



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PIAUÍ
PRÓ-REITORIA DE ENSINO DE PÓS-GRADUAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO E MEIO
AMBIENTE
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE**

NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, TERRITÓRIO E
DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL: ANÁLISE DA REURB-S EM
TERESINA-PI**

Teresina
2026

NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, TERRITÓRIO E
DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL: ANÁLISE DA REURB-S EM
TERESINA-PI**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente (MDMA) da Universidade Federal do Piauí (PRODEMA/UFPI), como requisito para a obtenção do Título de Mestre em Desenvolvimento e Meio Ambiente.

Área de concentração: Desenvolvimento e Meio Ambiente. Linha de pesquisa: Políticas de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

Orientadora: Prof.^a Dra. Jaíra Maria Alcobaça Gomes

Coorientadora: Prof.^a Dra. Wilza Gomes Reis Lopes

Teresina
2026

FICHA CATALOGRÁFICA
Universidade Federal do Piauí
Biblioteca Comunitária Jornalista Carlos Castello Branco
Divisão de Representação da Informação

P654r Pinheiro, Nelcia Beatriz Fortes da Costa.
 Regularização fundiária de interesse social, território e
desenvolvimento urbano sustentável : análise da REURB-S em Teresina-
PI / Nelcia Betriz Fortes da Costa Pinheiro. -- 2026.
 224 f.

 Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Piauí, Programa de
Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente, Teresina, 2026.
 “Orientadora: Prof.^a Dra. Jaíra Maria Alcobaça Gomes
 Coorientadora: Prof.^a Dra. Wilza Gomes Reis Lopes”

 1. Planejamento e desenvolvimento urbano. 2. Regularização
fundiária urbana. 3. Projeto urbanístico. 4. Desenvolvimento urbano
sustentável. I. Gomes, Jaíra Maria Alcobaça. II. Lopes, Wilza Gomes Reis.
III. Título.

CDD 307.76

NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, TERRITÓRIO E
DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL: ANÁLISE DA REURB-S EM
TERESINA-PI**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente (MDMA) da Universidade Federal do Piauí (PRODEMA/UFPI), como requisito para a obtenção do Título de Mestre em Desenvolvimento e Meio Ambiente.

Área de concentração: Desenvolvimento e Meio Ambiente. Linha de pesquisa: Políticas de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

Aprovada em: 28 / 05 / 2026

BANCA EXAMINADORA

Documento assinado digitalmente
 **JAIRA MARIA ALCOBACA GOMES**
Data: 03/08/2026 09:45:24-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof.^a Dra. Jaíra Maria Alcobaça Gomes
Orientadora
(PRODEMA/UFPI)

Documento assinado digitalmente
 **SAMMYA VANESSA VIEIRA CHAVES**
Data: 04/08/2026 11:26:59-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof.^a Dra. Sammya Vanessa Vieira Chaves
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Piauí - IFPI
Membro Externo

Documento assinado digitalmente
 **DALTON MELO MACAMBIRA**
Data: 03/08/2026 15:25:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Dalton Melo Macambira
Universidade Federal do Piauí (PRODEMA/UFPI)
Membro Interno

AGRADECIMENTOS

A elaboração desta dissertação representa o resultado de um percurso marcado por desafios, aprendizados e transformações pessoais e profissionais. Nesse processo, torna-se necessário reconhecer aqueles que contribuíram para sua realização.

Agradeço à minha família, pelo apoio constante, compreensão e equilíbrio ao longo deste período.

Ao meu marido, Natan, registro especial agradecimento pelo incentivo, parceria e apoio contínuo ao longo de mais de duas décadas de convivência. Sua presença foi essencial para o desenvolvimento deste trabalho.

À minha orientadora, prof. Dra. Jaíra Maria Alcobaça Gomes, e à minha coorientadora, prof. Dra. Wilza Gomes Reis Lopes, expresso minha sincera gratidão pela condução atenta da pesquisa, pelas contribuições acadêmicas e pelo estímulo permanente ao aprofundamento crítico deste estudo.

Também agradeço aos professores que participaram da banca de qualificação, pelas observações e contribuições que colaboraram para o aprimoramento teórico, metodológico e analítico da dissertação.

Aos amigos, agradeço o apoio e as manifestações de incentivo ao longo da trajetória acadêmica.

Aos meus filhos, Olívia e Isaac, dedico este trabalho. Que ele represente, ainda que modestamente, uma contribuição para a construção de um futuro mais equilibrado, justo e sustentável.

Esta dissertação também reflete minha trajetória profissional voltada à atuação em contextos urbanos complexos e territórios marcados por vulnerabilidades socioambientais, reafirmando o compromisso com soluções urbanísticas que articulem técnica, responsabilidade social e sustentabilidade.

Por fim, dedico este trabalho àqueles que historicamente têm seus direitos urbanos negligenciados, especialmente quanto ao acesso à moradia adequada, à infraestrutura urbana e à qualidade ambiental. Que esta pesquisa possa contribuir para o fortalecimento de políticas públicas mais inclusivas, sustentáveis e comprometidas com a justiça socioespacial.

RESUMO

A presente pesquisa analisa a regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S) no município de Teresina-PI, com foco na aplicação dos instrumentos técnicos previstos na Lei nº 13.465/2017, especialmente o estudo preliminar das desconformidades e o projeto urbanístico. Parte-se da hipótese de que a implementação da política, ao privilegiar a titulação jurídica da posse em detrimento da integração urbanística e territorial, limita sua capacidade de contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável. O objetivo geral consiste em analisar a Reurb-S em Teresina a partir da perspectiva do território e do desenvolvimento urbano sustentável, examinando a articulação entre diagnóstico, planejamento e execução das intervenções. Como objetivos específicos, busca-se analisar a irregularidade fundiária no município; examinar a relação entre estudo preliminar, projeto urbanístico e os objetivos da Reurb; e avaliar a situação urbanística do Residencial Herbert de Sousa (Residencial Betinho), núcleo urbano informal de interesse social regularizado pelo poder público municipal. A metodologia adotada possui natureza qualitativa e quantitativa, com abordagem descritiva e exploratória, estruturada em pesquisa bibliográfica, documental e levantamento empírico *in loco*. A pesquisa documental baseou-se em dados e relatórios oficiais da Prefeitura de Teresina, enquanto o estudo de caso envolveu observação direta, grupo focal com moradores e análise de dados cadastrais e socioeconômicos. Também foram utilizados referenciais metodológicos do ONU-Habitat e a abordagem da escala humana de Gehl para avaliação urbanística do território. Os resultados indicam que, embora haja avanços institucionais na estruturação da política e no mapeamento dos núcleos urbanos informais, a implementação da Reurb-S apresenta limitações quanto à articulação entre diagnóstico, planejamento e execução das intervenções urbanísticas. Observou-se predominância de ações voltadas à titulação imobiliária, sem correspondente implementação de infraestrutura urbana, qualificação ambiental e integração com políticas públicas setoriais. No estudo de caso, verificou-se que, apesar da regularização formal do parcelamento, persistem inadequações urbanísticas relevantes, como deficiência na drenagem e no saneamento básico e baixa utilização das áreas públicas. Conclui-se que a regularização fundiária de interesse social, quando desvinculada de abordagem urbanística integrada, tende a operar predominantemente no plano jurídico, com limitações quanto à transformação material do território. Sua consolidação como instrumento de política urbana depende da articulação entre planejamento, projeto e execução, da participação social e do fortalecimento da capacidade institucional do poder público.

Palavras-chave: regularização fundiária urbana; Reurb-S; projeto urbanístico; território; desenvolvimento urbano sustentável; Teresina.

ABSTRACT

This research analyzes Urban Land Regularization of Social Interest (Reurb-S) in the municipality of Teresina, Piauí, focusing on the application of the technical instruments established by Law No. 13,465/2017, especially the preliminary study of nonconformities and the urban project. The study is based on the hypothesis that the implementation of this policy, by prioritizing legal land titling over urban and territorial integration, limits its capacity to contribute to sustainable urban development. The general objective is to analyze Reurb-S in Teresina from the perspective of territory and sustainable urban development, examining the articulation between diagnosis, planning and implementation of interventions. The specific objectives are to analyze land tenure irregularity in the municipality; examine the relationship between the preliminary study, the urban project and the objectives of Reurb; and evaluate the urban conditions of Residencial Herbert de Sousa (Residencial Betinho), the first informal urban settlement of social interest regularized by the municipal government. The methodology adopted combines qualitative and quantitative approaches, with descriptive and exploratory characteristics, structured through bibliographic research, documentary research and empirical fieldwork. The documentary research was based on official data and reports from the Municipality of Teresina, while the case study involved direct observation, focus groups with residents and analysis of cadastral and socioeconomic data. Methodological references from UN-Habitat and Gehl's human-scale approach were also used for urban assessment of the territory. The results indicate that, although there have been institutional advances in structuring the policy and mapping informal urban settlements, the implementation of Reurb-S presents limitations regarding the articulation between diagnosis, planning and execution of urban interventions. A predominance of actions focused on land titling was observed, without corresponding implementation of urban infrastructure, environmental qualification and integration with sectoral public policies. In the case study, it was verified that, despite the formal regularization of the subdivision, relevant urban inadequacies remain, such as deficiencies in drainage and sanitation systems and low use of public areas. It is concluded that land regularization of social interest, when disconnected from an integrated urban approach, tends to operate predominantly on the legal level, with limitations regarding the material transformation of the territory. Its consolidation as an urban policy instrument depends on the articulation between planning, urban project and implementation, social participation and the strengthening of institutional capacity within public administration.

Keywords: urban land regularization; Reurb-S; urban project; territory; sustainable urban development; Teresina.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Componentes e subcomponentes considerados para o indicador de inadequação de domicílios da FJP.....	26
Figura 2 - Componentes em valores absolutos da inadequação de domicílios duráveis urbanos ocupados	27
Figura 3 - População vivendo em Favelas e Comunidades Urbanas no Brasil.....	32
Figura 4 - Fases da Reurb, segundo art. 28 da Lei nº 13.465/2017	51
Figura 5 - Localização de Teresina, PI	75
Figura 6 - Densidade demográfica: razão entre população residente e a área da unidade territorial em quilômetros quadrados, em 2022	77
Figura 7 - Localização do Residencial Betinho em Teresina	79
Figura 8 - Registro da Prefeitura de Teresina durante a construção de casas do Residencial Betinho	81
Figura 9 - Levantamento do Residencial Betinho realizado pelo Município em 2022	82
Figura 10 - Registro de unidades habitacionais e da ausência de implantação de estrutura viária no Residencial Betinho	83
Figura 11 - Produtores na horta comunitária do Residencial Betinho.....	83
Figura 12 - Teresina-PI	92
Figura 13 - Núcleos Urbanos Informais (NUI) na zona urbana de Teresina-PI	94
Figura 14 - Núcleos Urbanos Informais (NUI) na zona rural de Teresina-PI	95
Figura 15 - Inserção territorial dos Núcleos Urbanos Informais em Teresina-PI.....	96
Figura 16 - Gráfico com a distribuição de NUIs por zonas urbanas de Teresina	98
Figura 17 - Distribuição de famílias vivendo em NUIs por zona urbana de Teresina	99
Figura 18 - Núcleos informais com mais de 20 anos de existência	101
Figura 19 - Tempo médio de ocupação dos Núcleos Urbanos Informais em Teresina ..	102
Figura 20 - Infraestrutura e Serviços Públicos nos NUIs da zona urbana e da zona rural de Teresina	102
Figura 21 - Residencial Betinho, bairro Angelim, zona sul de Teresina	119
Figura 22 - Inserção do Residencial Betinho na mancha urbana de Teresina da década de 1990	120
Figura 23 - Inserção do Residencial Betinho no zoneamento urbano de Teresina-PI ...	124
Figura 24 - Planta de parcelamento e uso do solo do Residencial Betinho	125
Figura 25 - Distribuição dos usos do solo no Residencial Betinho	127

Figura 26 - Centro Comunitário do Residencial Betinho	129
Figura 27 - Registro do grupo focal realizado no Residencial Betinho	130
Figura 28 - Aplicação do roteiro de grupo focal	131
Figura 29 - Comparação entre a ocupação de 2005 e de 2025 do Residencial Betinho..	140
Figura 30 - Padrão de ocupação dos lotes ao longo dos anos: supressão de áreas verdes	141
Figura 31 - Distribuição espacial de equipamentos de ensino, saúde e áreas verdes no entorno do Residencial Betinho (raios de 500 m e 1.000 m a partir do CMEI Betinho)	142
Figura 32 - Rotas de transporte público que passam pelo Residencial Betinho (raios de 500 m e 1.000 m a partir do CMEI Betinho).....	143
Figura 33 - Infraestrutura urbana integrada: equipamentos de ensino e saúde, áreas verdes e lazer e acessibilidade ao transporte coletivo (linhas 614 e 801). Raios de 500 e 1000 metros	144
Figura 34 - Avenida Manoel Fernandes de Oliveira, no Residencial Betinho, bairro Angelim.....	145
Figura 35 - Localização das Áreas Verdes do Residencial Betinho	146
Figura 36 - Registro da visita ao Residencial Betinho que demonstra falta de acessibilidade e de sombreamento, disposição inadequada de resíduos e degradação superficial do solo	147
Figura 37 - Registro identificando a ausência de acessibilidade o Residencial Betinho	148
Figura 38 - Acesso à horta comunitária do Residencial Betinho	149
Figura 39 - Situação atual de um trecho da horta	150
Figura 40 - Academia ao ar livre implantada pela Prefeitura na Área Verde 02	151
Figura 41 - Trecho com necessidade de intervenção para melhoria da drenagem urbana na Área Verde 02 do Residencial Betinho	152
Figura 42 - Área Verde 03	153
Figura 43 - Acesso à Área Verde 03	154
Figura 44 - Ocupação da Área Verde 03	155
Figura 45 - Registro da Área Verde 04.....	156
Figura 46 - Campo de futebol do Residencial Betinho.....	157
Figura 47 - Centro de Capacitação do Residencial Betinho	157
Figura 48 - Escola de Ensino Infantil	158

Figura 49 - Síntese comparativa das áreas verdes do Residencial Betinho e das condições observadas em campo.....	159
---	------------

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Alinhamento entre objetivos de pesquisa, fontes de dados, técnicas e métodos	73
Quadro 2 - Situação da irregularidade fundiária em Teresina-PI	97
Quadro 3 - Principais iniciativas institucionais relacionadas à regularização fundiária em Teresina e no Piauí	104
Quadro 4 - Elementos da legislação municipal de Reurb relacionados à integração territorial e à titulação imobiliária	106
Quadro 5 – Síntese dos resultados da política municipal de regularização fundiária em Teresina (2025)	108
Quadro 6 - Síntese comparativa entre o Estatuto da Cidade e a legislação municipal de Reurb em Teresina	111
Quadro 7 - Utilização dos instrumentos normativos da Reurb nos núcleos urbanos analisados	114
Quadro 8 - Síntese dos instrumentos técnicos identificados nos processos de Reurb-S em Teresina até março de 2024	117
Quadro 9 - Síntese territorial e socioeconômica do Residencial Betinho no processo de Reurb-S	122
Quadro 10 - Síntese dos resultados urbanísticos observados no Residencial Betinho após a Reurb-S	128
Quadro 11 - Perfil socioeconômico das participantes do grupo focal	132
Quadro 12 - Condições de moradia e habitação	133
Quadro 13 - Percepção sobre os serviços públicos	133
Quadro 14 - Temas recorrentes nas falas do grupo focal	135
Quadro 15 - Principais demandas apontadas pela comunidade do Residencial Betinho	137
Quadro 16 - Síntese da Entrevista com o Presidente da Associação de Moradores (James Miranda)	137
Quadro 17 - Leitura analítica a partir de Gehl (2015)	160
Quadro 18 - Síntese metodológica inspirada no instrumento de avaliação de espaços públicos da ONU-Habitat (2022)	161
Quadro 19 - Síntese dos principais resultados empíricos da Reurb-S no Residencial Betinho	162

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Número de favelas e comunidades urbanas, segundo os Municípios	78
Tabela 2 - Relação entre quantidade de NUIs e famílias por zona urbana de Teresina-PI	100
Tabela 3 - Distribuição de áreas no Residencial Betinho.....	126

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	16
2.1	O aumento populacional nas cidades e seus reflexos sobre a moradia e a ocupação urbana	18
2.2	Ocupações informais urbanas	28
2.2.1	Da ordem à desordem: informalidade e irregularidade fundiária em Teresina	34
2.3	A função social da propriedade e os direitos à moradia e a cidades sustentáveis	36
2.4	A Regularização Fundiária Urbana no Brasil	44
2.5	As controvérsias da regularização fundiária	54
2.6	O Projeto Urbanístico como instrumento de desenvolvimento sustentável para a regularização fundiária de interesse social.....	60
3	METODOLOGIA	71
3.1	Delimitação da Área de Estudo	74
3.2	Fontes de Informação	84
3.3	Levantamento <i>in loco</i>	85
3.4	Procedimentos de análise dos dados	89
3.5	Limitações metodológicas	90
4	RESULTADOS	92
4.1	A irregularidade fundiária em Teresina: estrutura, dinâmica e produção do espaço	93
4.2	A Política de Regularização Fundiária Urbana em Teresina.....	105
4.2.1	A atuação do TJPI e a centralidade da dimensão jurídico-registral da regularização fundiária	111
4.3	Aplicação dos instrumentos da Reurb-S: estudo preliminar e projeto urbanístico	114
4.4	O Residencial Betinho após a regularização fundiária de interesse social	118
4.4.1	Resultados da pesquisa de observação: Grupo Focal	129
4.4.2	Resultados da pesquisa de observação: Visita ao local	138
4.5	Síntese dos principais achados empíricos da pesquisa	161
5	DISCUSSÃO	164
6	CONCLUSÃO	170
6.1	Contribuições da pesquisa	172
6.2	Limitações da pesquisa	173
6.3	Recomendações e agenda para pesquisas futuras	173

6.3.1	Recomendações de natureza institucional	173
6.3.2	Recomendações de planejamento urbano	174
6.3.3	Recomendações para pesquisas futuras	174
6.4	Considerações finais	174
	REFERÊNCIAS	176
	APÊNDICE A – Ofício nº 03/2023	187
	APÊNDICE B – Ofício nº 02/2024	189
	APÊNDICE C – Ofício nº 03/2024	191
	APÊNDICE D – Formulário para coleta de dados dos participantes do grupo focal	193
	APÊNDICE E – Roteiro grupo focal	197
	APÊNDICE F – Observação de espaços públicos	199
	APÊNDICE G – Proposta de prestação de serviços técnicos para a elaboração de mapas	213
	ANEXO A	215
	ANEXO B	216
	ANEXO C	217
	ANEXO D	219

1 INTRODUÇÃO

O fenômeno da urbanização tem ampliado os desafios relacionados ao desenvolvimento sustentável das cidades, especialmente em contextos marcados por desigualdades socioespaciais e degradação ambiental. Na maioria dos países do sul global, o modelo de crescimento capitalista adotado resultou na explosão urbana, bem como na concentração de riqueza e pobreza, gerando crises em diversas dimensões, dentre elas o setor habitacional (Santos, 2013). Nessa realidade se inserem as cidades brasileiras, que apresentam limitações na capacidade de garantir acesso universal à terra urbanizada, à infraestrutura, aos serviços públicos e à moradia adequada (Maricato, 2013).

Sob essa perspectiva, a ausência de uma política habitacional sólida durante grande parte do século XX resultou na autoconstrução e na ocupação informal como principais vias de acesso à moradia pelas populações de baixa renda (Kauchakje; Scheffer, 2017). No Brasil, a informalidade não se apresenta como fenômeno excepcional, mas como regra que marca a produção das cidades (Maricato, 2011). Constituem-se, assim, os núcleos urbanos informais, marcados por insegurança jurídica, fragilidades ambientais e baixa incorporação do núcleo à cidade formal.

É nesse cenário que se insere a regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), prevista na Lei nº 13.465/2017, como instrumento de política urbana voltado à integração dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial. A Reurb-S, quando articulada às diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), deve ultrapassar a dimensão da titulação imobiliária, contribuindo para a melhoria das condições urbanísticas, sociais e ambientais dos assentamentos, em consonância com o direito a cidades sustentáveis.

Nesse contexto, esta dissertação analisa a Reurb-S em Teresina-PI a partir de dois instrumentos técnicos centrais previstos na Lei nº 13.465/2017: o estudo preliminar das desconformidades e o projeto urbanístico. Esses instrumentos são relevantes porque permitem identificar as condições do território e orientar intervenções necessárias à sua qualificação urbana e ambiental. A abordagem incorpora, ainda, o prisma do Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 11 (ODS 11), que visa “tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis” (ONU, 2015, p. 18).

O município de Teresina constitui recorte relevante para esta investigação. Apesar de sua origem como cidade planejada (Dias, 2016), sua expansão urbana foi marcada por desigualdades socioespaciais, crescimento periférico e ocupações à margem da formalidade,

sobretudo a partir da década de 1980 (Lima, 2001). Nesse contexto, a política municipal de regularização fundiária passou a assumir papel estratégico no enfrentamento da irregularidade fundiária urbana.

Como recorte empírico, adotou-se o Residencial Herbert de Sousa, conhecido como Residencial Betinho, que surgiu no âmbito da política habitacional do Município voltada à população de baixa renda. O núcleo foi implantado, na década de 1990, para reassentar famílias de áreas de risco provenientes da Vila Nova Parnaíba, no Bairro São Pedro, centro sul da capital. Posteriormente, a Prefeitura passou a atender famílias de outras áreas da zona sul, provendo moradia neste empreendimento que permaneceu por décadas em situação de irregularidade fundiária. O Residencial Betinho foi o primeiro núcleo urbano informal regularizado conforme os procedimentos previstos na legislação vigente, tornando-se caso relevante para analisar a relação entre formalização jurídica e incorporação material do núcleo à cidade formal.

A lacuna desta pesquisa situa-se na necessidade de compreender a Reurb-S para além da entrega de títulos ou registros imobiliários. Embora existam estudos sobre urbanização, habitação e informalidade fundiária em Teresina, ainda são escassas análises que examinem, de forma integrada, os instrumentos técnicos da Reurb-S, sobretudo o estudo preliminar das desconformidades e o projeto urbanístico, com seus efeitos sobre a configuração espacial de núcleos regularizados.

Diante disso, o problema desta pesquisa consiste em compreender em que medida a regularização fundiária urbana de interesse social, tal como executada em Teresina-PI, tem sido capaz de promover a dimensão urbanística da regularização e inclusão socioespacial, para além da regularização jurídica da posse. Assim, formula-se a seguinte questão de pesquisa: em que medida a aplicação do estudo preliminar das desconformidades e do projeto urbanístico, no âmbito da Reurb-S em Teresina-PI, contribui para a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, com foco no Residencial Herbert de Sousa?

Parte-se da hipótese de que a Reurb-S, em Teresina, tem sido implementada predominantemente como instrumento jurídico-registral, com ênfase na titulação da posse, sem a correspondente melhoria urbanística e ambiental dos assentamentos. Essa forma de implementação limita sua capacidade de promover desenvolvimento urbano sustentável, contribuindo para a manutenção de desigualdades socioespaciais e ambientais.

O objetivo geral desta pesquisa é analisar a regularização fundiária urbana de interesse social em Teresina-PI, examinando em que medida a aplicação dos instrumentos técnicos previstos na Lei nº 13.465/2017 contribui para a transformação urbanística e para a inclusão

socioespacial dos assentamentos regularizados, com foco no Residencial Herbert de Sousa (Residencial Betinho).

Como objetivos específicos, pretende-se:

- a) analisar a situação da irregularidade fundiária em Teresina e a execução da política municipal de Reurb-S, à luz da Lei nº 13.465/2017 e das diretrizes da política urbana nacional;
- b) examinar a relação entre estudo preliminar das desconformidades, projeto urbanístico e os objetivos da Reurb-S;
- c) avaliar a situação urbanística do Residencial Betinho após a regularização fundiária de interesse social;
- d) compreender a percepção dos moradores sobre a regularização fundiária e seus efeitos na vida cotidiana.

Esta dissertação está estruturada em seis capítulos. O primeiro apresenta a contextualização do tema, a delimitação do objeto, a lacuna, o problema de pesquisa, a hipótese e os objetivos. O segundo capítulo desenvolve a fundamentação teórica, abordando a urbanização, a informalidade, a regularização fundiária urbana e o papel do projeto urbanístico na Reurb-S. O terceiro capítulo descreve os procedimentos metodológicos adotados. O quarto capítulo apresenta os resultados da pesquisa, com foco na irregularidade fundiária em Teresina, na implementação da Reurb-S e na análise urbanística do Residencial Betinho. O quinto capítulo desenvolve a discussão dos resultados à luz da literatura e da hipótese da pesquisa. O sexto capítulo reúne as conclusões da dissertação, retomando os objetivos, a hipótese e os principais achados da pesquisa.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O referencial teórico desta pesquisa parte da compreensão de que a produção do espaço urbano constitui um processo social, histórico e político, diretamente relacionado às dinâmicas de urbanização, às formas de acesso à terra e às desigualdades socioespaciais, conforme Lefebvre (2000). Nesse sentido, a análise da regularização fundiária urbana de interesse social exige uma abordagem interdisciplinar, que articule contribuições do urbanismo, das ciências sociais e das ciências ambientais, com vistas à compreensão do território como elemento central das políticas de desenvolvimento urbano sustentável.

A partir dessa perspectiva, este capítulo estrutura-se em eixos temáticos que permitem compreender o fenômeno urbano contemporâneo e sua relação com a informalidade, a política urbana e os instrumentos de intervenção territorial. São abordados, assim, temas como cidade, habitação e propriedade, ocupações informais, regularização fundiária urbana e urbanismo contemporâneo, considerando o papel do planejamento urbano e do projeto urbanístico. Parte-se do reconhecimento de que a ação humana sobre o ambiente urbano, especialmente em contextos de urbanização acelerada, deve ser analisada à luz dos impactos sociais e ambientais produzidos, bem como das possibilidades de intervenção orientadas ao desenvolvimento sustentável (Leite, 2012).

Para a construção desse referencial, foram mobilizadas contribuições teóricas de caráter histórico, crítico e aplicado, abrangendo autores que discutem as transformações da política urbana, as mudanças nos paradigmas de planejamento das cidades e a consolidação das áreas informais como expressão das desigualdades estruturais. Foram utilizados, ainda, documentos oficiais e normativos das esferas municipal, estadual e federal, com o objetivo de articular o debate teórico às diretrizes institucionais que orientam a política urbana brasileira.

Nesse contexto, a análise da regularização fundiária é desenvolvida a partir da política urbana brasileira instituída pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. O Estatuto da Cidade representa um marco na incorporação de princípios como a função social da propriedade, a gestão democrática e o direito a cidades sustentáveis, orientando a atuação do poder público na promoção do desenvolvimento urbano e na redução das desigualdades socioespaciais (Brasil, 2001).

A partir dessas diretrizes, a regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S) deve ser compreendida tanto como mecanismo de segurança jurídica da posse quanto como instrumento de política urbana voltado à integração territorial, à inclusão social e a melhorias

ambientais dos assentamentos informais. Nesse sentido, a compreensão do urbanismo como campo de conhecimento e prática torna-se essencial para a análise das intervenções de regularização fundiária, sobretudo em contextos nos quais coexistem informalidade, segregação socioespacial e vulnerabilidade ambiental.

Conforme orientações recentes de políticas públicas urbanas voltadas ao desenvolvimento urbano integrado, destaca-se que:

É indispensável a valorização do projeto urbano e do processo de planejamento urbano, como elementos não somente de qualificação do desenho, mas de articulação das agendas, dos temas técnicos, da mediação dos conflitos e das disputas envolvidas (atores), de aferição de valores (custos, aproveitamento econômico etc.), de garantia de direitos (dimensão jurídica e social) e de viabilização técnica, legal e econômica (Brasil, 2025, p. 17).

Essa compreensão é fundamental para o presente estudo, na medida em que evidencia o papel do projeto urbanístico e do planejamento urbano como elementos estruturantes da política urbana, capazes de articular dimensões técnicas, sociais e institucionais na produção do espaço. Mais do que instrumentos formais, esses elementos configuram-se como mecanismos de mediação entre interesses, conflitos e necessidades presentes nos assentamentos, especialmente em processos de regularização fundiária.

Ademais, é necessário avançar na discussão sobre intervenções urbanísticas em ocupações de famílias de baixa renda, uma vez que, em geral, “a informalidade é discutida sob seus aspectos sociais, econômicos e jurídicos”, sendo menos frequentes os estudos voltados à sua forma urbana (Spolaor; Oliveira, 2021, p. 11). Essa lacuna reforça a importância de abordagens que considerem o núcleo urbano não apenas como objeto de regularização jurídica, mas como espaço de intervenção urbanística qualificada.

Assim, compreende-se que o território urbano é produto da técnica, da legislação e, sobretudo, das relações sociais, econômicas e ambientais que o conformam. Nesse contexto, a Reurb-S revela-se como estratégia de enfrentamento das desigualdades, ao integrar dimensões jurídicas, sociais e territoriais, contribuindo para a concretização do direito à cidade.

Dessa forma, o referencial teórico adotado busca aprofundar essas discussões a partir da análise das dinâmicas populacionais, dos processos de ocupação irregular, da função social da propriedade, da regularização fundiária urbana e do papel do projeto urbanístico como elemento articulador das políticas de desenvolvimento urbano e meio ambiente. Ao situar o fenômeno urbano brasileiro, com recorte territorial na cidade de Teresina, no contexto mais amplo das desigualdades socioespaciais e dos desafios contemporâneos da política urbana, este capítulo

fornece as bases analíticas para examinar se a Reurb-S, especialmente por meio do estudo preliminar das desconformidades e do projeto urbanístico, tem atuado como instrumento de incorporação dos núcleos à cidade formal ou como mecanismo de formalização jurídica da posse.

2.1 O aumento populacional nas cidades e seus reflexos sobre a moradia e a ocupação urbana

A cidade surgiu historicamente como uma necessidade social e, ao longo do tempo, passou por profundas alterações em razão das transformações nos modos e meios de produção. Com a evolução das sociedades, o desenvolvimento de métodos científicos e, sobretudo, a industrialização, modificaram-se as formas de relação social, consumo e distribuição territorial da população, produzindo diferentes processos de urbanização e novas configurações socioespaciais (Benevolo, 2019).

Nos debates contemporâneos, são recorrentes as discussões sobre cidades socialmente equitativas, ambientalmente saudáveis e capazes de assegurar moradia digna. Ao mesmo tempo, ampliam-se as críticas à cidade convertida em mercado, “capturada pelos interesses do sistema financeiro e por sua inimaginável velocidade de troca” (Balbim, 2018, p. 18). Antes de tudo, porém, a cidade deve ser compreendida como fenômeno contínuo e como “uma obra espacial humana, ou seja, resultado da produção social do espaço, por meio das realizações humanas” (Moreira Junior, 2010, p. 89).

Essa compreensão permite superar uma leitura puramente morfológica da cidade. Como destaca Cuthbert (2021, p. 17), o processo de urbanização e suas problemáticas surgem de “situações particulares interdependentes, articuladas num processo global”. Assim, o espaço urbano deve ser analisado a partir das relações econômicas, sociais, ambientais e políticas que o conformam, considerando tanto suas peculiaridades locais quanto sua inserção em dinâmicas globais.

Essa perspectiva aproxima-se da compreensão de território adotada por Andrade (2004), para quem a ideia de território ultrapassa a delimitação física ou administrativa, envolvendo relações de poder, formas de gestão e processos de apropriação social do espaço. Sob essa ótica, a formação de um território produz, simultaneamente, uma dimensão objetiva, relacionada ao domínio e à administração de determinada área, e uma dimensão subjetiva, associada ao sentimento de pertencimento daqueles que nela vivem (Andrade, 2004). A urbanização, nessa

perspectiva, pode ser compreendida como um processo que transforma espaços em territórios socialmente produzidos e permanentemente disputados.

Nos países centrais, onde a industrialização ocorreu entre os séculos XVIII e XIX, as grandes aglomerações urbanas surgiram em um contexto marcado pelo liberalismo político e econômico. Predominava, então, a ideia de menor intervenção estatal, baseada no princípio do *laissez-faire* e na crença no efeito regulador da “mão invisível” do mercado (Nobre, 2019). Como consequência, a classe operária, formada por trabalhadores das fábricas, passou a viver em condições precárias, submetida à exploração do trabalho e a ambientes urbanos insalubres (Nobre, 2019).

Diante dessa realidade, ao longo do século XIX, a questão sanitária, os movimentos revolucionários e a precariedade dos aglomerados urbanos levaram o Estado a intervir mais diretamente na produção do espaço (Benevolo, 2019). Surgiram, assim, as primeiras leis urbanísticas e grandes obras de intervenção urbana, especialmente nas áreas centrais das cidades. Embora essas intervenções buscassem responder a problemas sanitários e funcionais, também contribuíram para a valorização imobiliária e para a exclusão social daqueles que não possuíam poder econômico para permanecer nas áreas reformadas (Harvey, 2014b).

A crise econômica de 1929 marcou o esgotamento do modelo liberal clássico, predominante até então, evidenciando os limites da capacidade autorreguladora dos mercados. Nesse período, a retração da atividade econômica, o aumento do desemprego e a instabilidade financeira levaram à ampliação da intervenção estatal em diversos países. Conforme Anderson (1995), esse processo contribuiu para a consolidação de políticas keynesianas e para a formação dos Estados de bem-estar social que caracterizaram parte significativa do período após a Segunda Guerra Mundial.

Assim, a partir de meados do século XX, nas cidades dos países centrais, estruturou-se um aparato técnico e regulatório para controlar e direcionar o desenvolvimento urbano, apoiado por expressivos recursos financeiros (Nobre, 2019). Nas décadas seguintes, contudo, desenvolveu-se uma reação teórica e política ao Estado intervencionista e de bem-estar, baseada na defesa da redução do papel do Estado na economia e na valorização dos mecanismos de mercado como instrumentos de regulação social e econômica. Conforme Anderson (1995), esse movimento combateu o keynesianismo e o solidarismo predominantes no pós-guerra, criando as bases para a consolidação do neoliberalismo.

Paralelamente às transformações econômicas e institucionais observadas ao longo do século XX, o processo de urbanização das cidades continuou avançando em ritmo acelerado.

Contudo, o aumento da população urbana não ocorreu de forma homogênea. Nos países em desenvolvimento, especialmente a partir da década de 1950, o crescimento populacional urbano foi mais acelerado do que nos países industrializados, onde a urbanização ocorreu de forma mais gradual e relativamente estável (Santos, 2018). Além disso, fora do eixo dos países centrais, o sistema globalizado de produção e consumo produziu uma urbanização marcada por forte segregação espacial e social, gerando, em uma mesma cidade, realidades urbanas profundamente contrastantes (Santos, 2012).

Na América Latina, muitas cidades apresentam áreas ocupadas de modo espontâneo e sem planejamento, tornando a informalidade uma característica de edificações e bairros habitados, em regra, pela população de menor renda (Vieira; Kempfer, 2021). No caso do Brasil, a formação do território ocorreu de maneira gradual e desigual. Conforme Andrade (2004), embora o país dispusesse de vasta extensão territorial desde o período colonial, grande parte desse espaço permaneceu por séculos sem efetiva integração econômica, política e administrativa. A construção do território brasileiro, segundo Andrade (2004), esteve associada à expansão das atividades produtivas, à ocupação populacional e à atuação do Estado na consolidação de áreas consideradas estratégicas, revelando a estreita relação entre território, poder e integração nacional.

Para Pozzetti e Loureiro (2020), a colonização e a exploração econômica contribuíram para a desigualdade na ocupação do solo no Brasil, produzindo uma realidade em que o acesso formal à terra esteve historicamente associado ao poder aquisitivo. Enquanto colônia, as cidades brasileiras exerciam funções administrativas e comerciais, sendo mais relevantes aquelas situadas no litoral, por onde escoavam as mercadorias (Kauchakje; Scheffer, 2017). Posteriormente, a partir de 1808, com a vinda da família real de Portugal, iniciou-se uma reestruturação dos centros urbanos, enquanto, no período imperial, houve a remodelação da configuração espacial e a interiorização, com ampliação da formação de novas cidades (Kauchakje; Scheffer, 2017).

Nesse contexto, parcelas da população sem acesso à propriedade formal da terra passaram a ocupar áreas desprovidas de interesse econômico imediato para o mercado imobiliário e para o poder público (Pozzetti; Loureiro, 2020). Além disso, conforme Maricato (2013), o aumento da densidade demográfica urbana brasileira relaciona-se a acontecimentos estruturantes, como a Lei de Terras de 1850, a abolição da escravidão, a Proclamação da República e os primórdios da industrialização nacional.

Além disso, a expansão da economia cafeeira, principal atividade econômica da segunda metade do século XIX, ocorreu sobre uma estrutura fundiária concentrada e orientada para a exportação. Conforme Arias Neto (2003), a modernização econômica observada em determinadas regiões do país não implicou a democratização do acesso à terra nem a redução das desigualdades sociais, circunstância que contribuiu para a formação de padrões urbanos marcados pela exclusão e pela segregação socioespacial.

Sob a perspectiva de Furtado (2003), a economia cafeeira desempenhou papel decisivo na formação das bases do mercado interno brasileiro e na posterior industrialização do país. Embora estruturada sobre uma lógica exportadora e marcada pela concentração fundiária, a expansão do café contribuiu para a formação de infraestrutura de transportes, para a integração econômica de determinadas regiões e para a constituição de um mercado consumidor relativamente mais dinâmico. Todavia, esse processo ocorreu de forma seletiva, concentrando benefícios em determinadas regiões e grupos sociais, sem alterar substancialmente a estrutura de desigualdade que caracterizava a sociedade brasileira. Para o autor, a permanência dessas assimetrias constitui um dos elementos centrais da formação do subdesenvolvimento nacional.

No final do século XIX, com a alteração das relações de trabalho, o declínio do modelo agroexportador e a desestruturação do Império, os grandes centros passaram a receber população rural em busca de oportunidades (Kauchakje; Scheffer, 2017). Essa atração se intensificou no início do século XX, especialmente com a adoção de um modelo pautado no nacionalismo econômico e no incremento da industrialização (Kauchakje; Scheffer, 2017). Entretanto, a capacidade de absorção da força de trabalho urbana mostrou-se insuficiente, resultando na ampliação do setor terciário e da economia informal no meio urbano, agravando as “diferenças quantitativas e qualitativas de consumo” (Santos, 2013, p. 45). A informalidade consolidou-se como uma estratégia de acesso à moradia e de ocupação do espaço urbano por parte da população de baixa renda.

Conforme observa Furtado (2003), diferentemente do processo clássico de urbanização verificado em diversos países europeus, a migração campo-cidade no Brasil ocorreu sem que os centros urbanos fossem capazes de absorver plenamente a população deslocada. O resultado foi a formação de expressivos contingentes de trabalhadores subempregados ou inseridos em atividades informais, fenômeno que contribuiu para o crescimento periférico das cidades e para a consolidação de padrões urbanos marcados pela precariedade habitacional e pela exclusão socioespacial.

A partir da década de 1930, especialmente durante o governo Vargas, intensificaram-se as iniciativas voltadas à integração territorial, como a Marcha para o Oeste e a criação da Fundação Brasil Central. Posteriormente, a transferência da capital federal para Brasília e a expansão da infraestrutura rodoviária reforçaram esse processo, ampliando fluxos migratórios e promovendo a incorporação de novas áreas às dinâmicas econômicas nacionais (Andrade, 2004). Essas transformações contribuíram para redefinir a distribuição da população e influenciaram os padrões de urbanização observados nas décadas seguintes.

O Brasil, entre 1940 e 1980, passou por um rápido crescimento econômico, porém tal situação não foi suficiente para reduzir desigualdades sociais historicamente enraizadas (Maricato, 2013). Durante o regime militar, o modelo econômico adotado pela elite política e econômica “não preconizou a melhoria na distribuição de renda nem a reforma agrária” (Kauchakje; Scheffer, 2017, p. 72).

Nesse período, especialmente entre 1967 e 1973, consolidou-se o chamado “milagre econômico brasileiro”, fase marcada por elevadas taxas de crescimento, ampliação dos investimentos, fortalecimento do sistema financeiro, expansão do crédito e maior integração da economia nacional ao mercado internacional (Prado; Earp, 2003). Esse processo intensificou a industrialização e a concentração das atividades econômicas nos grandes centros urbanos, estimulando deslocamentos populacionais internos em direção às regiões mais dinâmicas do país.

Esse crescimento econômico foi acompanhado por uma intensa transformação demográfica. Segundo dados do IBGE (2006), a população brasileira passou de aproximadamente 41 milhões de habitantes em 1940 para cerca de 119 milhões em 1980, enquanto a população urbana saltou de 12,9 milhões para 80,4 milhões de habitantes no mesmo período. Em termos relativos, a taxa de urbanização elevou-se de 31,2% em 1940 para 67,6% em 1980, revelando a rapidez com que o país deixou de possuir uma população predominantemente rural para se tornar majoritariamente urbano.

A interpretação de Furtado (2003) contribui para compreender tal fenômeno ao demonstrar que o crescimento econômico não se confunde necessariamente com desenvolvimento social. Segundo o autor, economias periféricas podem apresentar elevados índices de expansão produtiva sem que ocorram transformações estruturais capazes de reduzir desigualdades ou promover maior homogeneidade social. Nessas circunstâncias, a modernização econômica convive com a persistência de formas históricas de exclusão, fazendo com que parcelas significativas da população permaneçam à margem dos benefícios produzidos

pelo crescimento. Tal dinâmica ajuda a explicar por que a intensa urbanização brasileira ocorreu paralelamente à expansão das periferias urbanas, da informalidade e das inadequações habitacionais.

Conforme Prado e Earp (2003), a aceleração econômica ocorreu paralelamente à concentração de renda e à manutenção de profundas desigualdades sociais. Assim, embora o período tenha ampliado a capacidade produtiva e impulsionado a urbanização, a produção formal de moradias e a infraestrutura urbana não acompanharam a velocidade do crescimento demográfico, pois “a população com menor poder aquisitivo foi se estabelecendo nas periferias, cada vez mais distantes, gerando um crescimento desordenado e segregatório das cidades” (Kauchakje; Scheffer, 2017, p. 72).

É preciso observar ainda que a industrialização e o crescimento econômico não ocorreram de maneira uniforme no território nacional, tampouco produziram transformações sociais e urbanas homogêneas, reforçando a importância das diferenças regionais (Maricato; Colosso, 2020). Assim, as cidades brasileiras consolidaram-se como produtos e agentes das dinâmicas sociais, refletindo e reproduzindo as relações históricas de poder (Maricato, 2013). A desigualdade socioeconômica, nesse sentido, manifesta-se diretamente na desigualdade de acesso à terra, com a ocupação de áreas irregulares por aqueles que não possuem recursos financeiros para adquirir moradia no mercado formal.

Se o período desenvolvimentista contribuiu para a expansão urbana sem enfrentar adequadamente as desigualdades estruturais, a crise econômica internacional da década de 1970 e as transformações institucionais subsequentes alterariam profundamente o papel do Estado nas políticas urbanas e habitacionais.

