's ocorrerá tão somente nas hipóteses de utilidade pública e interesse social. O Art. 9º da Lei nº 12.651/12 estabelece a permissão do acesso de pessoas em APP's realização de atividades de baixo impacto ambiental ou obtenção de água (Brasil, 2012).

As Áreas de Preservação Permanente têm sua proteção garantida constitucionalmente, devendo ser assegurado pelo Poder Público um meio ambiente ecologicamente equilibrado. Devem ser delimitados em todo país, espaços territoriais

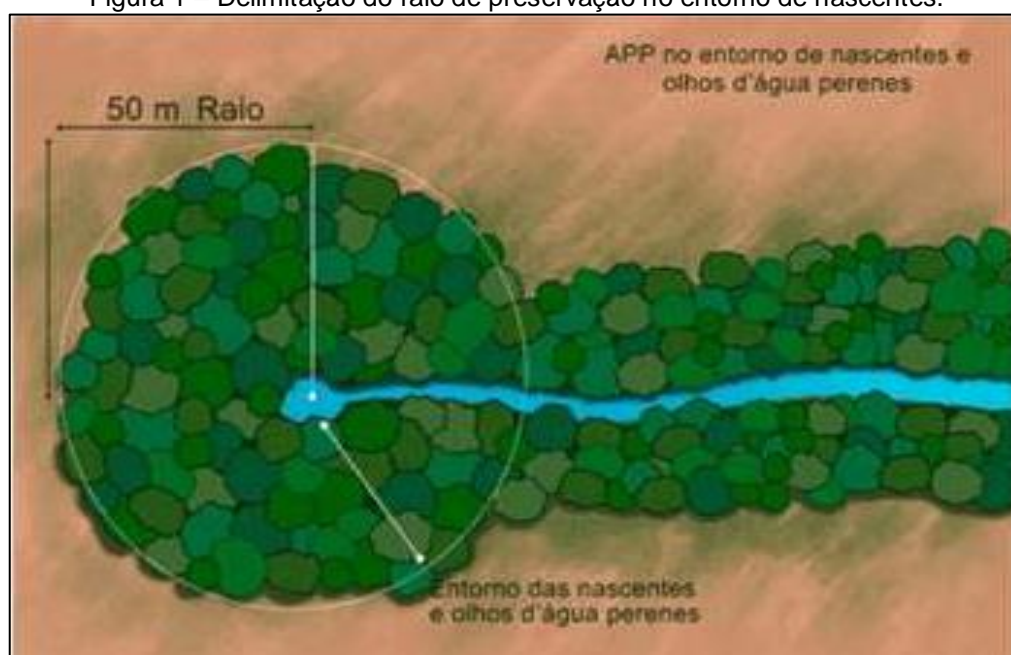
especialmente protegidos, cuja alteração ou supressão só pode ocorrer por meio de lei, sendo vedada qualquer utilização prejudicial a integridade dos atributos que justificam sua proteção (Kryminice, 2022).

No presente trabalho é demonstrado que o local de estudo consiste em Área de Preservação Permanente situada no entorno de nascente. Nos termos do Plano Diretor de Cruz das Almas-Ba consiste em área que necessita de ações de preservação (Cruz das Almas, 2001)

Dessa forma, importante delimitar que as categorias de APP's se encontra tutelada no Art. 4º, IV do Código Florestal (Brasil, 2012).

Rafael Matheus (2024, p.150) assevera que as áreas no entorno de nascentes e olhos-d'água perenes, deve ser mantida num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros, qualquer que seja sua situação topográfica (Figura 1). Ademais, a supressão da vegetação nativa protetora de nascentes poderá ser autorizada em caso de utilidade pública (Matheus, 2024).

Figura 1 – Delimitação do raio de preservação no entorno de nascentes.



Fonte: Pé vermelho ambiental<sup>4</sup>.

Ao analisar as ocupações ilegais ocupadas de população de baixa renda em áreas de fragilidade ambiental há um contraponto: o direito de permanecer na área

<sup>4</sup> Disponível em: <https://pevermelhoambiental.com.br/blog/conhecendo-e-preservando-as-nascentes-CDS8903>. Acesso em 15 nov. 2024.

ocupada, eleita para moradia e o do outro, o direito de todos ao meio ambiente saudável (Kryminice, 2022).

Todavia, para regularizar uma ocupação em desacordo com a legislação, impõe-se a flexibilização dos parâmetros ambientais e urbanísticos para viabilizar a permanência do assentamento, o que pode expor a qualidade do meio natural a impactos irreversíveis. Frequentemente essas construções ocorrerem em APP's, gerando-se assim a choque entre os direitos fundamentais à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (Kryminice, 2022).

Na presente pesquisa, a análise dos mapas confeccionados revelou a existência de construções no entorno da APP que desrespeitam o raio de proteção das nascentes, configurando desconformidade com a legislação vigente. Foi analisado no curso da pesquisa se foram adotaram medidas voltadas à realocação das referidas edificações, conforme descrito na seção de resultados.

### **3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA SOCIAL (REURB-S) E A IMPLEMENTAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE**

O capítulo constitucional sobre política urbana (Art. 182 e Art. 183) visa instituir medidas aptas a remover a concentração especulativa do solo e permitir a legalização das moradias informais. De tal modo, a regularização fundiária deve ser compreendida não apenas como um meio de suprimir o status fundiário ilegal dos espaços favelados, mas sobretudo como um meio de garantir a inclusão socioespacial das populações faveladas no tecido urbano. Igualmente, o texto constitucional estabeleceu que o município exerce papel central na aplicação de políticas de desenvolvimento urbano local, instrumentalizada pelo Plano Diretor municipal, que passa a ser exigido para todas as cidades com mais de 20 mil habitantes (Gonçalves, 2009).

A Constituição Federal, no texto constitucional no artigo 182, caput, (Brasil, 1988) elegeu como desígnio da política de desenvolvimento urbano a realização das funções sociais da cidade, vocacionadas ao bem-estar dos moradores (Milano, 2021).

Quanto à previsão ao direito de moradia e a concretização, para Malheiros e Duarte está sintetizado (2019, p.1094-1095):

A Constituição Federal de 1988 consagra, desde a publicação da Emenda Constitucional nº 26, de 2000, em seu art. 6º, o direito social à moradia, consectário de seus fundamentos relativos à cidadania e à dignidade da

pessoa humana, inscritos em seu art. 1, incs. II e III. A concretização deste direito, todavia, não é realizada de forma satisfatória. A urbanização do país se deu de forma desorganizada. Em face de uma teia de políticas públicas inapropriadas ou ausentes, multiplicaram-se as irregularidades, como, p. ex., loteamentos clandestinos e invasão de áreas públicas e privadas. Em tentativa de contornar o quadro, e em face da deferência estabelecida na CF/88 à função social da propriedade e ao próprio direito à moradia, edita-se, em 2001, a Lei nº 10.257, conhecida como “Estatuto da Cidade” (EC), regulamentando os arts. 182 e 183 da Constituição. Já se tratava, aí, de se fixar diretrizes gerais de política urbana, a fim de corrigir problemas decorrentes da urbanização desordenada. Dentre as diretrizes do EC, figura em seu art. 2º, inc. XIV, a da efetivação da regularização fundiária. Esta pressupõe, sinteticamente, três aspectos: (i) dimensão urbanística, a partir do investimento para melhoria das condições de vida da população; (ii) dimensão jurídica, com instrumental que possibilite a aquisição da propriedade em áreas privadas e o reconhecimento da posse em áreas públicas; e (iii) dimensão registrária, com lançamento nas matrículas imobiliárias da aquisição de tais direitos.

Nada obstante, os efeitos da regularização fundiária quanto os resultados de emissão de títulos, no período de 1996 a 2006, foram modestos. Ocorreram campanhas de elaboração dos planos diretores em 2006, momento em que a demanda por acesso à terra urbana e à moradia retornou a pauta nacional, com a necessidade de assistência técnica e financeira aos municípios para o cumprimento da agenda urbana tratada na Constituição Federal (Brasil, 1988) e incorporada pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2021) em 2001 (Santos, 2018).

Este cenário, que marcou a primeira fase dessa política até o ano de 2009, quando são editados os Programas Minha Casa Minha Vida e Terra Legal, coexistiu com os inúmeros esforços do Governo Federal para difusão dessa política (Santos, 2018).

O Plano Diretor surge como alternativa para enfrentamento das consequências dos problemas urbanos brasileiros. Nesse viés, o espaço urbano, regulado pelo mercado e consolidado como palco de disputas e interesses que refletem movimento e processos desiguais, segregados e excludentes, para o ideário da reforma urbana, corresponde ao local do projeto de cidadania para ampliação do acesso à cidade (Silva, 2004).

A criação da política fundiária urbana a nível nacional ganhou impulso com a criação do Ministério das Cidades em 2003, tornando-se marco referencial para política urbana no Brasil. Como primeira medida do Ministério das Cidades, o Programa Papel Passado – “Programa Nacional de Apoio à Regularização Fundiária

Sustentável”, auxiliou a romper com as barreiras administrativas e patrimoniais que sempre separaram as cidades ditas formais e informais. Outra importante medida foi a definição da primeira política nacional de regularização fundiária urbana, destacando-se a edição da Lei 10.931/2003, instituindo a gratuidade do registro para o primeiro título da regularização fundiária urbana de famílias de baixa renda (Jucá, 2009).

Nessa senda, o Estatuto da Cidade é portador de normas e institutos que têm em sua essência a ordem urbanística, situando um direito urbano-ambiental dotado de características peculiares, com status constitucional, possibilitando a construção do conceito de cidade sustentável, com suas complexidades e diferenças, respeitando a variedade dos milhares de núcleos urbanos do país (Mercier, 2020).

Ressalta-se que além da relevância dos aspectos ambientais e sociais envolvendo a população, a regularização fundiária tem grande importância na esfera jurídica das áreas irregulares, pois viabiliza a segurança jurídica aos moradores (Machado, 2017).

Constantemente está sendo alterada a legislação brasileira no que corresponde à ocupação do solo. No Estatuto da Cidade, ocorreu o marco histórico no país, pois pela primeira vez foi instituída uma regulação federal para a política de urbanização. Atualmente, a Lei federal nº 13.465/17 é que estabelece no Brasil, as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana, consistindo na principal medida jurídica, ambiental, urbanística e social (Nunes, 2017).

Na regularização fundiária haverá diversos envolvidos: Município, ordenando o uso do solo sendo de fato o principal ator na regularização fundiária, aprovando os projetos de interesse coletivo; Ministério Público, atuando na defesa do direito social à propriedade, bem como em prol do direito difuso atinente à ordem urbanística; a Defensoria Pública e/ou Serviço de Assistência Jurídica dos Municípios, atendendo os ocupantes das áreas irregulares, proporcionando aos menos favorecidos um atendimento de qualidade que repercutirá na concretização do direito social dos cidadãos (Machado, 2017).

Além disso, o Registro de Imóveis, garantindo a segurança jurídica, conferindo a titulação da posse em propriedade aos contemplados pela regularização fundiária de interesse social; o Poder Judiciário, responsável por eventuais ações de usucapião em determinados casos, bem como para a suscitação de dúvida em procedimentos

em que o registro de imóveis é o atuante. Por fim, os ocupantes, que necessitam conscientizar-se do direito à propriedade (Machado, 2017).

Nessa senda, cabe trazer à lume o conceito sobre a regularização, que em apertada síntese é trazido por Alfonsin (2017, p.78):

Regularização fundiária é 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.

Quanto aos aspectos formais para regularização imobiliária, a legislação brasileira nessas últimas décadas, no que diz respeito à regularização fundiária, apresentou consideráveis progressos. Entretanto, os procedimentos de legalização do solo permanecem bastante complexos, razão pela qual há dificuldade em atingir os êxitos dessas iniciativas. A complexidade da gestão fundiária brasileira se explica, em regra pelos inúmeros procedimentos formais constituídos justamente para evitar possíveis fraudes e pelo zelo desproporcional pela proteção dos direitos de propriedade, o que dificulta toda e qualquer releitura mais social do exercício desses direitos (Gonçalves, 2009).

O advento da Lei nº 11.977, de 2009 facilitou o acesso ao direito à cidade e à moradia, demarcando os tipos de assentamentos a serem regularizados e disponibilizando novos instrumentos para a regularização considerada de interesse social (Brasil, 2009).