No final da década de 1970 e início da década de 1980, em meio à recessão econômica internacional, intensificou-se a transformação da moradia em mercadoria. Rolnik (2019) observa que essa mudança foi impulsionada por políticas neoliberais, inicialmente na Inglaterra e nos Estados Unidos, e posteriormente difundida para outros países, seja por adoção direta dos governos, seja como contrapartida de organismos financeiros em projetos de desenvolvimento voltados a países periféricos. Para Anderson (1995), a crise do modelo econômico do pós-guerra, em 1973, caracterizada pela combinação entre baixo crescimento e inflação elevada, abriu espaço para que as ideias neoliberais ganhassem força como crítica ao Estado de bem-estar social, aos gastos sociais e à intervenção estatal.

Como consequência do fortalecimento do neoliberalismo, deu-se a reformulação do papel dos governos, passando de “provedores de habitação a ‘facilitadores’, cuja missão é abrir

e apoiar a expansão dos mercados privados” (Rolnik, 2019, p. 36). Dessa forma, as políticas públicas de provisão habitacional foram gradualmente substituídas por estratégias de estímulo à aquisição de imóveis por meio de crédito, hipotecas e financiamento. Essa alteração impactou diretamente o direito à moradia, com efeitos distintos conforme o contexto econômico e sociopolítico de cada país (Rolnik, 2019).

A partir de então, os problemas urbanos foram se acumulando até a crise econômica dos anos 1980 e 1990, agravando a vulnerabilidade nas cidades (Maricato, 2013). A magnitude das transformações dessa época foi sintetizada por Ribeiro (1995, p. 200), ao afirmar que o crescimento explosivo:

[...] entra em crise em 1982, anunciando a impossibilidade de seguir crescendo economicamente sob o peso das constrições sociais que deformavam o desenvolvimento nacional. Primeiro, a estrutura agrária dominada pelo latifúndio que, incapaz de elevar a produção agrícola ao nível do crescimento da população, de ocupar e pagar as massas rurais, as expulsa em enormes contingentes do campo para as cidades, condenando a imensa maioria da população à marginalidade. Segundo, a espoliação estrangeira, que amparada pela política governamental, fortalecerá seu domínio, fazendo-se sócia da expansão industrial, jugulando a economia do país pela sucção de todas as riquezas produtivas.

O aumento da população urbana reforça a dimensão global do problema de acesso à terra. Em 2018, o percentual da população mundial que vivia em cidades chegou a 55%, demonstrando a intensificação da urbanização, já que em 1960 tal quantidade representava 34% do total (Banco Mundial, 2018). Para Jereissati (2019, p. 114), essa “amplificação da população urbana mundial não ocorre sem o surgimento de inúmeros problemas e desafios, especialmente para o meio ambiente, a saúde e a qualidade de vida das pessoas”. As cidades contemporâneas tornaram-se, assim, “grandes centros de desigualdade”, atravessadas por situações que ameaçam a sustentabilidade da vida urbana (Jereissati, 2019, p. 114).

Sobre o processo de urbanização desigual, destaca-se ainda a influência da economia política da habitação e do papel do Estado como regulador sobre o desenho das cidades e a vida de seus habitantes (Rolnik, 2019). Além disso, mesmo com a existência de dispositivos legais e instrumentos de planejamento, a persistência de áreas clandestinas, informais e de autoconstruções evidencia que diretrizes de ordenamento territorial, como os planos diretores,

não são suficientes, por si só, para impedir ocupações espontâneas, especialmente quando o mercado continua sendo fator determinante no acesso à terra (Bertaud, 2023).

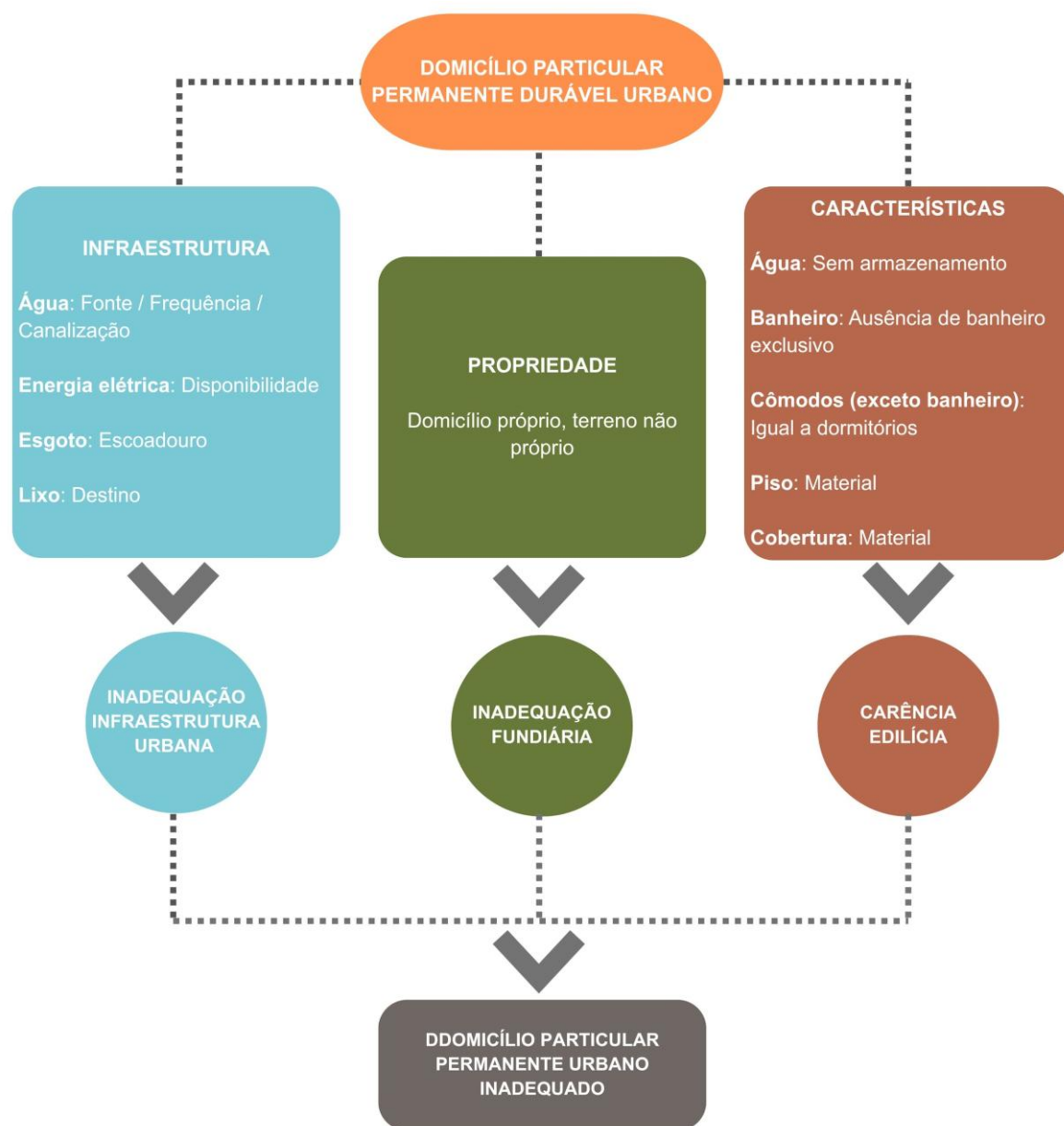
Quanto à informalidade como forma de inserção territorial da população de baixa renda, no campo da regularização fundiária, o cenário de fortalecimento do neoliberalismo gerou críticas à centralidade da titulação de propriedades. Varley (2016) identifica autores que interpretam a entrega de títulos como possível mecanismo de inserção das populações mais pobres no mercado financeiro, sem necessariamente responder às necessidades coletivas ou às condições urbanísticas dos núcleos regularizados. Tal posicionamento crítico é relevante para a presente pesquisa, evidenciando que a regularização fundiária deve ser analisada tanto em relação à formalização da posse quanto em sua dimensão territorial, social e ambiental.

A persistência de ocupações informais levou diversos países latino-americanos a desenvolver instrumentos voltados à regularização fundiária, buscando integrar áreas consolidadas à cidade formal. Entretanto, tais iniciativas passaram a enfrentar o desafio de conciliar segurança da posse, inclusão social, qualificação urbanística e sustentabilidade ambiental, demonstrando que a superação da informalidade exige intervenções que ultrapassam a mera titulação dos ocupantes.

Segundo estimativa da Fundação João Pinheiro (FJP), “em 2022, 26.510.673 domicílios brasileiros possuíam algum tipo de inadequação (déficit qualitativo), o que, em termos relativos, representa 41,2% dos domicílios caracterizados como urbanos duráveis no país” (FJP, 2023, p. 16). Esse dado não inclui os domicílios classificados como déficit habitacional por serem improvisados ou rústicos, o que demonstra a amplitude do problema habitacional brasileiro e seus reflexos sobre a qualidade de vida da população.

O indicador de inadequação de domicílios urbanos da FJP é composto por três componentes: inadequação de infraestrutura urbana, inadequação edilícia e inadequação fundiária (Figura 1). Basta a presença de uma dessas características para que o imóvel seja considerado inadequado (FJP, 2023). De acordo com a FJP (2023), embora a maioria dos domicílios apresente apenas um tipo de inadequação, uma parcela relevante, correspondente a 25,8% dos domicílios duráveis ocupados, possui mais de uma inadequação.

Figura 1 - Componentes e subcomponentes considerados para o indicador de inadequação de domicílios da FJP

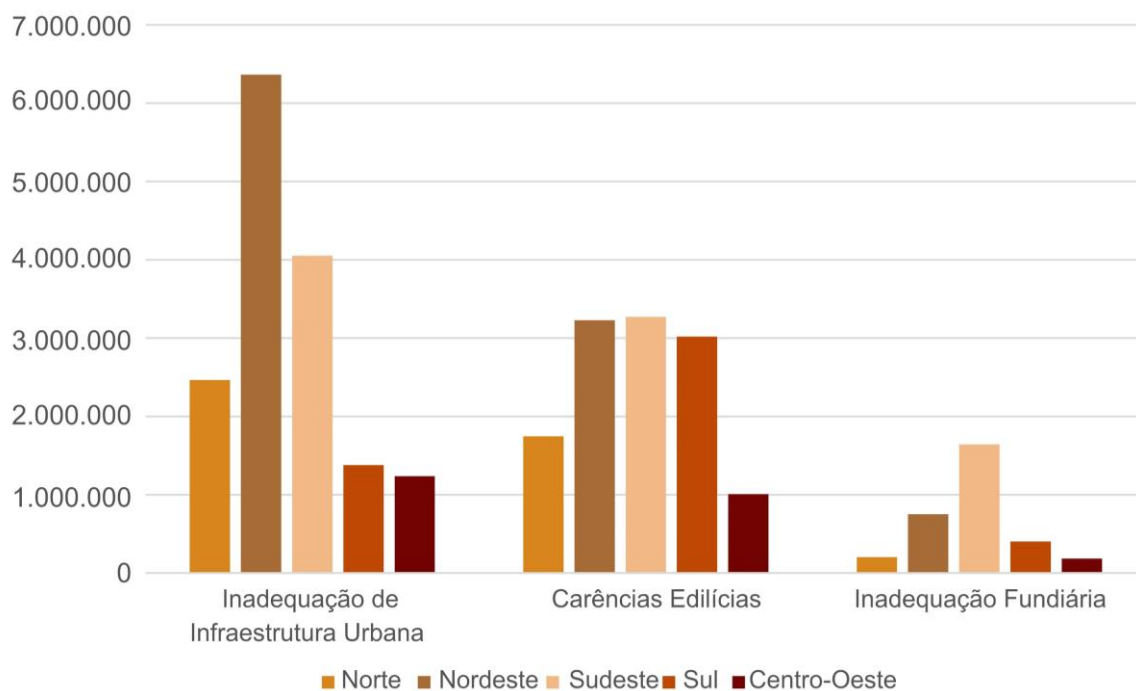


Fonte: FJP (2023). Elaborado pela autora, 2026.

Dentre os três componentes estabelecidos pela FJP, a inadequação de infraestrutura urbana é o mais significativo, totalizando mais de 15 milhões de domicílios, ou 24% dos domicílios duráveis ocupados (Figura 2). A situação é particularmente expressiva no Nordeste, onde existem mais de 6 milhões de domicílios com inadequação de infraestrutura urbana, correspondendo a 41% do total nacional nessa categoria (FJP, 2023). Em seguida, aparecem a carência edilícia e a inadequação fundiária, esta última presente em mais de 3 milhões de

domicílios duráveis, sendo que, em um terço deles, há também outro tipo de inadequação (FJP, 2023).

Figura 2 - Componentes em valores absolutos da inadequação de domicílios duráveis urbanos ocupados



Fonte: FJP (2023). Elaborado pela autora, 2026.

Esse panorama evidencia que a expansão urbana brasileira carrega tanto um déficit quantitativo de moradias como um déficit qualitativo, relacionado à infraestrutura, à edificação e à regularidade fundiária. A persistência dessas inadequações demonstra que a política habitacional e urbana deve enfrentar as condições materiais, ambientais e territoriais que estruturam a vida urbana.

Diante desse cenário, o aumento populacional nas cidades e a consequente pressão sobre a moradia ajudam a explicar a consolidação da informalidade como estratégia de acesso ao espaço urbano. No caso brasileiro, a desigualdade socioeconômica, a mercantilização da moradia e a insuficiência de políticas públicas integradas produziram um padrão de urbanização no qual a regularização fundiária se torna necessária, mas insuficiente se limitada à dimensão jurídica.

Os elementos discutidos neste item permitem compreender as bases históricas e territoriais do problema investigado. Se a informalidade resulta de processos históricos,

econômicos, sociais e ambientais, sua superação exige mais do que a entrega de títulos. A regularização fundiária de interesse social precisa enfrentar as inadequações que permanecem no território, articulando planejamento urbano, projeto urbanístico e políticas públicas setoriais.

Nesse contexto, a inadequação fundiária não se apresenta como problema isolado, mas como uma das manifestações de um processo histórico mais amplo de urbanização desigual. A regularização fundiária, portanto, pode desempenhar papel que ultrapassa a formalização jurídica da posse, constituindo instrumento potencial de enfrentamento das desigualdades territoriais acumuladas ao longo da formação urbana brasileira. É nesse ponto que o estudo preliminar das desconformidades e o projeto urbanístico assumem papel central, pois permitem transformar o diagnóstico em diretrizes de intervenção capazes de qualificar o espaço urbano e promover desenvolvimento urbano sustentável.

2.2 Ocupações informais urbanas

No início do século XXI, conforme Leite (2012, p. 34), uma em cada três pessoas vivia “em uma favela nas cidades do mundo em desenvolvimento”, ocupando áreas de risco de desmoronamento, erosão, sujeitas à inundação ou com problemas relacionados à saúde e à salubridade. Trata-se de áreas que apresentam características próprias quanto à forma, localização, configuração espacial e padrões de urbanização, convertendo-se em objeto de estudo do urbanismo, sobretudo na América Latina (Aguilera-Martínez; Medina-Ruiz, 2023).

Para fins desta pesquisa, a informalidade urbana é compreendida como o processo de produção do espaço marcado pela ocupação de terras e pela construção de moradias fora dos parâmetros formais de propriedade, parcelamento, infraestrutura e controle urbanístico. A irregularidade fundiária, por sua vez, refere-se à desconformidade jurídica, urbanística ou ambiental que impede a plena integração do núcleo ao ordenamento territorial. Já os núcleos urbanos informais (NUIs), conforme a Lei nº 13.465/2017, correspondem aos assentamentos clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação (Brasil, 2017).

Sob essa lógica, os núcleos urbanos informais são frequentemente vistos de forma estigmatizada a partir do plano urbanístico, muitas vezes baseado em preceitos de legalidade. Entretanto, como observam Spolaor e Oliveira (2021, p. 11), “o modelo de habitar autoconstruído surge da necessidade”. Assim, quando o “Estado não é capaz de fornecer

recursos e infraestrutura à sua população, habitantes encontram a sua própria solução para habitação, muitas vezes, ilegal” (Spolaor; Oliveira, 2021, p. 11).

Os assentamentos informais, como solução de habitação para os pobres urbanos, tornaram-se mais comuns nas cidades latino-americanas, sobretudo nos anos 1990 e no início dos anos 2000. A partir da década de 1980, os pobres passaram a ser “considerados um mercado para serviços financeiros”, quando o microfinanciamento se tornou mais uma forma de expansão do neoliberalismo (Rolnik, 2019, p. 129).

Segundo Rolnik (2019), uma das causas da atual problemática habitacional foi a crise econômica dos anos 1980, com a consequente criação de programas de reestruturação por bancos e instituições dos Estados Unidos e de outros países-membros do G7. Destaca-se, ainda, o corte de gastos públicos em países que haviam passado por intenso processo de urbanização entre os anos 1960 e 1970, afetando a provisão estatal de moradia social.

Hoje, o acesso informal à terra e à moradia constitui realidade presente na maioria das cidades de países periféricos, embora não exista uma definição única de informalidade (Fernandes, 2011). As ocupações irregulares ou informais decorrem da rápida urbanização sem planejamento, do alto preço da terra e da financeirização da moradia (Guerreiro; Rolnik; Marín-Toro, 2022), havendo ainda a privação total ou parcial de infraestrutura básica e de equipamentos públicos (Maricato, 2013).

Desse modo, nas situações de informalidade, geralmente é negada a moradia entendida como um conjunto mais amplo de condições que extrapolam o simples ato de morar. Para a efetivação do direito à moradia, é preciso contemplar a habitabilidade e a salubridade da edificação, bem como “os elementos essenciais para o desenvolvimento humano, social e econômico das pessoas, condições efetivas de acesso aos bens produzidos na cidade que assegurem uma vida adequada, atendendo às necessidades humanas” (Pagani; Alves; Cordeiro, 2016, p. 185). Logo, as áreas resultantes de processos informais de ocupação demandam, além de estratégias de mitigação e controle, “a disponibilização de planos e programas em termos de instrumentos para um correto planejamento sustentável que resulte em boas práticas de construção social do habitat” para o desenvolvimento de cidades e territórios de vulnerabilidade (Aguilera-Martínez; Medina-Ruiz, 2023, p. 33, tradução nossa).

Contudo, ao contrário do que ocorre com cidades históricas construídas sem planejamento, muitas vezes preservadas como objeto de estudo, “muitos assentamentos informais são demolidos e reconstruídos em locais diferentes sem nenhum respeito ou interesse por sua história”, tradições e vínculos sociais (Spolaor; Oliveira, 2021, p. 13). Uma alternativa

para essas situações, conforme Spolaor e Oliveira (2021), é o conhecimento morfológico das áreas irregulares, que pode orientar melhorias, novas construções, ampliações e assistência técnica de arquitetura, assegurada pela Lei nº 11.888/2008 (Brasil, 2008), permitindo transformações menos invasivas e mais inclusivas nos territórios autoconstruídos.

No Brasil, assim como em outros países latino-americanos, o crescimento das cidades ocorreu de forma intensa, sobretudo a partir da década de 1950 (Maricato, 2013), em razão da industrialização tardia da periferia do mundo capitalista (Furtado, 1998). Conforme Mello (1982), a industrialização brasileira constituiu-se de forma retardatária, subordinada à dinâmica da economia mundial capitalista e sem a constituição simultânea das bases produtivas necessárias à reprodução autônoma do capital. Nesse contexto, a urbanização ocorreu de forma acelerada e concentrada, acompanhando a expansão industrial sem que houvesse correspondente universalização do acesso à moradia, à infraestrutura urbana e aos serviços públicos.

Como consequência, a urbanização brasileira passou a reproduzir desigualdades históricas, contribuindo para a formação de áreas informais e para a segregação socioespacial observada em grande parte das cidades do país. Maricato (2013) afirma que a urbanização brasileira, devido à posição do país na divisão internacional do trabalho, é marcada por áreas de ocupação irregular e desassistidas pelo poder público, resultando em territórios contrastantes entre áreas legais e informais. Essa realidade é descrita da seguinte forma por Darcy Ribeiro (1995, p. 204):

A própria população urbana, largada a seu destino, encontra soluções para seus maiores problemas. Soluções esdrúxulas, é verdade, mas são as únicas que estão ao seu alcance. Aprende a edificar favelas nas morrarias mais íngremes fora de todos os regulamentos urbanísticos, mas que lhe permitem viver junto aos seus locais de trabalho e conviver como comunidades humanas regulares, estruturando uma vida social intensa e orgulhosa de si.

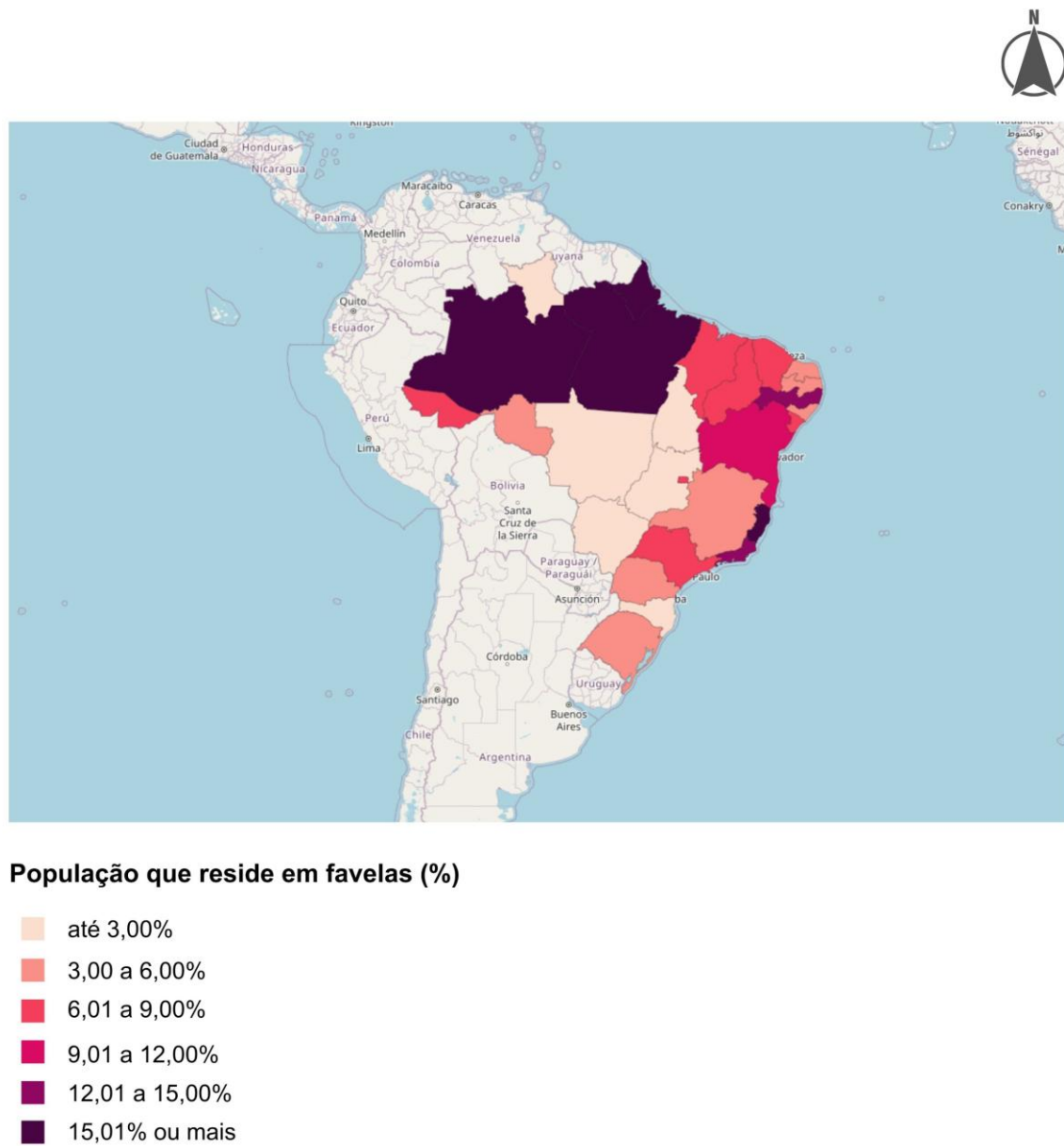
Em levantamento sobre ocupações informais no Brasil, constatou-se que aproximadamente 5 milhões de domicílios se encontram em área de domínio alheio, não seguem o ordenamento urbanístico vigente, apresentam carência de estrutura urbana e serviços públicos essenciais e/ou estão situados em territórios inadequados à ocupação (IBGE, 2020). Com o objetivo de ampliar “a representação da realidade em suas múltiplas configurações

territoriais” (IBGE, 2025, p. 6), o Censo Demográfico de 2022 passou a adotar recorte específico para favelas e comunidades urbanas.

De acordo com o IBGE (2025), foram identificadas 12.348 favelas e comunidades urbanas em 656 municípios brasileiros, onde vivem 16,3 milhões de pessoas, residentes em 6.556.968 domicílios edificadas nos mais variados sítios geográficos. Esses territórios apresentam “idades, formas, tipos de construção, arruamentos, tamanhos e densidades diversas, podendo ter sido formadas por meio de autoconstrução ou projetos habitacionais” (IBGE, 2025, p. 31).

As favelas e comunidades urbanas podem apresentar uma ou mais características, como pouca ou nenhuma assistência do Estado ou de agentes privados, ocupação de espaços sem infraestrutura básica, organização espacial e construções em desacordo com padrões urbanísticos formais e predominância de insegurança jurídica de posse (IBGE, 2025). Ademais, nesses territórios, identifica-se “uma expressiva presença de população preta e parda e, em algumas Regiões do País, indígena” (IBGE, 2025, p. 33). Outro dado relevante é que as regiões Norte e Nordeste concentram os maiores percentuais de população vivendo em favelas e comunidades urbanas (Figura 3).

Figura 3 - População vivendo em Favelas e Comunidades Urbanas no Brasil



Fonte: IBGE (2022). Editado pela autora, 2025.

Esses dados demonstram que as ocupações urbanas informais constituem fenômeno multidimensional, expressando tanto o déficit habitacional como a exclusão histórica da população de baixa renda do acesso formal à terra e à cidade. Como observam Kamalipour e Dovey (2019), esses assentamentos são frequentemente invisibilizados nos mapas e nas políticas públicas, embora representem parte essencial da morfologia urbana contemporânea. Tal invisibilidade reforça desigualdades estruturais e reproduz a ideia de que a informalidade

seria uma anomalia, quando, na realidade, constitui componente intrínseco do processo de urbanização em sociedades periféricas.

O direito à moradia é assegurado pela Constituição Federal de 1988, nos termos do art. 6º (Brasil, 1988), e pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, que estabelece diretrizes para a gestão justa e igualitária das cidades e para a garantia da função social da cidade e da propriedade urbana (Brasil, 2001; Pagani; Alves; Cordeiro, 2016).

No contexto da informalidade, tanto na construção da habitação quanto na ocupação do espaço pela população de baixa renda, a regularização fundiária, associada à urbanização de áreas para provimento de infraestrutura e serviços, apresenta-se como um dos objetivos e instrumentos da política urbana nacional disponíveis para a efetivação do direito à moradia (Pagani; Alves; Cordeiro, 2016).

A partir desse aspecto, a legislação pertinente amplia o foco da unidade habitacional para o meio urbano e desloca a compreensão do campo individual da propriedade para um direito mais amplo. O direito à cidade, conforme Libório (2020, p. 175), “significa proporcionar a todos os habitantes a oportunidade de usufruir, em sua plenitude, as funções essenciais da cidade que, nos termos da Carta de Atenas de 1993, seriam: habitar, trabalhar, circular e divertir”. Para tanto, a política urbana deve ser implementada em favor das camadas mais vulneráveis, garantindo a prevalência dos interesses coletivos e evitando formas de segregação socioeconômica (Libório, 2020).

Contudo, a manutenção de um número expressivo desses espaços revela a fragmentação socioespacial e a persistência de modelos de crescimento urbano que priorizam a lógica do mercado em detrimento do direito à moradia. Em razão disso, a informalidade não se restringe à ausência de regularidade fundiária, mas expressa a negação sistemática de políticas de urbanização inclusiva e ambientalmente equilibrada.

Portanto, em um país onde milhares de famílias não vivem em habitações e/ou locais adequados, a regularização fundiária urbana, como política pública, torna-se importante “não apenas para garantir dignidade, inclusão, cidadania, qualidade de vida e acesso ao direito à cidade às populações menos favorecidas, mas também providência fundamental para melhorar as condições materiais e, por conseguinte, de vida de tais setores sociais” (Vieira; Kempfer, 2021, p. 147).

Assim, compreender a informalidade urbana implica reconhecer o papel ativo das populações que constroem a cidade à margem da legalidade formal, mas dentro da realidade social. As políticas de urbanização e regularização devem, portanto, superar a lógica meramente

corretiva e adotar uma visão territorial, capaz de valorizar os territórios populares como parte legítima do espaço urbano e promover sua inclusão efetiva às dinâmicas econômicas, ambientais e culturais das cidades brasileiras.

Essa compreensão conecta diretamente o tema deste item ao objeto da pesquisa. Se as ocupações informais resultam de processos históricos de exclusão, de insuficiência de políticas habitacionais e de restrições no acesso à terra urbanizada, a Reurb-S deve ser compreendida como política de integração territorial, orientando intervenções e transformando núcleos informais em espaços urbanos qualificados, acessíveis e ambientalmente equilibrados.

2.2.1 Da ordem à desordem: informalidade e irregularidade fundiária em Teresina

A formação urbana de Teresina-PI revela uma tensão estrutural entre planejamento formal e dinâmicas reais de ocupação do território. Concebida no século XIX como uma capital planejada, com traçado ordenado e função administrativa definida, a cidade passou, ao longo do tempo, por um processo de expansão marcado por desigualdades socioespaciais e crescimento periférico (Dias, 2016; Terceiro; Espíndola; Carneiro, 2018).

Esse descompasso intensifica-se a partir da segunda metade do século XX, quando o aumento dos fluxos migratórios e a ampliação da demanda por moradia impulsionam a ocupação de áreas periféricas. A expansão urbana ocorre predominantemente de forma horizontal, associada à implantação de conjuntos habitacionais distantes das áreas centrais e à valorização desigual do solo urbano (Nascimento; Lima Monte, 2009).

Nesse contexto, a irregularidade fundiária em Teresina deve ser compreendida como produto de mecanismos estruturais de produção do espaço, relacionados à atuação seletiva do mercado imobiliário, à insuficiência de políticas habitacionais e à limitada capacidade estatal de antecipar e ordenar o crescimento urbano.

A partir dessa dinâmica, as ocupações de terra passam a desempenhar papel central na produção da cidade. Conforme analisa Lima (2001), especialmente a partir das décadas de 1970 e 1980, as ocupações urbanas constituíram estratégias concretas de acesso à moradia por parte da população de baixa renda. Impulsionadas pela impossibilidade de acesso ao mercado formal e pela existência de vazios urbanos, essas práticas configuraram formas alternativas de inserção territorial.

Segundo Lima (2001), tais ocupações não devem ser compreendidas somente sob a ótica da ilegalidade formal. Elas expressam processos sociais complexos, nos quais a ocupação da terra também assume caráter de reivindicação de direitos. Nesse sentido, estabelece-se uma tensão entre legalidade e legitimidade, em que práticas inicialmente ilegais passam a adquirir reconhecimento social e político.

A autora destaca ainda a noção de “novas legalidades”, produzidas no espaço público a partir das experiências sociais concretas (Lima, 2001). Trata-se de formas de regulação que, embora não previstas originalmente no ordenamento jurídico, influenciam a atuação estatal e redefinem os limites da política urbana. Assim, a informalidade urbana em Teresina deve ser compreendida como expressão de processos que tensionam e reconfiguram a própria produção normativa do espaço.

Paralelamente, a atuação do poder público historicamente oscilou entre ações pontuais de regularização, reassentamento e intervenções fragmentadas. Ainda que iniciativas tenham sido implementadas, sobretudo a partir das décadas de 1980 e 1990, elas não foram suficientes para enfrentar de forma estruturante a irregularidade fundiária, frequentemente limitando-se à titulação ou a intervenções sem continuidade (Rodrigues Neto, 2005; Teresina, 2019).

Esse padrão de atuação contribuiu para a reprodução da informalidade, uma vez que não enfrentou suas causas estruturais nem promoveu a dimensão urbanística da regularização. Como resultado, a irregularidade fundiária, enquanto expressão jurídica da informalidade na ocupação do território, permanece como um dos principais desafios da política urbana municipal, associada a déficits de infraestrutura, saneamento e acesso a serviços públicos.

Dessa forma, na trajetória urbana de Teresina, a informalidade não decorre da ausência de normas, configurando-se sobretudo como desconexão estrutural entre planejamento urbano, política habitacional e dinâmica social de ocupação. A cidade, concebida sob um ideal de ordenamento e racionalidade espacial, foi progressivamente transformada por práticas que expressam necessidades concretas de acesso à moradia e à cidade.

Essa compreensão da irregularidade fundiária como fenômeno socioespacial é central para o presente estudo, pois permite compreender a necessidade de reposicionamento da política urbana de Teresina diante dos desafios contemporâneos. O enfrentamento da irregularidade fundiária deve, portanto, ultrapassar a perspectiva da regularização como fim em si mesma, assumindo um caráter transformador e prospectivo, capaz de reconstruir a relação entre o Estado, o território e a população.

Assim, a superação da desordem urbana não se dará pela imposição de uma nova ordem abstrata, mas pela consolidação de uma cidade que reconheça sua complexidade, valorize a inclusão e promova a equidade territorial. Essa perspectiva orienta a análise do Residencial Herbert de Sousa (Residencial Betinho), permitindo examinar em que medida a regularização fundiária, especialmente no âmbito da Reurb-S, tem superado a dimensão jurídico-formal e contribuído para a integração urbanística, social e ambiental dos núcleos urbanos informais.

2.3 A função social da propriedade e os direitos à moradia e a cidades sustentáveis

A função social da propriedade, no Brasil, está prevista na Constituição Federal de 1988 e no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que regulamenta a política urbana nacional (Brasil, 2001). Sua compreensão, contudo, deve ser articulada a debates mais amplos sobre o direito à moradia, reconhecido internacionalmente desde a Declaração Universal dos Direitos Humanos, de 1948, e sobre o direito à cidade, conceito formulado por Henri Lefebvre em 1968, no contexto das críticas à sociedade capitalista e à produção desigual do espaço urbano (Alomar, 2017; Kauchakje; Scheffer, 2017).

A moradia, conforme Kauchakje e Scheffer (2017, p. 120), “é considerada um espaço de relações entre os que residem juntos, assim como as relações com seu entorno”, refletindo valores culturais e sociais. Ao longo da segunda metade do século XX, o tema incorporou dimensões como moradia adequada e moradia digna, ampliando sua compreensão para além da unidade habitacional (Kauchakje; Scheffer, 2017). O direito à moradia tornou-se direito fundamental no contexto de transição do Estado Liberal para o Estado de bem-estar social, com o reconhecimento da responsabilidade estatal pela garantia de condições mínimas de existência digna, pois sua efetivação constitui instrumento para o exercício de outros direitos sociais, como saúde, educação, trabalho e lazer (Freitas; Coelho, 2022).

O direito à cidade, por sua vez, pressupõe uma sociedade urbana orientada pela prevalência do valor de uso sobre o valor de troca e pela gestão democrática do espaço (Alomar, 2017). Trata-se de um conceito que ultrapassa o acesso à cidade, envolvendo a possibilidade de participação na sua produção e transformação. Permanece, ainda hoje, como instrumento crítico diante das dinâmicas de mercantilização urbana e da atuação de agentes econômicos, frequentemente mediada pelo Estado (Alomar, 2017).

No campo ambiental, durante a década de 1960, surgiram movimentos de contracultura e antimodernistas em várias partes do globo, sobretudo no meio acadêmico, como forma de

resistência ao capitalismo liberal, ao imperialismo e aos seus efeitos sociais e ambientais (Harvey, 2014a). Nesse mesmo período, ampliaram-se os estudos que evidenciavam os impactos do modelo de desenvolvimento predominante sobre os ecossistemas, demonstrando que os padrões de produção e consumo característicos das sociedades industrializadas vinham provocando degradação ambiental em escala crescente e revelando os limites ecológicos do crescimento econômico então vigente (Boff, 2016; Veiga, 2019). Esse processo culminou na Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente Humano, realizada em Estocolmo, em 1972, marco relevante para a construção de uma agenda ambiental global (Sotto, 2016).

A Declaração de Estocolmo reconheceu, em seu princípio 1, o direito de todas as pessoas, das gerações presentes e futuras, a um meio ambiente saudável e digno, a ser protegido e melhorado coletivamente (Sotto, 2016). Além disso, seu princípio 15 destacou o planejamento dos assentamentos humanos e da urbanização como forma de evitar repercussões negativas sobre o meio ambiente e alcançar benefícios sociais, econômicos e ambientais (Jereissati, 2019).

Ainda no âmbito internacional, a Conferência Habitat I (1976) consolidou o princípio da moradia adequada como direito humano fundamental, enquanto a Habitat II (1996) estabeleceu parâmetros como segurança jurídica da posse, infraestrutura, habitabilidade, acesso a serviços essenciais e respeito à identidade e à diversidade cultural (Freitas; Coelho, 2022; Kauchakje; Scheffer, 2017). Entretanto, esses avanços normativos ocorreram paralelamente ao fortalecimento da financeirização da habitação, que ampliou a atuação de agentes financeiros e reduziu a centralidade da produção estatal da moradia (Balbim, 2018).

Segundo Balbim (2018), as lógicas globais desse período reforçaram o paradigma da cidade como mercadoria, limitando a democratização do acesso ao espaço urbano. Esse cenário evidencia que o reconhecimento formal de direitos não é suficiente para garantir sua materialização, sobretudo em contextos marcados por desigualdades estruturais. Ao mesmo tempo, tem sido consolidada a compreensão de que os custos ambientais do modelo econômico vigente não são distribuídos de forma homogênea, recaindo com maior intensidade sobre populações e países socialmente mais vulneráveis, enquanto os maiores níveis de consumo e emissão permanecem concentrados nas economias mais desenvolvidas e entre os segmentos de maior renda (Veiga, 2019). Essa constatação aproxima o debate da noção contemporânea de justiça climática, segundo a qual os grupos que menos contribuem para a degradação ambiental tendem a suportar seus impactos de forma mais intensa, especialmente nas periferias urbanas e assentamentos precários.

No debate internacional sobre sustentabilidade, um marco relevante foi a publicação do Relatório Nosso Futuro Comum, elaborado pela Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento (CMMAD, 1987). O documento difundiu o conceito de desenvolvimento sustentável, fundamentado na integração entre as dimensões social, ambiental e econômica e orientado pela equidade intergeracional (Jereissati, 2019). Também dedicou atenção aos desafios urbanos, propondo diretrizes para uma gestão mais sustentável das cidades (Sotto, 2016). Esse novo paradigma contribuiu para ampliar, nas décadas seguintes, a articulação entre desenvolvimento sustentável, política urbana e efetivação do direito à moradia, posteriormente incorporada em documentos internacionais como a Agenda 2030 e a Nova Agenda Urbana.

Nesse sentido, considerando-se a relação entre economia e ética, o desenvolvimento passa a ser compreendido de forma distinta do mero crescimento econômico, que está diretamente ligado a valores do Produto Interno Bruto (PIB), aumento de rendas pessoais, industrialização e avanço tecnológico. O objetivo maior do desenvolvimento consiste em “promover a igualdade e maximizar a vantagem daqueles que vivem nas piores condições, de forma a reduzir a pobreza” (Sachs, 2008, p.14). Sen (2010, p. 16-17), por sua vez, associa o desenvolvimento à remoção de “pobreza e tirania, carência de oportunidades econômicas e destituição social sistemática, negligência dos serviços públicos e intolerância ou interferência excessiva de Estados repressivos”.

De acordo com Sachs (2008), o desenvolvimento sustentável apoia-se nas dimensões social, ambiental, territorial, econômica e política, que devem avançar de forma integrada. Ademais, os avanços nesses setores devem acontecer simultaneamente, mediante estratégias de curto, médio e longo prazos, sendo necessário ainda a garantia de direitos civis, cívicos e políticos, participação social e acesso igualitário a serviços públicos essenciais (Sachs, 2008).

Nessa perspectiva, Veiga (2019) sustenta que a sustentabilidade deixou de representar mera diretriz programática para consolidar-se como um novo valor social, econômico e político, apto a orientar decisões públicas e privadas. Para o autor, não se trata apenas de compatibilizar crescimento econômico e proteção ambiental, mas de redefinir os próprios critérios de desenvolvimento, incorporando limites ecológicos, justiça social e responsabilidade intergeracional (Veiga, 2019). Essa compreensão amplia o alcance da função social da propriedade, que, além da produtividade econômica, passa a exigir compromisso com a proteção ambiental, a inclusão social e a promoção de cidades mais resilientes e sustentáveis.

Em 2016, foi lançada a Nova Agenda Urbana (NAU), durante a Habitat III, realizada em Quito, no Equador, em continuidade à Agenda 2030 e aos 17 Objetivos de Desenvolvimento

Sustentável (Jereissati, 2019). No campo urbano, o ODS 11 estabelece o compromisso de tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. A meta 11.1, por sua vez, busca garantir o acesso à habitação segura, adequada e a preço acessível, aos serviços básicos e à urbanização de favelas (Sotto *et al.*, 2019).

A Nova Agenda Urbana reforça a importância do ODS 11, bem como a necessidade da correlação entre os três eixos do desenvolvimento sustentável, trazendo como princípios orientadores a sustentabilidade social urbana, a sustentabilidade econômica urbana e a sustentabilidade ambiental urbana (Jereissati, 2019). Contudo, há críticas relevantes ao documento. Alomar (2017) aponta limitações como a aproximação entre “cidade para todos” e “direito à cidade” sem enfrentamento das causas estruturais da exclusão urbana, a baixa atenção aos despejos forçados e à segurança da posse, bem como a continuidade de uma visão mercantilista da cidade.

Benetti (2020) também contrapõe o direito à cidade formulado por Lefebvre à perspectiva adotada por agências internacionais, como a Organização das Nações Unidas (ONU), por meio do Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat), e o Banco Mundial. Para o autor, em Lefebvre, o direito à cidade corresponde ao “direito à construção da cidade”, envolvendo participação, organização popular e constituição de sujeitos políticos (Benetti, 2020, p. 55). Nas agências internacionais, por outro lado, o direito à cidade tende a ser tratado como direito ao consumo de serviços urbanos, por meio de reformas conduzidas pela aliança entre Estado e grupos sociais (Benetti, 2020).

Na mesma direção, Alomar (2017) afirma que organizações internacionais frequentemente adotam visões abstratas e distantes da vida cotidiana, deixando em segundo plano a construção ascendente do espaço urbano, baseada na participação popular e nas necessidades reais da população. Balbim (2018) acrescenta que o direito à cidade, em seu sentido crítico, exige o reconhecimento da dimensão do cotidiano, a desalienação da sociedade e a revisão dos limites da democracia representativa.

No Brasil, o direito à moradia e o direito à cidade ganharam força, ao longo dos anos de 1980 e 1990, dentro dos movimentos sociais, compondo um cenário contraditório; já que, nesse mesmo período, havia um avanço da “hegemonia dos circuitos globalizados do capital e das finanças, assim como das agendas e pautas neoliberais, especialmente nas políticas habitacionais e urbanas” (Rolnik, 2019, p. 262).