Tendo em vista a importância da propriedade no núcleo familiar é necessário regularizá-la para adentrar no mercado de crédito, a regularização imobiliária agrega ainda considerável valor à propriedade. Com o escopo de atingir a regularização, foram editadas diversas leis visando trazer para a formalidade imóveis irregulares, sendo que atualmente o procedimento de regularização fundiária urbana é contemplado pela Lei nº 13.465 (Brasil, 2017; Reis, 2021).

Assim, a Lei n.º 13.465/2017, conhecida como Reurb, versa sobre os conceitos, princípios, delimita a estrutura e o trâmite legal dos processos de Regularização Fundiária e do Licenciamento Urbanístico e Ambiental. Classifica-se em duas modalidades (Reurb de Interesse Social: Reurb-S - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e Reurb de Interesse Específico: Reurb-E - regularização fundiária aplicável

aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior) (Cordeiro, 2021).

De acordo com Scharfer, (2021, p. 23) a diferença entre as modalidades de dá pela média de renda apurada entre seus habitantes. O critério aplicável é a predominância (50% + 1) por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal. Em Cruz das Almas-BA foi estabelecido que para fins de regularização fundiária de interesse social serão considerados de baixa renda os munícipes cuja renda familiar não ultrapasse 05 (cinco) salários-mínimos vigentes no país (Projeto de Regularização Fundiária do Núcleo- “Minha Escritura Tá na Mão”).

Na Reurb-S competirá diretamente, ao poder público e indiretamente, à administração pública, a implementação da infraestrutura essencial, e melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, haverá estudo técnico que evidencie a melhoria das condições ambientais em relação à ocasião anterior à adoção das medidas nele recomendado. No tocante a Reurb-E, é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados pela população não albergada na Reurb -S. Os ocupantes possuem uma qualidade de vida melhor do que a deparada na população contemplada pela Reurb-S, mas que ainda não têm uma habitação juridicamente regularizada, portanto, não têm documento de seu domínio (Scharfer, 2021).

Nas hipóteses em que os núcleos urbanos informais ocuparem a área de preservação permanente (APP) somente será autorizada a Regularização Fundiária por meio de aceitação do projeto de regularização fundiária no formato da Lei nº 13.465/2017, seja a modalidade Reurb-S ou Reurb-E (Scharfer, 2021).

Conforme exposto por Malheiros e Duarte (2019, p.1102-1103):

Todos os entes governamentais podem requerer a Reurb-S (Lei nº 13.465, de 2017, art. 14, inc. I). As políticas de regularização fundiária demandam iniciativas urbanísticas e habitacionais, inserindo-se nas competências legislativas concorrentes<sup>32</sup> e nas materiais comuns<sup>33</sup>, motivo por que sua realização abrange ações dos três entes federados. Especificamente, e observando a predominância do interesse:

(i) União, (i.1) traçando a política geral, (i.2) capacitando agentes estaduais e municipais através do Ministério das Cidades, (i.3) franqueando acesso aos Estados de recursos financeiros para compensação de atos registrais (Lei nº 11.124, de 2005, art. 11, § 4º) e aos Municípios de recursos para a regularização em si (Lei nº 11.124, de 2005, art. 11, inc. III e § 2º);

(ii) Estados e DF, (ii.1) convênio com Municípios para capacitar órgãos ambientais (Lei nº 13.465, de 2017, art. 12, § 1º), podendo substituí-lo neste mister (§ 4º), (ii.2) criação de fundos específicos destinados à compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais (Lei nº 13.465, de 2017, art. 73),

(ii.3) através do Poder Judiciário e suas Corregedorias-Gerais da Justiça, emitem instruções às serventias imobiliárias, fiscalizando sua execução (art. 103-B, CF/88);

(iii) Municípios, (iii.1) avaliam o núcleo urbano informal (Lei nº 13.465, de 2017, art. 11, inc. III), (iii.2) promovem a demarcação urbanística (Lei nº 13.465, de 2017, art. 11, inc. IV), (iii.3) expedem a Certidão de Regularização Fundiária – CRF, listando os ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, bem como os direitos reais que lhes foram conferidos (Lei nº 13.465, de 2017, art. 11, inc. V), podendo reavaliar parâmetros urbanísticos (Lei nº 13.465, de 2017, art. 11, § 1º), (iii.4) instituem ZEIS (Lei nº 13.465/17, art. 18), (iii.5) ... Protagonistas no procedimento (Lei nº 13.465, de 2017, arts. 28 a 34), elaborando o projeto de regularização (Lei nº 13.465, de 2017, arts. 35 a 39).

Todos os entes governamentais podem requerer a Reurb-S (Lei nº 13.465, de 2017, art. 14, inc. I). As políticas de regularização fundiária demandam iniciativas urbanísticas e habitacionais, inserindo-se nas competências legislativas concorrentes<sup>32</sup> e nas materiais comuns<sup>33</sup>, motivo por que sua realização abrange ações dos três entes federados. Especificamente, e observando a predominância do interesse: (i) União, (i.1) traçando a política geral, (i.2) capacitando agentes estaduais e municipais através do Ministério das Cidades, (i.3) franqueando acesso aos Estados.

Segundo Cunha (2022), a aplicação da Lei nº 13.465/17 deve ser autônoma e desprovida de conjugação com normas, quando aplicada a Reurb será desnecessária a aplicação das legislações anteriores que foram criadas para o planejamento do crescimento da cidade, pois a Reurb foi publicada justamente pela ineficiência e inviabilidade de regularização da cidade por meio dos instrumentos jurídicos vigentes anteriores a sua publicação. A Reurb independe da publicação de lei municipal sobre o tema, sendo autoaplicável. Ainda, todas as vezes que na qual a lei cita a expressão “ato do Poder Executivo municipal” para indicar a desnecessidade de publicação de lei, satisfaz a regulamentação por decreto ou portaria do Poder Executivo.

Diante das dificuldades das cidades na gestão de habitação urbana, a percepção da regularização fundiária deve prosseguir para que se possa realizar um trabalho jurídico, urbanístico e social porque caso uma das dimensões for esquecida não se atingirá os objetivos do processo. Reforçando que a Lei nº 13.465/17 é mais um passo importante no marco regulatório da regularização fundiária urbana (Nunes, 2018).

#### **4 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) NO BAIRRO FONTE DO DOUTOR, NO MUNICÍPIO DE CRUZ DAS ALMAS – BA**



A experiência prática da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) no bairro Fonte do Doutor, no município de Cruz das Almas – BA, revela uma interação entre ocupações urbanas irregulares, áreas ambientalmente sensíveis e a busca por soluções sustentáveis que conciliem o direito à moradia com a proteção do meio ambiente.

A seguir, serão apresentadas discussões dos resultados obtidos ao longo da pesquisa, estruturando-os em quatro eixos inter-relacionados, a partir da análise cartográfica, documental e normativa da área de estudo. Serão descritos os crimes ambientais identificados na área das nascentes Fonte do Doutor, com destaque para a importância da cartografia como ferramenta de apoio ao planejamento e ao ordenamento territorial na perspectiva da REURB-S.

#### 4.1 CRIMES AMBIENTAIS IDENTIFICADOS E ELABORAÇÃO DE MAPAS COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO/ ORDENAMENTO TERRITORIAL DO BAIRRO FONTE DO DOUTOR, NO MUNICÍPIO DE CRUZ DAS ALMAS - BA

Uma das motivações para construção da presente pesquisa foi a veiculação da informação que a área verde no entorno da região que compreende a Fonte do Doutor estava sendo alvo de ocupação irregular, o que determinou a tomada de providências pelo Ministério Público.

Com o escopo de reverter as invasões na APP, o Ministério Público por meio dum Termo de Ajustamento de Conduta -TAC decorrente do procedimento IDEA nº 678.0.554151/2011 em 17 de março de 2022 pactuou o compromisso ao Município de Cruz das Almas do “cercamento ou outro obstáculo e executará as ações necessárias para impedir o remover as ocupações e intervenções indevidas” na cláusula segunda.

O TAC estabeleceu além da cominação de multa a ser aplicada em virtude do descumprimento pelo compromissário das cláusulas estabelecidas a adoção de medidas judiciais cabíveis, na esfera cível, criminal e/ou improbidade administrativa na cláusula nona.

Diante da dificuldade de cumprimento do Termo de Ajustamento de Conduta - TAC decorrente do procedimento IDEA nº 678.0.554151/2011 dentro dos prazos pactuados foi firmado Aditamento de Termo de Conduta procedimento IDEA nº 678.9.297532/2022 com o objetivo de adequar os prazos necessários para integral implementação, e reforçar as multas em caso de descumprimento.

Contudo, com o aditamento, essa penalidade foi significativamente majorada, tornando-se mais desestimulante: estabeleceu-se multa de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) pelo descumprimento das obrigações no prazo estipulado, acrescida de multa diária de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) até o cumprimento integral das determinações.

Passa-se, neste ponto, à análise da área objeto de estudo, com base na constatação *in loco* da realidade observada na Área de Preservação Permanente da Fonte do Doutor.

O descompasso entre as diretrizes previstas no Plano Diretor e a efetiva tutela ambiental incitou a confecção de mapas para analisar se está sendo preservada e protegida a APP's nos termos preconizados pelo Plano Diretor, notadamente com a implementação da Reurb-S no bairro.

Ao observar as ruas nas imediações do bairro, constatou-se a prática recorrente de descarte de lixo fora dos dias e horários estabelecidos para a coleta. Essa conduta contribui para a violação dos sacos por animais, que acabam espalhando os rejeitos pelas vias públicas, gerando um aspecto de ambiente sujo e degradado. Tal cenário ocorre mesmo diante da regularidade na prestação do serviço público de coleta de lixo oferecido pelo município.

Figura 02 - Descarte irregular de lixo. A: Sofá e arca depositados na APP Fonte do Doutor. B: Restos de lixo na Rua Fonte do Doutor.



Fonte: Acervo pessoal da autora (2024).

Durante a pesquisa de campo verificou-se descarte irregular de resíduos sólidos tanto na área do entorno, quanto no interior da Área de Preservação. Pode-se verificar muitas garrafas, sacos de lixo, latas, lixo doméstico, resto de móveis lançados inadequadamente na área que deve ser preservada (Figura 03).

Figura 03 - Descarte irregular de resíduos sólidos no entorno da APP Fonte do Doutor, em Cruz das Almas – BA.



Fonte: A Autora (2025).

Entretanto, foi notado hipótese mais grave de poluição, vez que ao adentrar a APP notou-se que se encontra interligado uma rede de esgoto, a qual está realizando descarte irregular em Área de Preservação Permanente, podendo ensejar além da contaminação do solo, contaminação aos recursos hídricos, haja vista existir no local uma nascente, ainda que reduzida a vazão de sua água (Figura 04).

Figura 04 - Localização geográfica do descarte irregular de Esgoto na APP Fonte do Doutor, Cruz das Almas – BA.



Fonte: Os Autores (2025).

Meses após o registro da Figura 04, já em maio de 2025, observou-se que o local de no qual foi capturada a imagem anterior encontra-se fechado. Não se sabe ao certo se a medida visa coibir o acesso ou apenas impedir a visibilidade da área. Em outro ponto da Área de Preservação Permanente (APP), também é possível verificar o lançamento irregular de águas, conforme demonstrado na imagem abaixo. (Figura 05).



Figura 05 – Registros fotográficos de maio de 2025. A: Fotografia de fechamento de acesso onde havia descarte irregular de Esgoto na APP Fonte do Doutor. B: Tubulação de drenagem de água na APP Fonte do Doutor.



Fonte: Acervo pessoal da autora (2025).

De acordo com o art. 54 da Lei nº 9.605/98, conhecida como Lei de Crimes Ambientais, é criminalizada a conduta de causar poluição de qualquer natureza em níveis que resultem ou possam resultar em danos à saúde humana, à fauna ou à flora. Essa previsão legal reforça a importância da proteção ambiental e da responsabilidade diante de práticas que comprometem o equilíbrio ecológico.

A partir da análise dos dados empíricos coletados por meio de entrevistas semiestruturadas com líder comunitário, especialista ambiental e representantes institucionais, constatou-se a existência de descarte irregular de esgoto e águas pluviais na Área de Preservação Permanente (APP) da Fonte do Doutor, situada no bairro homônimo, no município de Cruz das Almas-BA.

De acordo com o relato do morador entrevistado, mesmo após a instalação de redes de esgotamento sanitário como parte das ações da REURB-S, parte do esgoto

doméstico continua sendo lançado na nascente, evidenciando falhas na infraestrutura e ausência de fiscalização efetiva.

Corroborando esse relato, o especialista técnico que reside nas proximidades da área apontou a existência de tubulações clandestinas que transportam esgoto oriundo de residências, bem como o escoamento de águas pluviais contaminadas provenientes do bairro Lauro Passos e de vias públicas, comprometendo diretamente a qualidade da água da nascente e sua função ecológica.

O representante da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente confirmou a percepção da poluição, relatando um forte odor nas proximidades da ponte que liga o bairro Fonte do Doutor ao bairro Vilarejo, indicando a provável ocorrência de descarte de esgoto no curso d'água.

Ressalte-se que essa região abriga nascentes que delimitam o bairro, além daquelas situadas na Área de Preservação Permanente (APP) da Fonte do Doutor. Quanto à imagem apresentada na Figura 13, o representante classificou a estrutura nela retratada como uma saída de água pluvial.

Cumprir advertir que, embora se trate formalmente de águas pluviais, a ausência de tratamento adequado, aliada ao contato com resíduos sólidos, converte essas águas em potenciais vetores de contaminação.

No transcorrer da entrevista pode-se notar outros impactos ambientais na área de estudo. Segundo o especialista, o descarte desordenado de efluentes contribuiu para elevados níveis de poluição, a destruição da vegetação nativa e, sobretudo, para a formação de uma voçoroca (barroca) de grandes proporções, com mais de 30 metros de profundidade, provocada pelo escoamento descontrolado das águas pluviais. Essa degradação geomorfológica compromete a estabilidade do solo, eleva o risco de assoreamento e evidencia a necessidade urgente de intervenção técnica qualificada na área.

Há relatos também de que o tanque de concreto construído no passado está abandonado, podendo funcionar como foco do mosquito da dengue.

O especialista relata que chegou ao município em 1965 e, na época, costumava frequentar a Fonte para tomar banho. A área era declivosa e composta por nove nascentes, sendo que uma parte era canalizada com estruturas de cimento e canos, onde as pessoas se banhavam.

Naquela época, Cruz das Almas não contava com a Embasa nem com fornecimento de água potável. A água utilizada pela população era praticamente toda

retirada da Fonte do Doutor e transportada por meio de animais, como jumentos e burros.

Durante a entrevista, o especialista manifestou profunda indignação quanto à atual condição da água, que se encontra contaminada, afetando tanto a vegetação quanto o solo da região. Do ponto de vista ambiental, afirmou ter ocorrido um crime decorrente da implantação do bairro Lauro Passos.

Alegou que, embora as águas sejam predominantemente pluviais, uma parcela significativa dessas águas escoam diretamente para a área da Fonte do Doutor. Que ao acessar a via transversal à rua Lélia Passos, nas imediações das nascentes, é possível identificar tubulações de cimento, aparentemente preservadas desde a instalação original, por onde escoam as águas pluviais.

Reforçou que essas águas apresentam alto grau de poluição. Destacou que historicamente, esgotos provenientes de postos de gasolina eram lançados diretamente na bacia hidrográfica da Fonte do Doutor, um problema que persiste até o momento.

As águas superficiais oriundas das áreas superiores da cidade descarregam seus resíduos na Fonte do Doutor, resultando em elevada carga poluidora advinda das águas pluviais de diversas ruas, notadamente as do bairro Lauro Passos. Assim, a Fonte do Doutor encontra-se severamente comprometida do ponto de vista ambiental, devido à contaminação por águas pluviais que a abastecem.

Além dos aspectos relacionados à poluição por rejeitos e ao descarte irregular de resíduos sólidos, verificados tanto no entorno quanto no interior da Área de Preservação Permanente (APP), observou-se outro problema significativo: a alteração da vegetação presente na área circundante.

A legislação ambiental é clara ao estabelecer que a alteração ou supressão da vegetação nativa, especialmente aquela que protege nascentes e Áreas de Preservação Permanente (APPs), somente pode ocorrer por meio de autorização legal específica. No entanto, observa-se a introdução de outras espécies de vegetação nessas áreas, o que contribui para a descaracterização da flora nativa, comprometendo sua função ecológica e a integridade ambiental do local.

Contudo, observa-se que estão sendo plantadas flores e espécies frutíferas, como mamoeiros, maracujazeiros e pés de abóbora. Embora a iniciativa dos moradores revele boas intenções, ela demonstra desconhecimento quanto à vedação e à delimitação legal da Área de Preservação Permanente (APP).

A introdução de espécies exóticas e frutíferas em Área de Preservação Permanente (APP), ainda que motivada por ações comunitárias bem-intencionadas, configura intervenção irregular segundo a legislação ambiental vigente, especialmente o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012).

As APPs possuem função ecológica específica — como proteção de recursos hídricos, estabilidade geológica e conservação da biodiversidade — e algum uso não autorizado pode comprometer esses serviços ecossistêmicos, gerando impactos ambientais. Torna-se imprescindível orientar os moradores sobre os limites e restrições legais aplicáveis, garantindo que ações comunitárias estejam alinhadas com os instrumentos normativos e planos de manejo locais.

Tais ações, ainda que motivadas por propósitos positivos, precisam ser repensadas, pois a APP deve ser preservada e recuperada de acordo com os parâmetros estabelecidos pelas normas ambientais, a fim de evitar a descaracterização da área e possíveis impactos negativos sobre a fauna e flora locais. (Figura 06).

Figura 06 – Fotografias de espécies frutíferas plantadas na Área de Preservação Permanente, bairro Fonte do Doutor, Cruz das Almas – BA. A: Imagem de mamoeiro. B: Imagem de pé de abóbora. C: Imagem de maracujazeiro.



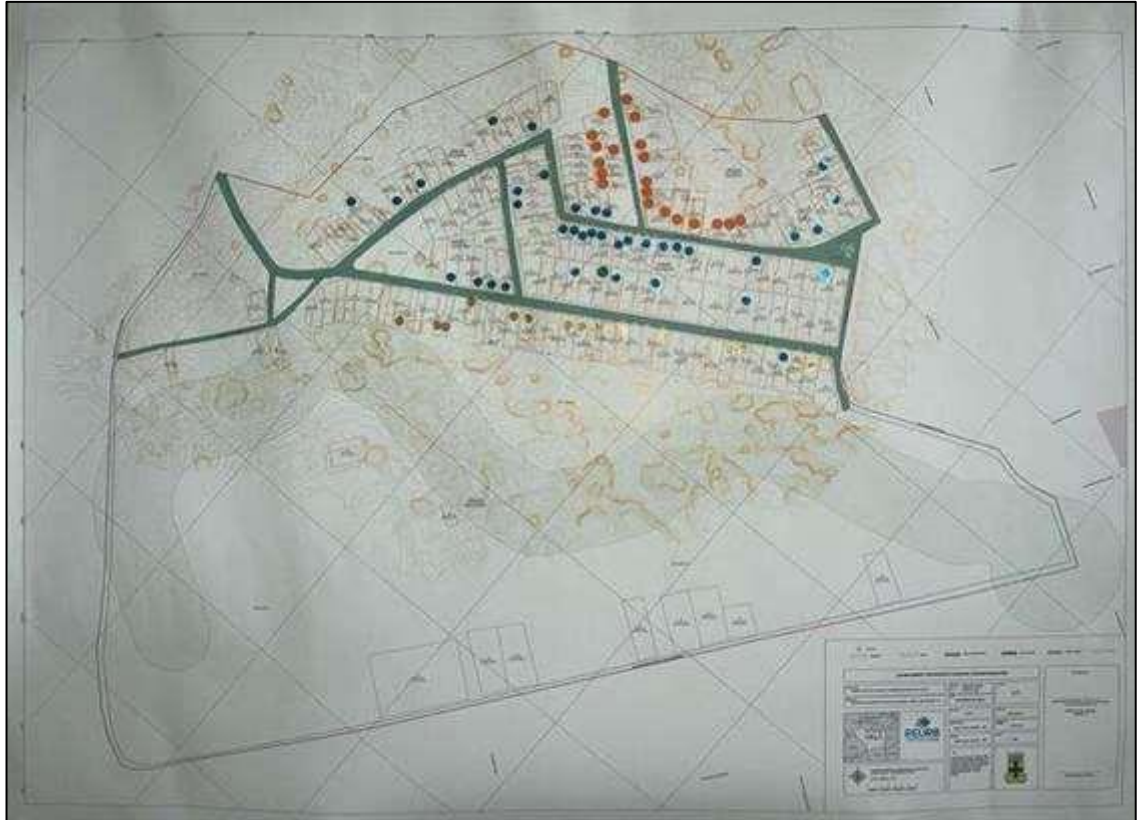




Fonte: Acervo pessoal da autora (2024).

Verificou-se por meio de documentos disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Cruz das Almas (Figura 07) e por imagens de satélite que foram construídos imóveis na APP, para tanto ocorreu a danificação da vegetação nativa, configurando o crime de “construir obra ou serviço potencialmente poluidor em desacordo com a legislação ambiental” e “destruir ou danificar vegetação em APP sem autorização”, respectivamente previstos no art. 64 e art. 38 da Lei nº 9.605/1998.

Figura 07– Mapa do bairro Fonte do Doutor- Planta



Fonte: Prefeitura Municipal de Cruz das Almas (2024)

Os entrevistados relataram que a ocupação do bairro ocorreu de forma gradual e desordenada, sem planejamento urbano prévio. A origem de muitos lotes está ligada à doação informal de terrenos, inclusive em áreas ambientalmente sensíveis. Segundo o líder comunitário, e morador: “Aqui tinha uma área que era mato puro (...) aí depois foi chegando casa, foi vendendo lotes, tiveram alguns lotes doados pelo prefeito e por um vereador, aí virou um bairro.”

A degradação ambiental é uma constante nos depoimentos. Os problemas mais citados foram: supressão da vegetação nativa, lançamento de esgoto e águas pluviais não tratadas nas áreas de nascentes, e ausência de ações públicas estruturadas. O representante do Meio Ambiente confirmou que, embora tenha havido cercamento parcial da APP como cumprimento de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), com previsão de conclusão até o São João de 2025, não foram iniciadas ações concretas de recuperação.

Com base na análise das entrevistas, observa-se que a percepção da vegetação na Área de Preservação Permanente (APP) da Fonte do Doutor é marcada

por um sentimento de perda e fragilidade ambiental. Os entrevistados reconhecem que, originalmente, a área era densamente coberta por vegetação nativa, com características associadas a remanescentes da Mata Atlântica, posteriormente substituída por uma vegetação arbórea e arbustiva esparsa e debilitada.

Tanto o líder comunitário quanto o especialista relataram que o avanço da ocupação urbana promoveu significativo desmatamento, descaracterizando o ecossistema local. O especialista, que reside próximo à APP, conhecendo o local desde 1965, destaca que a vegetação atual é composta por espécies nativas, porém pouco expressivas, e ressalta que a área se encontra em estado de degradação, relatou inclusive que muitas árvores que hoje existentes na APP Fonte do Doutor foram plantadas na gestão do ex-Prefeito Lourival Santos (1989-1992).

Foi relatado nas palavras do especialista que: *“Quanto à vegetação, o que tem são apenas vestígios da Mata Atlântica. O que existe é uma vegetação arbórea fraca, predominando vegetação arbustiva nativa da própria região”*. Relatou ainda que tem conhecimento de uso inadequado do solo para pastagem, havendo plantação de capim, além da extração informal de madeira.

Já o morador aponta que, embora existam ações pontuais de limpeza realizadas pela prefeitura, e cuidado por alguns moradores residentes no entorno da APP, ainda há negligência no cuidado com a vegetação da fonte, sendo comum o desprezo da população por sua manutenção.

O líder comunitário entrevistado, embora demonstre engajamento com as demandas locais e atue como representante da comunidade, revela limitações quanto ao domínio de conceitos técnicos e normativos relacionados à proteção ambiental. Sua fala evidencia uma compreensão ainda difusa entre os conceitos de Área de Preservação Permanente (APP) e área verde, tratando-os como sinônimos.