A Constituição Federal de 1988 reconheceu, em seu art. 6º, o direito à moradia como direito social fundamental, ao lado da educação, saúde, alimentação, trabalho, transporte, lazer,

segurança, previdência social, proteção à maternidade e à infância e assistência aos desamparados (Brasil, 1988). Além disso, consagra-se a função social da propriedade (art. 5º, XXIII; art. 170, III) e o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225).

O art. 23, IX, atribuiu ainda competência comum à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios para promover programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (Brasil, 1988). Ao Município, ente federativo dotado de autonomia política, administrativa e financeira, é atribuído protagonismo na condução da política urbana.

Com a promulgação do Estatuto da Cidade, em 2001, consolidou-se um marco normativo da política urbana nacional. A lei regulamentou os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e adotou como objetivo central o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (Brasil, 2001).

O Estatuto da Cidade estabelece, em seu art. 1º, parágrafo único, normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental (Brasil, 2001). No art. 39, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas (Brasil, 2001).

Entre as diretrizes da política urbana previstas no Estatuto da Cidade, merece especial atenção o art. 2º, inciso I, que estabelece a garantia do direito a cidades sustentáveis, “entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (Brasil, 2001). Essa previsão evidencia que a sustentabilidade urbana, no ordenamento brasileiro, não se restringe à proteção e à conservação dos recursos naturais, abrangendo também condições materiais de vida, inclusão social e acesso ao território.

Conforme Sotto *et al.* (2019), o Estatuto da Cidade estabeleceu conceitos fundamentais do urbanismo brasileiro e instrumentos de planejamento e gestão voltados ao desenvolvimento urbano sustentável. Entre suas diretrizes, sobressai-se ainda o art. 2º, inciso IV, que determina o planejamento do desenvolvimento das cidades e da distribuição espacial da população e das atividades econômicas, de modo a evitar e corrigir distorções da expansão urbana e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente (Brasil, 2001).

Essa compreensão vem sendo reforçada pelo Plano Clima Adaptação – Plano Setorial de Cidades (Brasil, 2025), instrumento integrante da Estratégia Nacional de Adaptação à Mudança do Clima, elaborado conjuntamente pelos Ministérios do Meio Ambiente e Mudança do Clima, da Ciência, Tecnologia e Inovação e das Cidades. O documento reconhece que padrões históricos de urbanização, como a impermeabilização do solo, a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis, a canalização de cursos d'água e a baixa arborização urbana ampliam a vulnerabilidade climática das cidades brasileiras, especialmente entre populações socialmente vulnerabilizadas.

O planejamento territorial, portanto, deve ser capaz de reduzir vulnerabilidades sociais, ampliar a resiliência climática, assegurar acesso equitativo à infraestrutura urbana e garantir o cumprimento da função social da propriedade. Sob essa perspectiva, instrumentos urbanísticos como a regularização fundiária passam a exercer papel estratégico na promoção da justiça socioambiental e na efetivação do direito à cidade.

Para o tema desta pesquisa, também é fundamental o art. 2º, inciso XIV, que prevê como diretriz da política urbana a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais (Brasil, 2001). Essa diretriz constitui uma das principais conexões entre função social da propriedade, direito à moradia, qualidade ambiental urbana e Reurb-S.

Sob essa ótica, o plano diretor, em conjunto com os demais instrumentos de gestão territorial, constitui ferramenta legal relevante para intervenções em núcleos urbanos informais. Também são instrumentos auxiliares o parcelamento, uso e ocupação do solo, a gestão orçamentária participativa, os planos de desenvolvimento econômico e social, a assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos, além dos estudos prévios de impacto ambiental e de impacto de vizinhança (Brasil, 2001).

Segundo Sotto *et al.* (2019), o Brasil possui um conjunto de instrumentos legais estruturantes capazes de viabilizar a sustentabilidade urbana e a efetivação dos ODS da Agenda 2030. Além da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade, destacam-se a Política Nacional do Meio Ambiente, a Política Nacional de Recursos Hídricos e a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, que devem ser integradas às questões urbano-ambientais mais relevantes (Sotto *et al.*, 2019).

A Política Nacional do Meio Ambiente, Lei nº 6.938/1981, criou instrumentos de execução, controle e recuperação ambiental, além de prever a participação civil por meio de

conselhos (Sotto *et al.*, 2019). A Política Nacional de Recursos Hídricos, Lei nº 9.433/1997, estruturou a gestão integrada, descentralizada, interdisciplinar e participativa dos recursos hídricos, incluindo planos diretores de bacias hidrográficas, que, em áreas urbanas, devem dialogar com os planos diretores municipais e de saneamento (Sotto *et al.*, 2019).

A Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, Lei nº 12.608/2012, estabelece objetivos como a redução de riscos de desastres, o desenvolvimento de cidades resilientes, a urbanização sustentável e o ordenamento da ocupação do solo para conservação da vegetação nativa, dos recursos hídricos e da vida humana (Sotto *et al.*, 2019). Dentre os países da América do Sul, o Brasil é o que mais apresenta situações de desastres naturais por ser o maior de todos em dimensões territoriais e em número de habitantes (Nunes, 2015).

Os tipos de desastres naturais que predominam no Brasil estão fortemente associados a eventos hidrometeorológicos e climáticos, que atingem de forma recorrente populações em situação de vulnerabilidade (Nunes, 2015). Nunes (2015) destaca que o espaço urbano constitui o principal palco das calamidades naturais, em razão da expansão das áreas ocupadas e da concentração populacional. O Plano Clima Adaptação – Plano Setorial de Cidades identifica a intensificação da crise climática como fator de aumento da frequência e intensidade dos desastres urbanos, exigindo investimentos permanentes em prevenção, adaptação e resiliência (Brasil, 2025). Considerando que muitos desses eventos possuem algum grau de previsibilidade, políticas de proteção e defesa civil devem atuar de forma integrada a outras políticas públicas, por meio de estratégias de curto, médio e longo prazos, reduzindo prejuízos econômicos, ambientais e perdas humanas.

As diretrizes estabelecidas pela legislação federal encontram correspondência no âmbito estadual e municipal. No Estado do Piauí, a Política Estadual do Meio Ambiente (Lei nº 4.854/1996), a Política Estadual de Recursos Hídricos (Lei nº 5.165/2000) e a Política Estadual sobre Mudança do Clima e Combate à Pobreza (Lei nº 6.140/2011), recentemente complementadas pelo Plano Estadual de Proteção e Defesa Civil, reforçam a integração entre proteção ambiental, gestão das águas, adaptação climática e redução de riscos. No âmbito municipal, tais diretrizes dialogam com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial de Teresina, a legislação urbanística e ambiental e os instrumentos de planejamento territorial.

Outro instrumento relevante para a efetivação do direito à moradia digna é a Lei nº 11.888/2008, que assegura assistência técnica pública e gratuita para projeto e construção de habitação de interesse social às famílias de baixa renda (Brasil, 2008). Essa lei dialoga

diretamente com o Estatuto da Cidade, especialmente quanto à assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos (Brasil, 2001).

A assistência técnica em arquitetura, urbanismo e engenharia pode ser integrada às políticas de interesse social, uma vez que contribui para a qualificação das condições de habitabilidade, com intervenções no espaço edificado e em seu entorno, formalização de edificações, prevenção da ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental, e com a adequação da ocupação do solo à legislação urbanística e ambiental (Brasil, 2008).

Para a construção de cidades sustentáveis, é necessária a convergência entre política urbana, política habitacional, política ambiental, gestão de riscos, saneamento, mobilidade e participação social. A regularização fundiária, portanto, deve ser implementada conforme as diretrizes da política urbana, de modo a atender simultaneamente à função socioambiental da propriedade, à dignidade da pessoa humana e ao direito à moradia (Freitas; Coelho, 2022). Cabe ao poder público executá-la de forma coerente com o ordenamento territorial, a função social da propriedade e a efetivação do direito à cidade.

Além disso, a vinculação entre desenvolvimento sustentável, moradia e direito à cidade reforça que a função social da propriedade transcende o uso individual do solo urbano. A propriedade urbana deve atender ao interesse coletivo e contribuir para a construção de espaços urbanos inclusivos, ambientalmente equilibrados e socialmente justos.

Sob essa perspectiva, a regularização fundiária plena contempla segurança da posse, urbanização, preservação ambiental e participação social (Granja; Magalhães, 2021). No âmbito da Reurb-S, tal compreensão reforça a centralidade do estudo preliminar das desconformidades e do projeto urbanístico como instrumentos capazes de transformar diretrizes legais em intervenções territoriais concretas.

No caso de Teresina e, especialmente, do Residencial Herbert de Sousa, essa articulação é essencial para avaliar se a regularização fundiária tem operado na dimensão territorial da política ou apenas como formalização jurídica da posse. Assim, a função social da propriedade, o direito à moradia e o direito a cidades sustentáveis constituem parâmetros centrais para a análise dos limites e possibilidades da Reurb-S na área estudada.

Percebe-se, desse modo, a existência de amplo arcabouço constitucional, legal e institucional voltado à efetivação do direito à moradia e do direito à cidade. Entretanto, a permanência de ocupações informais, de desigualdades socioespaciais e da crescente vulnerabilidade climática demonstra que a concretização desses direitos depende de políticas públicas territorialmente integradas. Nesse contexto, a Reurb-S deixa de constituir mero

mecanismo de regularização dominial para assumir função estruturante na implementação da função social da propriedade, da adaptação das cidades às mudanças climáticas e da promoção do desenvolvimento urbano sustentável.

2.4 A Regularização Fundiária Urbana no Brasil

A regularização fundiária é regulamentada no Brasil pela Lei nº 13.465/2017, bem como pelo Decreto nº 9.310/2018, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb). Contudo, para compreender o atual contexto de aplicação desse instrumento da política urbana nacional, é necessário analisar os processos históricos e as práticas que moldaram a ocupação do território no país.

Conforme Freitas e Coelho (2022, p. 53), “o êxodo rural, os loteamentos clandestinos ou irregulares e as ocupações de áreas públicas, privadas e de proteção ambiental” figuram entre as principais causas da existência de núcleos urbanos informais. Entretanto, os padrões de ocupação territorial remontam ao período colonial, marcado por concentração fundiária, trabalho escravo e ausência de políticas de ordenamento do solo (Maricato, 2013).

Ao longo do século XIX, diante da expansão dos territórios urbanos, no Brasil, houve uma considerável desorganização em relação aos cadastros imobiliários e registros de propriedade (Maricato, 2013). Segundo Maricato (2013, p. 88), essa situação desencadeou “a privatização de vasto patrimônio público em terras, no campo e nas cidades, a partir da lei de terras de 1850”.

No século XX, quando as cidades brasileiras passaram por um rápido crescimento, motivado por questões socioeconômicas e políticas, elas ainda carregavam, conforme Maricato (2013, p. 45), “raízes da sociedade patrimonialista e clientelista próprias do Brasil pré-republicano”. Dessa maneira, as relações de favor e dependência fizeram e fazem parte da formação do território; ditando, muitas vezes, ações que distorcem as diretrizes do planejamento urbano. No campo das políticas urbanas, observa-se inicialmente uma abordagem sanitária e repressiva voltada à população de baixa renda (Kauchakje; Scheffer, 2017).

No Governo Getúlio Vargas (1930-1945), surgiram as primeiras iniciativas estatais voltadas especificamente à política habitacional, destacando-se os parques proletários, as carteiras prediais vinculadas aos institutos de previdência e a edição da Lei do Inquilinato de 1942 (Kauchakje; Scheffer, 2017). Apesar de representarem importante avanço institucional, essas medidas atenderam predominantemente trabalhadores inseridos no sistema previdenciário

formal, restringindo o acesso da população de menor renda às políticas habitacionais. Além disso, o congelamento dos aluguéis instituído pela Lei do Inquilinato desestimulou a produção de moradias para locação e contribuiu para o deslocamento das famílias mais pobres para loteamentos periféricos e ocupações informais (Kauchakje; Scheffer, 2017).

Em 1946, foi criada a Fundação da Casa Popular, considerada o primeiro órgão federal voltado especificamente à produção de habitação popular. Entretanto, sua atuação foi marcada por limitações institucionais, clientelismo político e baixa capacidade de atendimento, circunstâncias que impediram sua consolidação como política habitacional capaz de reduzir o déficit de moradias existente no país (Kauchakje; Scheffer, 2017).

A partir da década de 1950, o acelerado processo de industrialização intensificou a urbanização brasileira e ampliou significativamente a demanda por moradias. Embora as cidades tenham concentrado oportunidades econômicas, a política habitacional permaneceu incapaz de acompanhar esse crescimento, favorecendo a expansão das periferias e das ocupações informais (Kauchakje; Scheffer, 2017). A segregação espacial na realidade brasileira, segundo Cavalcante *et al.* (2023), ocorre tanto por causa da ocupação informal como devido a investimentos públicos em habitação para população de baixa renda, geralmente em áreas desprovidas de serviços públicos.

Durante o regime militar (1964-1985), o Banco Nacional da Habitação (BNH), criado em 1964 e extinto em 1986, tornou-se o principal instrumento da política habitacional brasileira. Sua atuação foi marcada pela produção em larga escala de conjuntos habitacionais padronizados, concebidos sob gestão centralizada e com reduzida consideração pelas diferenças regionais e pelas especificidades locais (Kauchakje; Scheffer, 2017). Nesse período, conforme Maricato (2013), havia, na atuação do Estado, a priorização de interesses privados, com a construção de conjuntos habitacionais em áreas periféricas, permeando as cidades com vazios urbanos e contribuindo para a expansão de seus limites territoriais. Assim, “a política pública preservava as áreas mais valorizadas para o mercado privado e alimentava a especulação fundiária” (Maricato, 2013, p. 85).

A extinção do Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1986, não foi acompanhada da criação de uma estrutura institucional capaz de coordenar nacionalmente a política habitacional. Conforme Cardoso e Aragão (2013), entre 1986 e 2003 a política habitacional federal passou por sucessivas alterações administrativas, sendo vinculada a diferentes ministérios e secretarias, evidenciando um período de elevada instabilidade institucional. Essa fragmentação reduziu a

capacidade de coordenação das políticas públicas de habitação e contribuiu para o enfraquecimento da atuação federal no setor.

Como resultado da intensa urbanização e das limitações da política habitacional então vigente, verificou-se o aumento do preço da terra com reflexo direto no aumento do custo da moradia, culminando em pressões populares (Kauchakje; Scheffer, 2017). Diante desse cenário, a partir da década de 1980, os movimentos sociais passaram a demandar mudanças estruturais, contribuindo para a inclusão da política urbana na Constituição Federal de 1988 e, posteriormente, para a promulgação do Estatuto da Cidade em 2001 (Kauchakje; Scheffer, 2017).

Durante esse período de transição, verificou-se crescente protagonismo dos municípios na execução das políticas habitacionais. Em razão da retração da atuação federal, diversos governos locais passaram a desenvolver programas próprios de urbanização de assentamentos precários e regularização fundiária, fenômeno caracterizado por Cardoso e Aragão (2013) como uma "descentralização por ausência". Esse processo contribuiu para fortalecer a regularização fundiária como importante mecanismo da política urbana municipal, posteriormente incorporado ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Antes da criação do Programa Minha Casa Minha Vida, a política habitacional brasileira passou por importante reestruturação institucional com a criação do Ministério das Cidades, em 2003, do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Essas iniciativas buscaram estabelecer um modelo de gestão federativa, pautado pela cooperação entre União, Estados e Municípios, pela participação social e pelo planejamento local da política habitacional mediante elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

A consolidação da Política Nacional de Habitação foi acompanhada da implementação de programas federais destinados à redução do déficit habitacional e à urbanização de assentamentos precários. Nesse contexto, destacaram-se o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), lançado em 2007, e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei nº 11.977/2009, que passaram a representar os principais instrumentos federais de financiamento da política habitacional brasileira (Kauchakje; Scheffer, 2017).

O PAC destinou recursos para infraestrutura urbana, saneamento, mobilidade, habitação e intervenções em assentamentos precários, incorporando ações de urbanização e regularização fundiária como estratégias para melhoria das condições urbanas e habitacionais. Essas iniciativas reforçaram a compreensão de que o enfrentamento da precariedade urbana demanda

ações integradas entre infraestrutura, habitação, saneamento e desenvolvimento urbano (Kauchakje; Scheffer, 2017).

Em 2009, foi instituído o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com o objetivo de ampliar o acesso à moradia por meio da produção e aquisição de unidades habitacionais destinadas a diferentes faixas de renda. Segundo Kauchakje e Scheffer (2017), o programa estruturou-se em modalidades específicas para áreas urbanas e rurais e passou a ocupar posição central na política habitacional brasileira, especialmente para famílias de menor renda, por meio da Faixa 1, financiada predominantemente com recursos públicos.

Apesar de o PMCMV ter ampliado significativamente a produção habitacional no país, parte da literatura identifica limitações relacionadas ao fortalecimento da lógica empresarial de produção habitacional, à centralização decisória na União e à redução do protagonismo dos mecanismos participativos previstos no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Cardoso e Aragão (2013) observam que, apesar do elevado volume de investimentos, o programa reduziu a centralidade dos instrumentos originalmente concebidos para assegurar planejamento territorial e controle social da política habitacional.

Fortaleceu-se, assim, a compreensão de que a política habitacional não poderia restringir-se à produção de novas unidades habitacionais, exigindo também intervenções voltadas à urbanização de assentamentos precários, à regularização fundiária e à melhoria das condições urbanísticas existentes. Essa mudança de enfoque contribuiu para consolidar a política fundiária como instrumento essencial para enfrentar a informalidade urbana. Conforme Leite e Mencio (2019), trata-se de uma política pública voltada à garantia do direito à moradia e à sustentabilidade do ambiente urbano. Medeiros *et al.* (2022) reforçam que a regularização deve promover tanto a titulação como a inclusão social e a melhoria das condições urbanísticas dos assentamentos.

De modo semelhante, Kauchakje e Scheffer (2017) definem os processos de regularização e urbanização de assentamentos precários como instrumentos capazes de promover a integração socioeconômica das comunidades, a melhoria das condições urbanísticas e a segurança jurídica da posse. Essa compreensão amplia o conceito de política habitacional, aproximando-o da perspectiva adotada pela Reurb, introduzida posteriormente pela Lei nº 13.465/2017.

No Brasil, a regularização fundiária consiste em uma diretriz geral (art. 2º, XIV) e, ao mesmo tempo, um instrumento da política urbana (art. 4º, V, q) do Estatuto da Cidade (Brasil, 2001). A adoção de tal política concretiza, como aponta Leite e Mencio (2019, p. 21), os

“objetivos da República Federativa do Brasil de erradicar a marginalização e reduzir as desigualdades sociais (art. 3º, III)”. A regularização fundiária também constitui instrumento destinado à concretização da função social da cidade, na medida em que busca integrar assentamentos informais à estrutura urbana, ampliando o acesso da população aos serviços públicos, à infraestrutura e às oportunidades urbanas previstas no Estatuto da Cidade.

Atualmente, no país, conforme Neris *et al.* (2022, p. 351), a regulamentação das diretrizes e objetivos gerais da regularização fundiária compete à Lei nº 13.465/2017, “provocando uma série de mudanças no âmbito da Política Urbana e Habitacional, até então direcionada pela Lei nº 11.977/2009”, principal marco legal da regularização fundiária no Brasil, até então. Além disso, em 2018, foi promulgado o Decreto nº 9.310/2018, com “a positivação de preceitos gerais aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana” (Neris *et al.*, 2022, p. 351).

Promulgada em 11 de julho de 2017, a Lei nº 13.465/2017, também conhecida como Lei da Reurb, regulamenta as regularizações fundiárias urbana e rural. O instrumento jurídico vigente institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à regularização, incluindo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para a incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e para a titulação de seus ocupantes (Brasil, 2017).

Na execução da Reurb, os poderes públicos devem formular e desenvolver políticas de sua competência respeitando os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental, assim como a ordenação territorial, em prol de uma ocupação do solo mais eficiente (Brasil, 2017). Sob essa lógica, a Lei Federal nº 13.465/2017 “é considerada uma norma geral de direito urbanístico” que deve orientar e estabelecer bases gerais para que entes federados possam disciplinar os procedimentos da política de Reurb, em suas leis específicas, adotando os objetivos e diretrizes gerais da lei federal como patamares mínimos (Leite; Mencio, 2019, p. 27).

A Lei de Reurb se aplica a núcleos urbanos informais consolidados, definidos como assentamentos humanos clandestinos e/ou irregulares, cujos ocupantes não possuem titulação de seus imóveis, que se caracterizam por uma difícil reversão, devido ao tempo de ocupação, à natureza das edificações, à localização de vias de circulação e à existência de equipamentos públicos (Brasil, 2017).

A legislação federal também prevê a classificação da Reurb em duas modalidades. A Reurb de Interesse Social (Reurb-S) é aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda. Já a Reurb de Interesse Específico (Reurb-

E) é aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda. A existência de ambas as modalidades é necessária, “abrangendo diferentes tipos de ocupações informais habitadas por pessoas das mais diversas classes sociais”; sendo que “as ocupações irregulares e/ou clandestinas podem consistir desde favelas, habitadas por pessoas em situação de miserabilidade extrema, até condomínios de alto padrão, ocupados por pessoas de alto poder aquisitivo” (Vieira; Kempfer, 2021, p. 150).

No caso do presente trabalho, devido à realidade de desigualdade socioeconômica e segregação espacial das cidades brasileiras, adotou-se como recorte de pesquisa a Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), que isenta os beneficiários de custas e emolumentos registrares e atribui ao Poder Público a responsabilidade pela execução dos serviços e das obras de infraestrutura.

Considerando o papel do Município na execução da política urbana, o art. 12º da Lei de Reurb define que a aprovação municipal da Reurb “corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, na hipótese de o Município ter órgão ambiental capacitado, à aprovação ambiental” (Brasil, 2017). Entretanto, Vieira e Kempfer (2021, p. 150) consideram que, apesar da existência de normas jurídicas que outorgam instrumentos adequados à política fundiária urbana, os órgãos do Executivo, principalmente os Municípios, “simplesmente não querem ou não conseguem efetivar adequadamente a regularização fundiária urbana em nosso País”.

Desse modo, para a transformação da realidade urbana do Brasil, que viola direitos fundamentais de parte da sua população, o Poder Executivo “precisa urgentemente abandonar a sua inércia, tomar a dianteira e colocar em prática as políticas públicas urbanas já delineadas nas leis” (Vieira; Kempfer, 2021, p. 150). Outro aspecto a ser observado pelos gestores públicos é a dinâmica das favelas e comunidades, estimulando a organização popular e a manutenção de suas ações, evitando as atuações autoritárias, de “cima para baixo” (Benetti, 2020).

Entre os instrumentos previstos na Lei de Reurb estão a demarcação urbanística, a legitimação fundiária, a legitimação de posse, dentre outros, para a emissão de registros imobiliários, observando as especificidades de cada núcleo urbano informal (Brasil, 2017). Além do Município, a norma permite aos órgãos da administração direta e às entidades da administração indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados e dos Municípios instaurar, processar e aprovar a Reurb e utilizar os demais instrumentos previstos na lei em casos de áreas de sua propriedade/competência (Brasil, 2017).

Nesse contexto, as políticas públicas de Regularização Fundiária Urbana no Brasil, em todos os âmbitos de governo, deveriam ser efetivadas de acordo com os objetivos legais definidos pelo art. 10º da Lei nº 13.465/2017, no sentido de melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior ao processo de regularização; priorizando a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos regularizados; promovendo integração social e geração de emprego e renda; garantindo o direito social à moradia digna; ordenando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade; proporcionando bem-estar aos seus habitantes; concretizando o princípio constitucional de eficiência no uso e ocupação do solo; prevenindo e desestimulando a formação de novos núcleos informais; concedendo direitos reais preferencialmente em nome da mulher; e possibilitando a participação dos interessados nas etapas da regularização fundiária (Brasil, 2017).

A regularização fundiária plena é “aquela que busca dotar os assentamentos informais de todas as condições necessárias à sua integração ao espaço urbano formal”, assegurando aos ocupantes de assentamentos informais o documento do imóvel juntamente com outras dimensões necessárias à qualidade de vida, como implantação de infraestrutura urbana, equipamentos comunitários, mobilidade e saneamento ambiental (Leite; Mencio, 2019, p. 22). Sob essa perspectiva, Granja e Magalhães (2021) evocam o marco federal nº 11.977, de 2009, que, segundo os autores, representou um esforço para a efetivação jurídica e material da política fundiária, versando sobre o direito à moradia, a função social da propriedade e o direito ao meio ambiente equilibrado ecologicamente.

Segundo Leite e Mencio (2019, p. 23-24), além da segurança jurídica à posse, deve-se observar a necessidade de ações no âmbito social, como “programas assistenciais àqueles que não têm condições de prover à própria subsistência e de sua família, programas de geração de emprego e renda e de subsídio ao custo do fornecimento de serviços públicos”, em prol da redução das desigualdades e segregação socioespacial. Sobre esse ponto de vista, é possível afirmar que a regularização fundiária plena, considerando todas as dimensões da vida humana e do território, consiste em um meio capaz de ampliar as capacidades humanas, contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável.

As fases da Reurb, representadas na Figura 4, fazem parte do procedimento administrativo, sendo este iniciado com o requerimento dos legitimados e finalizado com o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis. Sobre a CRF, expedida pelo Município ao final do procedimento da Reurb, este documento é composto por projeto de

regularização fundiária aprovado, termo de compromisso para a execução das obras e serviços e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, pela listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos (Brasil, 2017).

Figura 4 - Fases da Reurb, segundo art. 28 da Lei nº 13.465/2017



Fonte: Elaborado pela autora, 2026.

Embora a Lei nº 13.465/2017 estabeleça as etapas administrativas da Reurb, a duração do procedimento varia conforme as características do núcleo urbano informal, a disponibilidade de informações cadastrais, a necessidade de complementação documental, a complexidade das questões urbanísticas e ambientais e a capacidade institucional do ente responsável pela regularização. No caso de Teresina, não foram identificados indicadores oficiais que permitam estabelecer um tempo médio para a conclusão dos processos de Reurb, circunstância que evidencia a necessidade de maior sistematização e transparência dos dados administrativos relacionados à política municipal de regularização.

Em relação aos aspectos burocráticos da Reurb, destaca-se a necessidade de elaboração de Projeto de Regularização Fundiária, com suas peças documentais definidas no art. 35º da Seção II da Lei nº 13.465/2017, que deve “considerar as características da ocupação e da área

ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso”.

O projeto de Reurb deve conter levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento; planta do perímetro do núcleo urbano informal; estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; projeto urbanístico; proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; estudo técnico ambiental, quando for o caso; cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver; e termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico (Brasil, 2017).

Verifica-se, portanto, um caráter técnico da Reurb voltado para soluções urbanísticas e ambientais. Entretanto, o que se tem observado na realidade nacional, até então, é “uma distinção entre o projeto de urbanização e de regularização, muitas vezes necessária para viabilizar distintas intervenções, ainda que o procedimento legal vise contemplar ambas as fases de intervenção” (Ferrara; Denaldi, 2019, p. 58).

Assim, apesar da estruturação de instrumentos técnicos e administrativos para a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial, a implementação da regularização fundiária também depende da capacidade institucional dos entes federativos e da vontade política em articular, nos processos, as dimensões jurídica, urbanística, ambiental e social. A experiência brasileira demonstra que a consolidação da Reurb exige uma governança urbana cooperativa, pautada pela conexão entre os diferentes níveis de governo e pela participação das comunidades envolvidas (Braga Júnior; Alves, 2022).

Exemplos recentes confirmam esse desafio. No Maranhão, o processo de regularização fundiária urbana vem se consolidando gradualmente por meio de ações coordenadas entre o governo estadual e os municípios, com resultados concretos na titulação de imóveis e na inclusão de populações de baixa renda. Contudo, apesar dos avanços, Masullo (2022, p. 158) destaca que, na política fundiária, é preciso articulação entre os agentes da dinâmica urbana e das ações de intervenção no território, “com a implementação de uma política urbana capaz de combater a especulação imobiliária e garantir a permanência e a melhoria das condições de vida da população socialmente vulnerável”.

Ainda no Nordeste, a experiência relatada por Cavalcante *et al.* (2023), no estado do Rio Grande do Norte, evidencia uma iniciativa de cooperação entre o poder público e a

universidade para enfrentar o passivo fundiário urbano. O estudo destaca a relevância da atuação técnica e acadêmica conjunta na identificação das irregularidades, no levantamento cadastral e na sistematização de informações fundiárias e urbanas. Embora ainda em fase de consolidação, essa experiência representa um avanço no fortalecimento institucional e na integração entre as dimensões jurídicas e urbanísticas da política de regularização fundiária, especialmente ao articular o saber técnico à gestão pública local (Cavalcante *et al.*, 2023).

Quanto à Teresina, o estudo de Oliveira *et al.* (2024) evidencia uma realidade marcada pela distância entre a formalização jurídica e a efetivação do direito à cidade, com ausência de políticas intersetoriais de urbanização e inclusão social. As autoras observam que as práticas de gestão municipal, embora promovam a entrega de títulos de posse, “ainda se limitam à formalidade da regularização fundiária, sem assegurar o direito à moradia digna e sem garantir infraestrutura básica aos assentamentos” (Oliveira *et al.*, 2024, p. 4). Nesse sentido, a regularização em Teresina expressa o paradoxo entre o avanço normativo e a persistência da exclusão socioespacial.

Essas experiências regionais revelam que a política de Reurb, quando compreendida apenas sob o prisma da titulação, pode permitir a reprodução de desigualdades e perpetuar situações de integração espacial reduzida. Como observam Pozzetti e Loureiro (2020), a legitimação fundiária, quando descolada de critérios ambientais e de planejamento territorial, pode reproduzir práticas predatórias. Nessa perspectiva, Medeiros *et al.* (2022) defendem a necessidade de articulação entre os instrumentos jurídicos e uma visão socioambiental da política.

Como exemplo contemporâneo da adoção de uma perspectiva mais abrangente da regularização fundiária é possível citar o programa da Secretaria Nacional de Periferias, do Ministério das Cidades (Governo Federal do Brasil), denominado “Periferia Viva”, visando “promover uma abordagem holística e integrada para solucionar a multiplicidade de carências e vulnerabilidades impostas aos sujeitos periféricos” (Brasil, 2024). Para tanto, o Programa Periferia Viva atua por meio da articulação de políticas federais e do fortalecimento de iniciativas populares, com apoio à implantação de infraestrutura urbana, intervenções urbanísticas de qualificação do território, melhorias habitacionais, trabalho social, regularização fundiária, dentre outros (Brasil, 2024).

Assim, a análise da regularização fundiária no Brasil evidencia que seu alcance territorial não depende apenas do reconhecimento jurídico da posse, mas da capacidade de articular instrumentos técnicos, planejamento urbano e políticas públicas integradas. Essa

distinção entre titulação e regularização plena constitui elemento central para o presente estudo, pois fundamenta a investigação sobre em que medida a Reurb-S, no caso do Residencial Herbert de Sousa, tem operado na dimensão urbanística da regularização ou se permanece restrita ao reconhecimento documental, sem promover as devidas adequações urbanísticas, sociais e ambientais no assentamento.

2.5 As controvérsias da regularização fundiária

A regularização fundiária urbana é frequentemente apresentada como política pública voltada à garantia do direito à moradia e à sustentabilidade do ambiente urbano. Conforme Leite e Mencio (2019, p. 9), ela surge como instrumento fundamental diante do crescimento desordenado das cidades. Medeiros *et al.* (2022, p. 3) também a definem como processo voltado à inclusão dos sujeitos excluídos, à ordenação do uso do solo e à melhoria dos núcleos irregulares, por meio da titulação, da infraestrutura básica e da oferta de equipamentos públicos.

Entretanto, a regularização fundiária não é um instrumento isento de controvérsias. A ocupação irregular e a construção de habitações fora dos padrões formais, quando realizadas por populações sem acesso ao mercado imobiliário, expressam relações assimétricas de poder nas cidades (Maricato, 2013). Além disso, mesmo após o Estatuto da Cidade, a ausência ou a baixa consolidação da fiscalização estatal contribui para a manutenção de problemas como desmoronamentos, enchentes e poluição hídrica, afetando diretamente a qualidade de vida da população (Maricato, 2013).

Nesse contexto, a titulação de propriedades, compreendida como registro formal do imóvel em nome do morador, concentra posições antagônicas. Conforme Varley (2016), documentos do Banco Mundial, desde a década de 1980, passaram a defender a titulação como meio de garantir segurança da posse, estimular melhorias habitacionais e ampliar benefícios econômicos, como acesso ao crédito e ganho de capital com a venda do imóvel. Por outro lado, críticos desse modelo apontam o risco de incorporação das áreas regularizadas ao mercado formal, com valorização imobiliária, aumento de tributos e deslocamento dos moradores originais (Varley, 2016).

A oposição à titulação intensificou-se entre as décadas de 1970 e 1980, diante da preocupação de que a regularização pudesse transformar moradias populares em ativos comerciais. Sob essa ótica, a formalização da propriedade poderia aumentar taxas, aluguéis e valores imobiliários, forçando a saída de famílias vulneráveis para outras áreas irregulares e

enfraquecendo vínculos comunitários e lutas coletivas (Varley, 2016). Essa crítica aproxima-se das reflexões de Harvey (2014b), para quem a concessão de direitos individuais de propriedade pode fortalecer trajetórias pessoais de acumulação em detrimento de direitos coletivos, especialmente do direito à cidade.

Segundo Harvey (2014b), a concessão de direitos de propriedade pode levar ao avanço pessoal em detrimento do coletivo, que fica enfraquecido. Na sociedade atual, sob a lógica hegemônica de mercado neoliberal, há predominância de conceitos individualistas e baseados na propriedade privada, os quais se sobrepõem, muitas vezes, aos demais direitos, como o direito à cidade, um direito coletivo e necessário ao bem-estar social, “uma vez que reinventar a cidade depende inevitavelmente do exercício de um poder coletivo sobre o processo de urbanização” (Harvey, 2014b, p.28). Para o autor, o direito de propriedade privada, aparentemente progressista, não impede que famílias de baixa renda coloquem à venda seus bens a preços relativamente baixos, renunciando ao direito à moradia digna e sendo envolvidas no sistema de circulação e acumulação de capital (Harvey, 2014b).

A ONU-Habitat (2007) também aponta que programas de titulação de terras podem contribuir para despejos indiretos quando não acompanhados de medidas sociais, econômicas e comunitárias adequadas. A regularização da posse, associada a melhorias urbanas e à oferta de serviços, pode elevar despesas habitacionais e pressionar famílias mais pobres a vender seus imóveis ou migrar para áreas de menor custo, muitas vezes novamente informais (ONU-Habitat, 2007).

Por outro lado, a legalização de áreas informais também apresenta vantagens, a exemplo do uso do título como garantia na obtenção de empréstimos em instituições financeiras, para a realização de reformas em suas casas ou para desenvolver negócios, bem como do aumento da proporção de terras urbanas planejadas e do fornecimento de serviços públicos (ONU-Habitat, 2007). Apesar disso, a informalidade tem sido essencial para acomodar o crescimento urbano e a formalização nas periferias pode tornar o acesso à moradia ainda mais difícil, criando um mercado de terras mais rígido e regulado, onde novos moradores podem não ter crédito suficiente para adquirir terrenos e habitações a preços de mercado (ONU-Habitat, 2007).

A experiência da África do Sul ilustra essa ambivalência. Apesar da Constituição de 1996 prever disposições relevantes sobre posse da terra, habitação e formalização de propriedades, a titulação não garantiu, no início do século XXI, maior segurança de posse nem acesso efetivo ao crédito para os pobres, podendo, em alguns casos, ampliar o risco de expulsão

(ONU-Habitat, 2007). Em contrapartida, sistemas informais de propriedade sustentavam mercados de aluguel mais acessíveis às necessidades da população de baixa renda.

No México, Varley (2016) observou resultados distintos. Em bairros regularizados, não houve sinais evidentes de substituição dos moradores pobres originais por classes de maior renda. Nos assentamentos mais distantes, as mudanças foram ainda menos expressivas, indicando que a localização é fator decisivo para processos de valorização e gentrificação. Contudo, mesmo nesses casos, surgiram queixas relacionadas ao aumento de impostos, à elevação dos preços e à mudança no perfil do comércio local (Varley, 2016).

Para Varley (2016), a regularização fundiária pode funcionar mais como ferramenta política e simbólica do que propriamente como mecanismo de inserção imediata no mercado imobiliário formal. Em muitos contextos, os moradores já incorporaram valores associados à propriedade e enxergam a titulação como reconhecimento social, estabilidade e pertencimento. Na Cidade do México, a autora observou que “o maior receio dos moradores não era a desapropriação pelo Estado ou pela iniciativa privada, mas sim disputas familiares e conflitos com inquilinos” (Varley, 2016, p. 395, tradução nossa).

A posse, portanto, não possui apenas dimensão econômica ou jurídica. Em muitos casos, representa reconhecimento moral e social, permitindo ao morador “ser alguém” na sociedade ou “plantar raízes” no lugar em que vive (Varley, 2016). Essa compreensão é relevante porque impede uma leitura simplificada da titulação: embora ela possa gerar efeitos de mercado, também pode representar segurança, identidade e reconhecimento para populações historicamente excluídas.

A controvérsia não está, nesse contexto, propriamente na existência da titulação, mas em sua centralidade isolada. A dificuldade de acesso à terra urbanizada e aos serviços públicos não se resolve apenas com a entrega de registros imobiliários. É necessária uma noção mais ampla, que extrapole os direitos do proprietário individual e incorpore os direitos da comunidade (Varley, 2016). Nesse sentido, Vieira e Kempfer (2021, p. 152) afirmam que, na legalização de loteamentos, não basta a mera regularização jurídica da propriedade, sendo necessária a adoção simultânea de medidas sociais, urbanísticas e ambientais para sua efetiva integração à cidade.

Essa crítica também dialoga com Rolnik (2019), para quem as políticas urbanas e habitacionais têm sido orientadas pelo mercado de capitais, transformando a moradia em mercadoria e ativo financeiro, quando deveria ser tratada como bem social. Essa leitura aproxima-se de Harvey (2014b), ao evidenciar que a propriedade privada registrada, em

sociedades neoliberais, tende a se sobrepor a outras formas de relação com o território, ampliando endividamento, segregação e exclusão urbana (Rolnik, 2019).

No Brasil, a informalidade urbana adquiriu proporções expressivas. No início do século XXI, estimava-se que entre 40% e 70% da população das principais cidades brasileiras vivia em situação informal, em padrão semelhante ao de outros países em desenvolvimento (Brasil, 2007). Conforme Maricato (2013), parte significativa das cidades brasileiras foi construída ilegalmente, à margem do mercado formal, sem participação efetiva do Estado e sem recursos técnicos e financeiros adequados, concentrando a população de baixa renda em territórios com menos oportunidades e maior segregação. Nesse contexto, a regularização fundiária também se relaciona à produção social do espaço urbano, uma vez que busca incorporar ao ordenamento jurídico e urbanístico territórios historicamente produzidos à margem da atuação estatal.

Desde os anos 1990, governos municipais e estaduais passaram a implementar experiências de regularização fundiária voltadas à legalização dos imóveis, à consolidação dos bairros por meio de obras de infraestrutura urbana e prestação de serviços públicos, ou à combinação dessas estratégias (Guerreiro; Rolnik, 2020). Contudo, muitos desses programas sofreram descontinuidade, e o acesso à terra urbanizada permanece como desafio estrutural nas grandes cidades brasileiras, em um “processo de consolidação infinito”, no qual o título de propriedade nem sempre é o elemento mais importante para garantir o direito à cidade (Guerreiro; Rolnik, 2020).

No plano normativo, a regularização fundiária ganhou maior densidade após a Constituição Federal de 1988, o Estatuto da Cidade e, posteriormente, a Lei nº 13.465/2017. Como instrumento de política urbana, ela busca combater a segregação, reduzir desigualdades e ampliar o acesso à moradia e à cidadania nas cidades brasileiras (Guerreiro; Rolnik, 2022). Fernandes (2011, p. 8) sustenta que enfrentar a informalidade exige programas que reconheçam a posse jurídica, forneçam serviços e equipamentos públicos e promovam oportunidades locais. Motta (2020) também enfatiza a regularização como mecanismo de garantia dos direitos fundamentais à moradia, à propriedade e à dignidade da pessoa humana.

A Lei Federal nº 13.465/2017 estabelece, entre seus objetivos, a identificação e organização dos núcleos urbanos informais, a prestação de serviços públicos aos ocupantes, a permanência dos moradores nos próprios núcleos, a inclusão social, a garantia do direito à moradia digna, o bem-estar social, a eficiência no uso do solo e a participação dos interessados (Brasil, 2017). Portanto, no plano legal, a Reurb possui desenho multidimensional.

Schäfer e Albuquerque (2021) afirmam que a Lei nº 13.465/2017 representa marco jurídico relevante para o enfrentamento da desigualdade social e para a sustentabilidade urbana, ao prever medidas destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial. Outeiro, Góes e Nascimento (2016, p. 116) também compreendem a regularização fundiária como possibilidade de assegurar cidadania, proteção da posse, qualidade de vida e segurança jurídica.

No plano internacional, a regularização fundiária dialoga com a agenda do desenvolvimento sustentável. Entre os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, destacam-se, para a temática dos assentamentos informais e da segregação socioespacial, o ODS 11.1, voltado a garantir acesso à habitação segura, adequada e a preço acessível, aos serviços básicos e à urbanização de favelas, e o ODS 11.3, que propõe ampliar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão participativa, integrada e sustentável dos assentamentos humanos (ONU, 2015).

A Reurb conecta-se ainda ao ODS 1, ao assegurar o direito à moradia digna como elemento essencial da inclusão social; ao ODS 10, ao enfrentar as desigualdades socioespaciais; e ao ODS 11, ao promover urbanização inclusiva, segura e resiliente. Assim, a regularização fundiária urbana também pode ser interpretada como estratégia de política urbana voltada à concretização da agenda global do desenvolvimento sustentável (ONU, 2016).

Apesar disso, segundo Fernandes (2023, p. 253), a Lei nº 13.465/2017 apresenta controvérsias ao proporcionar uma “leitura mais legalista e tradicional da questão da regularização fundiária, com muito mais ênfase em aspectos jurídicos e cartorários”, em vez de uma política de urbanização para inclusão socioespacial dos núcleos informais ao tecido urbano. Alguns autores, como Schvarsberg, Silva e Pedrosa (2019, p.93), chegam a considerar a Lei de Reurb como um dos retrocessos na política urbana brasileira, “editada na contramão das demandas sociais” e viabilizando a regularização fundiária como prática de titulação.

Cavalcante *et al.* (2023) observam ainda a ausência de obrigatoriedade do trabalho social na legislação vigente, o que fragiliza a participação dos moradores nos processos de regularização. De modo complementar, Schäfer e Albuquerque (2021) reforçam que a Reurb depende do planejamento urbano integrado e de uma governança capaz de assegurar participação social, gestão democrática do território, inclusão e preservação ambiental.

Nesse sentido, o Município, como ente responsável pela aprovação da Reurb, desempenha papel fundamental na orientação das intervenções e na melhoria dos núcleos urbanos (Malta; Correa, 2018). Torres (2019) reforça a necessidade de aplicação da lei, por

meio de políticas públicas compatíveis com o Estado Social e Democrático de Direito, voltadas à redução das vulnerabilidades sociais, ambientais e espaciais. Quando a regularização é reduzida à entrega de registros, ocorre, segundo Vieira e Kempfer (2021, p. 152), não a regularização do loteamento, mas a “institucionalização da ilegalidade por parte do Estado”.

Como observa Fernandes (2023), a própria definição de informalidade é disputada e influencia as estratégias de regularização. Quando a informalidade é reduzida à ausência de título, desconsideram-se dimensões urbanísticas, sociais e ambientais essenciais à política. Ademais, a regularização fundiária deve evitar que a valorização do solo produza expulsão indireta ou pressão especulativa sobre os moradores originais, razão pela qual são necessárias medidas de proteção dos residentes, especialmente em áreas sujeitas à valorização imobiliária (Rolnik, 2019; Smolka, 2006).

Fernandes (2023) observa, ainda, que a aplicação da Lei nº 13.465/2017 no Brasil tem se aproximado do modelo peruano de titulação em massa, ao priorizar a legalização individualizada das posses. Esse modelo, embora garanta segurança jurídica formal, pode desconsiderar urbanização, prestação de serviços e participação comunitária, gerando efeitos perversos, como expulsão de moradores pela valorização do solo (Vieira; Kempfer, 2021). Em contraposição, a chamada “fórmula brasileira”, construída desde os anos 1980, integrava titulação a medidas de urbanização, sustentabilidade e gestão democrática, revelando a importância da articulação entre regularização jurídica e inclusão social (Fernandes, 2023).

A relação entre mercado imobiliário e ocupações irregulares também revela nuances relevantes. Barioni, Carraro Júnior e Cavalcante (2022), ao analisarem a Favela Nova Jaguaré, em São Paulo, demonstram que a autoconstrução e a apropriação informal do solo emergem como respostas à ausência de políticas habitacionais estruturadas e à precarização do trabalho. A dinâmica denominada *Incremental Housing*, baseada na construção habitacional em fases conforme as necessidades dos moradores, evidencia que a formalização jurídica nem sempre acompanha a transformação física e social dos territórios e pode, inclusive, estimular processos internos de valorização e exploração imobiliária (Barioni; Carraro Júnior; Cavalcante, 2022).

Esses autores também chamam atenção para a ocupação de terrenos vazios, sem uso, ou de áreas comuns de conjuntos habitacionais de interesse social, apontando a necessidade de atribuir função e uso aos espaços públicos (Barioni; Carraro Júnior; Cavalcante, 2022). Essa discussão é especialmente relevante para a presente pesquisa, pois a análise urbanística do Residencial Betinho considera justamente a permanência, o uso e a qualificação dos espaços coletivos após a regularização formal.

Assim, nas áreas pobres e vulneráveis, a inovação no planejamento exige reconhecimento dos diversos atores envolvidos, como Estado, mercado, sociedade civil, saber profissional e moradores. Para Benetti (2020, p. 13), intervenções mais consistentes dependem da criação de alianças sociopolíticas em espaços nos quais “a textura social inscreve vontades, desejos e atividades”. De modo complementar, Rodriguez (2022) destaca que intervenções físicas nos espaços públicos devem ser conjugadas a ações sociais, institucionais e econômicas, exigindo conhecimento aprofundado do território e dos instrumentos disponíveis.

Barioni, Carraro Júnior e Cavalcante (2022), ao analisarem experiências de urbanização em áreas de autoconstrução, também destacam a importância de intervenções arquitetônicas participativas e de planejamento urbano sensível às dinâmicas locais. A melhoria da habitabilidade em favelas deve decorrer de um processo contínuo de requalificação, valorizando o protagonismo dos moradores e a adequação gradual do espaço urbano.

Diante dessas constatações, a urbanização de favelas e núcleos urbanos informais deve ser compreendida como etapa essencial da regularização fundiária, e não como ação posterior ou independente. A elaboração de projetos urbanos constitui, sob essa ótica, o elo entre o direito à moradia e o direito à cidade.

Para esta pesquisa, a controvérsia central será observada a partir da diferença entre regularização como titulação e regularização como integração territorial à cidade formal. Desse modo, no estudo do Residencial Herbert de Sousa, buscou-se evidências como a existência e aplicação do estudo preliminar das desconformidades e do projeto urbanístico, da implantação de infraestrutura essencial e de intervenção em áreas públicas e verdes, além da realização de melhoria das condições de mobilidade, saneamento e drenagem, bem como a participação dos moradores e a ausência de consolidação funcional após a regularização formal.

2.6 O Projeto Urbanístico como instrumento de desenvolvimento sustentável para a regularização fundiária de interesse social

As cidades, embora ocupem pequena parcela da superfície terrestre, concentram intensa produção, consumo, poluição e desigualdade, gerando impactos ambientais e sociais expressivos (Jereissati, 2019). Nesse contexto, o modelo funcionalista, com suas “fórmulas homogeneizantes e alienadoras”, convive com a cidade autoconstruída, na qual parcelas da população permanecem sem participação democrática e sem assistência técnica de arquitetos e urbanistas (Alomar, 2017, p. 9). Por isso, os grandes centros demandam especial atenção do

poder público, pois assumem papel estratégico na proteção da vida em suas diferentes formas (Jereissati, 2019).

A discussão sobre o projeto urbanístico, no contexto da regularização fundiária urbana de interesse social, exige o reconhecimento de que a informalidade não deve ser interpretada apenas como desvio da norma urbanística ou deficiência jurídico-registral, mas como expressão concreta das formas historicamente desiguais de acesso à terra urbanizada no Brasil. Nessa perspectiva, Benetti (2020, p. 115) observa que:

A favela foi a solução encontrada pelos que não tiveram condições de acesso à terra urbanizada – ou à habitação construída – para permanecer na cidade, mesmo com toda a insegurança que isso traz ante a perspectiva de uma pobreza segura no campo. É, portanto, uma solução específica de nosso país, adequada às possibilidades reais dessa camada específica da população, e não cabe desqualificá-la a partir de um modelo importado de outras realidades. O não reconhecimento da condição cidadã dos moradores das favelas os coloca em situação de “inferioridade” perante o poder público, que não entende as demandas como pautas na luta pela cidadania plena e pelos direitos.

Essa compreensão é particularmente importante para a presente pesquisa, pois desloca a análise do campo estritamente normativo para o campo da produção social do espaço. Nessa perspectiva, o projeto urbanístico deixa de ser apenas peça técnica exigida no processo de regularização fundiária e passa a ser compreendido como instrumento de mediação entre território, cidadania, sustentabilidade e política urbana. No âmbito da Reurb-S, essa leitura permite avaliar se a intervenção pública tem sido capaz de reconhecer as dinâmicas reais do território e convertê-las em propostas urbanísticas orientadas à integração dos núcleos informais à cidade formal.

2.6.1 Fundamentos teóricos do projeto urbanístico contemporâneo

As disciplinas do ambiente construído, como arquitetura, paisagismo, projeto urbano e planejamento urbano, são historicamente marcadas pela centralidade do método, muitas vezes em detrimento da reflexão teórica, sendo desenvolvidas no âmbito de práticas profissionais estruturadas por códigos, ideologias e modelos técnicos específicos (Cuthbert, 2021). Nesse contexto, a produção do espaço urbano frequentemente privilegiou soluções formais e

funcionais, sem necessariamente incorporar análise crítica sobre as dinâmicas sociais e territoriais que conformam a cidade.

Conforme Cuthbert (2021), o projeto urbano possui conexões diretas com as ciências naturais, as ciências sociais e a sociologia urbana, apropriando-se de seus métodos de pesquisa e de seus processos analíticos. Para o autor, “o desenho urbano é uma prática social realizada há milênios” (Cuthbert, 2021, p. 24) e, embora frequentemente orientado por normas e princípios universalizantes, não pode ser compreendido como atividade neutra ou dissociada da condição humana.

Nessa perspectiva, o urbanismo ultrapassa a dimensão estritamente técnica, constituindo prática social e política vinculada às relações de poder, às disputas territoriais e às formas de organização da vida urbana. Cuthbert (2021, p. 25) afirma que o projeto urbano está “inextricavelmente ligado a outras estruturas e a ideologias sociais não quantificáveis, como a política, o conhecimento, a liberdade, as crenças, a propaganda e o pensamento crítico”.

Em abordagem semelhante, Castells (2021, p. 396) compreende o planejamento urbano, ou planificação urbana, como “uma certa forma de prática política de classe”, diretamente influenciada pelos movimentos sociais e pelas disputas em torno da cidade. Segundo o autor, as prioridades das intervenções urbanas derivam das relações de poder e das formas de atendimento, ou exclusão, das reivindicações coletivas, podendo ampliar as contradições e conflitos socioespaciais (Castells, 2021, p. 458).

A discussão contemporânea sobre o projeto urbanístico também tem superado a dicotomia entre abordagens *top-down* e *bottom-up*, evidenciando a necessidade de modelos mais integrados de produção do espaço urbano. Nessa linha, Benetti (2020) sustenta que o projeto urbano não deve ser compreendido como processo linear ou exclusivamente técnico, mas como campo de disputas, negociações e construções coletivas que envolvem Estado, mercado, sociedade civil e saber técnico.

A análise do autor demonstra que intervenções conduzidas exclusivamente pelo Estado tendem a reproduzir lógica verticalizada, na qual as decisões são previamente definidas e a participação popular assume caráter consultivo. Em contrapartida, iniciativas estritamente comunitárias, embora relevantes, frequentemente enfrentam limitações institucionais, financeiras e operacionais quanto à escala e à continuidade das transformações urbanas. Nesse contexto, Benetti (2020) identifica diferentes níveis de participação social na construção dos projetos urbanos, distinguindo entre participação negada, consultiva, ativa e deliberativa. Apenas esta última seria capaz de promover maior autonomia dos sujeitos e aproximar-se do

conceito de direito à cidade, ao incorporar os moradores como protagonistas na definição das soluções urbanísticas.

A partir dessa perspectiva, o projeto urbanístico deixa de ser apenas instrumento técnico de ordenação espacial e passa a ser compreendido como processo político e social de produção da cidade. Isso implica reconhecer que o espaço urbano resulta de disputas por uso, apropriação e significado, especialmente em contextos de informalidade, nos quais a restrição institucional do Estado contribui para situações de privação jurídica e de exclusão territorial.

Além disso, a fragmentação entre concepção, execução e manutenção das intervenções urbanas compromete a sustentabilidade das ações, sobretudo quando inexistem mecanismos institucionais de continuidade administrativa e participação comunitária (Benetti, 2020). Nesse sentido, o projeto urbanístico contemporâneo demanda articulação entre técnica, planejamento, gestão e participação social, especialmente em políticas públicas voltadas à urbanização de assentamentos informais.

No contexto da regularização fundiária de interesse social, essa discussão assume especial relevância, pois o projeto urbanístico constitui elemento central para a integração dos núcleos urbanos informais ao tecido urbano formal. Mais do que exigência procedimental da Reurb-S, o projeto urbano pode operar como instrumento de promoção da resiliência territorial e efetivação do direito à cidade, desde que elaborado de forma interdisciplinar, participativa e contextualizada.

2.6.2 Crítica ao urbanismo moderno e emergência da sustentabilidade

As origens do urbanismo moderno remontam ao século XIX, quando o crescimento acelerado das cidades industriais europeias exigiu intervenções voltadas à salubridade, à circulação e à racionalização do espaço. O caso paradigmático das reformas haussmannianas em Paris, entre os anos de 1850 e 1870, consolidou a noção de planejamento urbano como instrumento de controle social e político sobre a cidade (Castells, 2021).

Essa lógica, considerada higienista e funcionalista, inspirou políticas urbanas em diferentes contextos, ancoradas em princípios de centralidade, zoneamento e separação de funções urbanas. No entanto, as críticas formuladas por autores como Jacobs (2011) e Harvey (2014b) evidenciaram os limites desse modelo, centrado na racionalização e no controle do espaço, propondo leitura mais humanizada e política do território, atenta ao papel dos cidadãos e das dinâmicas locais na produção da cidade.

Segundo Cuthbert (2021), a modernidade urbana consolidou-se a partir da crença de que a técnica e o planejamento seriam capazes de garantir ordem, eficiência e progresso às cidades, ainda que à custa da diversidade urbana e da espontaneidade das relações sociais. Essa tradição racionalista e tecnocrática, fortemente influenciada pelo urbanismo europeu, marcou profundamente a forma como as cidades latino-americanas passaram a ser planejadas e administradas.

Para Harvey (2014a, p. 69), “a aparência de uma cidade e o modo como os seus espaços se organizam formam uma base material a partir da qual é possível pensar, avaliar e realizar uma gama de possíveis sensações e práticas sociais”. Nessa linha, o Movimento Moderno influenciou profundamente as formas de produção do espaço urbano e de atendimento às demandas políticas, econômicas e sociais do pós-Segunda Guerra Mundial. O planejamento urbano derivado desse pensamento orientava-se pela racionalidade, pela eficiência e pela padronização, mediante planos elaborados em larga escala e passíveis de replicação em qualquer lugar do mundo. (Harvey, 2014a).

Todavia, apesar dos avanços tecnológicos e do atendimento a determinadas demandas sociais, como a moradia popular, o urbanismo modernista passou a ser criticado pela aplicação indiscriminada de modelos padronizados, frequentemente desvinculados das características culturais, sociais e territoriais dos lugares (Gehl; Svarre, 2018). Em reação, correntes pós-modernas passaram a compreender a cidade como realidade fragmentada e plural, defendendo projetos urbanos mais sensíveis às especificidades locais e às experiências cotidianas dos habitantes (Harvey, 2014a). Ainda assim, Benetti (2020) ressalta que o pós-modernismo também apresenta limitações, sobretudo quando reduz a complexidade urbana a intervenções pontuais ou excessivamente estetizadas.

A esse respeito, Harvey (2014a) observa que a reorganização econômica ocorrida a partir da década de 1970, marcada pela flexibilização dos processos produtivos e pela intensificação da lógica neoliberal, aprofundou desigualdades urbanas e reforçou processos de segregação socioespacial. As populações mais vulneráveis continuaram submetidas à marginalização territorial, frequentemente deslocadas para periferias desassistidas pelo poder público.

Ao discutir o papel da técnica no urbanismo contemporâneo, Cuthbert (2021) adverte para os riscos do racionalismo científico quando dissociado do conteúdo social das cidades. Segundo o autor, o urbanismo pode converter-se em instrumento de mercantilização do espaço urbano, ampliando desigualdades e subordinando a produção da cidade às dinâmicas econômicas globais. Em perspectiva semelhante, Jacobs (2011) sustenta que o planejamento

tradicional historicamente demonstrou resistência à diversidade urbana, associando espontaneidade e multiplicidade social à desordem.

Essas críticas dialogam diretamente com a realidade brasileira, em que determinadas estratégias de planejamento urbano, sobretudo aquelas baseadas em zoneamentos rígidos e em modelos padronizados de urbanização, frequentemente reproduzem segregações históricas e afastam parcelas da população do acesso pleno à cidade formal.

Somando-se às transformações econômicas e sociais da segunda metade do século XX, a crise do petróleo de 1973 contribuiu para ampliar a preocupação internacional com os limites ambientais do desenvolvimento urbano e industrial. Conforme Gehl e Svarre (2018), esse período intensificou os debates sobre poluição, consumo de recursos naturais e qualidade de vida nas cidades, impulsionando a formulação de novos paradigmas urbanísticos.

É nesse contexto que emerge o conceito de desenvolvimento sustentável, voltado à busca de modelos capazes de conciliar crescimento econômico, justiça social e preservação ambiental (Sachs, 2008). A partir de então, sustentabilidade passou a ocupar posição central nos debates urbanos contemporâneos, ampliando a compreensão da cidade para além de critérios exclusivamente funcionais ou econômicos.

De acordo com Cuthbert (2021), a sustentabilidade constitui um dos conceitos centrais do urbanismo contemporâneo, exigindo aproximação entre diferentes disciplinas e a integração entre dimensões ambientais, sociais, econômicas e territoriais. Nessa perspectiva, o projeto urbano sustentável deve ser compreendido como instrumento essencial para a habitabilidade e a sobrevivência futura das cidades.

As contribuições de Farr (2013) inserem-se nesse debate ao defender a articulação entre urbanismo tradicional e sustentabilidade ambiental. Para o autor, cidades sustentáveis devem priorizar caminhabilidade, diversidade de usos, fortalecimento do senso de lugar, urbanização socialmente justa e alternativas sustentáveis de mobilidade. Todavia, a aplicação desses modelos em países marcados por profundas desigualdades socioespaciais exige adaptações compatíveis com contextos de informalidade e de baixa qualificação urbana.

Em posição semelhante, Aguilera-Martínez e Medina-Ruiz (2023) defendem que inovação e sustentabilidade se tornaram princípios estruturantes da prática urbanística contemporânea, especialmente em áreas de transição entre cidade formal e assentamentos informais. Nesses espaços, o projeto urbanístico assume função mediadora, articulando dimensões ambientais, sociais e morfológicas com o objetivo de promover a redução de desigualdades.

Também Schueftan (2023) sustenta que o urbanismo contemporâneo deve operar com visão ampliada do território, considerando mobilidade, drenagem, vegetação, infraestrutura e moradia como partes de um mesmo ecossistema urbano. Essa perspectiva aproxima-se diretamente da ideia de regularização fundiária plena, que somente se efetiva quando acompanhada de intervenções urbanísticas, ambientais e sociais articuladas.

Desse modo, a crítica ao urbanismo moderno e a emergência da sustentabilidade contribuíram para ampliar a compreensão do projeto urbanístico como instrumento de inclusão social e qualificação ambiental. No contexto da Reurb-S, essa transformação teórica possui relevância central, pois respalda a ideia de que a regularização fundiária, ao exigir projetos urbanísticos, torna-se capaz de promover permanência dos moradores, por meio da melhoria das condições de habitabilidade, com participação social e integração efetiva ao tecido urbano.

2.6.3 Diagnóstico territorial e projeto urbanístico na Reurb-S: norma, contexto e transformação urbana

No Brasil, as transformações institucionais ocorridas a partir das décadas de 1980 e 1990 favoreceram o surgimento de práticas mais participativas de planejamento urbano, especialmente em políticas voltadas à urbanização de assentamentos precários. Em experiências como o Projeto Tamarutaca, no Município de Santo André, observa-se o avanço de metodologias de urbanização de favelas realizadas juntamente com políticas sociais e habitacionais (Pinto, 2018). O programa destacou-se ao propor “uma metodologia de intervenção voltada para a recuperação e integração do assentamento, mas também para tratar a precariedade da unidade habitacional” (Pinto, 2018, p. 17).

Em casos como esse, o projeto urbanístico passou a ser compreendido não apenas como desenho físico do território, mas como instrumento de inclusão e reparação social. Observa-se, assim, que o envolvimento direto das comunidades no processo decisório e a adoção da assistência técnica pública e gratuita, com elevação da qualidade das moradias, tornam-se elementos fundamentais para intervenções de interesse social. O projeto urbano passa, então, a configurar-se também como instrumento de fortalecimento da participação social e de ampliação da capacidade coletiva de intervenção sobre o território.

Todavia, conforme Pinto (2018), fatores como descontinuidade política, complexidade da intervenção e falta de recursos em tempo hábil resultaram em processos de urbanização morosos e incompletos. Observa-se, portanto, que, em projetos urbanos, tanto na análise de

experiências já realizadas quanto na proposição de novos programas, devem ser considerados tanto os potenciais de transformação quanto os limites institucionais, financeiros e operacionais das intervenções.

Entre as marcas do urbanismo contemporâneo, destaca-se a centralidade do contexto territorial. Segundo Benetti (2020, p. 47-48), “a noção de contexto, o fato de que o existente condiciona ou influencia os gestos de projetos futuros é central na ruptura com o modernismo”, na medida em que permite afastar-se de moldes padronizados a partir da coleta de dados concretos sobre o local de intervenção. Essa mudança de paradigma na elaboração do projeto urbanístico revela-se especialmente relevante para a regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, pois pressupõe aproximação com as condições sociais, econômicas, ambientais e culturais do território.

Para Benetti (2020, p. 53), “a ideia de uma construção coletiva e compartilhada, em que a sociedade civil se faça ouvir, é pré-condição para o êxito de qualquer iniciativa de projeto urbano”. Em direção semelhante, Hernández e Burgos (2020, p. 64, tradução nossa) afirmam que “a gestão adequada do processo de urbanização pode facilitar a saída da pobreza, corrigir as condições de vida ou mesmo funcionar como um motor econômico para uma cidade ou região”.

No plano normativo, a política urbana brasileira estabelece bases que reforçam essa compreensão ampliada do projeto urbanístico. O Estatuto da Cidade dispõe que os instrumentos de planejamento devem orientar-se pelo pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante participação democrática da população (Brasil, 2001). A Lei nº 13.465/2017, ao disciplinar a Reurb, também estabelece que a regularização fundiária deve observar princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e de ordenação territorial (Brasil, 2017).

Nesse contexto, o projeto urbanístico assume posição central na estrutura da Reurb, sendo previsto como conteúdo mínimo do processo de regularização fundiária. Sua elaboração exige articulação com os instrumentos municipais de planejamento urbano, como plano diretor, legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, zoneamento ambiental e planos setoriais. Dessa forma, o projeto urbanístico representa a formalização técnica da ocupação e o mecanismo de melhoria das condições de habitabilidade e de sustentabilidade ambiental.

Entretanto, conforme Medeiros *et al.* (2022), os modelos de planejamento urbano adotados na América Latina frequentemente derivam de referências europeias, contribuindo para a reprodução de soluções inadequadas às realidades locais. Maricato (2013, p. 51)

identifica, nesse processo, uma tradição “livresca e retórica”, marcada pela distância entre discurso técnico e prática e pela origem exógena das referências utilizadas.

Diante disso, Spolaor e Oliveira (2021, p. 10) defendem que o planejamento urbano deve “reconhecer a multiplicidade de conhecimentos que compõem um espaço urbano e incorporar os seus valores às futuras práticas, planos e desenhos urbanos”. O planejamento de assentamentos informais, portanto, envolve “entender a escala, o processo, a transformação do espaço provocada por seus habitantes, para então construir um conhecimento capaz de guiar o futuro”, com apoio da teoria decolonial no “contexto das cidades que apesar de não serem mais colônia, ainda vivem sob a pressão da colonialidade” (Spolaor; Oliveira, 2021, p. 15).

A problemática fundiária brasileira, marcada pela informalidade urbana, também evidencia os limites da transposição automática de modelos urbanísticos concebidos para cidades dos países centrais. Benevolo (2019, p. 829) observa que os assentamentos informais apresentam dinâmicas próprias, nas quais “o terreno é ocupado sem um título jurídico, as casas são construídas com recursos próprios, os serviços faltam ou são introduzidos a seguir, com critérios totalmente diferentes daqueles que valem para o resto da cidade” formal.

Sob a perspectiva do desenvolvimento sustentável e do urbanismo contemporâneo, especialmente em perspectivas críticas voltadas às realidades periféricas, torna-se indispensável a adoção de visão territorial, multidimensional e participativa na elaboração dos projetos urbanísticos da Reurb-S. Conforme Lopes *et al.* (2017), o planejamento técnico, a gestão administrativa e a participação comunitária constituem elementos fundamentais para a melhoria da qualidade de vida urbana e para a sustentabilidade das cidades.

Nessa perspectiva, Aguilera-Martínez e Medina-Ruiz (2023) defendem que o planejamento urbano sustentável deve contemplar inovação, inclusão social e gestão ambiental, especialmente em áreas de transição entre cidade formal e informal. De modo semelhante, Schueftan (2023) sustenta que os projetos urbanísticos precisam considerar mobilidade, múltiplas dimensões interdependentes de um mesmo ecossistema urbano.

Assim, a elaboração do projeto urbanístico implica prever reorganização do sistema viário, delimitação de quadras e lotes, implantação de estrutura urbana essencial, equipamentos públicos, áreas verdes e espaços coletivos, considerando as particularidades do território e as necessidades da população local. Tratando-se, portanto, de um instrumento capaz de articular questões sociais, econômicas, urbanísticas e ambientais (Cuthbert, 2021). Complementarmente, considerando a sustentabilidade urbana, os projetos urbanísticos devem articular planejamento

do uso do solo com eficiência energética e infraestrutura verde, promovendo cidades resilientes e habitáveis (Farr, 2013).

O estudo e o planejamento urbano, sob tal perspectiva, consistem em ferramentas de mitigação para os problemas resultantes da alta densidade demográfica, ao adotarem a dimensão humana como escala e ao priorizarem a função social do espaço (Gehl, 2015). Assim, o urbanismo é apresentado como solução de ordenamento da produção do espaço urbano capaz de promover o bem-estar social, com abordagens interdisciplinares e críticas que extrapolam o tecnicismo e os modelos ideais (Gehl; Svarre, 2018).

Contudo, segundo Souza (2020, p. 151), os planejadores, ao utilizar “um saber acadêmico geralmente acrítico e diretamente a serviço da administração dos espaços, tempos e relações sociais”, frequentemente não correspondem às denominações, saberes e necessidades familiares àqueles que vivem no espaço objeto de intervenção. Portanto, para a sustentabilidade e a qualidade das intervenções urbanas, especialmente em áreas vulneráveis, devem ser observados os aspectos peculiares do local, evitando-se o uso dos “atalhos autoritários” da vocação do lugar, bastante comuns nas propostas técnicas (Benetti, 2020).

Assim, no âmbito da Reurb-S, os projetos urbanísticos elaborados para núcleos urbanos informais consolidados devem ser participativos, tecnicamente fundamentados, compatíveis com as necessidades dos moradores e com o plano diretor municipal, além de suficientemente detalhados para orientar a execução das obras e intervenções necessárias à integração dos núcleos ao tecido urbano. Em suma, o projeto urbanístico materializa a conversão da irregularidade em forma de cidade incorporada ao planejamento municipal, com vistas à permanência da população e à promoção da qualidade de vida por meio da implementação da política de regularização fundiária (Fernandes, 2007).

Nesse cenário, assume especial relevância o estudo preliminar das desconformidades, previsto no art. 35 da Lei nº 13.465/2017 como etapa estruturante da Reurb. Esse instrumento consiste na identificação e caracterização das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais existentes no núcleo urbano informal, constituindo a base técnica para elaboração do projeto urbanístico.

Do ponto de vista jurídico, o estudo preliminar deve analisar aspectos como cadeia dominial, registros imobiliários, situações possessórias e eventuais conflitos fundiários. Na dimensão urbanística, deve avaliar a compatibilidade da ocupação com o plano diretor e demais normas municipais, bem como as condições materiais do núcleo. Já na esfera ambiental, deve

identificar áreas de risco, vulnerabilidades ambientais e medidas mitigadoras compatíveis com a moradia (Rolnik, 2019).

Logo, o estudo preliminar das desconformidades permite revelar as limitações existentes no núcleo urbano informal, abrangendo desde ausência de titulação até déficits de saneamento, mobilidade, infraestrutura e ocupação de áreas ambientalmente frágeis. Quanto ao projeto urbanístico previsto no art. 36 da Lei nº 13.465/2017, essa etapa surge como instrumento responsável por operacionalizar as soluções indicadas no diagnóstico. Ademais, para evitar a produção de “modelos de cidades que negam a vida urbana”, os projetos de regularização fundiária devem ultrapassar uma visão puramente tecnicista, fechada e autoritária, geralmente apoiada em soluções prontas, sem envolver os atores locais nem conhecer as práticas sociais presentes no território (Schvarsberg; Silva; Pedrosa, 2019, p. 93).

Assim, o diagnóstico territorial e o projeto urbanístico conferem à Reurb-S potencial efetivo de transformação urbana. Quando articulados, esses instrumentos permitem que a regularização fundiária ultrapasse a dimensão meramente jurídica da titulação e atue como política pública estruturante, orientada à redução das desigualdades socioespaciais e à promoção do desenvolvimento urbano sustentável.

Nesse contexto, a presente pesquisa adota o estudo preliminar das desconformidades e o projeto urbanístico como categorias centrais de análise, buscando verificar se, no caso do Residencial Herbert de Sousa, tais instrumentos foram capazes de orientar intervenções efetivamente integradoras ou se a regularização permaneceu restrita à formalização jurídica da ocupação, sem transformação significativa das condições urbanísticas, ambientais e sociais do território.

3 METODOLOGIA

Esta pesquisa partiu do problema de compreender em que medida a regularização fundiária urbana de interesse social, tal como implementada no Município de Teresina-PI, tem sido capaz de promover integração urbanística, ambiental e social para além da regularização jurídica da posse.

A hipótese adotada sustenta que a Reurb-S, embora tenha ampliado mecanismos de titulação formal da propriedade, tende a privilegiar a regularização jurídico-registral em detrimento da efetiva transformação territorial dos núcleos urbanos informais. Para tanto, a pesquisa analisou a existência, a aplicação e o conteúdo do estudo preliminar das desconformidades e do projeto urbanístico nos procedimentos de regularização fundiária urbana de interesse social realizados em Teresina-PI, à luz da Lei nº 13.465/2017. A análise concentrou-se especialmente na relação entre titulação jurídica, integração urbanística e condições territoriais observadas após a regularização fundiária.

A relevância dessas peças técnicas decorre do fato de que, nos processos de Reurb-S incidentes sobre núcleos urbanos informais que demandam melhorias urbanas, ambientais e sociais, bem como implantação de infraestrutura essencial, tais instrumentos constituem elementos centrais para a qualificação territorial. Quando a política urbana desconsidera essa dimensão multidisciplinar e deixa de responder às necessidades concretas da população, a regularização fundiária tende a restringir-se à mera formalização da propriedade.

Desse modo, a pesquisa foi estruturada a partir de abordagem qualitativa e quantitativa, com caráter descritivo e exploratório, adotando-se o estudo de caso como estratégia metodológica. O levantamento de informações foi realizado em três etapas principais: pesquisa bibliográfica, pesquisa documental e levantamento empírico mediante observação *in loco* e realização de grupo focal.

A pesquisa bibliográfica reuniu referenciais teóricos, conceitos, acontecimentos históricos, diretrizes urbanísticas e normas jurídicas relevantes para a compreensão da regularização fundiária urbana de interesse social, do planejamento urbano e do desenvolvimento urbano sustentável.

A pesquisa documental foi composta por documentos disponibilizados pelo poder público em canais oficiais de comunicação, bem como por materiais obtidos mediante ofício ou solicitação direta a servidores dos órgãos competentes. Essa etapa envolveu análise de legislações, relatórios institucionais, projetos urbanísticos, diagnósticos territoriais,

documentos administrativos e dados produzidos pelo Município de Teresina relacionados à política de regularização fundiária.

A dimensão quantitativa da pesquisa manifesta-se na utilização de dados secundários, incluindo informações cadastrais, dados demográficos, levantamentos institucionais e indicadores urbanos empregados para caracterização dos núcleos urbanos informais e contextualização do fenômeno da irregularidade fundiária em Teresina. Os dados quantitativos foram tratados mediante estatística descritiva simples, permitindo identificar padrões territoriais e dimensionar a escala da informalidade urbana no município.

A dimensão qualitativa concentrou-se na análise crítica dos documentos institucionais, na observação territorial do Residencial Betinho e na interpretação das percepções dos moradores acerca da regularização fundiária e das condições urbanísticas locais. Para tanto, foram utilizadas análise documental crítica, análise temática das falas obtidas no grupo focal e triangulação entre dados documentais, observacionais e discursivos.

A pesquisa de observação foi realizada no Residencial Herbert de Sousa, conhecido como Residencial Betinho, em Teresina-PI, mediante visitas ao local e realização de grupo focal, buscando analisar a situação urbanística do núcleo após a conclusão do processo de regularização fundiária promovido pela Prefeitura Municipal de Teresina.

A escolha do Residencial Betinho decorre de sua condição de primeiro núcleo urbano informal regularizado pelo Município de Teresina em consonância com a Lei nº 13.465/2017 e com a Lei Complementar Municipal nº 5.444/2019, circunstância que o torna relevante para análise da aplicação prática dos instrumentos previstos na política municipal de Reurb-S.

Por fim, para garantir coerência entre problema de pesquisa, hipótese, objetivos específicos, técnicas de coleta e procedimentos analíticos, elaborou-se quadro metodológico de alinhamento da pesquisa, permitindo demonstrar de que forma cada etapa investigativa contribuiu para a verificação empírica da hipótese adotada (Quadro 1).

Quadro 1 - Alinhamento entre objetivos de pesquisa, fontes de dados, técnicas e métodos

Objetivo	Fonte de dados	Técnicas de coleta e análise	Abordagem / Método
Objetivo geral Analisar a regularização fundiária urbana de interesse social em Teresina-PI, com foco no Residencial Betinho, a partir da perspectiva do território	Legislação urbanística; documentos institucionais; dados cadastrais; observação empírica; falas dos moradores	Análise documental; análise temática; análise descritiva integrada	Abordagem qualitativa-quantitativa, com estudo de caso
Objetivo Específico I - Analisar a situação da irregularidade fundiária em Teresina e a execução da política municipal de Reurb-S	Diagnóstico da Irregularidade Fundiária de Teresina (DIF); Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social (PRFIS); Relatórios da Prefeitura; IBGE	Análise institucional e normativa; leitura analítica comparativa	Pesquisa documental com apoio de dados secundários
Objetivo Específico II - Examinar a relação entre estudo preliminar das desconformidades, projeto urbanístico e os objetivos da Reurb	Lei nº 13.465/2017; Lei Complementar nº 5.444/2019; projetos urbanísticos; relatórios de desconformidades elaborados pelo Município	Análise documental crítica à luz da Lei nº 13.465/2017; comparação entre previsão legal e prática administrativa	Pesquisa documental qualitativa
Objetivo Específico III - Avaliar a situação urbanística do Residencial Betinho após a regularização fundiária	Visitas <i>in loco</i> ; registros fotográficos; plantas e mapas do residencial; dados municipais	Observação direta; registro fotográfico; análise espacial; avaliação urbanística baseada em referenciais do ONU-Habitat e de Gehl	Estudo de caso com levantamento empírico
Objetivo Específico IV - Compreender a percepção dos moradores sobre a regularização fundiária e seus efeitos na vida cotidiana	Falas dos moradores do Residencial Betinho; formulários socioeconômicos; registros do grupo focal	Grupo focal; análise temática das falas; triangulação com dados documentais e observacionais	Pesquisa qualitativa de caráter exploratório
Verificação da hipótese - De que a Reurb-S prioriza a titulação jurídica em detrimento da integração urbanística	Documentos de Reurb; observação <i>in loco</i> ; percepções dos moradores; resultados empíricos	Triangulação de dados (documentais, empíricos e discursivos); confronto entre diagnóstico, projeto e situação urbana observada	Análise interpretativa integrada

Fonte: Elaborado pela autora, 2026.

A partir do alinhamento metodológico apresentado, observa-se que a pesquisa foi estruturada de modo a permitir a verificação empírica da hipótese por meio da articulação entre diferentes fontes de dados e técnicas de análise. A combinação entre pesquisa documental, observação territorial e grupo focal possibilitou a triangulação das informações, conferindo

maior consistência às inferências realizadas. Nesse sentido, a análise não se restringiu à identificação formal dos instrumentos da Reurb-S, mas buscou verificar, na prática, se sua aplicação resultou em integração urbanística, ambiental e social ou se permaneceu limitada à titulação imobiliária, em consonância com o problema e os objetivos da pesquisa.

3.1 Delimitação da Área de Estudo

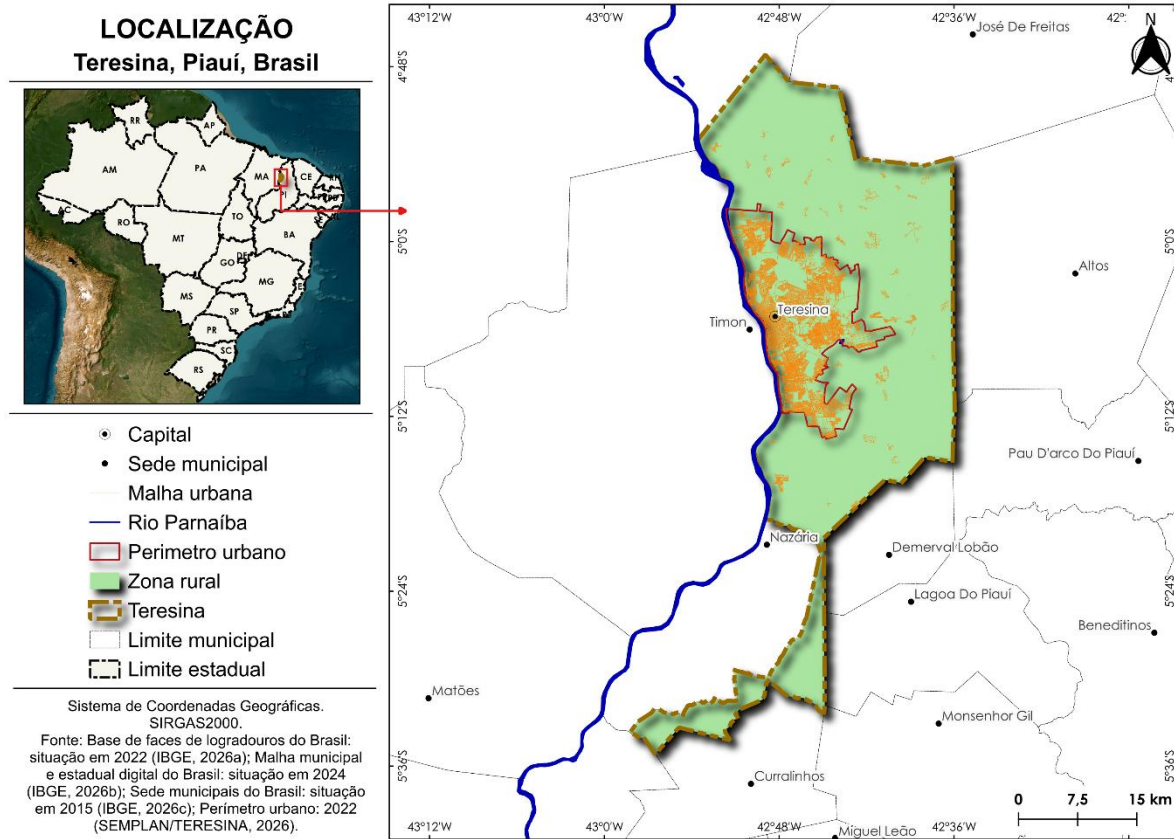
Considerando os processos peculiares de formação das ocupações urbanas, as diretrizes da legislação urbana nacional, os aspectos relacionados à regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), bem como o urbanismo como campo disciplinar capaz de propor soluções para a cidade, realizou-se um recorte territorial no município de Teresina, capital do estado do Piauí.

A pesquisa analisa, assim, as particularidades inerentes aos processos ocorridos nessa delimitação espacial. Ademais, observou-se a irregularidade fundiária na cidade e os processos de regularização fundiária de interesse social em execução, tomando como referência o primeiro núcleo urbano informal regularizado pela Prefeitura Municipal de Teresina em consonância com a Lei nº 13.465/2017 e com a Lei Complementar nº 5.444/2019.

O estado do Piauí está localizado no Vale do Parnaíba, no Nordeste ocidental, ou Meio-Norte do Brasil. Em termos dimensionais, configura-se como o terceiro maior estado nordestino e o décimo primeiro em extensão territorial entre os estados brasileiros (Rodrigues, 2007). Situado entre o Sertão semiárido e a Amazônia quente e úmida, o estado encontra-se em uma faixa de transição caracterizada por elevadas temperaturas.

O Piauí é delimitado pelo Oceano Atlântico, ao norte; pela Bahia e pelo Tocantins, ao sul; pelo Ceará e por Pernambuco, ao leste; e pelo Maranhão, ao oeste (Rodrigues, 2007). Sua capital é Teresina, localizada na porção norte do estado, vizinha à cidade de Timon, no Maranhão, separada pelo rio Parnaíba (Figura 5).

Figura 5 - Localização de Teresina, PI



Fonte: Elaborado pela Geococais Cursos e Consultoria LTDA (2026).

Em levantamento populacional realizado em 2022, o Piauí apresentou população de 3.271.199 pessoas (IBGE, 2022). Considerando o tema da presente pesquisa, o recenseamento também coletou dados sobre favelas e comunidades urbanas. No território piauiense, 199.044 pessoas vivem nessas áreas, o que representa 6,1% do total de residentes no estado (IBGE, 2022).

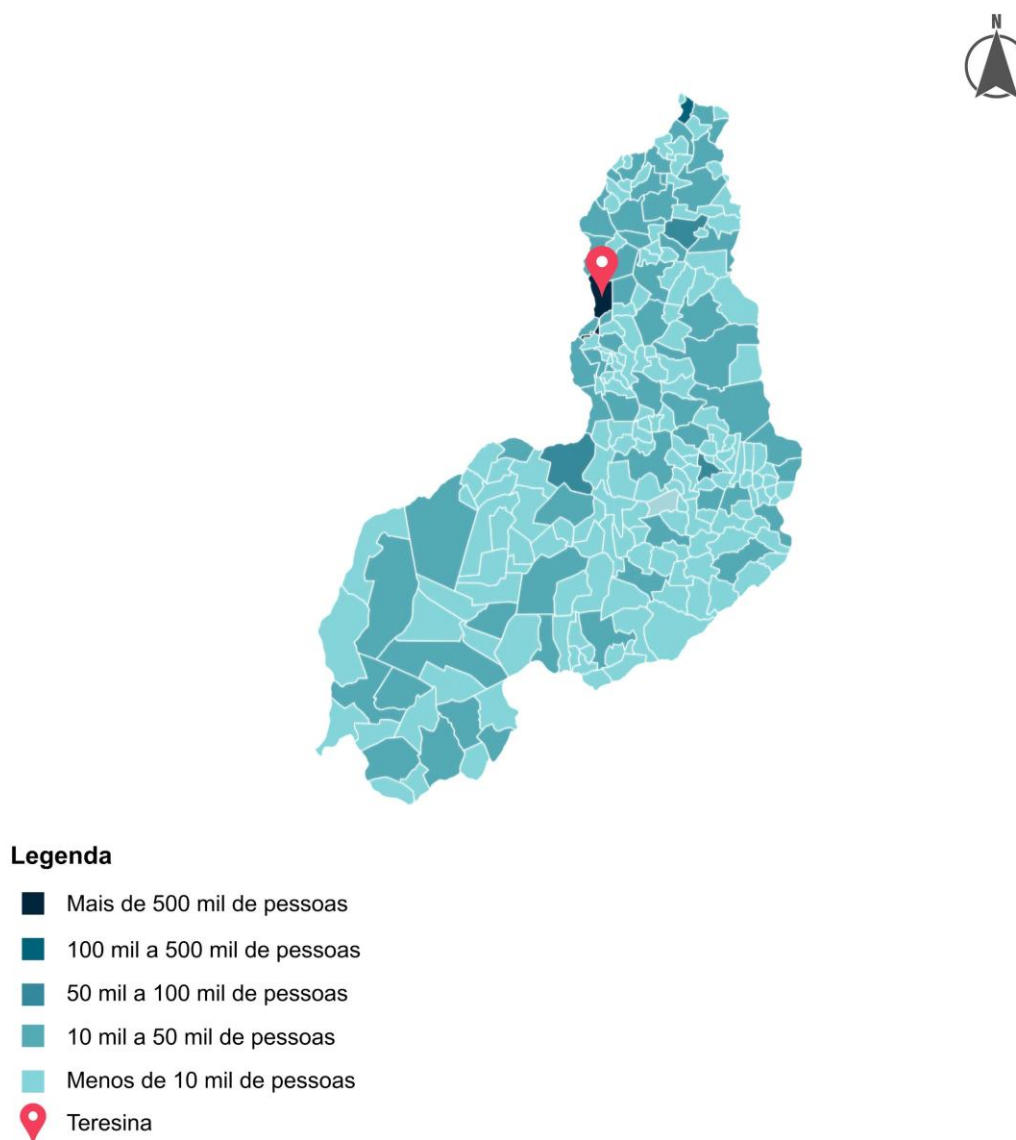
A capital do estado, Teresina, constitui o maior centro populacional do Piauí, concentrando a maior quantidade de atividades econômicas e, consequentemente, a maior movimentação urbana (Rodrigues, 2007). Segundo Rodrigues (2007), embora a cidade não possua um polo industrial expressivo, a ocupação humana em Teresina resulta em impactos ambientais relevantes, como o desmatamento das margens dos rios, a ocupação inadequada de áreas de risco, a poluição dos corpos d'água, o excesso de impermeabilização, a deficiência nos sistemas de coleta e tratamento de resíduos e a ocupação desordenada do espaço urbano.