As entrevistas revelam uma lacuna significativa no que se refere à educação ambiental na APP Fonte do Doutor. Embora medidas institucionais tenham sido tomadas no contexto do TAC firmado com o Ministério Público, como o cercamento da área, não foram identificadas ações educativas voltadas diretamente à comunidade local.

O morador entrevistado confirmou a ausência de campanhas ou atividades de conscientização ambiental afirmando não ter havido campanhas educativas ou ações de conscientização promovidas no bairro após o início da REURB-S. Apesar disso,

relata que alguns moradores têm consciência da importância da preservação e estão dispostos a colaborar com programas de recuperação ambiental.

O especialista demonstra a preocupação com o abandono da área e criticou a falta de iniciativas do poder público, da ausência de políticas públicas e envolvimento da UFRB como instrumento de apoio à educação e gestão ambiental e sugeriu a criação de espaços de uso educativo e ecológico.

A própria Secretaria de Meio Ambiente quando questionada reconheceu que as reuniões realizadas foram de cunho técnico-institucional no âmbito do TAC, menciona que não possui dados ou informações sobre campanhas específicas para a população local.

Portanto, as reuniões não tiveram alcance comunitário, evidenciando-se a necessidade urgente de inclusão da dimensão educativa como parte fundamental da política de recuperação e preservação da APP.

Por meio das fotografias apresentadas, evidencia-se a beleza e relevância dessa área verde, situada no Município de Cruz das Almas – BA. No entanto, apesar de seu valor ambiental e paisagístico, observa-se que a região não vem sendo protegida com a devida atenção e cuidado exigidos pelas normas ambientais.

Cumprir informar que, até a presente data, não foi realizada nenhuma campanha de sensibilização ambiental, tampouco foram adotadas medidas concretas voltadas à recomposição e proteção da Área de Preservação Permanente (APP). A ausência dessas iniciativas compromete os esforços para coibir e desestimular a prática de crimes ambientais, enfraquecendo a conscientização da população local quanto à importância da preservação ambiental.

#### 4.2. POLÍTICAS PÚBLICAS IMPLEMENTADAS NA REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE CRUZ DAS ALMAS – BA

Em relação as políticas públicas implementadas, deve-se destacar que a instituição do Reurb-S por si já se configura política pública ao garantir para populações de baixa renda, garantindo o direito à moradia digna, segurança jurídica aos possuidores e proprietários, integrando essa população à cidade formal.

O Município de Cruz das Almas está cumprindo medidas legais e formais para titulação dos moradores, conforme informações oficiais da Prefeitura veiculada na dados de pesquisas públicas da rede mundial de computadores sobre o início da



implementação da Reurb-S em Cruz das Almas-BA, foram catalogadas as residências, disponibilizado checklist (Figura 08) com a documentação necessária para apresentação pelos moradores interessados para que seja realizada a regulação dos imóveis, sem qualquer custo e já foram regularizados mais de 67 imóveis de aos moradores da Fonte do Doutor e Vilejeiro (Prefeitura Municipal de Cruz das Almas, 2024).

Figura 08 – Checklist dos documentos necessários fornecidos aos interessados para participarem do programa “Minha escritura tá na mão”.

**Minha  
Escritura  
Tá na Mão**

**Qual a documentação necessária para regularizar o imóvel?  
(REURB S)**

**ORIGINAL E XEROX**

1. Documento pessoal com foto. Exemplo: RG ou Carteira de Habilitação;
2. Comprovante do Estado Civil. Exemplo: Certidão de Nascimento ou Casamento;
3. Comprovante de Residência. Exemplo: Conta de água, luz ou internet;
4. Comprovante de Renda. Exemplo: Contracheque, Movimentação Bancária;
5. Comprovante de inscrição no CadÚnico;
6. Comprovante de Posse. Exemplo: contrato de compra e venda, Carne do IPTU, contas de energia ou água no nome do possuidor do imóvel, cessão de direitos, entre outros.

**A regularização Fundiária é um direito!**

Duvidas: reurbcruzasalmas.10@gmail.com

**Fonte:** Prefeitura de Cruz das Almas (2024).

A pesquisadora, na condição de moradora do Bairro, assim como os seus vizinhos tiveram conhecimento quanto a previsão legal para regularização de imóveis de forma gratuita, veiculado pela Prefeitura e agentes públicos envolvidos no projeto “Minha escritura tá na mão”, vez que a equipe teve o cuidado de passar em cada casa esclarecer informações sobre o programa, fazer o levantamento das casas, entregar o Check-list para que fosse providenciada a documentação e levada em seguida ao setor competente para regularização do imóvel.

Outro ponto positivo constatado foi a postura cuidadosa da equipe de retornar em outro momento para tentar contato com os moradores que não se encontravam em casa no primeiro dia da visita. Além disso, deixou-se um morador da rua

responsável por repassar as informações aos vizinhos, o que contribuiu para a disseminação da iniciativa e reforçou seu caráter participativo e comunitário.

Ao analisar a reportagem, é importante esclarecer que, embora o programa seja denominado “Minha Escritura Tá na Mão” (Figura 16) e a Prefeitura tenha divulgado a entrega de escrituras, na realidade, primeiramente foram concedidos Títulos Individuais de Legitimação Fundiária. Esses títulos viabilizam, em momento posterior, a emissão da Escritura Pública junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Durante a entrevista, o representante do Registro de Imóveis informou que os imóveis objeto da regularização fundiária tiveram origem na matrícula nº 4848, R1 – 4.724 e R1-4.725 correspondente à matrícula-mãe do loteamento situado no bairro Fonte do Doutor.

Segundo o registrador, o loteamento inicial continha 119 lotes, foram abertos 21 lotes decorrentes da primeira etapa da Reurb-S, os quais foram incorporados ao processo de regularização com base no Projeto de Regularização Fundiária (PRF) então apresentado. Contudo ainda não há nenhum imóvel registrado.

Anota-se, ainda, que os beneficiários poderão dar continuidade ao trâmite necessário para obtenção da escritura definitiva, devendo, para isso, dirigir-se ao cartório competente. A gratuidade dos atos de registro é assegurada às famílias de baixa renda enquadradas na Reurb-S, conforme previsto no art. 31 da Lei 13.465/2017 (Brasil, 2017).

Figura 09 – Imagem de moradora em 05/09/2024 contemplada com a Titulação do Imóvel no Projeto ‘Minha Escritura Tá na Mão’.



Fonte: Prefeitura Municipal de Cruz das Almas (2024).

Contudo, nem todas as diretrizes previstas nas políticas públicas foram plenamente atendidas. Observa-se que, antes mesmo da implantação da Reurb-S, a maior parte do bairro já contava com infraestrutura básica, como drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, rede de energia elétrica e iluminação pública. Ainda assim, outros aspectos essenciais para a efetiva regularização fundiária e melhoria da qualidade de vida da população local permanecem pendentes.

Ao consultar o próprio acervo da Prefeitura Municipal de Cruz das Almas-BA verifica-se que a inauguração da pavimentação de ruas do Bairro da Fonte do Doutor ocorreu em 2021, muito antes do TAC subscrito em 2023.

Figura 10 - Fotografia da Rua Professor Boaventura Santos parte pavimentada.



**Fonte:** Acervo da Prefeitura Municipal de Cruz das Almas (2021)

Portanto, ainda deverá ser concluído os objetivos relativos à infraestrutura: conclusão de calçamento e implantação de drenagem de águas pluviais. Pois



conforme registro fotográfico abaixo (Figura 11), ainda existem ruas carecendo da implementação de infraestrutura.

Figura 11 - Ausência de pavimentação de algumas ruas. A: Travessa Boaventura Santos. B: Fotografia da Rua Júlio Eloi Passos. C: Imagem da Rua Professor Boaventura Santos.



Fonte: Acervo pessoal da autora (2024).

Durante a entrevista realizada com o representante da Secretaria de Infraestrutura e Obras Públicas, foi confirmado que ainda existem ruas sem pavimentação no bairro Fonte do Doutor. Informou-se que essas vias poderão ser contempladas no escopo da REURB, em consonância com as diretrizes do plano de governo municipal, que prevê a pavimentação de todas as ruas da cidade.

No entanto, não há confirmação oficial sobre a execução dessas obras, tampouco foi possível obter informações precisas sobre cronograma ou prazos definidos, o que evidencia a necessidade de um planejamento integrado entre a



regularização fundiária e as políticas públicas urbanas, especialmente no que diz respeito à mobilidade e à infraestrutura básica.

Ainda que medidas estejam em curso para o cumprimento das cláusulas pactuadas, a ausência de informações precisas quanto ao cronograma de execução e aos prazos de conclusão evidencia fragilidades no acompanhamento institucional do processo. Na entrevista foi relatado que não surgiram óbices durante a implementação da REURB, apenas inicialmente houve desconfiança de alguns moradores em recepcionarem a equipe responsável nas suas residências e disponibilizarem a documentação solicitada.

Adicionalmente, constatou-se a existência de fragilidades institucionais decorrentes da falta de articulação entre as secretarias municipais envolvidas no processo. Atribuições importantes para o andamento da REURB foram referidas como responsabilidade de outras pastas, como a Secretaria de Planejamento, o que compromete o fluxo de informações, a transparência e o monitoramento eficiente das ações previstas.

Tal lacuna evidencia um entrave comum em iniciativas intersetoriais, dificultando o pleno atendimento às diretrizes da Lei nº 13.465/2017, que exige, para além da titulação, a efetiva implementação de infraestrutura urbana, proteção ambiental e promoção da inclusão social.

Dessa forma, observou-se que algumas informações essenciais para a compreensão do processo de implementação da REURB no bairro Fonte do Doutor não puderam ser fornecidas pelo representante da Secretaria de Infraestrutura, sob a justificativa de que determinadas atribuições seriam de responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento. Essa fragmentação institucional evidencia uma fragilidade comum em gestões públicas locais: a ausência de uma articulação intersetorial efetiva entre os diferentes órgãos responsáveis pela política urbana, ambiental e fundiária.

A superação desses entraves exige o fortalecimento da governança local, por meio da constituição de comissões intersetoriais, com participação de diferentes secretarias, conselhos municipais e representantes da comunidade. A gestão integrada é condição fundamental para que a REURB se efetive de forma eficiente, sustentável e alinhada aos princípios da função social da cidade e da propriedade.

Por fim, identifica-se que, até o momento, a implementação da REURB no município tem proporcionado avanços significativos, especialmente no que se refere à regularização jurídica das ocupações urbanas. Diversos moradores foram

beneficiados com a emissão do Título Individual de Legitimação Fundiária, e dezenas de famílias já iniciaram o processo de obtenção das escrituras de seus imóveis, promovendo segurança jurídica e fortalecimento do direito à moradia.

No entanto, apesar desses progressos, ainda são necessários avanços substanciais para a efetivação dos princípios que fundamentam a política de regularização fundiária.

Aspectos como o desenvolvimento urbano ordenado, a sustentabilidade ambiental e a inclusão social ainda carecem de atenção, conforme previsto tanto no Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado com o Ministério Público quanto no Decreto Municipal nº 250/2023. Tais instrumentos estabelecem diretrizes que vão além da titulação, exigindo ações articuladas nas esferas ambiental, urbanística e social, cuja efetiva implementação é essencial para garantir que a REURB cumpra integralmente sua função transformadora. (Cruz das Almas, 2023).

#### 4.3 ASPECTOS JURÍDICOS E AMBIENTAIS APÓS A IMPLEMENTAÇÃO DA REURB NO BAIRRO FONTE DO DOUTOR, NO MUNICÍPIO DE CRUZ DAS ALMAS - BA.

Apesar dos avanços significativos relacionados à titulação dos imóveis realizados no programa “Minha Escritura Tá na Mão”, trazendo maior segurança jurídica aos possuidores e proprietários, as outras dimensões preconizadas nas medidas previstas na Reurb-S não foram na maior parte alcançadas até meados de 2025. Verificou-se que não foram priorizadas as medidas ambientais no período de implantação e implementação da Reurb em Cruz das Almas.

Conforme apurado, o Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado entre o Ministério Público do Estado da Bahia e o Município de Cruz das Almas não foi integralmente cumprido. Em especial, não foram observadas ações voltadas à proteção e recomposição da Área de Preservação Permanente (APP) da Fonte do Doutor, contrariando os compromissos assumidos no referido instrumento jurídico. Tal omissão compromete os objetivos de sustentabilidade ambiental, previstos tanto na legislação federal (Lei nº 13.465/2017 e Código Florestal) quanto nas diretrizes do Decreto Municipal nº 250/2023.

No período compreendido entre a publicação do Decreto que instituiu a Reurb no município de Cruz das Almas, em julho de 2023, até meados de 2025, não foi

implementada nenhuma medida ambiental formal no bairro Fonte do Doutor. A ausência de ações voltadas à preservação e recuperação e preservação ambiental nesse intervalo evidencia uma lacuna no processo de regularização fundiária, especialmente diante da importância das Áreas de Preservação Permanente (APPs) e da necessidade de compatibilizar a ocupação urbana com a sustentabilidade ambiental.

Diante da relevância ambiental da APP Fonte do Doutor, deveriam ser promovidas reuniões educativas com a comunidade, abordando temas como sustentabilidade ambiental, preservação dos mananciais hídricos e das áreas verdes, o plantio de novas árvores e a proteção das espécies já existentes. Essas ações contribuiriam não apenas para a conscientização dos moradores, mas também para a efetiva conservação do ecossistema local, fortalecendo a integração entre regularização fundiária e responsabilidade socioambiental.

A ausência de ações estruturadas para a recuperação ambiental da APP — como o reflorestamento, a contenção de processos erosivos, o controle do escoamento de águas pluviais contaminadas e a restrição de usos inadequados — revela uma abordagem ainda limitada da REURB, centrada prioritariamente na regularização jurídica da posse, em detrimento de uma visão integrada e sustentável do território urbano.

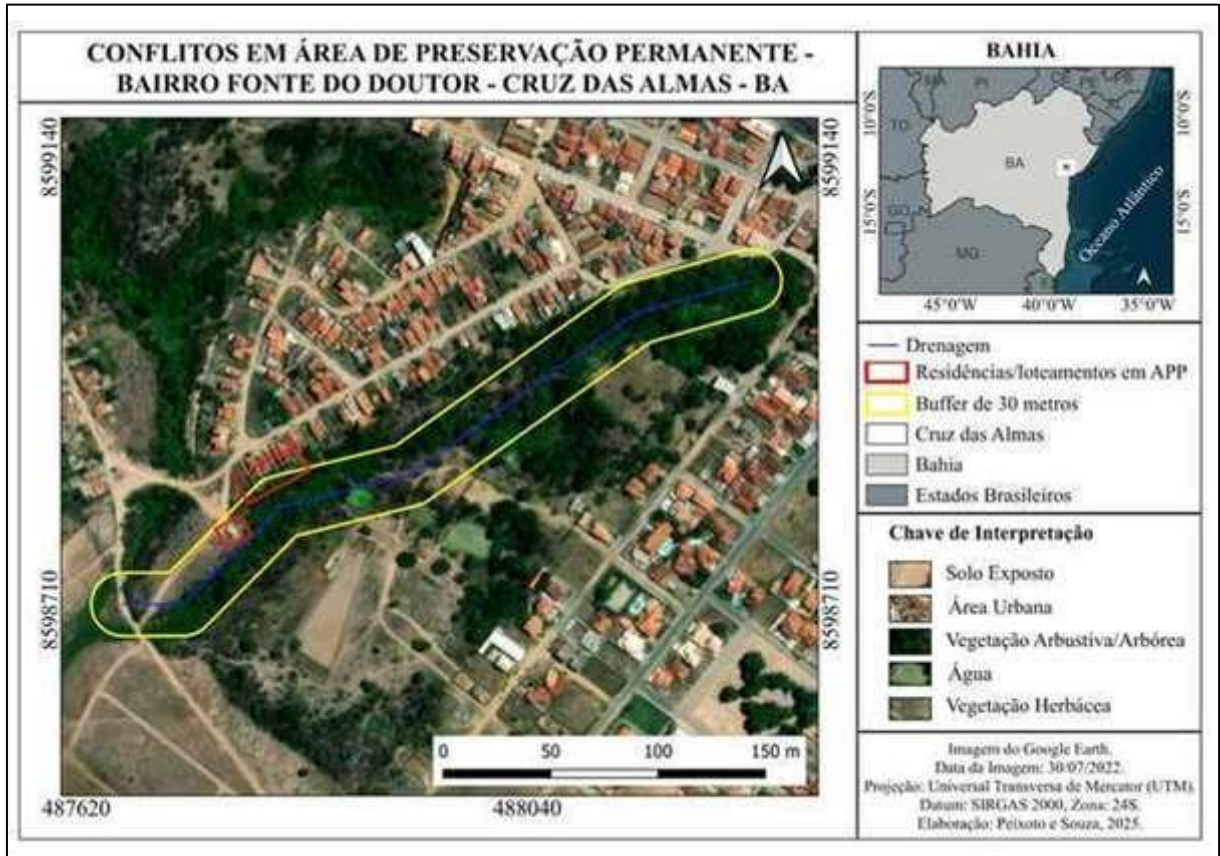
A partir da confecção dos mapas, foi possível observar a existência de moradias construídas dentro da Área de Preservação Permanente (APP). No entanto, embora exista a obrigação legal de realocar os moradores que estejam situados em áreas de risco ou em zonas de preservação permanente, tal medida não foi efetivada até o presente momento. Essa omissão compromete a efetividade da política de regularização fundiária e a proteção ambiental prevista na legislação vigente.

Com a delimitação do buffer de 30 metros, constatou-se a construção de residências em local inadequado, caracterizado como Área de Preservação Permanente (APP).

Diante disso, torna-se necessária a adoção de medidas como o isolamento da área e a realocação dos moradores, conforme previsto na legislação ambiental. Ressalta-se que se trata de um local de difícil acesso, o que inviabilizou o registro fotográfico *in loco*; por essa razão, foram utilizadas imagens de satélite disponibilizadas pela plataforma Google Earth. Ademais, verificou-se, por meio da análise comparativa das imagens, que em 2022 já havia uma edificação em

andamento, e que, até o ano de 2025, novas construções foram realizadas na mesma área. (Figura 12).

Figura 12- Visão aérea da delimitação do entorno do curso d'água que deve ser protegido na APP Fonte do Doutor.



Fonte: As Autoras (2025).

A análise das entrevistas com os participantes da pesquisa revela um cenário complexo de ocupação irregular em Área de Preservação Permanente (APP) no entorno da Fonte do Doutor, evidenciando a histórica fragilidade na efetividade das políticas públicas de proteção ambiental. Embora a APP seja formalmente reconhecida como área sensível e protegida, a urbanização desordenada, impulsionada por loteamentos informais e ausência de fiscalização, resultou na construção de moradias em desacordo com a legislação ambiental.

O líder comunitário sinalizou durante a entrevista a consciência da importância de não permitir construções ou avanços sobre a área de proteção localizada na parte inferior do bairro, limítrofe ao Vilarejo, a qual reconhece como uma área que deve ser preservada.

O entrevistado também demonstra a crença de que as determinações legais estariam sendo respeitadas, o que pode indicar desconhecimento sobre as ocupações irregulares já existentes na APP ou uma percepção influenciada pela ausência de ações fiscalizatórias visíveis no território.

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente reconhece a existência de edificações parcialmente inseridas na Área de Preservação Permanente (APP) da Fonte do Doutor, o que configura, ainda que de forma não documentada oficialmente, uma ocupação irregular.

Embora não haja registros formais que atestem a invasão, a constatação empírica da sobreposição de construções à área protegida reforça a urgência de medidas de controle e recuperação ambiental. Nesse sentido, está em andamento a execução de ações práticas, como o cercamento da APP, em cumprimento às obrigações estabelecidas no Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado entre o Município de Cruz das Almas e o Ministério Público do Estado da Bahia, visando conter o avanço da ocupação e restaurar minimamente a integridade ecológica da área.

Apesar de medidas recentes como o cercamento parcial da área, decorrente de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado entre o Ministério Público e o município, no qual durante a pesquisa foi verificado o cumprimento parcial por constatação in loco.

Observa-se que ainda não há previsão concreta de realocação dos ocupantes ou de compensações socioambientais, nem tampouco campanhas sistemáticas de educação ambiental voltadas à comunidade residente. Abaixo segue registros fotográficos do cercamento que se encontra em execução na APP no mês de maio de 2025. Nesse mesmo período, pode-se verificar construção recente em área de APP, conforme (Figura 13).



Figura 13 – A: Fotografia da execução de cercamento na APP Fonte do Doutor. B: Fotografia de construção recente na APP Fonte do Doutor



Fonte: Acervo pessoal da autora (2025).

Essa lacuna contribui para a persistência da degradação da APP, com relatos de descarte de esgoto doméstico, escoamento de águas pluviais contaminadas e perda da vegetação nativa.

O Especialista ambiental menciona que houve invasões, tendo alguns moradores não respeitado os limites mínimos preconizados pela Código Florestal.

Ao ser consultado, o representante do Registro de Imóveis informou que assumiu recentemente a titularidade do ofício, mas identificou, na análise dos documentos da primeira etapa da REURB-S no Núcleo Urbano Informal Consolidado (NUIC) Fonte do Doutor, a existência de aproximadamente 26 lotes inseridos em Área de Preservação Permanente (APP).

Contudo, após uma reavaliação técnica e a apresentação de uma nova planta e memorial descritivo, a delimitação da APP foi redesenhada, de modo que, segundo

os documentos atualizados, não há mais lotes formalmente localizados em área protegida, o que afastaria a necessidade de realocação de moradores.

O registrador também apontou falhas técnicas e registrais na condução da primeira etapa do processo, destacando a ausência de menção à APP nos memoriais apresentados, ainda que sua representação estivesse contida na planta anexada. A ausência dessa informação comprometeu a identificação e o tratamento adequado das ocupações situadas em área ambientalmente sensível.

Destarte, a nova reapresentação da planta e do memorial, “extirpou” os lotes antes incluídos na APP, ela foi redesenhada reposicionando os limites da área protegida de forma a excluí-los do núcleo urbano consolidado, não havendo que se falar em realocação.

Ponderou-se que naquele primeiro momento, caso o entrevistado fosse o registrador e os assentamentos fossem ocupados a menos cinco anos, muito provavelmente haveria uma realocação.

Verifica-se que essa medida, embora tecnicamente eficaz para a regularização formal, suscita questionamentos quanto à sua aderência à realidade territorial e ambiental do local, bem como quanto ao risco de invisibilização de conflitos socioambientais já consolidados.

No que se refere à demarcação urbanística, o oficial do Registro de Imóveis declarou não ter conhecimento de irregularidades relacionadas a esse aspecto. Informou, ainda, que, conforme a nova Planta de Regularização Fundiária (PRF) apresentada durante a segunda etapa da Reurb-S, já sob sua gestão, não foram identificadas inconformidades que justificassem a realização de demarcação urbanística, razão pela qual tal procedimento não será realizado.

Não foram previstas compensações ou remoções, uma vez que a reconfiguração cartográfica deslocou a APP para fora do núcleo urbano consolidado.

Adicionalmente, a reconfiguração técnica dos mapas de uso e ocupação do solo, que deslocou a APP fora dos limites do núcleo urbano informal consolidado durante a implementação do programa do REUR-S no bairro, embora útil para fins de regularização fundiária, pode obscurecer os impactos ambientais reais e deslocar a responsabilidade por ações reparadoras.

Tais dados reforçam a necessidade de uma abordagem integrada, que considere tanto a função ecológica da APP quanto os direitos adquiridos das

populações residentes, articulando a REURB-S com planos de recuperação ambiental, georreferenciamento atualizado e participação comunitária efetiva.