Problemas urbanos como escassez de áreas verdes, enchentes, alagamentos, propagação de doenças e aumento das temperaturas afetam negativamente a qualidade de vida da

população. Além disso, em contexto de desigualdades socioespaciais, típico das cidades brasileiras, os impactos negativos da urbanização recaem mais intensamente sobre os grupos socialmente mais vulneráveis.

Teresina representa a área de maior densidade demográfica do Piauí (Figura 6). Conforme o Censo Demográfico de 2022, a cidade possui 866.300 habitantes distribuídos em território de 1.391,293 km², perfazendo densidade demográfica de 622,66 habitantes por quilômetro quadrado (IBGE, 2022).

Figura 6 - Densidade demográfica: razão entre população residente e a área da unidade territorial em quilômetros quadrados, em 2022



Fonte: IBGE (2022). Editado pela autora, 2025.

Em relação à população residente em favelas e comunidades urbanas, há 198.189 pessoas vivendo nesses locais, correspondendo a 22,9% do total de moradores da cidade (IBGE, 2022). Verificou-se que a maior concentração de população residente em favelas e comunidades urbanas do estado encontra-se em Teresina, com 170 áreas assim classificadas (Tabela 1). Sobre esses números, importa observar que, nesse levantamento censitário, foram consideradas apenas comunidades com mais de 50 domicílios e que as bases de dados relativas às localidades

foram discutidas com segmentos da sociedade, especialmente com as prefeituras municipais (IBGE, 2025).

Tabela 1 - Número de favelas e comunidades urbanas, segundo os Municípios

Número de favelas e comunidades urbanas (Censo IBGE)	
Ano - 2022	
Unidade da Federação e Município	Número de favelas e comunidades
Piauí	173
Parnaíba (PI)	1
Picos (PI)	2
Teresina (PI)	170

Fonte: IBGE (2022).

A configuração socioespacial de Teresina, especialmente no que se refere à formação de núcleos urbanos informais, está diretamente relacionada aos processos históricos de urbanização e às dinâmicas migratórias intensificadas a partir da década de 1970. Nesse período, a capital piauiense passou a registrar elevados índices de crescimento populacional, impulsionados, sobretudo, pelo fluxo migratório campo-cidade, o que contribuiu para a expansão periférica e para a concentração de populações de baixa renda em áreas urbanas precárias (Lima, 2001).

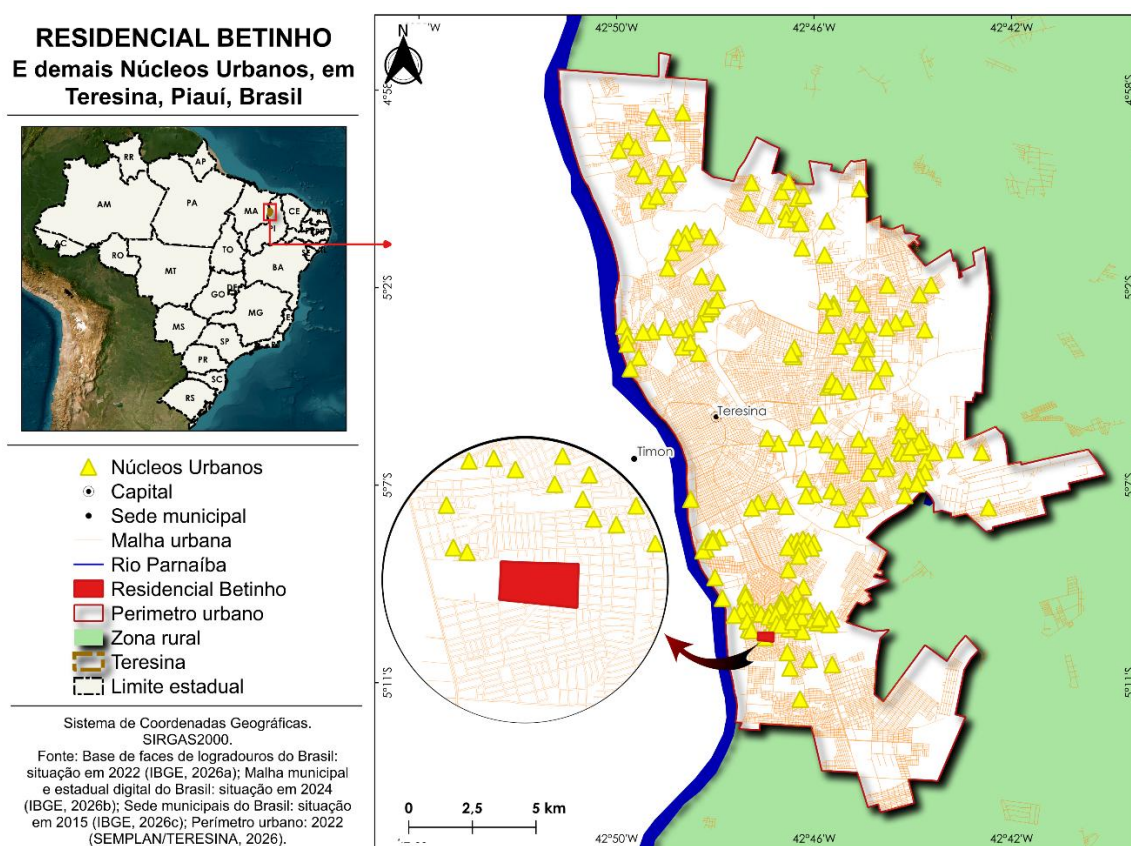
Inicialmente, a ocupação dessas populações se dava predominantemente nas periferias ou em pequenos aglomerados informais. No entanto, a partir do final da década de 1980, segundo Lima (2001), observou-se uma dispersão dessas ocupações por toda a malha urbana, evidenciando a ampliação e a complexificação do fenômeno da informalidade habitacional na cidade. Esse processo está associado, entre outros fatores, à insuficiência de políticas habitacionais, ao aumento do desemprego e à redução da capacidade de acesso ao mercado formal de moradia.

Ainda conforme Lima (2001), a ocupação de terras urbanas, tanto de forma individual quanto coletiva, passou a constituir uma estratégia recorrente de inserção urbana das populações de baixa renda. Essas práticas envolvem a ocupação de vazios urbanos, a aquisição informal da posse ou a autoconstrução em áreas precárias, configurando-se como alternativas concretas de acesso à moradia diante de entraves estruturais do mercado formal.

A informalidade fundiária em Teresina se apresenta, portanto, como elemento constitutivo da própria dinâmica de produção do espaço urbano. Essa característica justifica a delimitação da área de estudo no município, uma vez que a análise da regularização fundiária urbana de interesse social exige a compreensão das condições históricas e estruturais que deram origem aos núcleos urbanos informais.

No que se refere ao objeto empírico da pesquisa, o Residencial Herbert de Sousa, popularmente conhecido como Residencial Betinho, está localizado na zona sul de Teresina, no Bairro Angelim (Figura 7).

Figura 7 - Localização do Residencial Betinho em Teresina



Fonte: Elaborado pela Geococais Cursos e Consultoria LTDA (2026).

O Residencial Betinho foi classificado como núcleo urbano informal pelo Diagnóstico da Irregularidade Fundiária de Teresina-PI (Teresina, 2019), elaborado para orientar o Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social de Teresina (PRFIS). De acordo com dados obtidos junto à Prefeitura Municipal de Teresina, a área surgiu na década de 1990, sob a necessidade inicial de remover e reassentar famílias provenientes de áreas de risco.

Conforme Furtado (2006), o Residencial Betinho consiste em um dos oito assentamentos executados pela Prefeitura de Teresina durante o Projeto Minha Casa. O programa foi realizado em regime de mutirão e autoconstrução, em benefício de famílias de baixa renda que viviam em locais impróprios, não possuíam moradia e apresentavam renda familiar mensal entre zero e dois salários-mínimos.

O terreno para a construção do residencial, segundo Furtado (2006), originou-se do desmembramento da Data Porto Alegre, área pertencente a antiga fazenda. Em 16 de setembro de 1997, por meio do decreto 3.501, a prefeitura de Teresina tornou a área do núcleo como de Interesse Social para fins de desapropriação e, em 14 de outubro de 1997, adquiriu o imóvel por Escritura Pública de Desapropriação Amigável lavrada nas notas do cartório do 1º Ofício, no livro 350, folhas 01/02, tendo como desapropriado a empresa Sociedade Agropecuária e Imobiliária Ltda (Teresina, 2022a).

O conjunto habitacional, com arruamento, água e energia elétrica, foi entregue com o reassentamento de 465 famílias, totalizando 1.084 habitantes (Furtado, 2006). As construções das unidades habitacionais foram iniciadas em 1998, pelo programa Vila Bairro, com o fornecimento de materiais de construção e de assistência técnica, tendo como contrapartida a construção das casas pelos moradores, em regime de mutirão (Teresina, 2022a).

O Fundo Municipal de Habitação financiou a construção das unidades mediante entrega de planta baixa e de material para uma casa de 24,83 m², com três cômodos, além da oferta de assistência técnica (Figura 8). O projeto especificava sistema construtivo em alvenaria de tijolos, cobertura em duas águas com madeiramento e telhas de barro cozido, além de aberturas em cobogó de concreto para cozinha e banheiro, e portas e janelas metálicas de abrir (Furtado, 2006).

Figura 8 - Registro da Prefeitura de Teresina durante a construção de casas do Residencial Betinho



Fonte: Furtado, 2006.

Quanto ao parcelamento do solo, o projeto seguiu a legislação urbanística vigente à época, e os lotes residenciais apresentavam área aproximada de 160 m², com testada de 8 metros e profundidade de 20 metros (Furtado, 2006). O levantamento realizado pela Prefeitura de Teresina em 2022 identificou que o traçado apresenta malha ortogonal, subdividindo o terreno em áreas residenciais, institucionais, verdes, não edificantes e sistema viário (Figura 9).

Figura 10 - Registro de unidades habitacionais e da ausência de implantação de estrutura viária no Residencial Betinho



Fonte: Firme, 2002.

Concomitantemente à implantação das unidades habitacionais, incentivou-se o uso de uma das áreas verdes do conjunto como horta comunitária, a partir do treinamento de moradores para que se tornassem produtores (Figura 11).

Figura 11 - Produtores na horta comunitária do Residencial Betinho



Fonte: Firme, 2002.

Apesar de ser originário de um conjunto habitacional promovido pelo poder público municipal, o Residencial Betinho foi classificado como núcleo urbano informal, de acordo com o art. 11 da Lei de Reurb, porque seus habitantes não possuíam os imóveis registrados em seus nomes até a realização do Diagnóstico da Irregularidade Fundiária (DIF). A Prefeitura, para

efetivar a política de Reurb, constatou ainda a predominância de famílias de baixa renda no local (Teresina, 2020).

Segundo o § 3º do art. 13 da Lei nº 13.465/2017, a Reurb-S, modalidade aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, também tem por objeto “conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta”, implantados até 22 de dezembro de 2016 (Brasil, 2017). A classificação como Reurb-S também é válida segundo a legislação municipal, que abrange famílias com renda mensal de até cinco salários-mínimos.

O processo de Reurb-S no Residencial Betinho serviu de parâmetro para a Prefeitura de Teresina, uma vez que a experiência contribuiu para o planejamento e a realização de outros processos de regularização fundiária no município, o qual possuía, até 2019, 321 áreas de ocupação irregular (Teresina, 2020).

Assim, ao particularizar a pesquisa sobre regularização fundiária urbana de interesse social mediante o estudo específico de uma cidade, no caso Teresina-PI, e de um de seus núcleos urbanos informais regularizados, tornou-se possível analisar a aplicação prática dessa política pública, ampliando a compreensão para além dos campos teórico e jurídico do instrumento.

3.2 Fontes de Informação

A pesquisa bibliográfica realizada permitiu fundamentar a etapa posterior de análise documental sobre a realidade da regularização fundiária de interesse social em Teresina, Piauí.

A etapa de pesquisa documental, com coleta, organização e análise de dados sobre as ocupações informais e os procedimentos de regularização fundiária na cidade de Teresina, foi realizada a partir de informações publicadas e/ou fornecidas pela Prefeitura Municipal de Teresina.

Para obtenção do material de pesquisa, foi elaborado e encaminhado o Ofício nº 01/2024, acompanhado de formulário para preenchimento com conteúdo relativo aos procedimentos aplicados.

No âmbito da pesquisa documental, também foram utilizados produtos cartográficos destinados à caracterização territorial da área de estudo e à análise da irregularidade fundiária no município de Teresina. Os mapas da irregularidade fundiária empregados na pesquisa foram elaborados pela empresa Geococais Cursos e Consultoria LTDA (2026), a partir da coleta,

organização e processamento de dados geoespaciais provenientes de bases oficiais. O procedimento técnico envolveu a obtenção de arquivos alfanuméricos e vetoriais de órgãos governamentais, seguida de sua espacialização, vetorização e tratamento em ambiente de Sistema de Informação Geográfica (SIG), possibilitando a representação cartográfica das informações utilizadas na análise territorial.

Dessa forma, tornou-se possível desenvolver análise crítica dos documentos e informações disponibilizados, especialmente quanto ao cumprimento das diretrizes e objetivos definidos pela política urbana nacional, pelo Estatuto da Cidade e pela Lei de Reurb.

3.3 Levantamento *in loco*

Essa etapa foi realizada no Residencial Betinho. Para tanto, o método observacional foi desenvolvido em duas frentes: aplicação de roteiro de grupo focal e levantamento de campo.

O uso do grupo focal como técnica de pesquisa qualitativa mostrou-se adequado ao objetivo de captar percepções coletivas sobre o território, permitindo compreender não apenas opiniões individuais, mas também processos de construção social de sentidos. Krueger (1994) e Morgan (1997) ressaltam que a riqueza dessa técnica reside na interação entre os participantes, que possibilita o aprofundamento das discussões e a emergência de consensos e divergências construídos socialmente.

A realização do grupo focal teve como finalidade compreender, a partir da perspectiva dos moradores, os efeitos concretos da regularização fundiária no território, especialmente quanto à permanência da população, às condições de moradia, ao acesso à infraestrutura urbana e à percepção de qualidade de vida. Essa etapa buscou captar evidências empíricas capazes de dialogar com a hipótese da pesquisa, no sentido de verificar se a regularização fundiária resultou em integração urbanística e social ou se permaneceu restrita ao reconhecimento formal da posse.

A técnica de grupo focal foi aplicada com amostragem não probabilística, por abordagem intencional. Desse modo, em um universo de cerca de 523 lotes, dos quais 406 famílias haviam sido cadastradas pela Prefeitura, foram selecionados 12 moradores do residencial, convidados por liderança local, com o objetivo de possibilitar a “compreensão de ideias partilhadas por pessoas no dia a dia”, a partir de questões elaboradas em torno do problema da pesquisa (Gatti, 2005, p. 11). Ser maior de idade e morador do residencial figuraram entre os critérios para definição dos participantes.

O grupo focal foi realizado em um sábado pela manhã, mediante articulação com a liderança comunitária local, responsável pelo convite aos moradores do Residencial Betinho. Solicitou-se apenas a formação de um grupo com aproximadamente doze participantes, sem definição prévia quanto ao gênero dos convidados. Na data da atividade, compareceram exclusivamente mulheres, razão pela qual o grupo focal refletiu essa composição. Tal resultado mostra-se compatível com o perfil cadastral do residencial, no qual predominam mulheres entre os responsáveis familiares pelos imóveis regularizados.

A liderança responsável pela mobilização e pelo convite à participação na pesquisa, Helena Augusta Oliveira, é líder comunitária, moradora desde a implantação do núcleo estudado, uma das fundadoras da Associação de Moradores do Residencial Betinho e, atualmente, voluntária no Centro Comunitário mantido pela Fundação Viver com Dignidade. Seu contato foi obtido por meio de lideranças comunitárias indicadas pela Prefeitura.

Como era necessária a indicação de instituição responsável para submissão da pesquisa ao Comitê de Ética em Pesquisa (CEP), a líder comunitária indicou a Fundação Viver com Dignidade, entidade sem fins lucrativos atuante há mais de 20 anos no Residencial Betinho em atividades sociais e comunitárias voltadas à população local. A instituição, reconhecida como entidade de assistência social pelo poder público, forneceu a Carta de Autorização Institucional necessária à realização da pesquisa.

A Carta de Autorização Institucional, elaborada de acordo com a Resolução CNS/CONEP nº 466/2012, foi assinada em 23 de fevereiro de 2024 pela diretora-presidente da Fundação, Maria Concebida Dantas. A aprovação da pesquisa, por meio de Parecer Consubstanciado do CEP do Campus Universitário Ministro Petrônio Portela, ocorreu em 16 de setembro de 2024, viabilizando a participação de pessoas por meio do grupo focal.

A reunião do grupo, composto por 12 participantes, ocorreu no Centro Comunitário do Residencial Betinho. Houve planejamento prévio da dinâmica, com definição de data, horário e etapas do roteiro do grupo focal.

Antes do início da atividade, foi comunicada, ao grupo, a forma de registro adotada para a pesquisa. Para tanto, foi designado um relator responsável pelas anotações sobre as interações, e um auxiliar, para apoio durante as atividades e registros de imagem por meio de *smartphone* e *tablet*.

Os registros fotográficos realizados constituem elemento complementar de análise, permitindo apreender dimensões não verbais do contexto investigado. As imagens evidenciam a realização do grupo focal em um espaço comunitário inserido no próprio território, com

disposição circular das cadeiras, favorecendo a horizontalidade das relações e a interação entre as participantes, aspecto metodologicamente relevante para a condução da técnica.

O processo foi iniciado após o fornecimento de informações aos participantes pelo pesquisador responsável, com esclarecimentos sobre a duração do encontro, os objetivos da pesquisa, o motivo da escolha dos participantes, as formas de registro e outras comunicações iniciais, deixando claro que todas as opiniões e reflexões seriam consideradas relevantes.

Em seguida, foi distribuído a cada participante o Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE), para autorização de participação e de registro de imagem, áudio e vídeo, bem como um formulário para preenchimento de dados relativos à idade, gênero, ocupação, condições de moradia, renda familiar, origem e pretensão de permanecer no local. Nessa etapa, informou-se a manutenção do sigilo e do anonimato, conforme estabelecem as Resoluções do Conselho Nacional de Saúde nº 466/2012 e nº 510/2016, bem como a Norma Operacional nº 01/2013.

Após a concordância de todos em participar do grupo focal, cada participante recebeu um crachá contendo o nome pelo qual gostaria de ser chamado. Em seguida, foram realizadas as apresentações do pesquisador responsável, do relator, do auxiliar e dos participantes, dando-se início à rodada de questões prevista no roteiro.

O moderador, correspondente ao pesquisador responsável, apresentou o tema do encontro, formulou as questões, ouviu as respostas, evitou a dispersão dos participantes em relação ao assunto discutido, garantiu a participação e a interação de todos os presentes, estimulou o debate e interferiu o mínimo possível. Além disso, não expôs posicionamentos pessoais nem criticou opiniões dos participantes.

O roteiro do grupo focal foi estruturado a partir de categorias analíticas previamente definidas, alinhadas ao problema e aos objetivos da pesquisa, incluindo: (i) percepção sobre o processo de regularização fundiária; (ii) condições de moradia e infraestrutura urbana; (iii) acesso a serviços e equipamentos públicos; (iv) permanência no território e vínculos comunitários; (v) valorização do imóvel e efeitos econômicos; e (vi) percepção de qualidade de vida urbana. Essas categorias orientaram tanto a condução das discussões quanto a análise posterior das falas dos participantes.

O encontro teve duração aproximada de duas horas. Adotou-se postura flexível quanto à ordem dos tópicos e assuntos abordados, observando-se quais temas despertavam maior atenção dos participantes e quais prioridades emergiam da discussão (Gatti, 2005). Ao final,

alguns participantes manifestaram necessidade de relatar individualmente suas experiências e visões pessoais sobre o Residencial Betinho.

Os participantes e a Fundação não tiveram custos com a pesquisa, uma vez que eventuais despesas foram de responsabilidade do pesquisador. Também não houve qualquer espécie de pagamento pelas participações, que ocorreram em caráter voluntário.

Em relação à observação do território, essa etapa foi estruturada a partir de referenciais metodológicos com destaque para as diretrizes propostas pelo Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat), especialmente no âmbito das metodologias de avaliação e desenho de espaços públicos (ONU-Habitat, 2022).

Nesse contexto, a observação empírica não se restringiu a uma leitura descritiva do espaço, sendo conduzida como um processo sistemático de reconhecimento territorial, articulando levantamento de dados, registros fotográficos e análise das dinâmicas locais. Conforme orienta o caderno metodológico do ONU-Habitat, essa etapa envolve o reconhecimento do território por meio de caminhadas exploratórias, mapeamento de pontos estratégicos e identificação de equipamentos urbanos e de áreas públicas relevantes, com o objetivo de compreender as condições concretas do ambiente urbano e subsidiar análises e intervenções (ONU-Habitat, 2022).

A observação *in loco* incorporou, assim, elementos da chamada “caminhada exploratória”, entendida como instrumento de imersão no território que permite identificar usos, fluxos, condições de infraestrutura, acessibilidade, conforto e segurança. Essa abordagem está alinhada à metodologia de Avaliação de Espaços Públicos Específicos (*Public Space Site-Specific Assessment*), que propõe a análise multidimensional dos espaços urbanos a partir de dimensões como uso e usuários, acessibilidade, serviços e equipamentos, conforto e segurança, e aspectos ambientais (ONU-Habitat, 2022).

Adicionalmente, a delimitação do campo de observação considerou a lógica espacial de proximidade e uso cotidiano, tomando como referência áreas de influência equivalentes a deslocamentos a pé, conforme sugerido pelo próprio ONU-Habitat, que utiliza buffers de aproximadamente cinco minutos de caminhada (cerca de 400 metros) para análise territorial. Essa estratégia permite captar com maior precisão as relações entre moradia, mobilidade e acesso a serviços urbanos (ONU-Habitat, 2024).

A observação também foi complementada por registros fotográficos, anotações sistemáticas e identificação de dinâmicas sociais e usos do espaço, possibilitando uma leitura integrada entre aspectos físicos e sociais do território. Além disso, a organização das

informações observadas considerou categorias analíticas inspiradas nos indicadores utilizados pelo ONU-Habitat, o que permitiu conferir maior sistematização à análise e favorecer a articulação entre dados qualitativos e elementos de quantificação observacional.

Tal abordagem reforça o caráter qualitativo da pesquisa, sem excluir a incorporação de dados quantitativos descritivos, especialmente na identificação de padrões espaciais, frequência de usos e distribuição de equipamentos urbanos.

Por fim, destaca-se que a metodologia adotada dialoga com abordagens participativas de planejamento urbano, nas quais o território é analisado a partir da experiência dos seus usuários. Nesse sentido, a observação do local constitui etapa fundamental para a compreensão das condições reais de habitabilidade, servindo de base para a análise crítica da regularização fundiária e seus efeitos sobre a vida cotidiana da população.

Além disso, foram utilizadas as metodologias de observação da paisagem propostas por Gehl (2015), que, ao defender uma cidade voltada aos pedestres, propõe critérios de qualidade para avaliar a paisagem e o atendimento à escala humana, verificando se os espaços oferecem proteção, conforto e prazer às pessoas.

Para a observação da situação urbanística do Betinho, foram consideradas ainda as diretrizes da política urbana brasileira, especialmente aquelas estabelecidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial de Teresina, bem como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, com destaque para o ODS 11.

A utilização combinada do grupo focal e da observação territorial permitiu não apenas a descrição das condições urbanísticas do núcleo, mas a análise de sua efetividade enquanto política pública, a partir da convergência entre evidências empíricas e percepções dos moradores.

A articulação entre os dados obtidos no grupo focal e os registros da observação *in loco* permitiu compreender as condições materiais do território e a forma como a população percebe e vivencia a regularização fundiária. Essa integração entre dimensões objetiva e subjetiva mostrou-se fundamental para a análise do alcance da política de Reurb-S, especialmente no que se refere à sua capacidade de promover efetiva transformação urbanística, ambiental e social.

3.4 Procedimentos de análise dos dados

A análise dos dados foi realizada de forma integrada, combinando técnicas qualitativas e quantitativas, em consonância com a abordagem metodológica adotada.

Os dados documentais foram submetidos à análise documental crítica, com o objetivo de identificar a existência, o conteúdo e a função dos instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017, especialmente o estudo preliminar das desconformidades e o projeto urbanístico. Nessa etapa, buscou-se verificar a aderência dos procedimentos adotados pelo Município de Teresina às diretrizes legais e aos fundamentos da política urbana, bem como identificar eventuais lacunas entre previsão normativa e prática administrativa.

Os dados quantitativos, provenientes de fontes secundárias, foram tratados mediante estatística descritiva simples, permitindo a caracterização dos núcleos urbanos informais e a contextualização do fenômeno da irregularidade fundiária no município. Esses dados contribuíram para dimensionar a escala da informalidade e subsidiar a interpretação dos resultados qualitativos.

Os dados qualitativos obtidos por meio do grupo focal foram analisados a partir de abordagem temática, com identificação de padrões de sentido nas falas dos participantes. A análise concentrou-se em categorias relacionadas ao problema da pesquisa, tais como: percepção sobre a regularização fundiária, condições de moradia, acesso à serviços urbanos, pretensão de permanecer no território, valorização do imóvel e qualidade de vida. Essa etapa permitiu compreender como os moradores percebem os efeitos da regularização fundiária em seu cotidiano.

A observação *in loco* foi sistematizada a partir de categorias analíticas relacionadas à estrutura urbana, incluindo sistema viário, saneamento, drenagem, uso e ocupação do solo, espaços públicos, acessibilidade e condições ambientais. Os registros fotográficos e as anotações de campo foram utilizados como suporte para a análise comparativa entre a situação observada e os parâmetros esperados para a regularização fundiária plena.

Os dados coletados foram submetidos à técnica de triangulação, articulando informações provenientes da análise documental, da observação territorial e do grupo focal. Essa estratégia permitiu confrontar diferentes perspectivas sobre o objeto de estudo, ampliando a consistência das conclusões e possibilitando a análise da regularização fundiária efetivada pelo Município de Teresina.

3.5 Limitações metodológicas

A presente pesquisa apresenta limitações inerentes à estratégia metodológica adotada. Em primeiro lugar, trata-se de estudo de caso único, centrado no Residencial Herbert de Sousa,

o que não permite generalizações universais sobre a aplicação da regularização fundiária urbana de interesse social em outros contextos territoriais. Todavia, a escolha do caso justifica-se por sua relevância empírica, por se tratar do primeiro núcleo regularizado pelo Município de Teresina à luz da Lei nº 13.465/2017.

Outra limitação refere-se à dependência de dados institucionais fornecidos pelo poder público municipal, os quais podem refletir recortes administrativos específicos ou eventuais lacunas de sistematização. Essa limitação foi mitigada por meio da triangulação com dados empíricos obtidos na observação *in loco* e nas percepções dos moradores.

No que se refere à etapa qualitativa, o grupo focal foi realizado com amostragem não probabilística e número reduzido de participantes, o que não permite representatividade estatística. Entretanto, a técnica mostrou-se adequada para a compreensão aprofundada das percepções e experiências dos moradores, contribuindo para a análise interpretativa do fenômeno estudado.

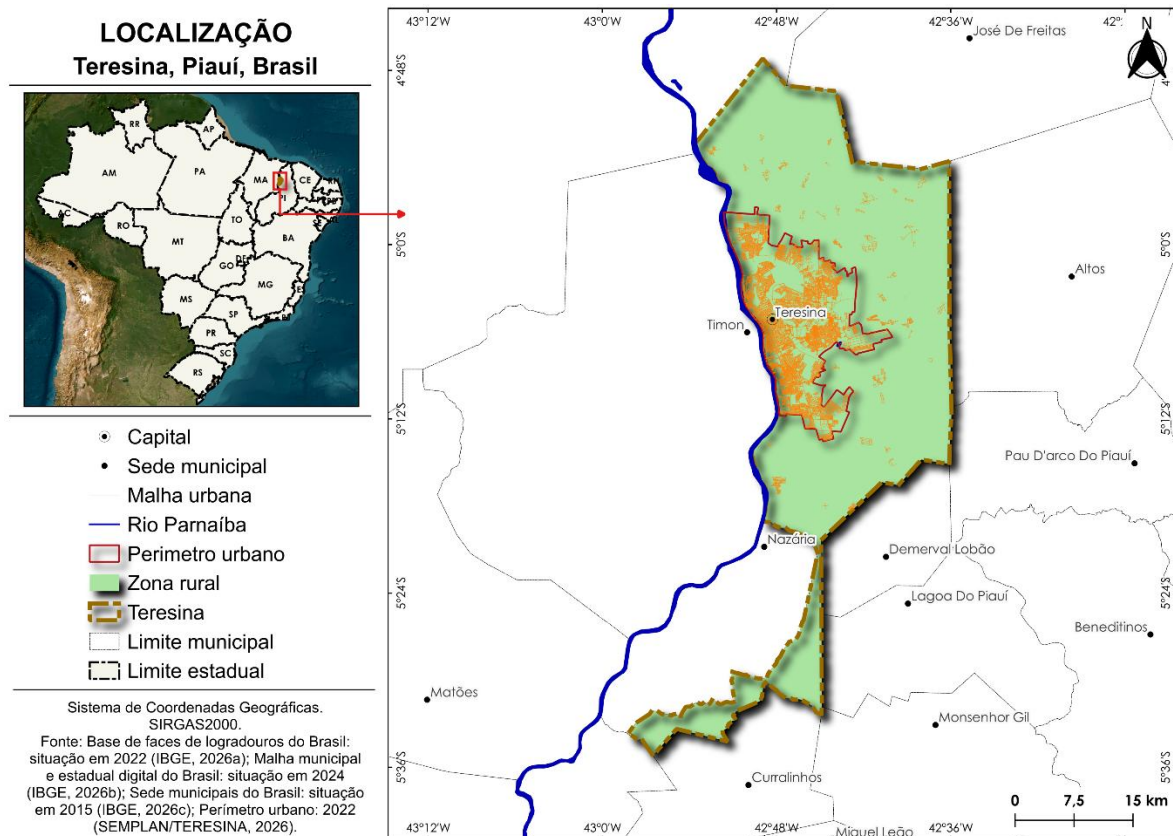
Adicionalmente, a análise territorial baseou-se em observação realizada em período delimitado, não abrangendo variações temporais mais amplas nas dinâmicas urbanas do local. Ainda assim, a articulação entre observação direta, registros fotográficos e dados secundários permitiu uma leitura consistente das condições urbanísticas do núcleo.

Finalmente, reconhece-se que a interpretação dos dados qualitativos envolve componente analítico do pesquisador, o que pode influenciar a leitura dos resultados. Para reduzir esse viés, adotou-se abordagem sistemática de análise e triangulação de fontes, buscando maior rigor e coerência nas inferências produzidas.

4 RESULTADOS

A seguir, apresentam-se os resultados obtidos na pesquisa, estruturados a partir da análise da irregularidade fundiária em Teresina-PI (Figura 12), da implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) no município e da relação entre os instrumentos técnicos previstos na Lei nº 13.465/2017, especialmente o estudo preliminar das desconformidades e o projeto urbanístico, e a situação urbanística observada após a regularização fundiária.

Figura 12 - Teresina-PI



Fonte: Elaborado pela Geococais Cursos e Consultoria LTDA (2026).

Para o desenvolvimento desta análise, foram articulados dados institucionais, documentos administrativos, informações territoriais e investigação empírica realizada no Residencial Herbert de Sousa (Residencial Betinho), possibilitando examinar a política de regularização fundiária em Teresina sob as dimensões jurídica, urbanística, social e ambiental.

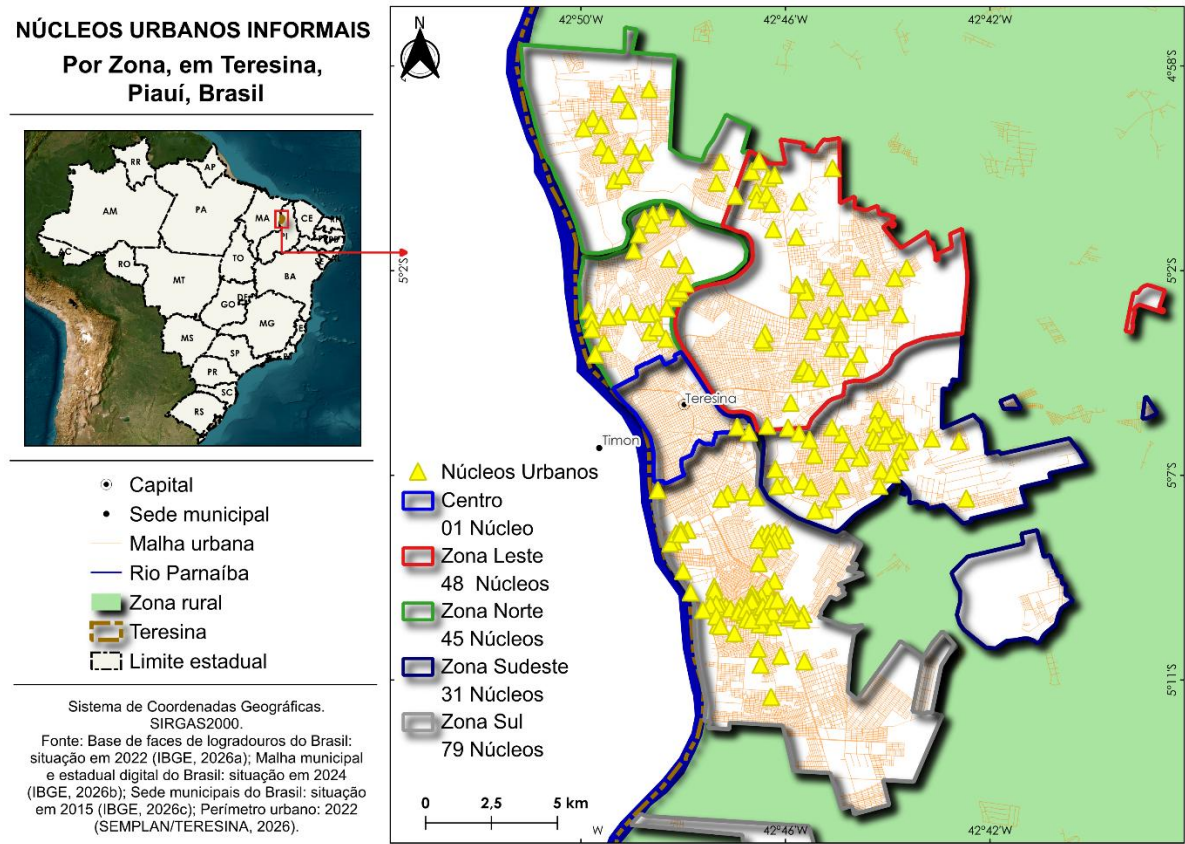
A organização deste capítulo parte da contextualização da irregularidade fundiária em Teresina, avança para a análise dos instrumentos técnicos previstos na legislação da Reurb e culmina na investigação empírica do território estudado, integrando dados objetivos, observações de campo e percepções dos moradores.

4.1 A irregularidade fundiária em Teresina: estrutura, dinâmica e produção do espaço

Esta seção apresenta os resultados referentes ao objetivo específico de identificar e analisar a situação da irregularidade fundiária em Teresina-PI, mediante levantamento de dados institucionais, análise documental e interpretação territorial dos núcleos urbanos informais (NUIs), buscando compreender como a configuração territorial da informalidade urbana interfere na implementação da Reurb-S e na necessidade de adoção de instrumentos urbanísticos integrados.

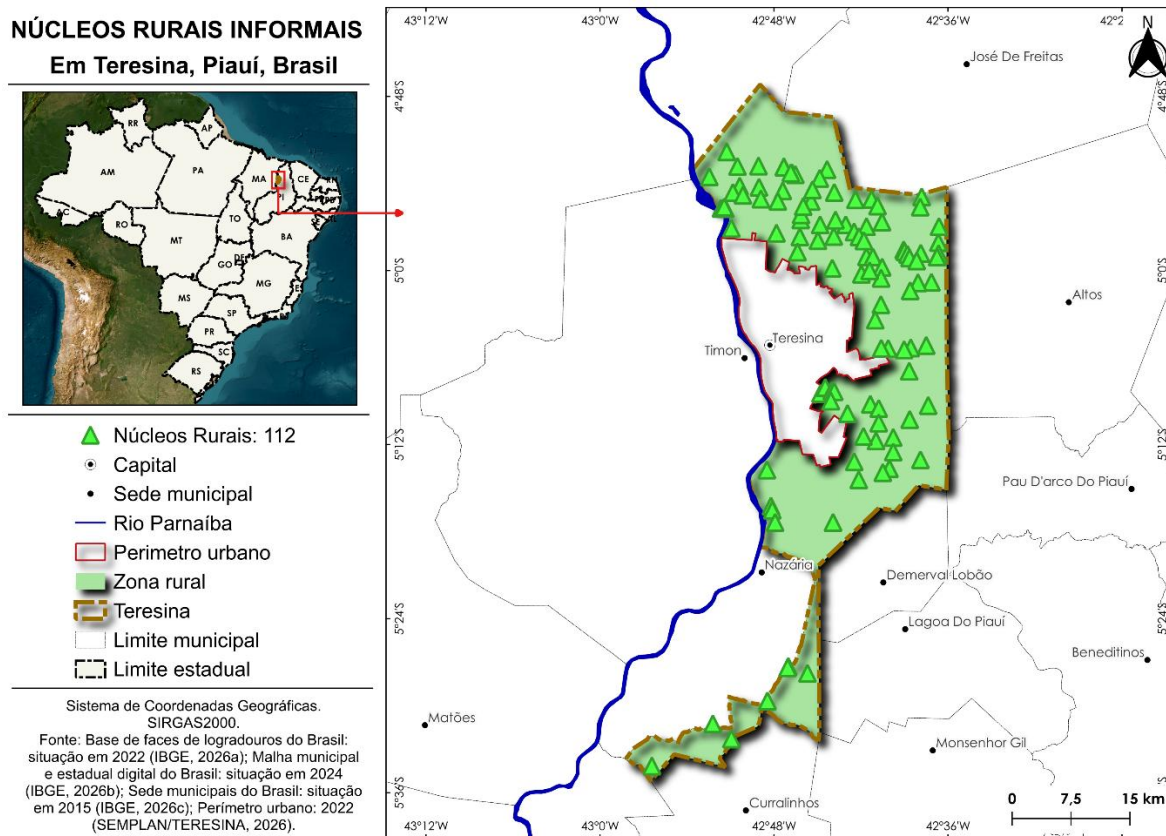
A irregularidade fundiária em Teresina foi inicialmente dimensionada pelo Diagnóstico da Irregularidade Fundiária (DIF), posteriormente atualizado e incorporado ao Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social (PRFIS), que identificou 321 áreas de ocupação irregular, sendo 209 (65,1%) localizadas na zona urbana (Figura 13) e 112 (34,9%) na zona rural (Figura 14), totalizando 98.846 famílias em situação de insegurança dominial (Teresina, 2020).

Figura 13 - Núcleos Urbanos Informais (NUI) na zona urbana de Teresina-PI



Fonte: Elaborado pela Geococais Cursos e Consultoria LTDA (2026).

Figura 14 - Núcleos Urbanos Informais (NUI) na zona rural de Teresina-PI

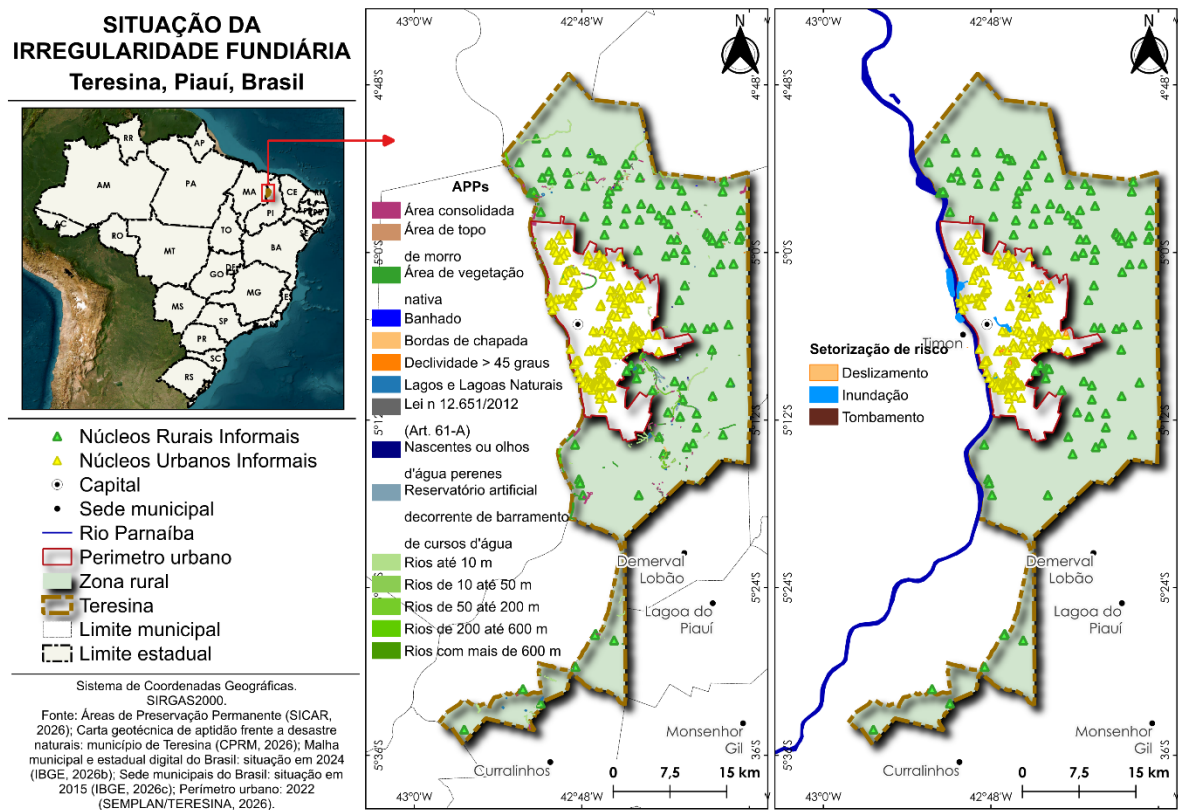


Fonte: Elaborado pela Geococais Cursos e Consultoria LTDA (2026).