Verificar se, após a implementação da Reurb-S, ocorreram melhorias significativas nos aspectos jurídicos e ambientais da localidade, conforme pode-se verificar no Quadro síntese abaixo (Quadro 1):

Quadro 1 – Síntese das Medidas Jurídicas e Ambientais Previstas, Atendidas e Não Atendidas na Implantação da Reurb-S no Bairro Fonte do Doutor – Cruz das Almas (2023–2025)

| <b>Categoria</b>   | <b>Medida Prevista</b>   | <b>Base Legal/Instrumento</b>              | <b>Situação (2025)</b> | <b>Observações/Justificativas</b>   |
|--|--|--|------------------------|---|
| <b>J<br/>U<br/>R<br/>Í<br/>D<br/>I<br/>C<br/>A</b>       | Titulação dos imóveis  | Lei 13.465/2017; Decreto nº 250/2023; TAC  | Atendida parcialmente  | Foram entregues títulos de legitimação fundiária (e não escrituras). Processo ainda em curso. |
|  | Garantia de gratuidade aos beneficiários da REURB-S            | Lei 13.465/2017, art. 31                   | Atendida               | Moradores relataram não ter custo para regularização.   |
|  | Realocação de ocupações em APP                                 | TAC; Código Florestal (Lei 12.651/2012)    | Não atendida           | Há construções dentro do raio de 50m da nascente e não houve remoção.                         |
|  | Cercamento da APP  | TAC, Cláusula Segunda                      | Não atendida           | Área continua exposta, com invasões e descarte de resíduos.                                   |
| <b>A<br/>M<br/>B<br/>I<br/>E<br/>N<br/>T<br/>A<br/>L</b> | Apresentação de PRADA (Plano de Recuperação da Área Degradada) | TAC, Cláusula Terceira                     | Não atendida           | Não há registros ou evidências do plano apresentado ou executado.                             |
|  | Ações de educação ambiental e mobilização comunitária          | TAC; PDM (LC nº 12/2008)                   | Não atendida           | Nenhuma campanha ou atividade de sensibilização foi realizada.                                |
|  | Monitoramento da qualidade da água e da nascente               | Recomendação do PDM; práticas sustentáveis | Não atendida           | Há lançamento de esgoto na nascente e nenhum controle constatado.                             |
|  | Elaboração de mapas temáticos e análise técnica ambiental      | Produto da pesquisa                        | Atendida               | Pesquisa gerou mapas e análise espacial da situação atual.                                    |

Fonte: Elaboração própria (2025).



Essa percepção reforça a necessidade de ações articuladas de educação ambiental e reflorestamento como parte essencial das estratégias de regularização fundiária sustentável.

#### 4.4. POR UMA IMPLEMENTAÇÃO SUSTENTÁVEL DA REURB-S QUE PROMOVA A DEFESA DO MEIO AMBIENTE EM CONSONÂNCIA COM OS ODS DA AGENDA 2030 DA ONU.

A implementação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) deve ser orientada por princípios de sustentabilidade ambiental, de modo a contribuir diretamente para o alcance das metas estabelecidas pelos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da ONU.

Ao integrar os aspectos socioambientais nas políticas de regularização fundiária, é possível promover não apenas a inclusão social, mas também a preservação dos recursos naturais e o desenvolvimento urbano equilibrado. Destacam-se, especialmente, o ODS 11, que visa tornar as cidades e comunidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis; o ODS 15, que trata da proteção, recuperação e uso sustentável dos ecossistemas terrestres; e o ODS 16, que incentiva instituições eficazes, responsáveis e inclusivas, essenciais para garantir a segurança jurídica e a governança participativa nos processos de regularização fundiária.

Figura 14 - Ilustração dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil



Fonte: Organização das Nações Unidas (ONU).

Durante a pesquisa pode-se perceber que é preconizado a integração dos aspectos socioambientais nas ações de regularização fundiária urbana. No presente trabalho busca promover não apenas a inclusão social por meio da segurança jurídica

à moradia, mas também a preservação dos recursos naturais, viabilizando a construção de um território urbano ambientalmente equilibrado.

Nesse contexto, a Reurb o ODS 11, Cidades e Comunidades Sustentáveis está relacionado à proposta do estudo, ao defender a necessidade de tornar o bairro mais seguro, resiliente e sustentável. A regularização fundiária do bairro Fonte do Doutor converge com esse objetivo ao buscar garantir o acesso à moradia adequada, formalizada, com infraestrutura básica e inserida no planejamento urbano, reduzindo a vulnerabilidade socioespacial da população residente.

Ao buscar promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, especialmente em Áreas de Preservação Permanente (APPs), como ocorre no caso das nascentes localizadas no bairro estudado é reforçada a importância de proteger e recuperar a Vida Terrestre, conforme previsão do ODS 15. Com o mapeamento e a delimitação das áreas ambientalmente sensíveis há contribuição para a promoção de ações concretas de recuperação ambiental, proteção dos cursos d'água e controle da expansão desordenada, fortalecendo a função ecológica do território.

Já o ODS 16, Paz, Justiça e Instituições Eficazes, se expressa na necessidade de fortalecimento da governança local, da transparência nos processos administrativos e da garantia do acesso à justiça e aos direitos fundamentais.

O respeito ao marco legal ambiental e o cumprimento dos instrumentos como o TAC firmado com o Ministério Público são medidas necessária para adequar as ações de regularização fundiária à legalidade, combatendo práticas informais e assegurando a efetividade da política pública.

Os mapas desempenham um papel fundamental na gestão e no planejamento de áreas urbanas, especialmente quando se trata da implementação de políticas públicas como a Reurb. A confecção de mapas detalhados permite um conhecimento prévio e preciso sobre as condições do território, como a delimitação de áreas de preservação, zonas de risco e as condições infraestruturais.

No caso do município de Cruz das Almas, a utilização de mapas georreferenciados configura-se como uma ferramenta essencial para uma implementação mais eficaz da REURB, alinhando-a às metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas pela Agenda 2030 da ONU. Tais mapas contribuem significativamente para o planejamento urbano integrado, uma vez que facilitam a identificação de áreas críticas, bem como a definição de ações de mitigação e recuperação ambiental.

Ressalte-se que, durante o desenvolvimento da presente pesquisa, a autora buscou informações junto aos órgãos municipais competentes a fim de verificar a existência de mapeamento prévio ou em andamento da área objeto de estudo. Em entrevista com representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, foi informado que, até o momento, não havia sido realizado o georreferenciamento específico, tampouco a catalogação formal das áreas de preservação e das nascentes existentes no bairro Fonte do Doutor. Segundo o órgão consultado, essas atividades encontram-se previstas para execução futura.

Entretanto, durante o levantamento documental relacionado ao Projeto “Minha Escritura Tá na Mão”, foi identificada a existência de um Levantamento Aerofotogramétrico georreferenciado do bairro. Todavia, o referido material não contempla a delimitação da Área de Preservação Permanente (APP), nem aplica técnicas de geoprocessamento, como o uso de buffer para indicar o raio de proteção legal exigido ao redor das nascentes e cursos d’água, demonstrando uma estratégia para contornar a Legislação protecionista ambiental.

Dessa forma, conclui-se que o material cartográfico existente não atende plenamente aos critérios técnicos e ambientais indispensáveis à regularização fundiária sustentável, especialmente no que se refere à compatibilização da ocupação urbana com os parâmetros de proteção ambiental estabelecidos pela legislação vigente.

Esse cenário evidencia a urgência de fortalecer o planejamento técnicocartográfico no âmbito da REURB, de modo a garantir a efetiva proteção dos recursos naturais, a regularização responsável das ocupações e o cumprimento das diretrizes estabelecidas pelo Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), pelo Decreto Municipal nº 250/2023 e pelos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030.

Figura 15 - Planta Baixa – Levantamento Aerofotogramétrico georreferenciado Núcleo Fonte do Doutor



Fonte: Prefeitura Municipal de Cruz das Almas (2024).

Nessa linha, na presente pesquisa é defendido que a atuação interdisciplinar, envolvendo especialistas em meio ambiente, planejamento urbano e desenvolvimento regional, é essencial para o sucesso de qualquer política de regularização fundiária.

A implementação da Reurb deve ser encarada como uma abordagem interdisciplinar, que contemple, além do direito fundiário, o urbanismo, a ecologia, o desenvolvimento regional e as ciências sociais.

Dentre os ODS estabelecidos pela Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas, destacam-se, no contexto da implementação da Reurb, os ODS 11, 15 e 16. Esses objetivos devem ser considerados pilares estruturantes nas ações de regularização fundiária, uma vez que a REURB não pode ser reduzida a um instrumento de formalização de imóveis, mas deve atuar como uma política pública promotora da sustentabilidade urbana e ambiental.

A Reurb, ao promover a regularização fundiária de áreas urbanas, pode e deve ser uma ferramenta capaz de contribuir para a redução das desigualdades sociais e a

garantia do acesso à habitação digna, ao mesmo tempo em que assegura a proteção das áreas ambientais e dos recursos naturais.

A atenção do gestor público aos crimes ambientais é fundamental para evitar a responsabilidade penal e garantir o cumprimento das normas ambientais, que devem ser a base de qualquer política pública voltada à regularização fundiária. Nesse sentido, a implementação da Reurb, ao se alinhar com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, precisa ser conduzida de maneira a integrar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental.

Um gestor comprometido com a sustentabilidade deve adotar uma abordagem que, além de regularizar as condições fundiárias, também promova a proteção dos recursos naturais e a recuperação de áreas degradadas. Essa atitude não só previne danos ambientais, como também fortalece a defesa de um Desenvolvimento Regional sustentável, que considere tanto as necessidades das comunidades quanto a preservação do meio ambiente para as gerações futuras consolidando um Desenvolvimento Regional.

A presente escrita visa fornecer também ao gestor municipal o embasamento necessário para compreender a relevância dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 e sua aplicação prática no contexto urbano.

A conscientização sobre os riscos relacionados aos crimes ambientais é essencial, não apenas para evitar a responsabilização penal, mas também para assegurar que as políticas públicas implementadas promovam a preservação ambiental.

Nesse sentido, a implementação de medidas que integrem a sustentabilidade no planejamento urbano é crucial para consolidar um desenvolvimento regional que respeite e proteja o meio ambiente, cumprindo assim os compromissos internacionais e assegurando um futuro mais equilibrado e justo para as comunidades.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O primeiro grande desafio enfrentado pela pesquisa foi a necessidade de ajustar a abordagem temática inicial. Originalmente, o estudo buscava propor e avaliar a viabilidade da implantação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no bairro Fonte do Doutor. No entanto, com a edição do Decreto municipal que já formalizou a implantação da REURB, tornou-se necessário redirecionar a pesquisa para a análise crítica do processo em andamento.

Assim, o estudo passou a concentrar-se na avaliação da efetividade das medidas adotadas, no acompanhamento das etapas de execução e no desenvolvimento de produtos técnicos que possam apoiar a sustentabilidade das ações, assegurando o alinhamento às diretrizes socioambientais por meio da elaboração de mapas.

Durante a pesquisa, outro desafio identificado foi a limitação do viés estatístico, que inicialmente se pretendia explorar de forma mais aprofundada. Embora a abordagem adotada tenha sido suficiente para alcançar os objetivos do estudo, a ausência de dados específicos e detalhados dificultou a análise estatística de algumas variáveis.

Contudo, tal limitação não impede que investigações futuras aprofundem a utilização de métodos quantitativos, proporcionando uma análise mais robusta e abrangente. A continuidade dessa linha de pesquisa poderá contribuir significativamente para a compreensão das dinâmicas sociais e ambientais no contexto da REURB.

A implementação da Regularização Fundiária Urbana (REURB-S) no bairro Fonte do Doutor, em Cruz das Almas-BA, evidencia o potencial transformador das políticas públicas quando alinhadas às preocupações ambientais e jurídicas. O estudo demonstrou que, embora a regularização fundiária represente um avanço formal importante, é imprescindível que venha acompanhada de medidas concretas de proteção e recuperação ambiental, especialmente em áreas de preservação permanente (APP) vulneráveis à ocupação irregular.

A experiência de implementação da Reurb no bairro Fonte do Doutor evidencia avanços significativos no que tange à titulação de imóveis e à garantia de segurança jurídica para famílias em situação de informalidade. Contudo, também revela



limitações estruturais e operacionais que comprometem a efetividade plena da política, sobretudo nos seus aspectos ambiental, urbanístico e social.

A ausência de um planejamento técnico-cartográfico adequado, a fragmentação entre os setores responsáveis e o não cumprimento integral das cláusulas do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado com o Ministério Público apontam para a necessidade urgente de fortalecimento da governança local.

A falta do georreferenciamento e da delimitação das Áreas de Preservação Permanente (APPs), aliada à escassez de ações voltadas à recuperação ambiental, demonstra que a Reurb ainda opera de forma restrita, focada principalmente na regularização formal das posses.