Os núcleos urbanos informais identificados no PRFIS foram analisados segundo informações relativas ao tempo de ocupação, à propriedade da área, ao tipo de ocupação, às condições de infraestrutura e às características ambientais e urbanísticas dos assentamentos, incluindo situações de ocupação em áreas de preservação permanente, áreas de risco e locais sujeitos a alagamentos (Figura 15). Verificou-se ainda que os núcleos apresentam origens distintas, abrangendo tanto ocupações espontâneas quanto assentamentos implantados ou reassentados pelo poder público municipal. A análise integrada desses dados e dos mapas de localização dos NUIs evidenciou a predominância de núcleos situados nas porções periféricas do município, revelando um padrão de expansão associado à ocupação de áreas públicas e à consolidação de parcelamentos informais. Também se constatou diversidade quanto à titularidade das áreas ocupadas, abrangendo imóveis públicos municipais, estaduais e federais, além de propriedades privadas, circunstância que influencia diretamente a definição dos instrumentos jurídicos aplicáveis à regularização fundiária. Esse conjunto de características evidencia a complexidade dos núcleos urbanos informais existentes em Teresina e reforça a

necessidade de estratégias de regularização fundiária capazes de considerar simultaneamente aspectos dominiais, urbanísticos, ambientais e sociais.

Figura 15 - Inserção territorial dos Núcleos Urbanos Informais em Teresina-PI



Fonte: Elaborado pela Geococais Cursos e Consultoria LTDA (2026).

O Quadro 2 sintetiza os principais resultados do diagnóstico da irregularidade fundiária em Teresina. Observa-se ainda que, além da dimensão quantitativa, existe uma complexidade territorial nos assentamentos informais, caracterizados por diferentes temporalidades, situações dominiais e níveis de infraestrutura.

Quadro 2 - Situação da irregularidade fundiária em Teresina-PI

CATEGORIA ANALISADA	DADOS IDENTIFICADOS	OBSERVAÇÕES
Total de áreas irregulares	321 núcleos urbanos informais	Base do diagnóstico de 2019
Localização	209 na zona urbana 112 na zona rural	Maior concentração nas zonas Sul e Norte
Famílias residentes	98.846 famílias	Estimativa populacional do levantamento
Natureza da posse	Ocupações em áreas públicas (municipais, estaduais e federais) e privadas	Diversidade de situações dominiais
Tempo de ocupação	Núcleos recentes e núcleos com mais de 20 anos de consolidação	Heterogeneidade dos assentamentos
Infraestrutura	Presença parcial de vias, saneamento e equipamentos; muitas áreas com déficit severo	Principalmente em periferias e áreas de risco
Condições ambientais	Ocupações em APPs, áreas de alagamento e zonas de risco geotécnico	Vulnerabilidade ambiental recorrente
Organização social	Atuação de associações de moradores e lideranças locais	Importante para interlocução na Reurb
Limitações identificadas	Titulações parciais ou promessas sem projeto urbanístico completo	Lacuna frente ao art. 36 da Lei nº 13.465/2017

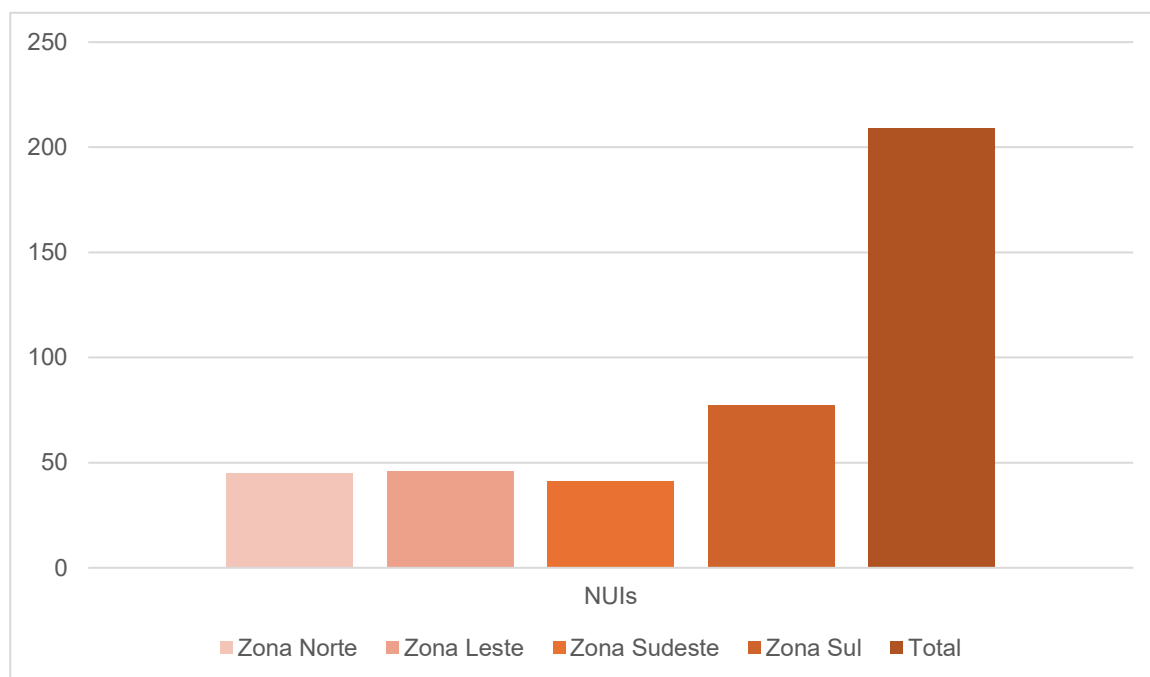
Fonte: Teresina (2019, 2020). Elaborado pela autora, 2026.

Constatou-se a presença de informalidade habitacional tanto em áreas urbanas consolidadas quanto em zonas de expansão periférica e rural. Na zona rural, os núcleos identificados representam nova frente de ocupação irregular, marcada por parcelamentos recentes, predominância de terrenos particulares (68%) e restrições relevantes de infraestrutura quanto ao abastecimento de água (82%), energia elétrica (89%), pavimentação (42%) e transporte público (49%). Localizados majoritariamente nos eixos de ligação com a zona urbana, especialmente ao longo das rodovias os dados indicam um padrão de expansão caracterizado pela dispersão territorial dos assentamentos e pela fragmentação da ocupação.

Na zona urbana, os NUIs concentram-se principalmente na Zona Sul, onde foram identificados 77 núcleos informais, seguida pelas zonas Leste (46), Norte (45) e Sudeste (41), conforme ilustrado na Figura 16. Esse resultado evidencia que a irregularidade fundiária está

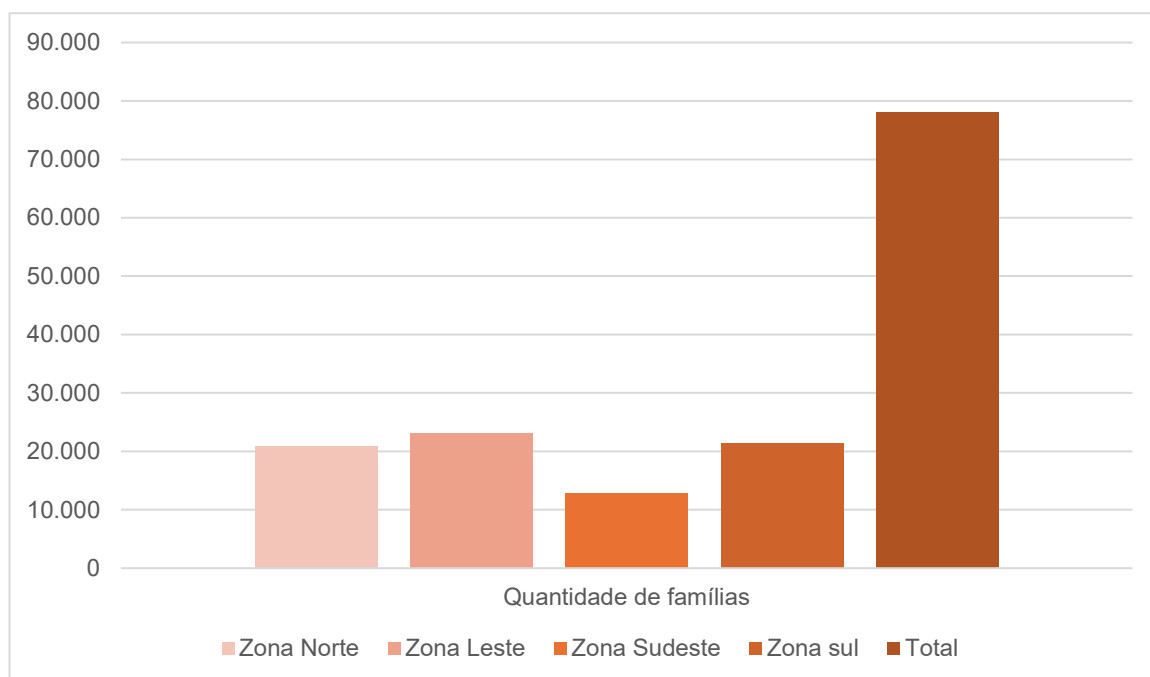
presente em todo o espaço urbano de Teresina, embora apresente maior incidência territorial na porção sul da cidade.

Figura 16 - Gráfico com a distribuição de NUIs por zonas urbanas de Teresina



Fonte: Teresina (2020). Elaborado pela autora, 2026.

Entretanto, a análise da quantidade de famílias residentes nos assentamentos informais revela dinâmica distinta daquela observada na distribuição dos núcleos. A Zona Leste concentra o maior contingente populacional em situação de informalidade, com 23.120 famílias, seguida pelas zonas Sul (21.318 famílias), Norte (20.884 famílias) e Sudeste (12.773 famílias). Embora a Zona Sul possua o maior número de assentamentos, a Zona Leste abriga mais famílias em quantidade significativamente menor de núcleos (Figura 17). A relação entre número de assentamentos e população residente torna-se ainda mais evidente quando observada a média de famílias por núcleo urbano informal. Enquanto a Zona Sul apresenta aproximadamente 277 famílias por assentamento, a Zona Leste alcança média superior a 500 famílias por núcleo, seguida pela Zona Norte, com cerca de 464 famílias por assentamento. Esses dados indicam que os núcleos informais das zonas Leste e Norte tendem a apresentar maior densidade populacional e maior porte médio quando comparados aos da Zona Sul. Esse aspecto possui implicações relevantes para o planejamento das ações de Reurb, uma vez que núcleos mais densamente ocupados tendem a demandar maior complexidade técnica, social e urbanística.

Figura 17 - Distribuição de famílias vivendo em NUIs por zona urbana de Teresina

Fonte: Teresina (2020). Elaborada pela autora, 2026.

A comparação entre os indicadores revela que a irregularidade fundiária em Teresina não se caracteriza apenas pela dispersão espacial dos assentamentos, mas também pela expressiva concentração populacional em determinados territórios (Tabela 2). Os dados evidenciam que a distribuição dos núcleos não corresponde diretamente à distribuição das famílias residentes, havendo assentamentos menos numerosos em quantidade, mas com maior concentração populacional. Essa diferença amplia a compreensão da dimensão territorial da irregularidade fundiária no município.

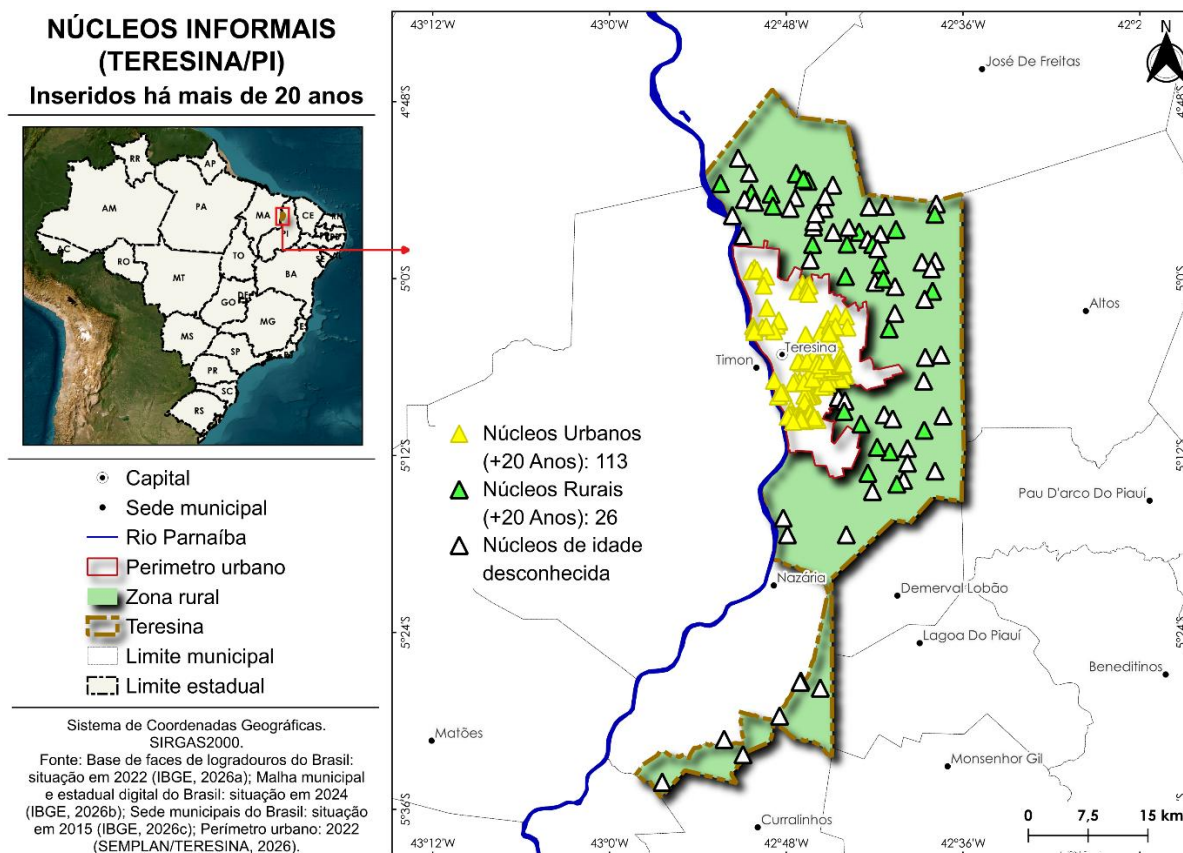
Tabela 2 - Relação entre quantidade de NUIs e famílias por zona urbana de Teresina-PI

Zona	Nº de NUIs	Famílias	Média de famílias por NUI
Norte	45	20.884	464,1
Leste	46	23.120	502,6
Sudeste	41	12.773	311,5
Sul	77	21.318	276,9
TOTAL	209	78.095	373,7

Fonte: Teresina (2019, 2020). Elaborado pela autora, 2026.

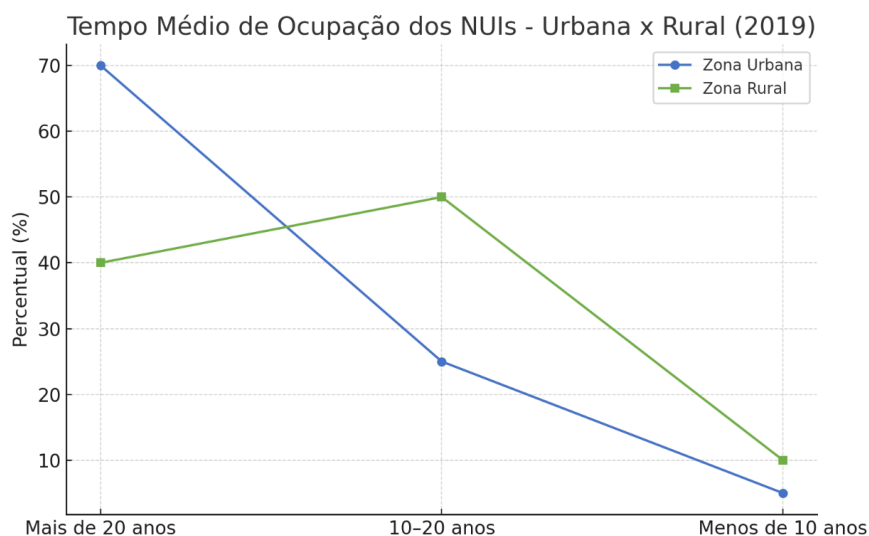
Os assentamentos informais urbanos de Teresina são compostos, em sua maioria, por ocupações consolidadas há mais de vinte anos (Figura 18). Essas áreas apresentam níveis mais elevados de infraestrutura básica, como abastecimento de água (95%), energia elétrica (97%) e coleta de resíduos sólidos (92%), embora persistam carências relacionadas à pavimentação, equipamentos públicos e áreas de lazer. Verificou-se que parte significativa desses núcleos já foi objeto de iniciativas de regularização ou emissão de documentos possessórios, contando também com atuação de associações comunitárias e reconhecimento institucional por parte do Município, do Estado ou da União.

Figura 18 - Núcleos informais com mais de 20 anos de existência

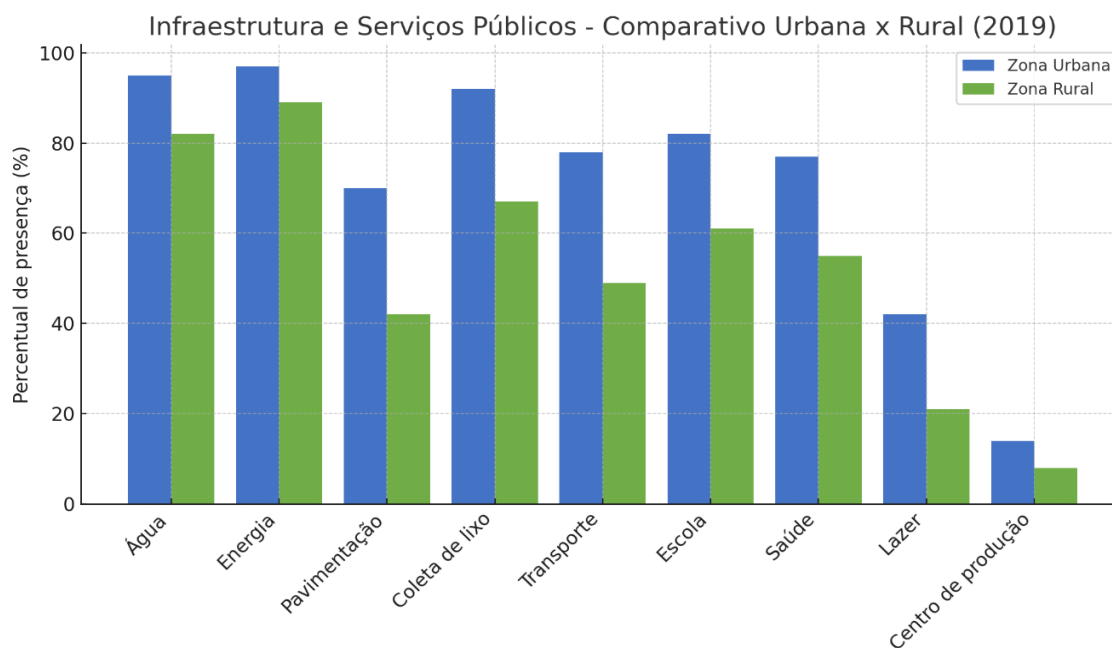


Fonte: Elaborado pela Geococais Cursos e Consultoria LTDA (2026).

Na comparação entre os assentamentos urbanos e rurais, observaram-se diferenças relevantes quanto ao tempo de ocupação e ao acesso à infraestrutura. Enquanto na zona urbana predominam áreas consolidadas e parcialmente integradas à malha urbana, na zona rural observa-se maior incidência de ocupações recentes e oferta reduzida de serviços públicos (Figuras 19 e 20).

Figura 19 - Tempo médio de ocupação dos Núcleos Urbanos Informais em Teresina

Fonte: Teresina (2019). Elaborado pela autora, 2026.

Figura 20 - Infraestrutura e Serviços Públicos nos NUIs da zona urbana e da zona rural de Teresina

Fonte: Teresina (2019). Elaborado pela autora, 2026.

Os resultados demonstram que a informalidade urbana em Teresina apresenta forte heterogeneidade territorial, envolvendo tanto assentamentos antigos parcialmente consolidados quanto novas frentes de ocupação periférica marcadas por precariedade urbanística e ambiental.

O PRFIS foi elaborado a partir da atualização do diagnóstico da irregularidade fundiária e de levantamentos territoriais promovidos pelo Município, incorporando informações sobre perfil das famílias, tempo de ocupação, natureza da posse e condições urbanísticas dos assentamentos. Dentre as metodologias participativas aplicadas, houve a realização de visitas técnicas e seminários com moradores e lideranças comunitárias para ampliar a compreensão das dinâmicas territoriais e das demandas relacionadas à regularização fundiária.

Os documentos oficiais analisados evidenciam que parcela significativa dos núcleos irregulares de Teresina resulta de conjuntos habitacionais implantados pelo próprio poder público sem a correspondente regularização registral dos imóveis. Constatou-se que a informalidade fundiária na capital decorre de ocupações espontâneas, coexistindo situações de limitações históricas da própria atuação estatal na consolidação jurídica e urbanística dos assentamentos.

Para enfrentar o cenário de irregularidade fundiária, diferentes esferas do poder público passaram a estruturar iniciativas voltadas à regularização urbana em Teresina e no estado do Piauí. No âmbito municipal, destacam-se o Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social (PRFIS), a Lei Complementar nº 5.444/2019 e os procedimentos administrativos de Reurb conduzidos pela Prefeitura de Teresina. No plano estadual e judicial, programas como ProUrbe/Casa Legal e Regularizar/CERURBJus, respectivamente, passaram a priorizar mecanismos de ampliação da titulação imobiliária e simplificação procedimental.

No plano estadual, a Lei nº 8.153/2023 instituiu a Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana, voltada à regularização de imóveis individuais e coletivos localizados em áreas pertencentes ao Estado do Piauí. A legislação estabelece como objetivos a garantia da segurança jurídica, da função social da propriedade e do direito à moradia digna, associando a regularização fundiária ao desenvolvimento econômico e social.

Já o Tribunal de Justiça do Estado do Piauí estruturou uma política judiciária própria de regularização fundiária, regulamentada pelo Provimento Conjunto nº 89/2023. O programa foi concebido para atuar em procedimentos de jurisdição voluntária, buscando conferir maior celeridade e simplificação à tramitação processual relativa à emissão de registros imobiliários.

A existência de diferentes iniciativas institucionais demonstra que a regularização fundiária em Teresina deixou de constituir uma política setorial restrita ao Município e passou a envolver mecanismos cooperativos entre União, Estado, Município e Poder Judiciário, cada qual com competências e finalidades distintas. Embora essas iniciativas demonstrem fortalecimento institucional da política de regularização fundiária, observou-se predominância

de estratégias voltadas à ampliação quantitativa da titulação e à celeridade procedimental (Quadro 3).

Quadro 3 - Principais iniciativas institucionais relacionadas à regularização fundiária em Teresina e no Piauí

INICIATIVA	ESFERA	FINALIDADE	RELEVÂNCIA PARA A ANÁLISE EMPÍRICA
Vila-Bairro	Municipal	Urbanização de assentamentos precários	Referência anterior de intervenção urbanística integrada
PRFIS/DIF	Municipal	Diagnóstico e planejamento da Reurb-S	Base técnica para identificação, caracterização e priorização dos NUIs
Lei Complementar nº 5.444/2019	Municipal	Instituir a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Teresina	Estrutura juridicamente a Reurb municipal e prevê etapas técnicas vinculadas ao projeto urbanístico e à integração territorial
Regularização fundiária promovida pelo Município de Teresina	Municipal	Execução prática da Reurb-S em núcleos urbanos informais	Permite verificar empiricamente se os instrumentos urbanísticos previstos na legislação foram efetivamente aplicados
ProUrbe/Casa Legal	Estadual	Ampliação da titulação imobiliária	Ênfase em escala e celeridade da regularização
Regularizar/CERURBJus	Judiciário	Simplificação e padronização procedimental	Fortalecimento da lógica registral e documental
Programa Periferia Viva	Federal	Integração de ações de urbanização, regularização fundiária, melhorias habitacionais e infraestrutura	Representa a atual orientação da política federal para a qualificação integrada de territórios periféricos, dialogando diretamente com o conceito de regularização fundiária plena adotado nesta pesquisa

Fonte: Teresina (2020); Piauí (2025); TJPI (2023a; 2023b). Elaborado pela autora, 2026.

Cumprir observar que programas federais voltados predominantemente à produção habitacional, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), não foram incluídos no Quadro 3, pois o recorte metodológico adotado contempla apenas iniciativas diretamente relacionadas à regularização fundiária urbana. Enquanto o PMCMV busca ampliar o acesso à

moradia por meio da produção e do financiamento de novas unidades habitacionais, a regularização fundiária destina-se à integração jurídica, urbanística, ambiental e social de núcleos urbanos informais. Essa distinção metodológica é importante porque o objeto desta pesquisa não consiste na política habitacional em sentido amplo, mas na política pública de regularização fundiária urbana.

Os dados também evidenciam que a política fundiária é desenvolvida em Teresina por diferentes esferas de poder, inclusive mediante parcerias institucionais. Entretanto, apenas a política municipal incorpora expressamente a Reurb como instrumento de enfrentamento da irregularidade fundiária associada à ocupação precária do espaço urbano e à insuficiência de políticas habitacionais, enquanto as iniciativas estaduais e judiciais concentram-se predominantemente na ampliação da titulação imobiliária e na simplificação procedimental.

O conjunto dos dados apresentados demonstra que a irregularidade fundiária em Teresina constitui fenômeno territorialmente heterogêneo, envolvendo diferentes formas de ocupação, distintos níveis de consolidação urbana e múltiplas situações dominiais. A existência de expressivo contingente populacional residente em núcleos informais, associada à diversidade de instrumentos institucionais voltados à regularização fundiária, evidencia a relevância da Reurb-S no contexto municipal e fornece o referencial empírico necessário à análise dos instrumentos técnicos previstos na legislação e de sua aplicação prática nos processos de regularização fundiária examinados nos itens seguintes.

4.2 A Política de Regularização Fundiária Urbana em Teresina

Esta seção apresenta resultados relacionados ao objetivo específico de analisar a implementação da política de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) em Teresina-PI, especialmente quanto à incorporação dos instrumentos técnicos previstos na Lei nº 13.465/2017, buscando verificar a relação entre a regularização documental e as estratégias de integração urbanística, ambiental e territorial.

Com a análise, constatou-se que a política municipal de regularização fundiária em Teresina estrutura-se a partir da articulação entre a Lei Federal nº 13.465/2017, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e a Lei Complementar nº 5.444/2019, que regulamenta a Reurb no município. A análise normativa evidenciou que a legislação municipal procura alinhar a política de Reurb às diretrizes contemporâneas do desenvolvimento urbano sustentável,

incorporando referências à função social da propriedade, à sustentabilidade urbana, à inclusão socioterritorial e à integração entre regularização fundiária e planejamento urbano.

Nesse contexto, a Lei Complementar nº 5.444/2019 estabelece que a regularização fundiária deve abranger dimensões jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, aplicando-se especialmente às áreas identificadas pelo Plano de Regularização Fundiária, às ZEIS e às áreas inseridas na política territorial do Município. A política municipal foi concebida, em seu plano normativo, para ultrapassar a dimensão estritamente registral da propriedade, incorporando diretrizes relacionadas à promoção da segurança jurídica, da infraestrutura básica, da integração social, da sustentabilidade econômica, social e ambiental e da ordenação territorial, conforme sintetizado no Quadro 4.

Quadro 4 - Elementos da legislação municipal de Reurb relacionados à integração territorial e à titulação imobiliária

Nº	Princípios da Reurb em Teresina (art. 2º, LC nº 5.444/2019)	Objetivos da Reurb Federal (art. 10, Lei nº 13.465/2017)
1	Segurança jurídica das situações de posse mansa e pacífica em ocupações informais	-
2	Sustentabilidade econômica, social e ambiental	-
3	Ordenação territorial mínima para ocupação e uso eficientes do solo	Ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar de seus habitantes
4	Garantia de infraestrutura básica	-
5	Identificação e organização dos núcleos urbanos informais, assegurando serviços públicos	Identificação e organização dos núcleos urbanos informais, assegurando serviços públicos
6	Criação de unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento urbano e constituição de direitos reais	Criação de unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento urbano e constituição de direitos reais
7	Ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, priorizando a permanência no próprio núcleo urbano	Ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, priorizando a permanência no próprio núcleo urbano
8	Promoção da integração social, emprego e renda	Promoção da integração social, emprego e renda
9	Estímulo à resolução consensual de conflitos e cooperação entre Município e sociedade	Estímulo à resolução consensual de conflitos e cooperação entre Estado e sociedade
10	Garantia do direito social à moradia digna e a condições de vida adequadas	Garantia do direito social à moradia digna e a condições de vida adequadas
11	Efetivação da função social da propriedade	Efetivação da função social da propriedade
12	Eficiência na ocupação e uso do solo	Eficiência na ocupação e uso do solo
13	Prevenção da formação de novos núcleos urbanos informais	Prevenção da formação de novos núcleos urbanos informais
14	Concessão de direitos reais preferencialmente em nome da mulher	Concessão de direitos reais preferencialmente em nome da mulher
15	Participação dos interessados nas etapas do processo	Participação dos interessados nas etapas do processo

Fonte: Elaborado pela autora, 2026.

Quanto à função do Município no processo de regularização fundiária, verificou-se que a Lei Complementar nº 5.444/2019 atribui ao Poder Executivo municipal papel central na condução dos procedimentos administrativos, incluindo análise dos requerimentos, elaboração ou supervisão de projetos, classificação da modalidade da Reurb e homologação dos processos perante o cartório de registro de imóveis.

Sob a perspectiva da implementação prática da política municipal, os relatórios de gestão da Entidade Autárquica Teresinense de Desenvolvimento Urbano - ETURB (Teresina, 2024; 2025) apresentaram informações sobre núcleos regularizados, áreas em análise, cronogramas de atendimento social e procedimentos administrativos em andamento. Verificou-se que a política municipal vem sendo estruturada em torno da produção de diagnósticos territoriais, realização de audiências públicas, cadastramento socioeconômico e titulação imobiliária, indicando continuidade administrativa entre os exercícios de 2024 e 2025 e gradual institucionalização da política de Reurb no Município.

A regularização fundiária promovida pelo Município é realizada por meio de processos que iniciam com o mapeamento das áreas e se encerram com a entrega do título de posse aos beneficiários (Teresina, 2025). A ETRUB define a política como um “processo essencial para garantir o direito à moradia e a cidadania, especialmente em áreas urbanas onde a ocupação irregular é comum”, como o objetivo de “integrar comunidades e promover a legalização de propriedades” (Teresina, 2025, p.32).

Os dados administrativos informam que, em 2024, houve mapeamento detalhado de diversas áreas da cidade para fins de regularização fundiária. Dentre as principais ações, foram elencados os projetos de regularização em áreas pertencentes ao patrimônio público municipal (47 áreas), ao patrimônio público da União (4 áreas), audiências públicas e entregas de títulos (3.255).

No exercício de 2025, foi consolidado um modelo organizacional estruturado, com fortalecimento da governança técnica e da organização dos processos de regularização fundiária urbana. A análise dos relatórios evidencia que os indicadores de desempenho adotados pelo Município se concentram predominantemente em aspectos procedimentais e registrais, como cadastramento, elaboração de projetos, número de títulos emitidos e tramitação administrativa, conforme sintetizado no Quadro 5.

Quadro 5 – Síntese dos resultados da política municipal de regularização fundiária em Teresina (2025)

Categoria	Indicador	Resultado
Produção técnica	Imóveis em diferentes estágios de regularização	12.152
	Imóveis com Projeto de Regularização Fundiária (PRF) protocolado em cartório	2.150
	Imóveis inseridos em PRF em elaboração ou análise	10.002
	Imóveis cadastrados	1.589
	Registros imobiliários entregues	563
Atendimento à população	Atendimentos realizados	2.451
Abrangência territorial	Núcleos urbanos em tramitação	25
	Imóveis abrangidos pelos núcleos	8.450
	Zona Leste	5 núcleos / 1.514 imóveis
	Zona Norte	3 núcleos / 1.464 imóveis
	Zona Sudeste	8 núcleos / 2.756 imóveis
	Zona Sul	9 núcleos / 2.716 imóveis
Governança institucional	Articulação com Cartórios de Registro de Imóveis, Secretarias Municipais, órgãos de planejamento, TJPI e MPPI	-
Captação de recursos	Termo de Compromisso nº 966545/2024 (Novo PAC)	R\$ 2.727.000,00 (R\$ 2.700.000,00 da União e R\$ 27.000,00 de contrapartida municipal)

Fonte: Teresina (2025). Elaboração da autora (2026).

A governança da política municipal passou a incorporar mecanismos permanentes de articulação institucional entre órgãos municipais, sistema registral e instituições do sistema de justiça, indicando esforço de coordenação administrativa voltado à redução de entraves procedimentais. Além disso, a obtenção de recursos federais demonstra que a política municipal passou a integrar programas nacionais de financiamento, ampliando sua capacidade institucional para expansão da Reurb.

Entre esses assentamentos objetos de regularização fundiária pelo Município, encontra-se o Residencial Betinho, estudo de caso da presente pesquisa. Os dados também evidenciam que, mesmo após a conclusão formal dos procedimentos de regularização, permaneciam pendências relacionadas principalmente à ausência de documentação, à dificuldade de localização dos beneficiários e à existência de matrículas particulares, circunstâncias que justificaram a realização de ações específicas voltadas à entrega dos registros imobiliários.

Com o objetivo de reduzir o passivo de pendências documentais, a Prefeitura instituiu cronograma de plantões sociais entre outubro e dezembro de 2025, contemplando sucessivamente os núcleos Parque Firmino Filho, Residencial Mário Covas, Residencial Betinho, Deus Proverá, Residencial Firmino Filho (Sudeste) e Recanto dos Pássaros. A adoção dessa estratégia evidencia que a fase pós-regularização demanda atuação administrativa continuada, voltada à atualização cadastral, localização dos beneficiários e efetiva entrega dos registros imobiliários, demonstrando que a conclusão formal da Reurb não encerra integralmente a atuação estatal.

Além dos núcleos já concluídos, identificou-se a existência de onze assentamentos urbanos em diferentes fases de tramitação administrativa, totalizando previsão de regularização de 4.118 imóveis. Os procedimentos encontravam-se distribuídos entre etapas de análise jurídica, tramitação perante a CERURB, protocolo cartorial e conclusão de desapropriações, demonstrando que a implementação da política municipal ocorre de forma gradual e depende da superação de diferentes entraves administrativos e registrais.

Quanto às etapas técnicas da regularização fundiária, os documentos indicam que os procedimentos desenvolvidos pelo Município compreendem sucessivas fases de produção de informações territoriais, incluindo levantamentos aerofotogramétricos, vetorização de perímetros, cadastro socioeconômico, elaboração de projetos urbanísticos, relatórios de desconformidades e definição do partido urbanístico. Constatou-se que esses instrumentos são empregados de forma escalonada conforme o estágio de maturidade de cada núcleo urbano informal, revelando que a execução da Reurb em Teresina possui caráter progressivo e fortemente apoiado em diagnósticos técnicos territoriais.

O relatório também apresenta cronograma de expansão da política municipal para o biênio 2025-2026, contemplando sete novos núcleos urbanos distribuídos entre as zonas Norte, Leste e Sudeste do Município. Essa programação evidencia a continuidade da política pública de regularização fundiária e demonstra que a atuação municipal não se restringe aos núcleos já concluídos, mas incorpora planejamento territorial voltado à ampliação progressiva da cobertura da Reurb.

Verificou-se a incorporação, no plano técnico-normativo dos procedimentos administrativos de Reurb em Teresina, de instrumentos compatíveis com a regularização fundiária plena prevista na Lei nº 13.465/2017. Entretanto, a análise normativa revelou que a legislação municipal adotou exigências técnicas mais detalhadas do que aquelas previstas genericamente na Lei nº 13.465/2017, especialmente quanto à elaboração de relatório descritivo

e parecer técnico sobre desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais dos núcleos urbanos informais. Observou-se, assim, tentativa de fortalecimento do diagnóstico territorial como etapa prévia da regularização.

Na legislação municipal analisada, não foram identificados critérios específicos de monitoramento pós-titulação voltados ao acompanhamento territorial e social das áreas regularizadas. Ademais, em relação ao ordenamento urbano, observou-se a possibilidade de flexibilização de parâmetros urbanísticos e edílios, o que pode resultar na permanência de assentamentos com limitações relacionadas à infraestrutura, áreas verdes e equipamentos coletivos.

No plano ambiental, embora a legislação municipal preveja estudos técnicos e medidas compensatórias, não foram identificados critérios detalhados voltados à recuperação ambiental, à redução de vulnerabilidades territoriais ou ao monitoramento das condições ambientais após a regularização.

Além disso, observou-se ausência de mecanismos mais claros de integração entre a regularização fundiária e outras políticas urbanas, especialmente habitação, mobilidade, saneamento e meio ambiente. Também não foram identificadas previsões específicas sobre estrutura técnica ou financeira adicional para execução continuada das ações de Reurb.

Nesse contexto, a comparação entre as diretrizes do Estatuto da Cidade e a legislação municipal de regularização fundiária apresenta diferenças relacionadas principalmente à gestão democrática, acompanhamento pós-regularização, integração intersetorial e requalificação dos espaços coletivos dos assentamentos regularizados, conforme sintetizado no Quadro 6.

Quadro 6 - Síntese comparativa entre o Estatuto da Cidade e a legislação municipal de Reurb em Teresina

Diretrizes do Estatuto da Cidade	Aspectos observados na legislação municipal de Reurb
Gestão democrática e participação social	Previsões genéricas, sem mecanismos permanentes de participação e monitoramento
Sustentabilidade urbana e infraestrutura	Flexibilização de parâmetros urbanísticos e ausência de exigências mínimas mais detalhadas
Proteção ambiental e recuperação territorial	Crítérios pouco detalhados para recuperação ambiental e acompanhamento pós-regularização
Integração entre políticas urbanas	Baixa articulação explícita com habitação, mobilidade, saneamento e meio ambiente
Função social da propriedade	Ausência de mecanismos específicos de monitoramento territorial após titulação

Fonte: Elaborado pela autora, 2026.

Por fim, observou-se uma assimetria entre o desenho normativo da política municipal, que incorpora dimensões jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, e os indicadores institucionais utilizados para monitorar sua implementação, predominantemente voltados à produção documental e registral.

É nesse contexto que o estudo do Residencial Betinho adquire centralidade analítica, permitindo observar, em escala concreta, como a política de Reurb se materializa no território e em que medida a regularização promovida ultrapassa, ou não, a dimensão jurídico-cartorial.

4.2.1 A atuação do TJPI e a centralidade da dimensão jurídico-registral da regularização fundiária

Esta seção também apresenta os resultados referentes ao objetivo específico de analisar a implementação institucional da política de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) em Teresina-PI. Devido à parceria com o Município em alguns processos, analisou-se a atuação do Poder Judiciário e sua relação com os instrumentos técnicos previstos

na Lei nº 13.465/2017. Buscou-se verificar em que medida a atuação do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí (TJPI) contribui para uma regularização fundiária de caráter integrado.

Por meio da Manifestação nº 107763, em resposta ao Ofício nº 03/2024, protocolado sob o requerimento de nº 5349/2024 - 5294296, o TJPI informou que o procedimento empregado é distinto ao da Reurb e que o projeto urbanístico não consiste em requisito essencial para a regularização de imóveis no âmbito judicial. Para tanto, constatou-se que basta a comprovação de consolidação irreversível para que o poder público reconheça o direito à propriedade, cabendo ao Município a elaboração e a aprovação dos estudos técnicos, do projeto urbanístico e da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

O Programa Regularizar, do TJPI, utiliza referências à função social da propriedade, à moradia digna e ao desenvolvimento social. De modo divergente, devido ao foco na simplificação procedimental, observou-se que a estrutura adotada pelo Tribunal se concentra na regularização documental e registral dos imóveis, apresentando-se como resultado de destaque a facilitação de acesso ao crédito (Piauí, 2025).

Verificou-se, portanto, que a atuação do Poder Judiciário não substitui o papel urbanístico do Poder Executivo Municipal, permanecendo sob responsabilidade desse ente a elaboração e aprovação das peças técnicas. O procedimento empregado pelo TJPI, dessa maneira, situa-se após a instrução administrativa (com aprovação do projeto de regularização fundiária e emissão da CRF). Dessa forma, identificou-se o papel do Tribunal como viabilizador do processamento judicial e registral necessário à individualização das matrículas imobiliárias (Piauí, 2025).

Além da Prefeitura de Teresina, também foram identificadas parcerias institucionais entre o TJPI e Municípios, Estado, cartórios, Instituto de Terras do Piauí (INTERPI), Agência de Desenvolvimento Habitacional (ADH), Empresa de Gestão de Recursos do Piauí (EMGERPI), Ministério Público, Defensoria Pública, Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), Ministério Público e Serventias Extrajudiciais.

No âmbito estadual, verificou-se que a articulação entre a Prefeitura de Teresina e o Instituto de Terras do Piauí (INTERPI) ocorre principalmente em situações que envolvem imóveis públicos estaduais ou áreas cuja dominialidade depende de definição patrimonial pelo Estado. Nessas hipóteses, a atuação do INTERPI relaciona-se à regularização dominial das áreas públicas estaduais, permitindo o prosseguimento dos procedimentos administrativos de Reurb conduzidos pelo Município, ao qual permanecem atribuídas as etapas urbanísticas, ambientais, sociais e administrativas previstas na Lei nº 13.465/2017 e na Lei Complementar

Municipal nº 5.444/2019. Nos processos administrativos analisados, entretanto, observou-se predominância da atuação municipal, sendo a participação estadual identificada em situações específicas relacionadas à regularização patrimonial das áreas públicas.

Apesar dessa articulação institucional, observou-se que a estrutura organizacional do Programa Regularizar é predominantemente composta por magistrados, assessores, servidores e estagiários, sem previsão expressa de profissionais vinculados às áreas de arquitetura e urbanismo ou planejamento territorial. Além disso, o próprio Provimento nº 89/2023 estabelece que a atuação dos magistrados não contempla a elaboração de planos urbanísticos ou ambientais.

Quanto aos documentos exigidos pelo Programa Regularizar, incluem-se peças técnicas como planta simplificada, memorial descritivo, anotação de responsabilidade técnica e declaração ambiental. O Provimento Conjunto prevê a submissão de projetos de regularização fundiária de imóveis situados em áreas de propriedade do respectivo ente público promotor ou de imóveis sem registro, por meio de um auto de demarcação urbanística, mapa e memorial descritivo da poligonal e documentos relativos aos ocupantes.