Acredito que a Reurb, quando corretamente implementada, possui elevado potencial transformador, especialmente no que se refere à integração de comunidades urbanas em situação de informalidade ao tecido urbano legal, de forma ordenada e inclusiva. Para tanto, é fundamental que a Reurb observe não apenas os aspectos legais da titulação, mas também os preceitos de preservação ambiental, equidade social e planejamento sustentável.

No entanto, para que alcance plenamente seus objetivos estruturantes, é imprescindível que a Reurb vá além da mera regularização jurídica, incorporando práticas que promovam a sustentabilidade, a resiliência urbana e a proteção efetiva dos ecossistemas urbanos. Apenas por meio dessa abordagem ampliada será possível consolidar cidades mais justas, ambientalmente equilibradas e alinhadas aos princípios do desenvolvimento sustentável

Ao longo deste trabalho, buscou-se abordar de forma clara e fundamentada os principais aspectos relacionados ao tema proposto, destacando sua relevância prática e teórica. Foi possível identificar os desafios, avanços e oportunidades ligados à matéria, demonstrando que, apesar dos caminhos já trilhados, ainda há muito a ser construído e aprimorado.

Os dados analisados e as entrevistas realizadas indicaram que, no caso da Fonte do Doutor, os esforços iniciais contribuíram para sensibilizar a comunidade local sobre a importância da preservação ambiental, mas persistem desafios, tais como o fortalecimento das ações de fiscalização, a educação ambiental e a recuperação efetiva das áreas degradadas.

O estudo enfatiza a importância de integrar diferentes perspectivas: jurídicas, sociais, ambientais e econômicas para promover soluções eficazes e sustentáveis,

alinhadas às necessidades contemporâneas e aos valores fundamentais da sociedade.

Para que a REURB cumpra sua função social e ambiental, é imprescindível que sua implementação seja integrada e sustentável, alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 da ONU. Nesse contexto, destacam-se os ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis) e 15 (Vida Terrestre), que reforçam a necessidade de políticas urbanas voltadas à inclusão social, ao acesso à moradia digna e à proteção dos ecossistemas urbanos.

Nesse sentido, os mapas utilizados para o planejamento da Reurb devem ser confeccionados por um grupo de especialistas e pesquisadores que possuam conhecimento técnico nas áreas de meio ambiente, planejamento urbano e desenvolvimento sustentável. A colaboração entre profissionais dessas diferentes áreas garante que as decisões tomadas considerem os múltiplos aspectos da urbanização e da conservação ambiental, alinhando as ações à sustentabilidade, conforme os ODS.

Ao se considerar a implementação da Reurb, é imperativo que as políticas públicas estejam em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 da ONU.

Assim, conclui-se que a REURB deve ser compreendida como uma política pública multidimensional, que ultrapassa a simples titulação de imóveis e se consolida como um instrumento estratégico para a construção de cidades mais justas, ambientalmente equilibradas e em consonância com o princípio constitucional da função social da propriedade. A adoção de práticas integradas, a valorização do planejamento técnico e a articulação intersetorial são passos essenciais para assegurar que a regularização fundiária contribua efetivamente para o desenvolvimento urbano sustentável e para a melhoria da qualidade de vida nas cidades brasileiras.

Por fim, espera-se que esta pesquisa contribua para o debate, sirva de base para futuras investigações e inspire ações práticas que resultem em benefícios concretos para a coletividade. A continuidade do diálogo acadêmico e técnico sobre o tema é essencial para o avanço sólido e responsável dessa área.

## REFERÊNCIAS

- ALFONSIN, Betânia de Moraes. O significado do estatuto da cidade para os processos de regularização fundiária no Brasil. In: ROLNIK, Raquel et. Al. **Regularização fundiária plena**. Referências conceituais. Regularização fundiária sustentável – conceitos e diretrizes. Brasília: Ministério das Cidades, p. 68-99, 2007. Disponível em <<http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/236/titulo/regularizacao-fundiaria-plena>>. Acesso em 03 jul. 2023.
- ARAUJO JUNIOR, Amaro Bandeira de; PACHECO, Fernando Augusto Saleta; NICOLAK, Valéria Virginia Pereira. Evolução da pauta ambiental: a responsabilidade civil e a imprescritibilidade da reparação por danos ambientais. **Revista Foco**, [local de publicação], v. 17, n. 6, 2024. DOI: 10.54751/revistafoco.v17n6-122.
- BARBOSA, Cláudia Maria Ferrari. O surgimento do direito ambiental no Brasil, sua evolução e o cumprimento da agenda 2030. **Diversitas Journal**, São Paulo, v. 7, n. 4, p. 2415–2430, out./dez. 2022. DOI: 10.48017/dj.v7i4.2061. Acesso em: 10 nov. 2024. Disponível em: [https://diversitasjournal.com.br/diversitas\\_journal](https://diversitasjournal.com.br/diversitas_journal).
- BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2011.
- BENJAMIN, A. H. de V. **Introdução ao Direito Ambiental Brasileiro: Cadernos do Programa de Pós-Graduação em Direito**. Porto Alegre, RS: PPGDir./UFRGS. 2014
- BONIZZATO, L.; MOULIN, I. E.. O Advento e criação de Planos Urbanísticos e a (Des)Igualdade Urbanística No Brasil: Realidades, Desdobramentos e Consequências Jurídico-Sociais após décadas e anos da chegada da Constituição e de demais Icônicas Legislações Urbanísticas. **Revista de Direito da Cidade**, v. 14, n. 1, p. 358–391, jan. 2022.
- BORDALO, Rodrigo; GARCIA, Wander Carvalho Dompieri (coord.). **Manual completo de direito ambiental: ideal para provas e concursos**. 2. ed. Indaiatuba, SP: Foco, 2022. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 15 nov. 2024.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembleia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça (...). **Diário Oficial da União**, Brasília, 5 out. 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 04 jul. 2023.
- BRASIL. Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 2 set. 1981.
- BRASIL. Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985. Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (Lei da Ação Civil Pública), e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 25 jul. 1985.
- BRASIL. Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 13 fev. 1998.
- BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e nº 7.754, de 14 de abril de 1989; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 28 maio 2012.
- BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Programa Minha Casa, Minha Vida — PMCMV — e regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 7 jul. 2009. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)>. Acesso em: 15 out. 2023.
- BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, nº 9.393, de 19 de dezembro de

1996, e nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e nº 7.754, de 14 de abril de 1989; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 28 maio 2012.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Diário Oficial da União**, Brasília, 12 de jul. 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil/03/Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 04 jul. 2023.

BRITO, F.. O deslocamento da população brasileira para as metrópoles. **Estudos Avançados**, v. 20, n. 57, p. 221–236, maio 2006. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/ybD6Zn3KWKf3kffYcmSPRMh/#>

BUCCI, Maria Paula Dallari. Pesquisa em direito e políticas públicas. In: QUEIROZ, Rafael Mafei Rabelo; e FEFERBAUM, Marina (Orgs.). **Pesquisa em direito: métodos, técnicas e abordagens**. São Paulo: Saraiva, 2019 (no prelo).

CARDOSO, Myrian Silvana da Silva. **O direito à cidade e as desconformidades urbanas: identificação, classificação e mensuração através da Matriz de Amplitude, Intensidade e Taxa (MAIT)**. Belém: UFPA, 2012.

CARVALHO, O. F. D.. As políticas públicas como concretização dos direitos sociais. **Revista de Investigações Constitucionais**, v. 6, n. 3, p. 773–794, set. 2019.

CRESWELL, John. **Investigação Qualitativa e Projeto de Pesquisa**: escolhendo entre cinco abordagens. Tradução: Sandra Mallmann da Rosa. Revisão técnica: Dirceu Silva. Porto Alegre: Penso, 2014.

CRUZ DAS ALMAS, Decreto nº 250, de 26 de julho de 2023. Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana no Município de Cruz das Almas-BA. **Diário Oficial do Município**. 26 de julho de 2023.

CRUZ DAS ALMAS, Lei Complementar nº 10, de 14 de agosto de 2008. Institui a Lei de Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Cruz das Almas-BA. **Diário Oficial do Município**. 14 de agosto de 2008.

CRUZ DAS ALMAS, Lei Complementar nº 12, de 04 de dezembro de 2008. Institui o Plano Diretor do Município de Cruz das Almas-BA. **Diário Oficial do Município**. 04 de dezembro de 2008.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de Regularização Fundiária Urbana REURB**. 2. Ed. São Paulo: Juspodivm, 2021.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de Direito Processual Civil**. 9. Ed. Vol. 1. São Paulo: Editora Malheiros, 2017.

FARDIN, S. C. S. G.; FARDIN, H. D.; FARDIN, H. D.. Regularização fundiária urbana em áreas de interesse social: legislação e aplicação dos instrumentos ambientais. **Ciência Florestal**, Santa Maria, v. 28, n. 2, p. 854-862, abr.- jun., 2018. DOI: <http://dx.doi.org/10.5902/1980509832108> . Disponível em: <https://periodicos.ufsm.br/cienciaflorestal/article/view/32108> . Acesso em: 26 aug. 2023.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 2.ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2006.

GERHARDT, T. E.; SILVEIRA, D. T. **Métodos de Pesquisa**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. Ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GOMES, M. F.; SOUZA, D. B. O mandado de injunção como instrumento para garantir a sustentabilidade dos processos de regularização fundiária. **Direito & Paz**, São Paulo, v. 1, n. 46, p. 136-157, 2023. Disponível em: <https://revista.unisal.br/lo/index.php/direitoepaz/article/view/152>. Acesso em: 26 aug. 2023.

GONÇALVES, R. S.; SANTOS, C. R. DOS.. Gestão da informalidade urbana e tolerância precária: uma reflexão crítica em torno dos sentidos implicados em projetos de regularização fundiária . **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 23, p. e202103, 2021.

GONÇALVES, Rafael Soares. **Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial**. 2009. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/ea/a/qkrxnbhpc46gxzr9vxrcpxh/?Lang=pt>>. Acesso em: 04 jul. 2023.

- GRANJA, L. S.; MAGALHÃES, A. F.. Condições de viabilidade para a regularização fundiária plena: uma problematização a partir da experiência de Juiz de Fora (MG). **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 23, p. e202122pt, 2021.
- GUIMARÃES, L. da S. O modelo de urbanização brasileiro: notas gerais. **GeoTextos**, [S. l.], v. 12, n. 1, 2016. DOI: 10.9771/1984-5537geo.v12i1.14084. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/14084>. Acesso em: 14 abr. 2024.
- JUCÁ, Maria Teresa Saenz. In: BRASIL, Ministério das Cidades. **Regularização Fundiária no Brasil**. (Coord.) Carvalho, Celso Santos, Gouvea, Denise de Campos. Brasília, DF: Ministério das Cidades, 2009.
- KRYMINICE, Bruno Oliveira. **A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE COMO INSTRUMENTO DE EFETIVAÇÃO DA JUSTIÇA SOCIOAMBIENTAL**. Revista da Faculdade de Direito da FMP, Porto Alegre, v. 17, n. 2, p. 153-175, 2022.
- LEITE, Luis Felipe tegon C. (Coord.). regularização fundiária urbana de acordo com a Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Ministério público do Estado de São Paulo: São Paulo. 2017. Disponível em: <<http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/Cartilhas/2017%20-%20Cartilha%20regulariza%C3%A7%C3%A3o%20fundi%C3%A1ria.pdf>>. Acesso: 16 out.2017.
- MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização Fundiária Urbana seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes: Lei nº 13.465/17 e Decreto nº 9.310/18**. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020, pág. 55. (Coleção Direito Imobiliário; vol. V/Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenador.
- MACHADO, M. F. .; BODNAR, Z.; SILVA, K. C.. Governança para a sustentabilidade urbana e a regularização fundiária. **Revista da Esmesc**, [S. L.], v. 24, n. 30, p. 329-350, 2017. DOI: <http://dx.doi.org/10.14295/revistadaesmesec.v24i30.p329>. Disponível em: <https://revista.esmesc.org.br/re/article/view/173>. Acesso em: 26 aug. 2023.
- MACHADO, S. S. .; SANTOS, C. M. .; CABRAL, E. H. De S. . Planejamento urbano e política habitacional: analisando a relação entre regularização fundiária, especulação imobiliária e problemassocioambientais nas cidades brasileiras. **Research, Society and Development**, [S. L.], v. 11, n. 16, p. E542111638080, 2022. DOI: 10.33448/rsd-v11i16.38080. Disponível em: <https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/view/38080>. Acesso em: 26 aug. 2023.
- MADEIRO, Carlos (org.). **Proibida pela Justiça, guerra de espadas termina com dez presos e 63% menos queimados na Bahia**. 2012. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2012/06/25/proibida-pela-justica-guerra-de-espadas-termina-com-dez-presos-e-63-menos-queimados-na-bahia.htm>. Acesso em: 28 abr. 2024.
- MALHEIROS, Rafael Taranto; DUARTE. Clarice Seixas. **A Dimensão Jurídico-Institucional da Política Pública da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e a Busca de sua Efetividade**. Revista Estudos Institucionais, v. 5, n. 3, p. 1093-1115, set./dez. 2019. Disponível em: <<https://www.estudosinstitucionais.com/REI/article/view/441/452>>. Acesso em: 04 jul. 2023.
- MARICATO, Ermínia. **Metrópole, legislação e desigualdade**. Artigo extraído do livro *Metrópole na periferia do capitalismo*, São Paulo, Hucitec, 1996.
- MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.
- MATUS, C. **Política, planejamento e governo**. Brasília, DF: IPEA, 1993.
- MENDES, Alyrio (org.). **Almanaque Cruzalmense: a fonte do doutor**. A FONTE DO DOUTOR. 2018. Edisandro Barbosa Bingre. Disponível em: <https://almanaquecruzalmense.com.br/2018/09/12/a-fonte-do-doutor/>. Acesso em: 29 abr. 2024.
- MERCIER, Bernadete Bacellar do Carmo; CARRIÇO, José Marques. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, APLICABILIDADE DA LEI Nº 13.465/2017 E O USO DE OUTROS**