Contudo, essas exigências não estão vinculadas à implementação de intervenções urbanísticas ou ambientais posteriores. Além disso, segundo o parágrafo 3º do art. 19 da Lei nº 13.465/2017, “os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb” (Brasil, 2017).

Posteriormente ao Provimento nº 89/2023, o Conselho Nacional de Justiça instituiu, por meio do Provimento nº 158/2023, o Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas (Solo Seguro - Favela). Diferentemente do modelo inicialmente estruturado pelo TJPI, o texto do CNJ passou a mencionar expressamente ações urbanísticas, sociais e ambientais vinculadas à regularização fundiária plena, incluindo participação comunitária, integração territorial e prestação de serviços públicos.

Em atualização normativa, o TJPI editou o Provimento nº 62/2024, criando o selo “Município 100% Regularizado” e incorporando referências ao Provimento nº 158/2023 do CNJ. Observou-se, assim, tentativa de alinhamento gradual da política judiciária estadual às diretrizes mais amplas da regularização fundiária plena.

Em resposta institucional ao Ofício SEI nº 00081.001373/2023-50, protocolado sob nº SEI 7260043, com a obtenção de dados sobre a implementação da política de Reurb em Teresina efetivada pela Prefeitura até março de 2024, obteve-se informações sobre a existência de parceria entre Prefeitura de Teresina e TJPI. Segundo o Relatório Geral da Regularização

Fundiária em Teresina, do ano de 2025, a parceria permanece. Os dados fornecidos pela Prefeitura indicam utilização pontual dos instrumentos vinculados ao TJPI, predominando a condução administrativa da regularização fundiária diretamente com base na Lei nº 13.465/2017 e na Lei Complementar Municipal nº 5.444/2019, conforme sintetizado no Quadro 7. Embora a Lei Estadual nº 8.153/2023 integre o arcabouço normativo da política fundiária do Estado, sua utilização não foi identificada nos processos administrativos analisados, reforçando a predominância dos instrumentos federais e municipais na implementação da Reurb em Teresina.

Quadro 7 - Utilização dos instrumentos normativos da Reurb nos núcleos urbanos analisados

INSTRUMENTO NORMATIVO	Aplicação observada nos processos analisados (Total de 20 núcleos)
Lei nº 13.465/2017	Aplicada em todos os núcleos analisados
Lei Complementar nº 5.444/2019	Aplicada em todos os núcleos analisados
Lei Estadual nº 8.153/2023	Não identificada nos processos analisados
Provimento TJPI nº 89/2023	Aplicação em 8 núcleos (40%)

Fonte: Elaborado pela autora com base em Prefeitura de Teresina (2026).

Os resultados evidenciam que, embora a regularização fundiária em Teresina conte com cooperação institucional entre Município, Estado, Poder Judiciário e demais órgãos parceiros, a condução da política pública permanece concentrada no Município, responsável pela condução dos procedimentos administrativos, elaboração dos estudos técnicos, aprovação dos projetos urbanísticos, emissão da CRF e coordenação das etapas da Reurb. As instituições parceiras exercem funções complementares, especialmente nas dimensões registral, patrimonial e procedimental, sem substituir a competência municipal na implementação da regularização fundiária plena.

4.3 Aplicação dos instrumentos da Reurb-S: estudo preliminar e projeto urbanístico

Esta seção apresenta os resultados referentes ao objetivo específico de verificar se os processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) desenvolvidos em

Teresina-PI incorporam as peças técnicas previstas na Lei nº 13.465/2017, especialmente o estudo preliminar das desconformidades e o projeto urbanístico. A análise busca identificar de que forma tais mecanismos vêm sendo aplicados na prática administrativa municipal.

Para identificar e sistematizar os instrumentos técnicos e administrativos utilizados pelo Município de Teresina na condução dos processos de Reurb-S, foram examinados documentos oficiais emitidos pela Prefeitura Municipal, especialmente o Diagnóstico da Irregularidade Fundiária (DIF), o Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social (PRFIS), os ofícios administrativos relativos à política municipal de regularização fundiária, além dos principais marcos normativos aplicáveis à matéria.

A análise documental concentrou-se na verificação da existência de diagnósticos territoriais, estudos preliminares de desconformidades e projetos urbanísticos capazes de orientar a integração dos núcleos urbanos informais ao ordenamento urbano formal, em conformidade com os objetivos da política urbana nacional e da Lei nº 13.465/2017.

O Diagnóstico da Irregularidade Fundiária de Teresina (DIF), elaborado em 2019, apresentou caráter predominantemente operacional, reunindo informações padronizadas sobre os núcleos urbanos informais existentes no município. O documento sistematiza dados relacionados à localização, tempo de ocupação, número estimado de famílias, titularidade da área, existência de estrutura urbana, serviços públicos e organizações comunitárias atuantes.

Os dados indicam que o DIF exerceu papel relevante no dimensionamento territorial da irregularidade fundiária em Teresina e na organização inicial da política municipal de Reurb. Contudo, observou-se que o documento apresenta nível reduzido de aprofundamento quanto às condições urbanísticas, ambientais e sociais específicas de cada núcleo, concentrando-se principalmente na caracterização jurídica e cadastral das áreas.

O Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social de Teresina (PRFIS), por sua vez, revelou maior densidade técnica e institucional. Elaborado em 2019 por equipe multidisciplinar composta por arquitetos, engenheiros, advogados, assistentes sociais e técnicos, o documento estabeleceu diretrizes gerais para implementação da política municipal de regularização fundiária. As linhas de atuação propostas abrangem ações de regularização fundiária urbana e rural, desenvolvimento institucional e normativo, gestão democrática e implantação de sistema de informações cadastrais e monitoramento territorial.

Os relatórios institucionais da ETURB referentes aos exercícios de 2024 e 2025 evidenciam a incorporação de parte dessas diretrizes à implementação administrativa da política municipal, especialmente por meio da realização de levantamentos territoriais, cadastro

socioeconômico, vetorização de perímetros, elaboração de relatórios de desconformidades e desenvolvimento de projetos de regularização fundiária em diferentes estágios de execução (Teresina, 2024; Teresina, 2025). Os documentos indicam continuidade entre o planejamento estabelecido no PRFIS e sua operacionalização administrativa, embora nem todas as diretrizes previstas possam ser aferidas apenas pelos indicadores apresentados.

Entre as diretrizes identificadas no PRFIS destacam-se: integração entre regularização fundiária e demais políticas urbanas; participação social; implantação de infraestrutura urbana; articulação institucional; monitoramento territorial; e garantia do uso público das áreas institucionais e verdes. O Plano também prevê realização de estudos técnicos, projetos urbanísticos e ações de urbanização voltadas à melhoria das condições de habitabilidade dos assentamentos.

No plano normativo municipal, verificou-se que a Lei Complementar nº 5.444/2019 regulamentou a política de regularização fundiária em Teresina, estabelecendo como prioridades as áreas identificadas no PRFIS, as ZEIS e outros núcleos urbanos informais consolidados. A legislação também incorporou princípios relacionados à sustentabilidade, participação comunitária e controle social.

Embora a Lei Complementar nº 5.444/2019 não utilize expressamente a nomenclatura "estudo preliminar das desconformidades", ela exige informações técnicas funcionalmente equivalentes, relacionadas à caracterização da ocupação, identificação de riscos, condições ambientais, situação urbanística da área e a identificação dos ocupantes. Tais elementos são funcionalmente compatíveis com as finalidades do estudo preliminar previsto na Lei nº 13.465/2017. A legislação municipal prevê ainda a elaboração de projeto urbanístico como peça integrante do projeto de regularização fundiária, em conformidade com as normas federais.

A Lei Estadual nº 8.153/2023 e o Provimento nº 89/2023 do TJPI complementam a política de regularização fundiária em Teresina ao disciplinarem mecanismos de integração institucional e procedimentos registrares. Contudo, nenhum desses instrumentos estabelece exigência expressa de elaboração do estudo preliminar das desconformidades. Além disso, apesar da instituição de instrumentos complementares para a política fundiária do Estado, não foram identificados, nos processos administrativos analisados, elementos que evidenciassem a utilização direta da Lei Estadual nº 8.153/2023 na condução da Reurb pelo Município, reforçando a predominância dos instrumentos federais e municipais na execução da política local.

A análise empírica dos processos administrativos de Reurb instaurados até março de 2024 permitiu identificar padrões relevantes para compreensão da política municipal. Em resposta institucional fornecida pela Prefeitura de Teresina, foram disponibilizadas informações relativas a 20 núcleos urbanos submetidos à Reurb-S. Embora os relatórios de gestão indiquem a existência de diversas etapas técnicas relacionadas ao desenvolvimento da política municipal de Reurb, a análise individualizada dos processos administrativos permitiu verificar quais instrumentos efetivamente integraram a documentação dos procedimentos instaurados.

Os dados obtidos indicam que todos os núcleos analisados possuíam estudo preliminar das desconformidades, diagnóstico das necessidades de intervenção e projeto de regularização fundiária. Contudo, em todos os casos, o projeto urbanístico não foi identificado na documentação analisada, sob o entendimento de que não se aplicaria aos núcleos, enquanto o cronograma físico-financeiro de obras apareceu apenas de forma condicional (Quadro 8).

Quadro 8 - Síntese dos instrumentos técnicos identificados nos processos de Reurb-S em Teresina até março de 2024

Variável analisada	Resultado observado	Frequência	Percentual
Estudo preliminar das desconformidades	Presente	20 núcleos	100%
Necessidade de intervenções identificada	Presente	20 núcleos	100%
Projeto de regularização fundiária	Presente	20 núcleos	100%
Projeto urbanístico	Não identificado nos processos analisados	20 núcleos	100%
Cronograma físico-financeiro de serviços e obras/compensações	Condicional	20 núcleos	100%

Fonte: Elaborado pela autora com base em Teresina (2026).

Os resultados revelam relativa homogeneidade na estrutura documental dos processos administrativos analisados. Em todos os casos verificou-se a existência formal de instrumentos diagnósticos e de identificação das desconformidades, sem que esses documentos fossem sistematicamente acompanhados da elaboração de projetos urbanísticos destinados à implementação de intervenções territoriais posteriores.

A leitura desse padrão geral encontra correspondência no estudo de caso do Residencial Herbert de Sousa (Residencial Betinho), analisado nesta pesquisa. Nesse núcleo, também se verificou a realização de estudos diagnósticos e o reconhecimento de desconformidades urbanísticas e territoriais. Entretanto, não foram identificadas evidências da elaboração ou

implementação de projeto urbanístico estruturante capaz de converter os diagnósticos produzidos em intervenções urbanas integradas.

Os dados analisados indicam, portanto, que a política municipal de Reurb em Teresina incorporou formalmente os instrumentos previstos na legislação federal, especialmente os mecanismos de diagnóstico e regularização administrativa. Verificou-se, porém, a dissociação entre o reconhecimento técnico das necessidades urbanísticas e a implementação de soluções territoriais estruturadas, já que não foram elaborados projetos urbanísticos.

Essa constatação confirma, no plano empírico, a predominância da dimensão jurídico-administrativa da regularização fundiária identificada no item anterior. Embora a política municipal tenha incorporado instrumentos técnicos compatíveis com a Lei nº 13.465/2017 e desenvolvido importante estrutura administrativa para a condução dos processos de Reurb, a análise documental revelou que a produção de diagnósticos territoriais não foi acompanhada, de forma sistemática, da elaboração de projetos urbanísticos capazes de orientar intervenções físicas, urbanísticas e ambientais nos núcleos regularizados.

4.4 O Residencial Betinho após a regularização fundiária de interesse social

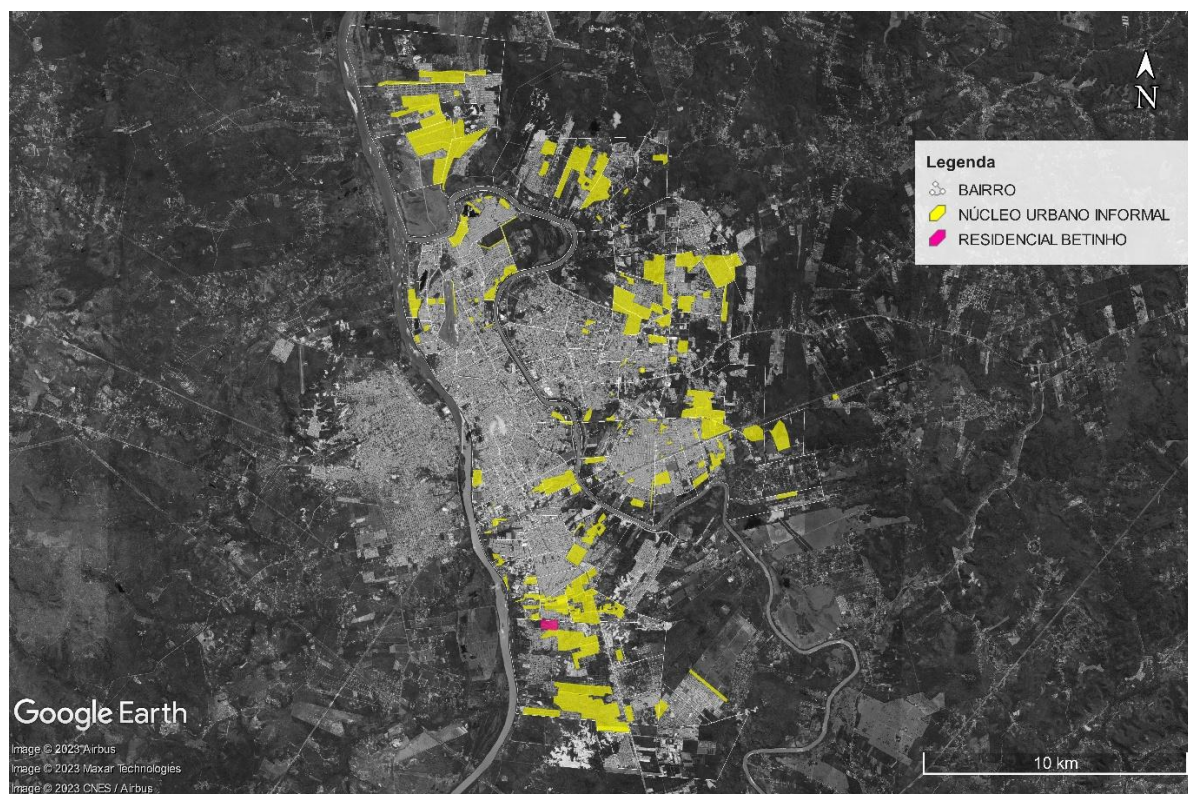
Esta seção apresenta os resultados referentes ao objetivo específico de analisar, no Residencial Herbert de Sousa (Residencial Betinho), a aplicação prática dos instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017, especialmente o estudo preliminar das desconformidades e o projeto urbanístico, verificando sua relação com as condições urbanísticas, ambientais e sociais observadas após a regularização fundiária. A análise busca identificar se a Reurb-S promoveu integração territorial e melhoria urbanística no núcleo.

Após a contextualização metodológica, analisou-se o processo de regularização fundiária do Residencial Betinho, localizado no bairro Angelim, zona sul de Teresina-PI. O núcleo corresponde ao primeiro assentamento regularizado pelo Município segundo os procedimentos elencados na Lei nº 13.465/2017 e na legislação municipal correlata, constituindo referência empírica relevante para a verificação da aplicação prática dos instrumentos técnicos previstos na Reurb-S.

A análise fundamentou-se em documentos técnicos produzidos pela Prefeitura Municipal de Teresina e pela ETURB, obtidos mediante solicitação administrativa formalizada no Processo SEI nº 00081.001373/2023-50.

O recorte territorial da presente pesquisa (Figura 25), antes da instauração do processo de Reurb, havia sido classificado como uma das 321 áreas consideradas irregulares na zona urbana da cidade, no âmbito do Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social de Teresina (PRFIS).

Figura 21 - Residencial Betinho, bairro Angelim, zona sul de Teresina



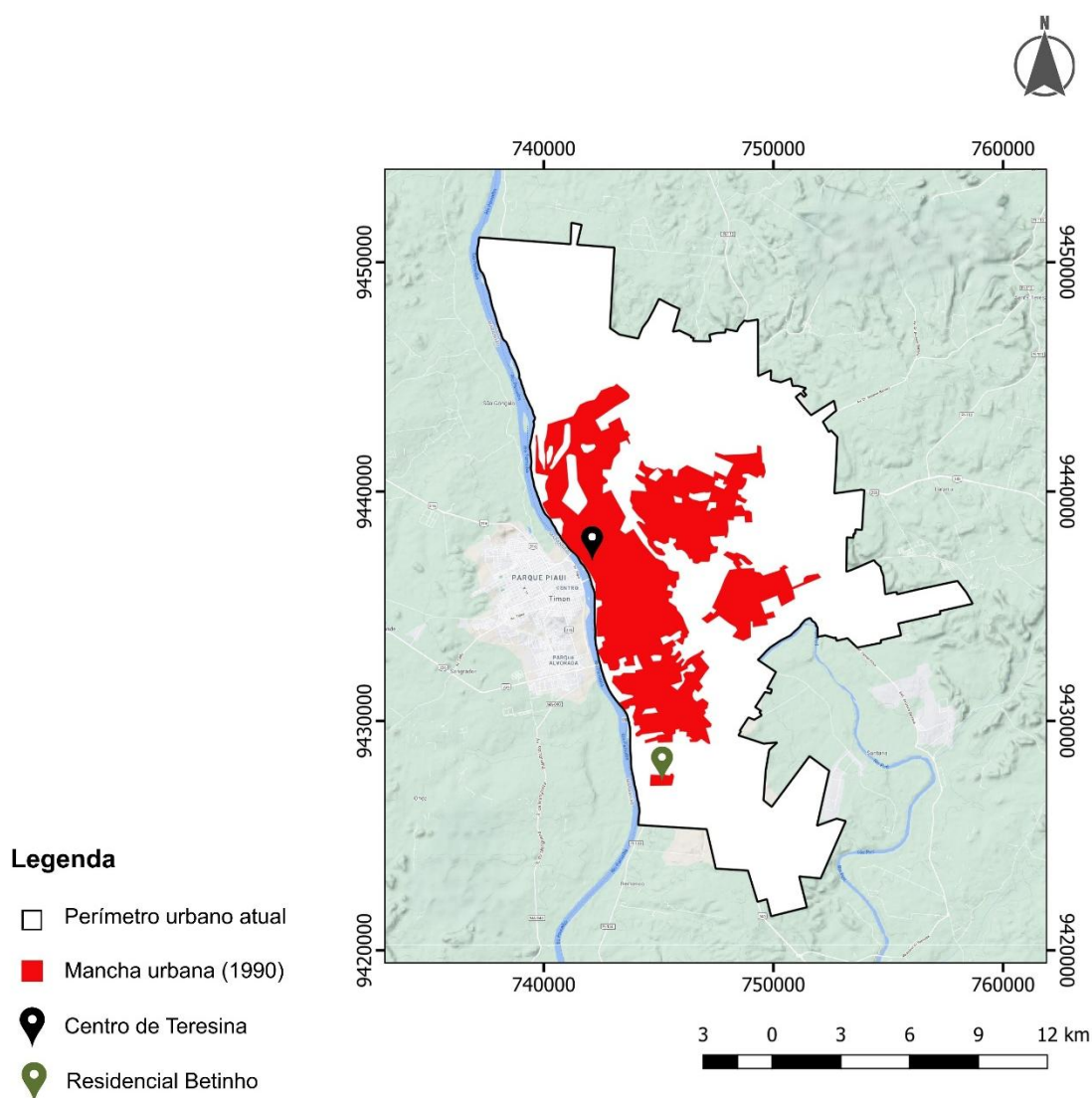
Fonte: Elaborado pela autora, 2026.

O processo de regularização fundiária do residencial foi formalmente concluído em 23 de novembro de 2022, mediante a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) (Teresina, 2022c), a publicação do Decreto Municipal n.º 23.224/2022 (Teresina, 2022d) e o registro da matrícula imobiliária R-1-40.418 (Teresina, 2022). A entrega dos primeiros registros de imóveis aos moradores ocorreu em julho de 2023 (Teresina, 2023). Após o saneamento de pendências cadastrais, em 2025, foram entregues mais 50 registros (Teresina, 2026).

A origem do conjunto habitacional remonta a ações iniciais de regularização fundiária e reassentamento de famílias ocupantes de áreas de risco e irregulares, realizadas no âmbito do Projeto Vila-Bairro, desenvolvido pela gestão municipal de Teresina a partir de meados da década de 1990 (Firme; Santos; Baratta, 2002, p. 8). Localizado a aproximadamente 12 km do

centro da cidade, no extremo sul da mancha urbana, verificou-se que o empreendimento possui uma inserção periférica típica das políticas de moradia popular do período (Furtado, 2006), conforme ilustrado na Figura 26.

Figura 22 - Inserção do Residencial Betinho na mancha urbana de Teresina da década de 1990



Fonte: Teresina (2021). Editado pela autora, 2026.

No que se refere aos aspectos socioeconômicos, em diagnóstico da Assistência Social da Prefeitura, o contexto de inserção urbana do loteamento caracteriza-se pela presença de vulnerabilidades, como transporte público insuficiente e superlotado; dificuldade de acesso a unidades de saúde; ausência de segurança pública; déficits de saneamento e coleta de resíduos;

limitações na oferta de equipamentos educacionais de nível médio e alto índice de desemprego juvenil (Teresina, 2019).

A etapa de cadastro social, uma das etapas iniciais dos processos de Reurb da Prefeitura, com dados incluídos no parecer técnico (Teresina, 2022b), confirmou a predominância de famílias de baixa renda e o enquadramento do núcleo como Reurb-S (Regularização Fundiária de Interesse Social). Essa fase ocorreu entre os meses de abril e junho de 2022, obtendo-se a identificação de 406 proprietários, enquanto 117 não foram identificados. Dentre os 406 moradores, 389 apresentavam renda familiar de até 5 (cinco) salários-mínimos (SM), correspondendo a 74,37% do total de famílias do Residencial Betinho (Quadro 9).

Quadro 9 - Síntese territorial e socioeconômica do Residencial Betinho no processo de Reurb-S

INDICADOR	VALOR/DESCRIÇÃO	RELEVÂNCIA PARA A PESQUISA
Localização	Bairro Angelim – Zona Sul de Teresina	Análise da inserção periférica histórica do núcleo urbano
Área Total	181.506,60 m ²	Permite dimensionar a escala territorial da intervenção urbanística
Cadastro Geral	523 (406 com identificação do proprietário)	Verificação da abrangência do processo de regularização fundiária e limitações cadastrais identificadas
População estimada	1.830 habitantes	Indica o impacto territorial e social da política de Reurb-S
Renda média domiciliar	R\$ 2.053,63 (1,69 SM)	Indica o perfil de vulnerabilidade socioeconômica
Renda mediana	R\$ 1.812,00 (1,49 SM)	Verificação da predominância de famílias de baixa renda
Tipologia predominante	Casas em alvenaria e telha	Análise da consolidação física do assentamento e permanência da ocupação
Classificação Reurb	Reurb-S (389 famílias ≤ 5 SM) Reurb-E (17 famílias > 5 SM) Sem informação (117)	Verificação da predominância da modalidade Reurb-S e compatibilidade do núcleo com políticas de interesse social

Fonte: Teresina (2022). Elaborado pela autora, 2026.

No âmbito do processo administrativo de regularização fundiária de 2022, dentre os 275 domicílios classificados para Reurb-S, identificou-se a renda média de R\$ 2.053,63 e mediana de R\$ 1.812,00, valores equivalentes a aproximadamente 1,69 e 1,49 salários-mínimos, respectivamente, considerando o salário-mínimo vigente no período (R\$ 1.212,00). Verificou-se, assim, a compatibilidade com o enquadramento do núcleo na modalidade de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, devido à forte concentração de famílias em faixas de baixa renda.

Do total de 292 imóveis incluídos na Certidão de Regularização Fundiária do Betinho, 17 foram classificados como Reurb-E, apresentando renda média de R\$ 8.117,41 e mediana de

R\$ 7.424,00, correspondentes a aproximadamente 6,70 e 6,13 salários-mínimos. A comparação entre os dois grupos revela diferença significativa no perfil socioeconômico, com renda média cerca de quatro vezes superior entre os domicílios enquadrados na Reurb-E.

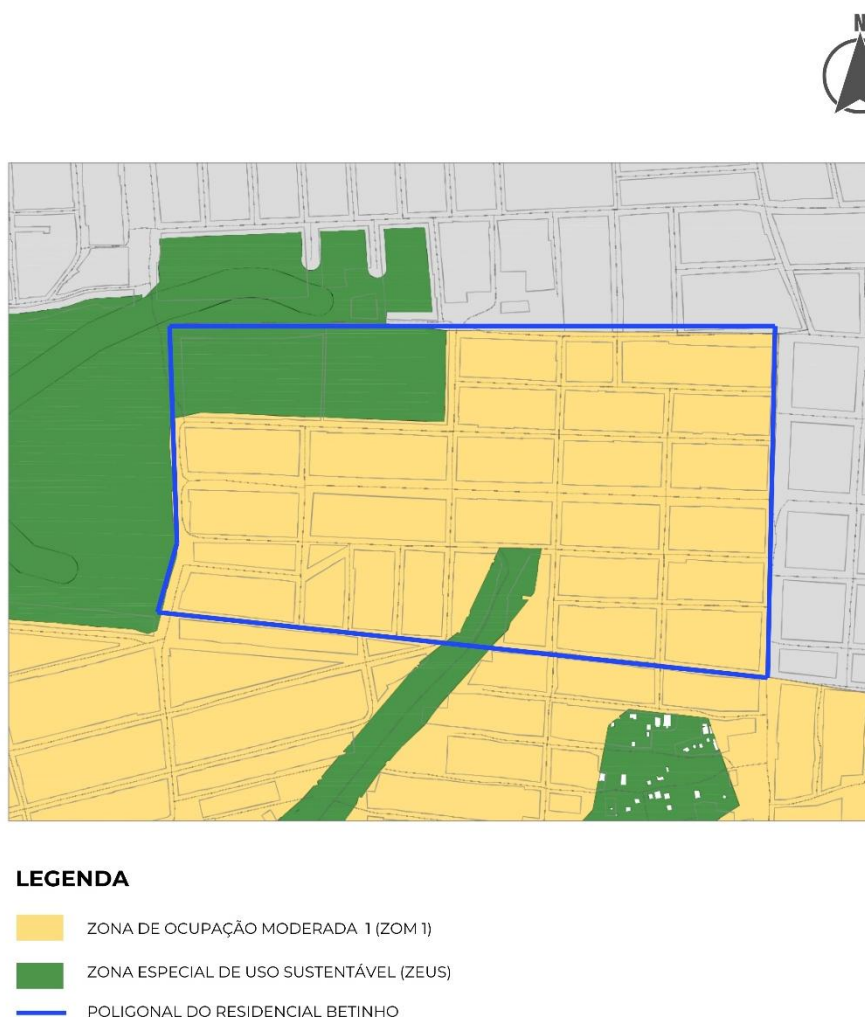
Ao final do processo, 292 imóveis foram considerados aptos ao recebimento do registro imobiliário, com 275 classificados como Reurb-S e 17, como Reurb-E. Entre os proprietários aptos à Reurb-S, 163 recebiam menos de um salário-mínimo, correspondendo a 59,27% dos beneficiários. Como o registro deve ser feito em nome da mulher da família, para a Reurb-S, foram 254 mulheres proprietárias, ou 92,36% do total. Dentre elas, 126 foram classificadas como solteira, divorciada, separada ou viúva, perfazendo 45,82% dos beneficiários da Reurb-S.

Segundo o Relatório Técnico de Desconformidades do residencial (Teresina, 2022a), não foram identificadas nascentes, corpos d'água ou áreas de preservação permanente no perímetro a ser regularizado. Quanto às características físico-territoriais, o loteamento encontra-se inserido na bacia hidrográfica do rio Parnaíba, em sub-bacia urbana drenada por cursos d'água de menor ordem e canais de drenagem superficial. O relevo local é predominantemente plano a suavemente ondulado, favorecendo o escoamento superficial em direção às áreas naturais de drenagem.

Os dados do relatório indicam também que, embora o núcleo não apresentasse impedimentos ambientais absolutos à regularização, foram identificadas desconformidades urbanísticas e territoriais relacionadas principalmente à fragilidade ambiental, à insuficiência de arborização e à expansão de ocupações em áreas inadequadas. Relatou-se a ausência de áreas verdes funcionais, com impacto direto sobre o microclima e o conforto térmico local. Ademais, registrou-se a existência, na porção sul do loteamento, de um trecho com declividade acentuada, onde já se verificavam novas construções irregulares, conhecidas localmente como Residencial Betinho II.

Em relação ao zoneamento urbano vigente, conforme se observa na Figura 27, o Residencial Betinho está inserido em Zona de Ocupação Moderada 1 (ZOM1), integrante da Macrozona de Ocupação Moderada, havendo ainda dois trechos localizados em Zona Especial de Uso Sustentável (ZEUS), segundo definição do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) (Teresina, 2019). A Macrozona de Ocupação Moderada apresenta predominância de residências unifamiliares, infraestrutura incompleta e significativa presença de vazios urbanos e de núcleos urbanos informais. Tais áreas são consideradas prioritárias para investimentos em equipamentos urbanos e em ações de regularização fundiária (Teresina, 2019).

Figura 23 - Inserção do Residencial Betinho no zoneamento urbano de Teresina-PI



Fonte: Teresina (2022). Editado pela autora, 2026.

As Zonas Especiais de Uso Sustentável (ZEUS), por sua vez, são áreas com declividade acentuada, áreas verdes urbanas estruturadas e áreas de manejo sustentável, podendo ter padrões de uso específicos ou a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança para intervenções (Teresina, 2019). As diretrizes de ocupação dessas áreas são de responsabilidade da Comissão Técnica Multidisciplinar, do Conselho da Cidade, de acordo com diretrizes do Plano Diretor. Portanto, as áreas de ZEUS, nas porções sul e leste do loteamento, possuem topografia com restrições à ocupação habitacional, requerendo medidas mitigadoras e regramento específico de ocupação.

Verificou-se, contudo, que os padrões de parcelamento do solo aproximam-se mais dos parâmetros típicos de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Segundo dados da Certidão

de Regularização Fundiária (Teresina, 2022c), 141 dos 292 imóveis analisados (48,3%) possuem área entre 150 e 170 m², enquanto 217 lotes apresentam testada inferior a 10 metros, dimensões inferiores às previstas para a ZOM1. O levantamento cadastral identificou 25 quadras e 523 lotes, sendo 476 unidades de uso residencial, 44 de uso misto e 3 de uso comercial. Os demais lotes foram classificados como área institucional (6), área verde (4) e imóveis vazios (5). Ao todo, contabilizaram-se 538 unidades/lotes na planta de parcelamento e uso do solo (Figura 28).

Figura 24 - Planta de parcelamento e uso do solo do Residencial Betinho



Fonte: Teresina (2022). Editado pela autora, 2026.

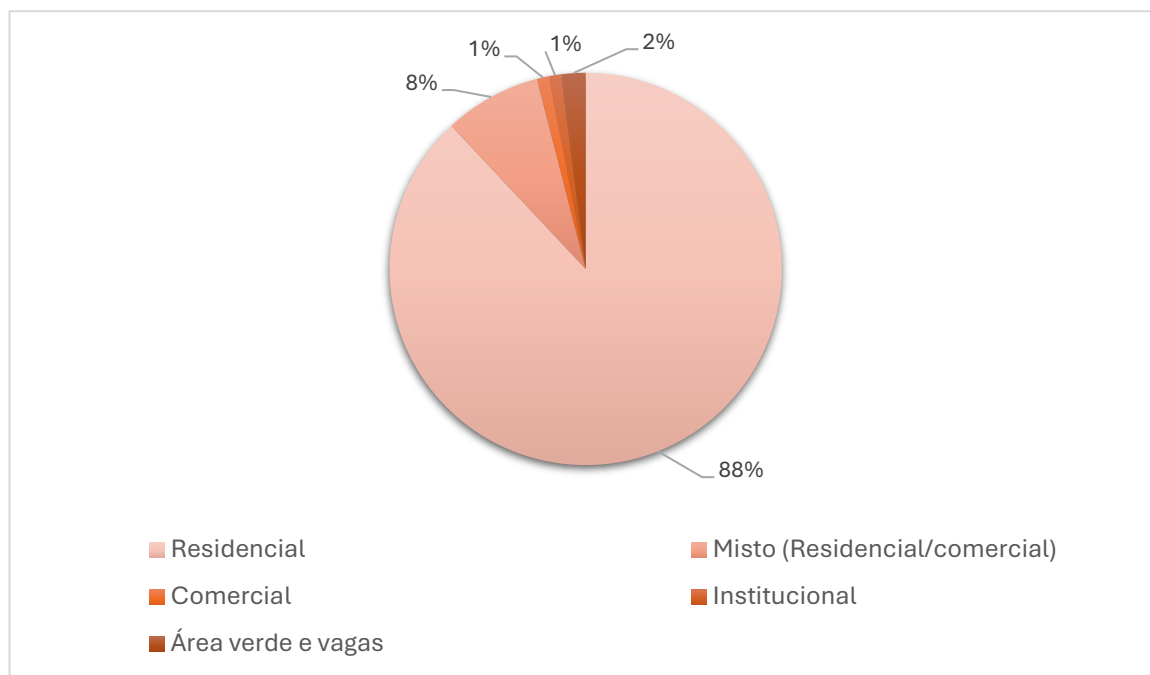
O residencial possui área total de 181.506,60 m² e os lotes residenciais, comerciais, de uso misto ou vazios somam uma área de 103.703,41 m², perfazendo 57,15% do loteamento (Tabela 2). A parcela restante corresponde a vias (23,20%), áreas verdes (15,83%) e áreas institucionais (3,82%). Para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, o Plano Diretor estabelece percentual mínimo de 15% da área da gleba loteada, calculado a partir da fração útil, desconsideradas as áreas de preservação permanente, de domínio de rodovias, de alargamento viário e demais áreas não edificáveis.

Tabela 3 - Distribuição de áreas no Residencial Betinho

Quadro de Áreas		
USO	ÁREA (m²)	PERCENTUAL
Quadra/lotes	103.730,41	57,15%
Áreas Verdes	28.725,76	15,83%
Áreas Institucionais	6.942,26	3,82%
Vias	42.108,17	23,20%
TOTAL	181.506,60	100%

Fonte: Teresina (2022). Elaborado pela autora, 2026.

Verificou-se que a presença de áreas verdes e institucionais representam um parcelamento originalmente concebido, com reservas de áreas públicas típicas de loteamentos regulares, conforme previsto na Lei nº 6.766/1979, que trata sobre parcelamento do solo (Brasil, 1979). No que se refere ao uso do solo, observou-se que a maioria representa a tipologia residencial, correspondente a 88% do total (Figura 29).

Figura 25 - Distribuição dos usos do solo no Residencial Betinho

Fonte: Teresina (2022). Elaborado pela autora, 2026.

Segundo informações constantes no processo de regularização fundiária da Prefeitura de Teresina, o residencial dispõe de alguns equipamentos públicos, como Centro de Capacitação e Convivência de Jovens e Idosos, CMEI Residencial Betinho, Centro Comunitário, campo de futebol, horta comunitária e dois poços tubulares (Teresina, 2022). Para integração com os bairros adjacentes e com o centro da cidade, o transporte coletivo é realizado pelas linhas 614 e 801. Há abastecimento de água e energia em 100% das residências, bem como coleta regular de resíduos sólidos e serviço de varrição pública.

Os moradores do Residencial Betinho permaneceram mais de vinte anos sem a garantia da posse legal de suas residências (Teresina, 2023).

Após a análise das características socioeconômicas, urbanísticas, ambientais e territoriais do Residencial Betinho, os principais resultados observados no núcleo urbano foram sistematizados no Quadro 10. A síntese apresentada reúne os elementos identificados na documentação técnica municipal, nos dados territoriais e nas informações relacionadas à implementação da Reurb-S.

Quadro 10 - Síntese dos resultados urbanísticos observados no Residencial Betinho após a Reurb-S

DIMENSÃO ANALISADA	ELEMENTOS OBSERVADOS	RELEVÂNCIA PARA A ANÁLISE EMPÍRICA
Regularização jurídica	Emissão da CRF, registro da matrícula e entrega de registros imobiliários aos moradores	Efetivação da dimensão jurídico-registral da Reurb-S
Perfil socioeconômico	Predominância de famílias de baixa renda enquadradas na modalidade Reurb-S	Compatibilidade do núcleo com políticas de interesse social
Infraestrutura urbana	Existência de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de resíduos e transporte coletivo	Presença parcial de infraestrutura urbana básica
Vulnerabilidades urbanas	Persistência de limitações relacionadas à mobilidade, acesso a serviços públicos, arborização e conforto ambiental	Permanência de desconformidades urbanísticas e ambientais após a regularização
Aspectos ambientais	Existência de áreas com declividade acentuada e expansão de ocupações em áreas inadequadas	Necessidade de acompanhamento urbanístico e territorial contínuo
Parcelamento e uso do solo	Predominância residencial e parâmetros urbanísticos próximos aos padrões de ZEIS	Adaptação territorial às características socioeconômicas locais
Áreas públicas e espaços coletivos	Existência formal de áreas verdes e institucionais, com limitações quanto à qualificação urbanística observada	Diferença entre previsão formal e efetiva funcionalidade urbana
Projeto urbanístico e desconformidades	Identificação de desconformidades urbanísticas e ambientais no diagnóstico técnico municipal	Relevância do estudo preliminar e do projeto urbanístico para além da titulação
Resultado territorial da Reurb-S	Regularização jurídica acompanhada de permanência de parte das lacunas urbanas e ambientais	Avanços registrais acompanhados da permanência de parte das limitações urbanísticas e ambientais

Fonte: Teresina (2019; 2022a; 2022b; 2022c; 2023; 2026). Elaborado pela autora, 2026.

Os elementos sistematizados no Quadro 10 permitem observar que o processo de regularização fundiária do Residencial Betinho esteve associado, principalmente, à formalização jurídico-registral dos imóveis e à produção de levantamentos técnicos sobre as condições urbanísticas e ambientais do núcleo. Ao mesmo tempo, os dados levantados ao longo da pesquisa indicam a permanência de limitações relacionadas à infraestrutura urbana, à utilização dos espaços públicos e às condições ambientais identificadas no território. Também se verificou que parte das desconformidades apontadas no diagnóstico técnico permaneceu presente após a conclusão do processo de Reurb-S. As informações reunidas nesta seção servem de base para a análise das percepções dos moradores e das observações territoriais apresentadas nos itens seguintes.

4.4.1 Resultados da pesquisa de observação: Grupo Focal

Esta subseção apresenta os resultados referentes ao objetivo específico de analisar, a partir da percepção dos moradores do Residencial Betinho, se a regularização fundiária promovida no núcleo urbano produziu alterações nas condições de moradia, infraestrutura, acesso a serviços públicos e integração territorial.

A pesquisa de grupo focal foi realizada no Centro Comunitário do Residencial Betinho (Figura 30) com apoio da liderança comunitária Helena Augusta Oliveira, moradora do residencial e participante da fundação da associação de moradores. A atividade ocorreu com a autorização institucional da Fundação Viver com Dignidade, entidade sem fins lucrativos atuante no território.

Figura 26 - Centro Comunitário do Residencial Betinho



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

O grupo focal foi realizado em 19 de julho de 2025, com participação de 12 moradoras do núcleo urbano (Figura 31). Além de residirem no Betinho e serem maiores de idade, as

participantes integravam atividades desenvolvidas no Centro Comunitário. A atividade foi realizada após aprovação do Comitê de Ética em Pesquisa da Universidade Federal do Piauí (CEP/UFPI). O convite às participantes foi realizado por intermédio da liderança comunitária anteriormente identificada.

Figura 27 - Registro do grupo focal realizado no Residencial Betinho



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

A dinâmica ocorreu em dois momentos: inicialmente, com preenchimento de formulário estruturado para levantamento de dados socioeconômicos, habitacionais e urbanísticos; posteriormente, com a realização da discussão guiada por roteiro temático, voltado à compreensão das percepções sobre moradia, serviços públicos, equipamentos urbanos e regularização fundiária (Figura 32).

Figura 28 - Aplicação do roteiro de grupo focal



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Observou-se, durante a realização da atividade, forte integração entre o espaço comunitário e as práticas cotidianas das participantes, revelando a sobreposição entre dimensões domésticas e coletivas.

A análise dos formulários revelou um grupo exclusivamente feminino, sendo a maioria parte do grupo de faixa etária entre 45 e 64 anos, configurando um perfil de moradoras maduras e com longa permanência no território. A cor/raça autodeclarada parda foi a mais recorrente, seguida por registros de pessoas brancas, pretas e amarelas.

Quanto à escolaridade, verificou-se predominância de ensino fundamental e médio incompletos, com apenas um caso de nível superior incompleto e um registro de analfabetismo. Quanto à renda familiar, a quase totalidade das famílias vive com até um salário-mínimo, reforçando a vulnerabilidade socioeconômica característica da Reurb-S.

A origem das moradoras indica migrações internas, sobretudo de bairros periféricos de Teresina, como Dirceu, Promorar e Lourival Parente, bem como de municípios próximos, como Parnarama, no Maranhão, e Alto Longá, no Piauí, consolidando o caráter popular e periférico do residencial. O tempo médio de moradia ultrapassa dez anos para a maioria das participantes, sendo recorrentes relatos de permanência superior a vinte anos, conforme sintetizado no Quadro 11.

Quadro 11 - Perfil socioeconômico das participantes do grupo focal

PERFIL SOCIOECONÔMICO DAS PARTICIPANTES (12 MORADORAS)	
Gênero	Feminino (100%)
Faixa etária	45 a 64 anos (58%)
Cor/Raça	Parda (67%)
Estado Civil	Casadas/união estável (60%)
Escolaridade	Fundamental/médio incompletos (75%)
Renda familiar	Até 1 salário-mínimo (83%)
Origem	Bairros periféricos e municípios vizinhos
Tempo de Moradia	>10 anos (75%)

Fonte: Dados da pesquisa de campo, 2025.

O grupo focal foi composto exclusivamente por mulheres em decorrência da adesão espontânea das participantes ao convite realizado pela liderança comunitária local, circunstância compatível com a predominância feminina entre os responsáveis familiares cadastrados no Residencial Betinho.

Por meio do perfil habitacional, verificou-se que parte das moradoras ainda não possuía documento do imóvel, embora algumas já tivessem recebido o título emitido pela Prefeitura. Aproximadamente 60% residiam em casas próprias, enquanto as demais ocupavam imóveis alugados ou em regime de comodato.

As residências são majoritariamente unifamiliares, com média de quatro a cinco moradores por unidade, compostas por cômodos básicos, como sala, cozinha, banheiro e dormitórios. O piso cerâmico está presente na maior parte das casas, mas há ausência de revestimento completo em paredes internas e externas. Quanto às condições construtivas, parte das moradias apresenta rachaduras e infiltrações, sobretudo nas áreas próximas a trechos de alagamento recorrente. A inexistência de forro ou sua presença parcial, bem como a ausência de reboco, indicam limitações construtivas típicas de processos de autoconstrução (Quadro 12).

Quadro 12 - Condições de moradia e habitação

DADOS HABITACIONAIS DAS PARTICIPANTES	
Documento de imóvel	58% com título; 17% alugado; 25% sem documento
Número de moradores	4 a 5 pessoas em média
Condições construtivas	42% com rachaduras e 33% sem forro
Revestimentos	67% com piso cerâmico parcial
Posse de outro imóvel	Inexistente em todos os casos

Fonte: Dados da pesquisa de campo, 2025.