- INSTRUMENTOS NORMATIVOS.. **Revista Jurídica (FURB)**, [S.l.], v. 24, n. 53, p. e8256, jul. 2020. ISSN 1982-4858
- MILANO, G. B.; PETRELLA, G. M.; PULHEZ, M. M.. O ANJO CAÍDO NA TERRA PROMETIDA: Propriedade, regulação e conflitos na reurbanização periférica da São Paulo do século XXI. **Novos estudos CEBRAP**, v. 40, n. 1, p. 81–100, jan. 2021. Disponível: <https://www.scielo.br/j/nec/a/9cZNFdSSxK84kzty98Fnm5f/?lang=pt#>
- MINAYO, Maria Cecília de Souza. **O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde**. 14. ed. São Paulo: Hucitec, 2014.
- MIRANDA, W. D. de . et al.. Desigualdades de saúde no Brasil: proposta de priorização para alcance dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável. **Cadernos de Saúde Pública**, v. 39, n. 4, p. e00119022, 2023.
- MORAES, R.. Uma tempestade de luz: a compreensão possibilitada pela análise textual discursiva. **Ciência & Educação (Bauru)**, v. 9, n. 2, p. 191–211, 2003.
- MORAES, R.; GALIAZZI, M. DO C.. Análise textual discursiva: processo reconstrutivo de múltiplas faces. **Ciência & Educação (Bauru)**, v. 12, n. 1, p. 117–128, jan. 2006.
- NEVES, Estela Maria Souza Costa. *Política e gestão ambiental no contexto municipal*. Disponível em: <<http://www.kas.de/wf/doc/14818-1442-5-30.pdf>>. Acesso em: 30 maio 2017.
- NUNES, Marcus Antonius da Costa; FIGUEIREDO JUNIOR, Carlos Magno Alhakim. Regularização fundiária urbana: estudo de caso do bairro nova conquista, São Mateus – ES / Urban environmental regularization: case study of nova conquista neighborhood, São Mateus – ES. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 10, n. 2, p. 887–916, 2018. DOI: 10.12957/rdc.2018.31769. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/31769>. Acesso em: 22 out. 2023.
- NUNES JÚNIOR, Vidal Serrano. **A cidadania social na Constituição de 1988**: estratégias de positivação e exigibilidade judicial dos direitos sociais. São Paulo: Editora Verbatim, 2009. p. 114, 190.
- OLIVEIRA, Gildásio Gomes de. **Ordenamento do espaço urbano: estudo de caso no Bairro Dona Rosa**. 2017. 176 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Mestrado Profissional, Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente, Unimam, Cruz das Almas, 2017. Disponível em: <http://131.0.244.66:8082/jspui/handle/123456789/2213>. Acesso em: 23 abr. 2024.
- PESSOA, M.L. O cenário da habitação informal e da regularização fundiária em Porto Alegre/RS. **Indicadores Econômicos FEE**, v. 42, n. 3, p. 109-120, 2015.
- RAMOS, M. C.; SILVA, E. G.; FISCHER, L. R.. Regularização fundiária urbana de interesse social: instrumento de gestão democrática das cidades e de efetivação da função social da propriedade pública tombada. **X Colóquio Organizações, Desenvolvimento e Sustentabilidade- CODS 2019**. Belém, v., n., p. 2019. Disponível em: [https://www.academia.edu/41097509/Regulariza%C3%A7%C3%A3o\\_fundi%C3%A1ria\\_urbana\\_de\\_interesse\\_social\\_instrumento\\_de\\_gest%C3%A3o\\_democr%C3%A1tica\\_das\\_cidades\\_e\\_de\\_efetiva%C3%A7%C3%A3o\\_da\\_fun%C3%A7%C3%A3o\\_social\\_da\\_propriedade\\_p%C3%bablica\\_tombada](https://www.academia.edu/41097509/Regulariza%C3%A7%C3%A3o_fundi%C3%A1ria_urbana_de_interesse_social_instrumento_de_gest%C3%A3o_democr%C3%A1tica_das_cidades_e_de_efetiva%C3%A7%C3%A3o_da_fun%C3%A7%C3%A3o_social_da_propriedade_p%C3%bablica_tombada). Acesso em: 26 aug. 2023.
- RECH, Adir Ubaldo. **Direito ambiental e sociedade**. 1. ed. Porto Alegre: Educus, 2015. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 06 nov. 2024.
- REIS, J. R. DOS .; LISBOA, J. F. B.. A FUNÇÃO SOCIAL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS NA EFETIVAÇÃO, QUANDO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DO ACESSO À MORADIA FORMAL E, EM CONSEQUÊNCIA, DA DIGNIDADE HUMANA. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 4, p. 1803–1817, out. 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdc/a/3xqDqFPkhBh6fnHkdNdrpdL/?lang=pt#> 01/10/2023
- RODRIGUES, Marcelo Abelha. **Tríplice Responsabilidade Ambiental - Elementos para uma Teoria Geral - 1ª Ed - 2024**. 1. ed. Indaiatuba: Foco, 2024. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 15 nov. 2024.
- SALEME, E. R.. Regularização fundiária e a Lei nº 13.465 de 2017. **Cadernos Jurídicos**. São Paulo, nº 51, p. 187-198, 2019. Disponível em: [https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/cadernosjuridicos/cj\\_n51\\_iii\\_02\\_regularizacao\\_fundiaria.pdf?D=637123526750471257](https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/cadernosjuridicos/cj_n51_iii_02_regularizacao_fundiaria.pdf?D=637123526750471257). Acesso em: 26 aug. 2023.



- SANTOS, A. J. Ambientes Organizacionais: Ecologia, Diversidade e Sustentabilidade a partir de uma visão Bourdusiana. **RECIMA21 - Revista Científica Multidisciplinar - ISSN 2675-6218**, [S. L.], v. 3, n. 12, p. E3122423, 2022. DOI: 10.47820/recima21.v3i12.2423. Disponível em: <https://recima21.com.br/index.php/recima21/article/view/2423>. Acesso em: 26 ago. 2023.
- SANTOS, Angela Moulin S. Penalva. POLÍTICA URBANA NO BRASIL: A DIFÍCIL REGULAÇÃO DE UMA URBANIZAÇÃO PERIFÉRICA. **Geo UERJ**, [S. l.], n. 36, p. e47269, 2020. DOI: 10.12957/geouerj.2020.47269. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/47269>. Acesso em: 14 abr. 2024.
- SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Editora Hucitec, 1993.
- SANTOS, Myrian Silvana da Silva Cardoso Ataíde dos. **Regularização Fundiária Urbana E O Direito à Cidade Sustentável Na Amazônia: Avaliação E Mensuração De Seus Efeitos**. 2018, Belém, PA
- SARLET, Ingo Wolfgang. Direito fundamental à moradia na constituição. **Revista eletrônica sobre a reforma do Estado**. Salvador, n. 20, 2009. Disponível em: <<http://www.direitodoestado.com.br/artigo/ingo-wolfgang-sarlet/o-direito-fundamental-a-moradia-na-constituicao-algumas-anotacoes-a-respeito-de-seu-contexto-conteudo-e-possivel-eficacia>>. Acesso em: 04 jul. 2023.
- SCHAFER, A.; ALBUQUERQUE, S. G. DE. A sustentabilidade urbana e a legislação para regularização fundiária no Brasil. **Revista Perspectiva**, v. 45, n. 170, p. 17-28, 6 ago. 2021. DOI: <https://doi.org/10.31512/persp.v.45.n.170.2021.166.p.17-28>
- SEI (Ba) (org.). **Divisão das regiões econômicas da SEI**. 2002. Disponível em: [https://sei.ba.gov.br/site/geoambientais/cartogramas/regioes\\_eco/regioes\\_eco.htm](https://sei.ba.gov.br/site/geoambientais/cartogramas/regioes_eco/regioes_eco.htm). Acesso em: 28 abr. 2024.
- SOTTO, Debora; RIBEIRO, Djonathan Gomes; ABIKO, Alex Kenya; SAMPAIO, Carlos Alberto Cioce; NAVAS, Carlos Arturo; MARINS, Karin Regina de Castro; SOBRAL, Maria do Carmo Martins; PHILIPPI JUNIOR, Arlindo; BUCKERIDGE, Marcos Silveira. Sustentabilidade urbana: dimensões conceituais e instrumentos legais de implementação. **Estudos Avançados**, [S.L.], v. 33, n. 97, p. 61-80, dez. 2019. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0103-4014.2019.3397.004>.
- SOUSA, Patrícia Ferreira Paiva de; SILVA, Adimilson Renato da; MORAIS, Alexsandro de Arruda dos Santos. CONTRIBUIÇÕES PARA UM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL SUSTENTÁVEL DE UMA CIDADE MÉDIA NA AMAZÔNIA LEGAL. **Revista Foco**, Curitiba, v. 16, n. 02, p. 01-18, 8 fev. 2023. South Florida Publishing LLC. <http://dx.doi.org/10.54751/revistafoco.v16n2-087>.
- SOUZA, T. F. O.; DA SILVA, B. C.; DE OLIVEIRA, M. A TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA E SUA RELAÇÃO COM O DIREITO AMBIENTAL NA PROMOÇÃO DA SUSTENTABILIDADE. **REVISTA FOCO**, [S. l.], v. 16, n. 6, p. e2206, 2023. DOI: 10.54751/revistafoco.v16n6-045. Disponível em: <https://ojs.focopublicacoes.com.br/foco/article/view/2206>. Acesso em: 25 nov. 2024.
- TEIXEIRA, Alison N.; RIBEIRO, Mária BP. A urbanização brasileira: reflexões acerca da segregação socioespacial. **XVIII Encontro Nacional de Geógrafos**. São Luís (MA), 2016.
- THARIRA, Rosane Cristina (Coord.). **Buriti história**. São Paulo: Moderna, 2010. (Projeto Buriti).
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Nobel, 2001
- ZAZYKI, M. A.; MARIN, S.; MOURA, G. L. de. IMPACTOS DA URBANIZAÇÃO BRASILEIRA E O DIREITO DE PROPRIEDADE. **Revista Gestão e Desenvolvimento**, [S. l.], v. 17, n. 3, p. 34-55, 2020. DOI: 10.25112/rgd.v17i3.1993. Disponível em: <https://periodicos.feevale.br/seer/index.php/revistagestaoedesenvolvimento/article/view/1993>. Acesso em: 14 abr. 2024.