O levantamento também identificou deficiências importantes de infraestrutura urbana, especialmente quanto ao esgotamento sanitário e à drenagem pluvial, ausentes ou insuficientes. O abastecimento de água e a energia elétrica encontram-se universalizados, mas há relatos de problemas de pressão, intermitência e custo elevado. A iluminação pública foi avaliada como regular ou ruim pela maioria das participantes, e a coleta de lixo apareceu como o único serviço considerado satisfatório. Na dimensão social, destacaram-se a insuficiência de lazer, esporte e assistência social, enquanto os serviços de saúde foram percebidos como insuficientes e distantes (Quadro 13).

Quadro 13 - Percepção sobre os serviços públicos

AVALIAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS PELAS PARTICIPANTES	
Água potável	Existente, mas com irregularidades
Esgoto e drenagem	Inexiste rede de esgotamento
Iluminação pública	Regular/ruim (75%)
Coleta de lixo	Regular/bom (83%)
Saúde e educação	Parciais e deficitárias
Assistência social	Inexistente (80%)
Acessibilidade	Inexistente (100%)

Fonte: Dados da pesquisa de campo, 2025.

4.4.1.1 Segurança da posse e percepção da regularização

Na etapa qualitativa do grupo focal, as falas das moradoras indicam que a regularização fundiária foi percebida principalmente como instrumento de segurança da posse e reconhecimento institucional do território. Parte das participantes já havia recebido o título emitido pela Prefeitura, enquanto outras ainda aguardavam conclusão documental.

Mesmo diante do relato de ausência de consolidação funcional dos espaços públicos e coletivos, 75% das participantes afirmaram desejar permanecer no Residencial Betinho. As razões mais citadas incluem a proximidade entre vizinhos, o baixo custo de vida e o vínculo afetivo com o local. A minoria que expressou intenção de mudança associou essa percepção principalmente à ausência de saneamento, aos problemas de infraestrutura e à insegurança.

Os relatos indicam que a titulação representou importante avanço jurídico e simbólico após décadas de permanência sem formalização registral, reforçando a percepção de segurança da posse e reconhecimento institucional do território.

4.4.1.2 Condições urbanas e ambientais percebidas pelas participantes

Nas discussões do grupo focal, constatou-se a continuação de precariedades urbanas e ambientais após a conclusão formal da Reurb-S. A percepção coletiva revelou permanência de carências relacionadas à infraestrutura básica e pela insuficiência de suporte institucional.

Problemas urbanos persistentes foram constantemente mencionados, especialmente a ausência ou insuficiências do sistema de drenagem, a inexistência de rede adequada de esgotamento sanitário, a recorrência de alagamentos e a baixa qualidade construtiva das moradias, que apresentam rachaduras e infiltrações.

Na percepção das participantes, os serviços públicos existentes apresentam cobertura parcial ou qualidade insuficiente, sobretudo nas áreas de saúde, assistência social, lazer, acessibilidade e mobilidade urbana. As percepções relatadas pelas participantes também apareceram nos dados coletados nos formulários, especialmente em relação à drenagem, ao esgotamento sanitário, à iluminação pública e às dificuldades de acessibilidade.

4.4.1.3 Organização comunitária e percepção do poder público

Outro aspecto recorrente nas falas das participantes refere-se à atuação comunitária como mecanismo de enfrentamento dos entraves territoriais. Foram mencionadas iniciativas locais, como grupos de balé, aulas de zumba e hortas comunitárias, percebidas como estratégias de fortalecimento dos vínculos sociais e atendimento a demandas coletivas.

Entretanto, os relatos indicam percepção de baixa continuidade institucional e insuficiência de suporte técnico e financeiro por parte do poder público. O relato de que a horta

comunitária permanece subutilizada em razão da ausência de iluminação e acompanhamento institucional exemplifica as dificuldades de consolidação dessas iniciativas.

As participantes também associaram parte das limitações do residencial às disputas políticas e à descontinuidade administrativa de ações urbanas e sociais, revelando percepção crítica da relação entre território e gestão municipal. Foram recorrentes referências a promessas não cumpridas e à ausência de continuidade das intervenções públicas.

Quanto às relações de vizinhança e às práticas coletivas desenvolvidas no território, verificou-se forte vínculo de pertencimento territorial e permanência comunitária, associado. Os relatos demonstram que a consolidação do Residencial Betinho ocorreu não apenas pela formalização registral, mas também pela construção cotidiana de formas locais de convivência e organização comunitária.

Os principais temas recorrentes identificados nas falas das participantes encontram-se sistematizados no Quadro 14.

Quadro 14 - Temas recorrentes nas falas do grupo focal

TEMAS RECORRENTES NAS FALAS DOS MORADORES		
TEMA	EXEMPLO DE FALAS	RESULTADO OBSERVADO
Infraestrutura urbana	“Em 2007, não tinha água, nem energia”; “Casas rachadas”	Persistência de déficits urbanísticos estruturais
Serviços públicos	“Não tem lazer”; “Não tem comércio”	Percepção de insuficiência de equipamentos e serviços urbanos
Iniciativas comunitárias	“Grupo de balé”; “Horta comunitária”	Existência de estratégias locais de organização comunitária
Participação e política	“Perdemos oportunidades por causa da política”; “Prometeram e não cumpriram”	Percepção de descontinuidade institucional e baixa governança
Pertencimento territorial	“Cada um cuida de sua casa”	Existência de vínculos de permanência e identidade comunitária

Fonte: Dados da pesquisa de campo, 2025.

Na percepção das participantes, os serviços públicos existentes apresentam cobertura parcial e dificuldades relacionadas principalmente à saúde, assistência social, lazer, acessibilidade e mobilidade urbana. Os relatos também apontaram problemas recorrentes de drenagem, iluminação pública e esgotamento sanitário, aspectos que apareceram de forma frequente tanto nas falas quanto nos formulários aplicados durante a atividade. Em conjunto, as informações levantadas indicam que, embora a regularização fundiária tenha produzido efeitos

relacionados à segurança da posse, ainda permanecem limitações urbanas percebidas pelas moradoras no cotidiano do residencial.

Ao mesmo tempo, verificou-se forte vínculo de pertencimento territorial e permanência comunitária, associado às relações de vizinhança e às estratégias locais de organização coletiva. Esses elementos demonstram que a consolidação do território ocorreu pela construção cotidiana de práticas sociais e comunitárias.

4.4.1.4 Entrevista com o Presidente da Associação de Moradores

Com o objetivo de ampliar a triangulação dos dados qualitativos da pesquisa e incorporar uma perspectiva institucional da comunidade acerca do processo de regularização fundiária, realizou-se entrevista com o presidente da Associação de Moradores do Residencial Betinho, Sr. James Miranda. A inclusão dessa etapa decorreu da necessidade de complementar os resultados obtidos no grupo focal, permitindo confrontar as percepções individuais dos moradores com a visão de uma liderança comunitária diretamente envolvida nas demandas coletivas do território.

A entrevista foi realizada em 23 de setembro de 2025, por meio do aplicativo WhatsApp, com recebimento das respostas em 28 de outubro de 2025. O roteiro abordou aspectos relacionados à participação social, às demandas urbanas prioritárias e à percepção institucional da comunidade sobre os efeitos da Reurb-S no residencial.

O entrevistado relatou que foi realizada somente uma audiência pública especificamente voltada à regularização fundiária do Residencial Betinho, promovida pela Prefeitura Municipal de Teresina. Segundo ele, tal audiência teve como objetivo principal apresentar o processo de Reurb e esclarecer dúvidas sobre a titulação dos imóveis.

Segundo James Miranda, a participação da comunidade tem se dado principalmente por meio de audiências públicas e reuniões com representantes da Prefeitura, nas quais os moradores apresentam demandas, dúvidas e sugestões. Além disso, foram formados grupos e comissões comunitárias para representar as famílias junto aos órgãos municipais, o que tem fortalecido o diálogo entre população e gestão pública.

Entre as principais demandas da comunidade destacam-se o saneamento básico, diante da ausência de rede de esgoto e da ineficiência da drenagem; o transporte público, em razão da escassez de linhas e horários; a saúde, pela falta de unidade básica e carência de profissionais e medicamentos; a educação, pela insuficiência de vagas na educação infantil e necessidade de

escolas mais próximas e estruturadas; e a ausência de espaços de lazer e cultura para convivência e socialização (Quadro 15).

Quadro 15 - Principais demandas apontadas pela comunidade do Residencial Betinho

DEMANDAS DA COMUNIDADE	
Saneamento básico	Ausência de rede de esgoto, drenagem ineficiente e coleta de lixo irregular.
Transporte público	Escassez de linhas e horários de ônibus, necessidade de melhorias nas vias de acesso.
Saúde	Falta de Unidade Básica de Saúde e carência de profissionais e medicamentos.
Educação	Carência de vagas na educação infantil e necessidade de escolas mais próximas e bem estruturadas.
Lazer e cultura	Ausência de praças, quadras e espaços culturais para convivência e socialização

Fonte: Dados da pesquisa de campo, 2025.

James Miranda destacou o papel atribuído à regularização fundiária na vida dos moradores, enfatizando que o título de propriedade assegura a posse e estimula o investimento nas moradias e ainda fortalece o sentimento de pertencimento e de reconhecimento social. Para ele, a regularização é um instrumento de cidadania e inclusão, que precisa estar articulado a políticas públicas de infraestrutura urbana (Quadro 16).

Quadro 16 - Síntese da Entrevista com o Presidente da Associação de Moradores (James Miranda)

TEMA	FALAS DO PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES	SÍNTESE DO RESULTADO
Audiência pública	“Foi realizado somente uma audiência pública para tratar da regularização fundiária.”	Ação inicial de transparência, mas com baixa continuidade institucional e limitada comunicação.
Participação comunitária	“Grupos e comissões comunitárias têm sido formados para representar os interesses das famílias.”	Amadurecimento político da comunidade e fortalecimento do diálogo social.
Serviços públicos	“As famílias enfrentam falta de esgoto, transporte e lazer adequados.”	Percepção de que o déficit urbano é o principal obstáculo à implementação territorial da Reurb.
Regularização e cidadania	“A regularização fortalece o pertencimento e o desenvolvimento local.”	Reurb como instrumento de inclusão e consolidação do direito à cidade.

Fonte: Dados da pesquisa de campo, 2025.

Constatou-se que, apesar da existência de iniciativas de participação social, como a realização de audiência pública e a atuação de comissões comunitárias, a integração entre poder público e comunidade foi percebida pelos participantes como pontual e descontínua, especialmente quanto às demandas relacionadas a serviços urbanos. Além disso, os resultados demonstram a convergência entre análise documental, observação territorial e percepção comunitária.

4.4.2 Resultados da pesquisa de observação: Visita ao local

Esta subseção apresenta os resultados referentes ao objetivo específico de analisar as condições urbanísticas e ambientais observadas no Residencial Betinho após a regularização fundiária, verificando a relação entre a estrutura urbana e os instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017.

O uso do solo do Residencial Betinho, conforme planta de parcelamento aprovada, apresentada anteriormente na Figura 23, prevê a destinação formal de áreas verdes (01 a 04), áreas institucionais (01 a 06), além de equipamentos comunitários e educacionais, em consonância com o art. 4.º da Lei n.º 6.766/1979, que impõe a reserva de áreas para uso público em loteamentos urbanos.

Observou-se que parte dessas áreas institucionais apresenta uso consolidado, como a implantação de Centro Comunitário, Centro de Capacitação e unidade de ensino infantil (CMEI), o que demonstra materialização parcial da função social do parcelamento e da afetação pública dessas glebas. Todavia, com levantamento de campo, verificou-se a existência de equipamentos públicos sem uso, como o Centro de Capacitação, edifícios religiosos implantados em áreas institucionais, bem como áreas verdes formalmente designadas que permanecem sem urbanização, sem tratamento paisagístico, sem equipamentos e sem destinação funcional concreta.

Os achados dessa etapa da pesquisa apresentam correspondência com o diagnóstico constante no Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social de Teresina, segundo o qual há prática recorrente do poder público municipal de apenas nomear áreas verdes e institucionais no projeto de parcelamento, sem proceder à sua efetiva urbanização, à implantação de equipamentos ou à integração funcional desses espaços à malha urbana. No local, identificou-se que a ausência de intervenções contínuas contribuiu para que essas áreas apresentem

características de vazios urbanos, deixando de cumprir sua função ambiental, recreativa ou institucional, tornando-se suscetíveis à ocupação espontânea, ao uso privado irregular, à degradação ambiental e a conflitos fundiários.

No caso do Residencial Betinho, a permanência de áreas verdes sem uso qualificado destaca um hiato entre a designação cartográfica do parcelamento do solo e a qualidade urbanística. Constatou-se, assim, a consolidação residencial do núcleo, apesar das limitações na gestão pública posterior ao parcelamento, especialmente quanto ao tratamento integrado das áreas livres no processo de Reurb-S.

A leitura morfológica por imagem de satélite indica um padrão de adensamento intralote e de fechamento progressivo das áreas livres privadas. Em lotes com área média entre 170 m² e 190 m² e testadas em torno de 8 m a 9 m, observou-se a implantação frontal da edificação com ampliações laterais e de fundo recorrentes, reduzindo significativamente a superfície permeável remanescente. Considerando que, na Macrozona de Ocupação Moderada (ZOM1), a taxa máxima de ocupação é de 80% e a taxa mínima de permeabilidade é de 15% para edificações inferiores a 500 m², o padrão consolidado indica diferenças relevantes entre o padrão de ocupação consolidado e os parâmetros urbanísticos previstos para a área (Figura 33).

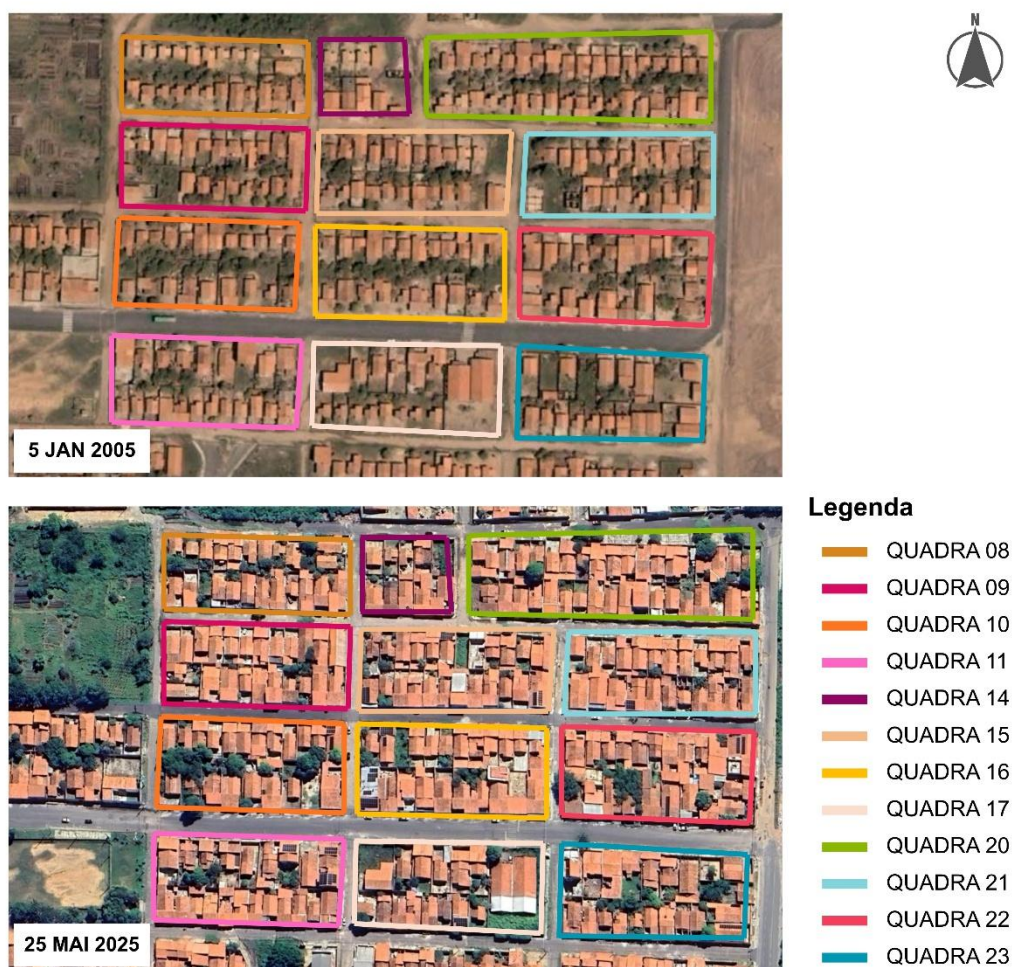
Figura 29 - Comparação entre a ocupação de 2005 e de 2025 do Residencial Betinho



Fonte: Google Earth Pro (2026). Elaborado pela autora, 2026.

Observou-se também a discrepância entre os índices urbanísticos institucionalizados e a materialidade construída, como a impermeabilização e a ocupação intensiva do lote como solução prática de reprodução social (Figura 34).

Figura 30 - Padrão de ocupação dos lotes ao longo dos anos: supressão de áreas verdes



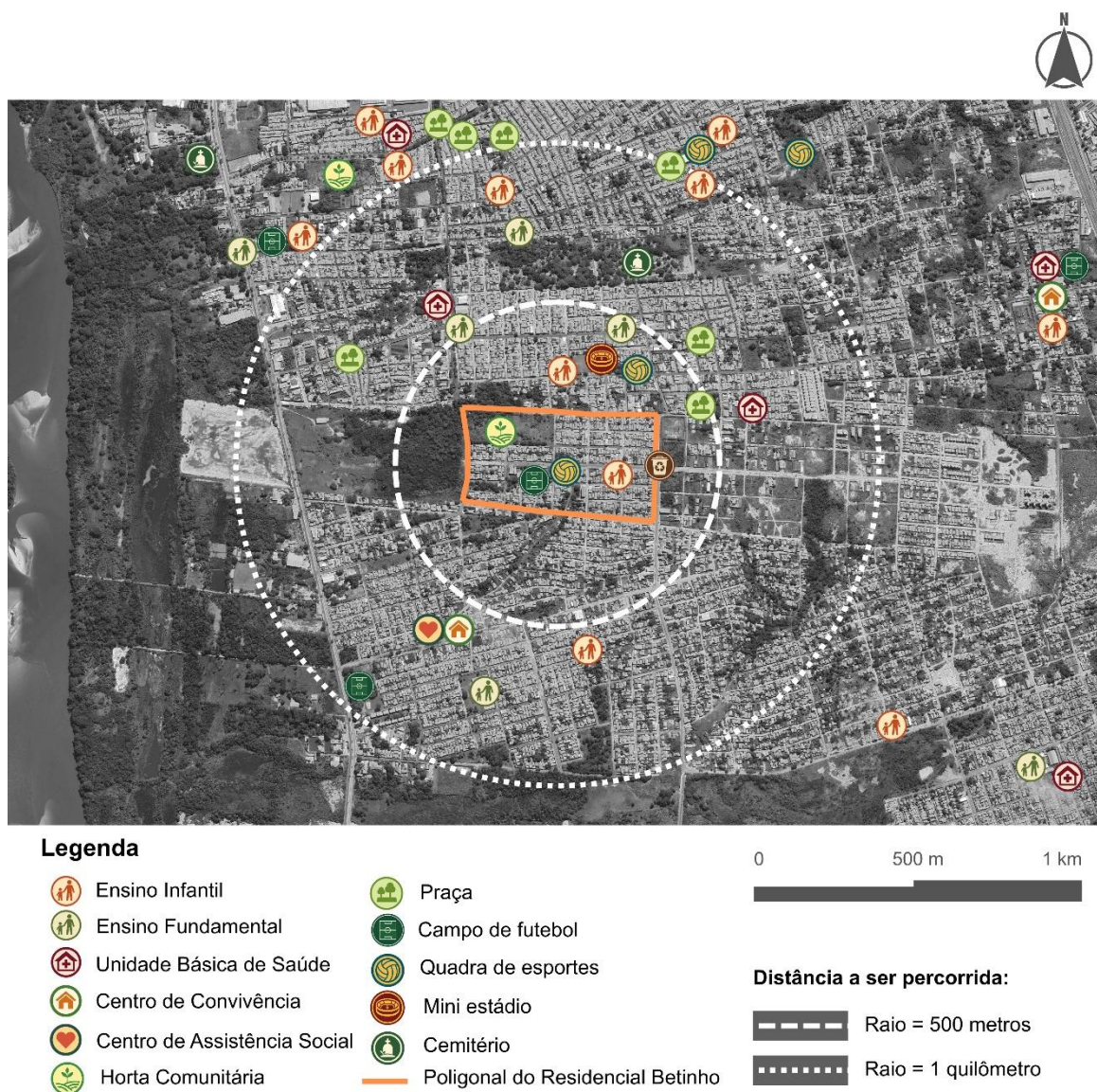
Fonte: Google Earth Pro, 2026. Elaborado pela autora, 2026.

A observação do modo de ocupação do residencial também permitiu identificar impactos relacionados à impermeabilização do solo, à baixa arborização e à limitada qualificação dos espaços públicos. Essas características aparecem associadas a questões como conforto térmico reduzido, dificuldades de drenagem e menor utilização cotidiana dos espaços coletivos.

A partir da análise espacial realizada da base georreferenciada de equipamentos municipais de Teresina, verificou-se que o Residencial Betinho se encontra inserido em uma rede urbana básica de serviços públicos. Considerando-se raios de 500 m e de 1.000 m, constatou-se a existência de equipamentos relacionados às funções de educação, saúde básica, esporte e lazer (Figura 35). Essa proximidade indica um grau mínimo de integração territorial do núcleo à infraestrutura urbana da cidade. Em relação à distribuição dos equipamentos, há

maior concentração de serviços educacionais, sobretudo de ensino infantil e fundamental, e menor presença de equipamentos de lazer e cultura no entorno imediato, o que limita a oferta cotidiana de espaços de convivência.

Figura 31 - Distribuição espacial de equipamentos de ensino, saúde e áreas verdes no entorno do Residencial Betinho (raios de 500 m e 1.000 m a partir do CMEI Betinho)

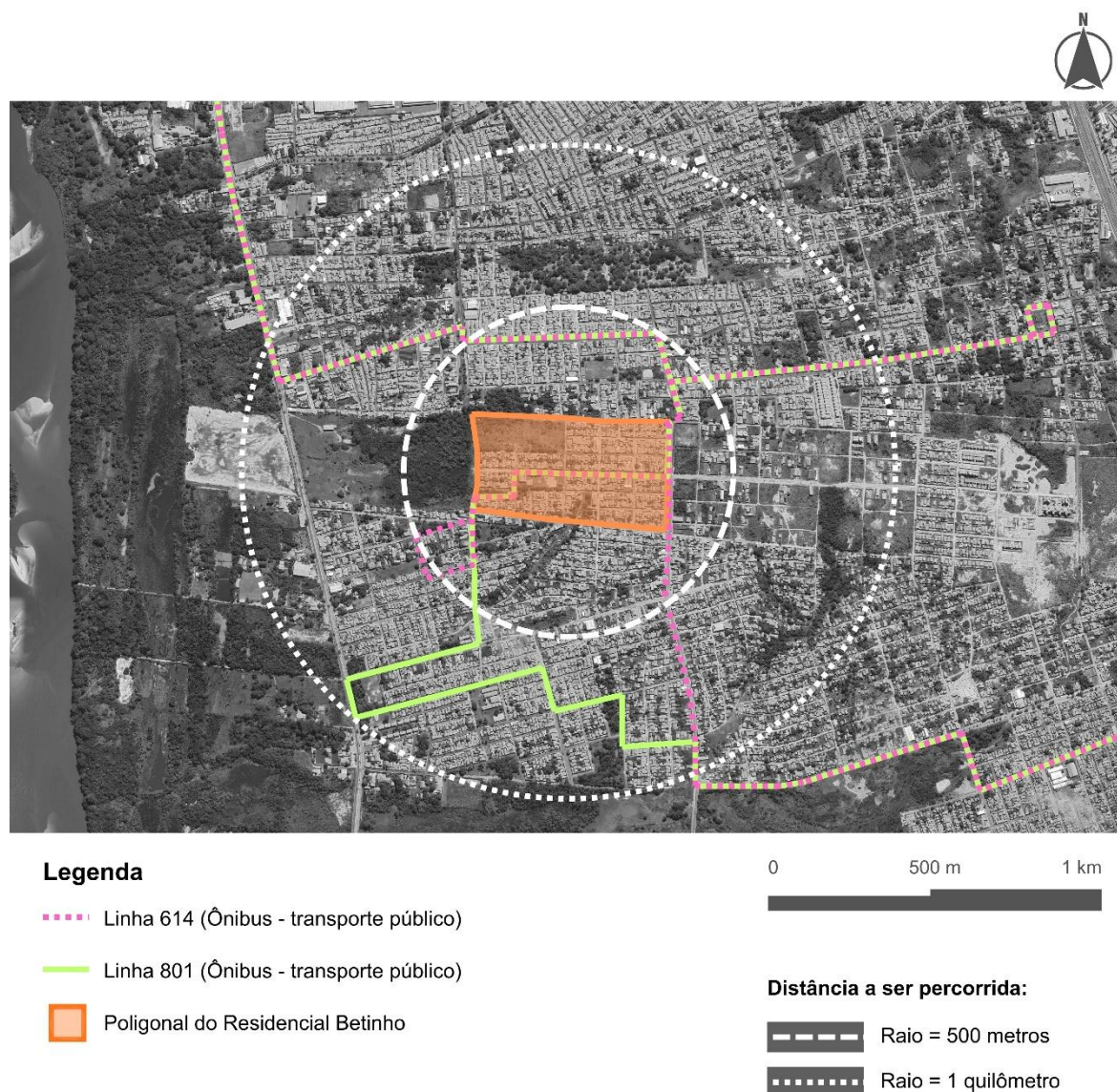


Fonte - Google Earth Pro (2026). Elaborado pela autora, 2026.

Quanto ao sistema de transporte coletivo urbano, o Residencial Betinho é atendido diretamente por duas linhas de ônibus que atravessam o interior do loteamento, conectando o bairro a eixos estruturais da cidade: a Linha 614 (Santa Fé/Miguel Rosa via Shopping) e a Linha 801 (Santa Fé/Pedro Freitas). A Linha 614 conecta o residencial ao corredor da Avenida Miguel

Rosa, tradicional eixo radial que articula bairros periféricos à área central e a polos de comércio e serviços, incluindo o setor de shopping centers. A Linha 801, por sua vez, estabelece conexão com o eixo da Avenida Pedro Freitas, importante corredor da mobilidade urbana de Teresina. (Figura 36).

Figura 32 - Rotas de transporte público que passam pelo Residencial Betinho (raios de 500 m e 1.000 m a partir do CMEI Betinho).

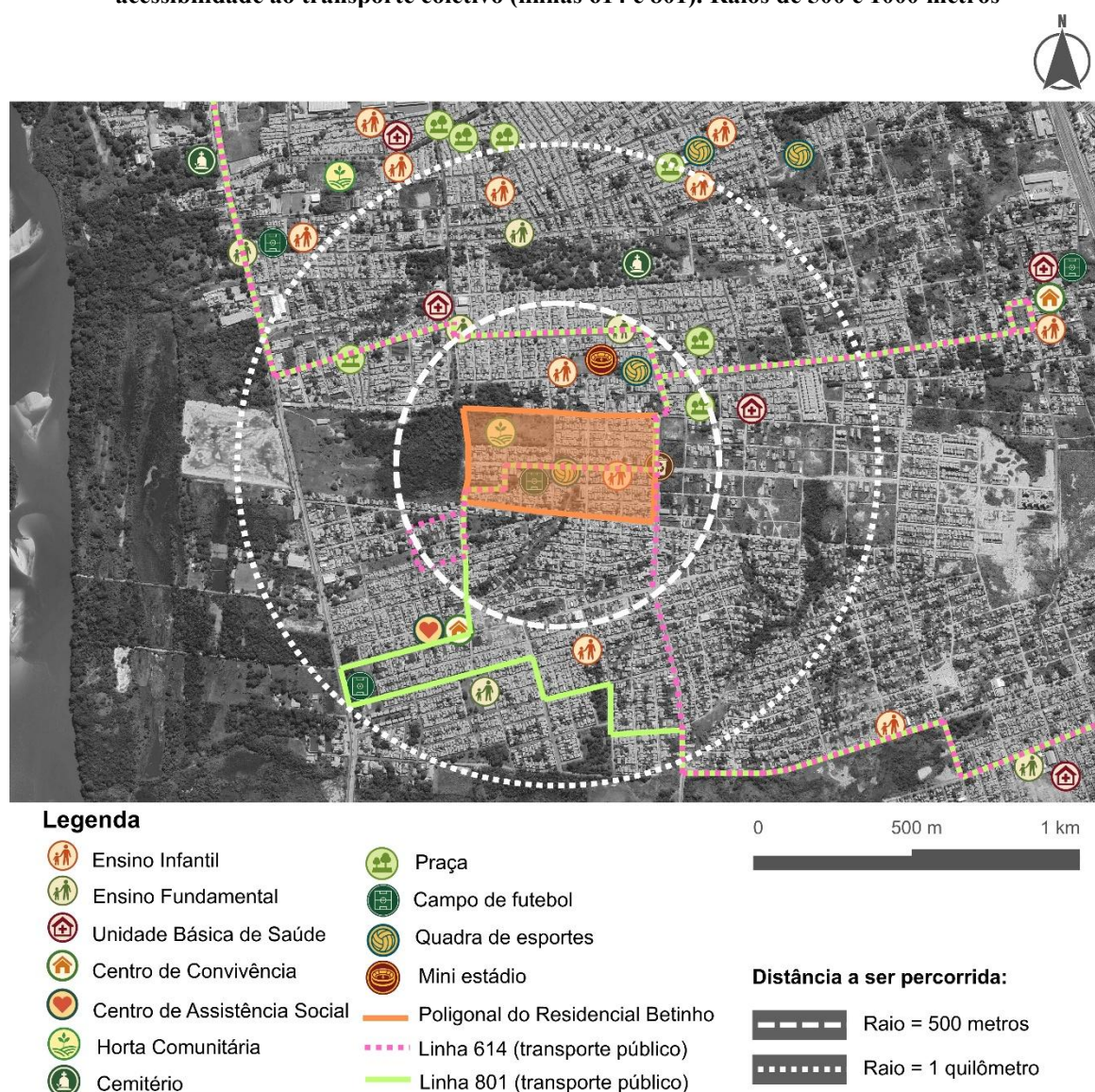


Fonte: Google Earth Pro (2026). Elaborado pela autora, 2026.

Boa parte do residencial se encontra dentro da área de alcance de uma parada de ônibus, o que incrementa sua conectividade com a rede urbana mais ampla. Entretanto, a estrutura de atendimento ainda reflete padrões radiais tradicionais da mobilidade urbana, nos quais os

bairros periféricos são articulados aos corredores principais, exigindo, frequentemente, baldeações para o acesso a outras partes da cidade. A partir da configuração da mobilidade, quando analisada em conjunto com a distribuição de outros equipamentos públicos no entorno do Betinho (Figura 37), observou-se que, embora exista cobertura de transporte coletivo e proximidade física com alguns equipamentos urbanos, permanecem limitações relacionadas à conectividade e ao deslocamento para outras áreas da cidade.

Figura 33 - Infraestrutura urbana integrada: equipamentos de ensino e saúde, áreas verdes e lazer e acessibilidade ao transporte coletivo (linhas 614 e 801). Raios de 500 e 1000 metros



Fonte: Google Earth Pro (2026). Elaborado pela autora, 2026.

Os dados observados sugerem que a integração territorial ocorre predominantemente por proximidade física dos equipamentos urbanos, sem que isso necessariamente se traduza em acessibilidade efetiva, entendida em termos de capacidade, qualidade, continuidade, conectividade e manutenção. Há dependência da estrutura de transporte e mobilidade para acesso ao restante da cidade e, embora haja praças, quadras e campos no entorno, parte das áreas públicas permanece como vazio ou espaço residual.

No dia 30 de agosto de 2025, em um sábado, entre 8h e 11h30, foi realizada visita ao Residencial Betinho para observação direta dos espaços públicos. Nessa etapa, foi possível verificar, aspectos como a ausência de circulação significativa de moradores na Avenida Manoel Fernandes de Oliveira, em um ambiente caracterizado por escasso sombreamento, decorrente da baixa arborização e da insuficiência de áreas permeáveis (Figura 38).

Figura 34 - Avenida Manoel Fernandes de Oliveira, no Residencial Betinho, bairro Angelim

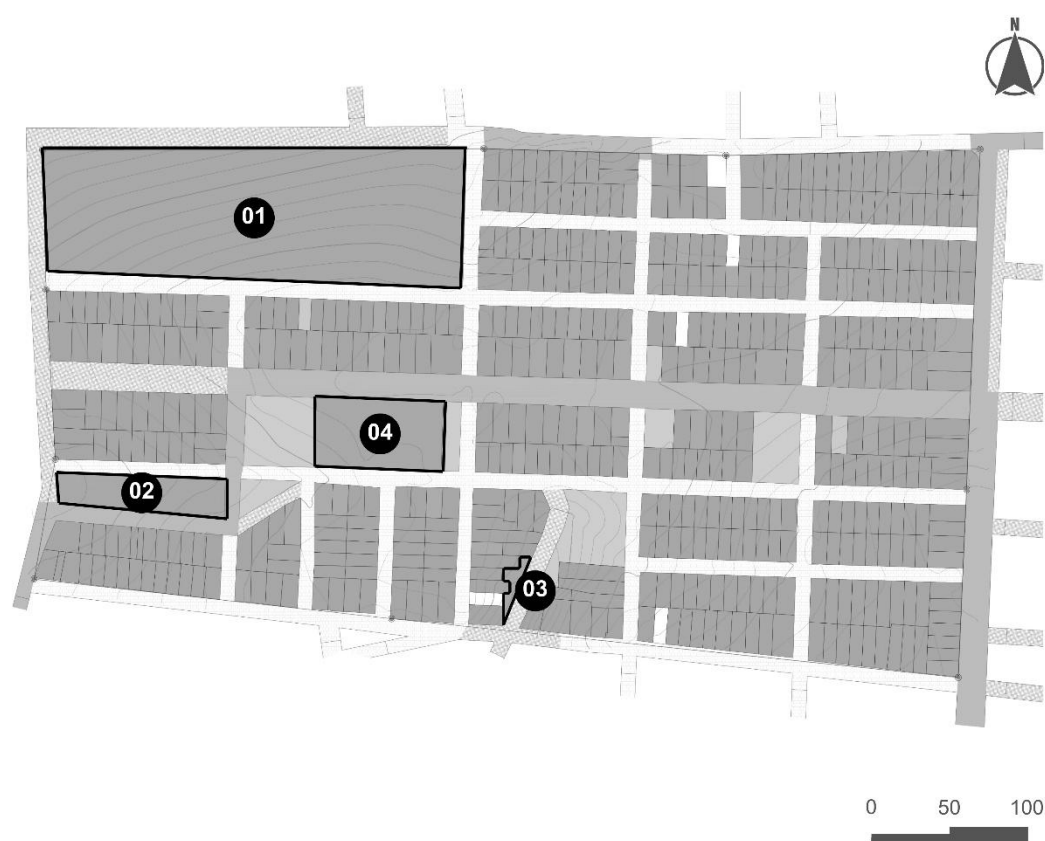


Fonte: Acervo pessoal, 2025.

A observação *in loco* evidenciou a permanência de limitações urbanísticas mesmo após a regularização fundiária, tais como ausência de arborização, calçadas incompletas e em mau estado, falta de mobiliário urbano e subutilização de equipamentos e das áreas públicas. A análise integrada da planta de uso do solo e dos diagnósticos das quatro áreas verdes do Residencial Betinho evidencia distribuição espacial formalmente adequada desses espaços (Figura 39), porém acompanhada de restrições significativas quanto à sua capacidade de

promover uso qualificado. Embora as áreas verdes estejam previstas como elementos estruturantes do tecido urbano, sua materialização revela padrões de baixa consolidação, com fragmentação funcional e ausência de articulação sistêmica entre elas.

Figura 35 - Localização das Áreas Verdes do Residencial Betinho



Legenda

- 01** Área Verde 01
- 02** Área Verde 02
- 03** Área Verde 03
- 04** Área Verde 04

Fonte: Teresina (2022). Elaborado pela autora, 2026.

À luz dos critérios de qualidade do espaço público ao nível do pedestre propostos por Gehl (2015), os achados evidenciam que os atributos relacionados à proteção apresentam desempenho limitado, sobretudo no que se refere à segurança viária e à percepção de segurança urbana. A ausência de delimitações claras entre áreas de circulação e permanência, aliada à reduzida qualidade da iluminação e à baixa ativação dos espaços, compromete a sensação de

segurança e reduz a vitalidade urbana. Do ponto de vista ambiental, há experiências sensoriais desconfortáveis, como exposição direta ao sol, presença de resíduos, solo exposto, degradação superficial do solo, ausência de arborização planejada e condições inadequadas de drenagem (Figura 40).

Figura 36 - Registro da visita ao Residencial Betinho que demonstra falta de acessibilidade e de sombreamento, disposição inadequada de resíduos e degradação superficial do solo



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Constatou-se que o espaço público não oferece sombra, permanência, segurança, acessibilidade e uso contínuo, o que reduz as possibilidades de permanência, convivência e utilização contínua do espaço público pelos moradores.

No que se refere ao conforto, as áreas analisadas apresentam condições heterogêneas. Embora existam equipamentos como academias ao ar livre, campo de futebol e áreas arborizadas, sua inserção ocorre de forma pontual e desarticulada do entorno imediato. A inexistência ou insuficiência de mobiliário urbano, como bancos, sombreamento estruturado e áreas qualificadas de permanência, limita as oportunidades de convivência. Além disso, a acessibilidade é prejudicada por superfícies irregulares, ausência de calçadas adequadas e presença de obstáculos físicos, restringindo o uso inclusivo dos espaços (Figura 41).

Figura 37 - Registro identificando a ausência de acessibilidade o Residencial Betinho



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

No campo do prazer e da experiência urbana, observou-se que, apesar do potencial associado à presença de áreas abertas, a qualidade estética e sensorial dos espaços é comprometida pela falta de manutenção e pelo uso residual das áreas livres. As áreas verdes caracterizam-se pela ausência de planejamento continuado e de gestão efetiva.

A análise urbanística das áreas públicas do Residencial Betinho, realizada a partir de levantamento *in loco* e sistematizada por meio de planilhas baseadas em metodologia do ONU-Habitat, permitiu identificar padrões recorrentes de inadequação quanto à acessibilidade, infraestrutura, uso e qualidade ambiental dos espaços.

A Área Verde 01 apresenta caso emblemático de política pública descontinuada, evidenciando descompasso entre o uso previsto e sua apropriação concreta ao longo do tempo. As imagens de campo revelam horta comunitária subaproveitada, com poucos canteiros, sistemas rudimentares de irrigação, sombreamento improvisado e cercamento físico do perímetro, com acesso por portão, em vez de um espaço de apropriação produtiva mais ampla voltado à promoção da segurança alimentar (Figura 42).

Figura 38 - Acesso à horta comunitária do Residencial Betinho



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Importa destacar que a Área Verde 01 configura-se como horta comunitária prevista desde a implantação do residencial, tendo contado, à época, com apoio do poder público, inclusive mediante capacitação e fornecimento de insumos aos produtores locais. A situação atualmente observada, contudo, é de abandono e descontinuidade dessa iniciativa, com possíveis limitações na sustentação dessa política pública ao longo do tempo.

O cercamento da área e o controle de acesso produzem sensação de segurança para os usuários diretos, mas, simultaneamente, restringem o caráter público do espaço, limitando sua acessibilidade e reduzindo sua função como área livre de uso coletivo. Verificou-se a ausência de infraestrutura formal, como iluminação adequada, acessos qualificados e integração ao sistema viário.

Ainda assim, a Área Verde 01 possui potencial particularmente relevante: a apropriação produtiva do solo como estratégia de ressignificação do espaço urbano. A horta, além de introduzir diversidade paisagística e elementos naturais, também pode ativar o espaço socialmente, promovendo interação, trabalho coletivo e sentimento de pertencimento. Entretanto, a vitalidade prevista no projeto original não se concretizou em razão da ausência de política efetiva de gestão e manutenção (Figura 43).

Figura 39 - Situação atual de um trecho da horta



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

A Área Verde 02 apresenta quadro ainda mais explícito de descontinuidade entre previsão formal e materialidade urbana. Embora inserida em malha urbana consolidada, com vias pavimentadas, presença de moradias e alguma infraestrutura instalada, a área evidencia ocupação fragmentada e sem ordenação clara. A presença de equipamentos como academia ao ar livre indica tentativa pontual de intervenção estatal, porém desacompanhada de projeto urbano integrado (Figura 44).

Figura 40 - Academia ao ar livre implantada pela Prefeitura na Área Verde 02



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

A área é marcada por vegetação espontânea e não manejada, ausência de caminhos estruturados, inexistência de mobiliário adequado e uso informal das bordas, inclusive para estacionamento e circulação improvisada. Soma-se a isso a presença de problemas ambientais evidentes, como drenagem superficial precária, acúmulo de resíduos e canais expostos, representando condições de insalubridade e de fragilidade ambiental do espaço (Figura 45).

Figura 41 - Trecho com necessidade de intervenção para melhoria da drenagem urbana na Área Verde 02 do Residencial Betinho



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Diferentemente de um vazio urbano absoluto, há ali uma espécie de quase-espço público: ele existe juridicamente, possui intervenções mínimas e é utilizado pela população, mas não atinge o nível de urbanidade esperado para um equipamento público qualificado. Trata-se, portanto, de espaço que oscila entre o formal e o informal, sem se consolidar em nenhum desses polos.

A Área Verde 03 apresenta configuração espacial marcada por topografia acentuada, com presença de taludes e desníveis significativos, associados a corredor de drenagem natural parcialmente exposto. A morfologia do terreno evidencia processos de erosão e instabilidade superficial, agravados pela ausência de contenção adequada e pela ocupação informal no entorno imediato (Figura 46).

Figura 42 - Área Verde 03

Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Do ponto de vista da cobertura vegetal, observa-se vegetação espontânea e heterogênea, composta por espécies de crescimento secundário e vegetação rasteira e arbustiva, sem qualquer indício de manejo ou estruturação paisagística. Embora cumpra função ecológica residual, essa vegetação encontra-se associada a processos de acúmulo de resíduos sólidos e matéria orgânica em decomposição.

No que se refere à infraestrutura, a área revela ausência de urbanização qualificada, com inexistência de equipamentos públicos, mobiliário urbano, iluminação adequada ou tratamento

do solo. A drenagem ocorre de forma precária, com escoamento superficial e indícios de lançamento irregular de águas servidas, configurando ambiente de risco sanitário e ambiental. O entorno imediato encontra-se degradado e sem intervenções urbanísticas, prejudicando a qualidade ambiental (Figura 47).

Figura 43 - Acesso à Área Verde 03



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

A relação com o tecido urbano adjacente é marcada pela proximidade imediata de ocupações residenciais informais ou semiformais, com edificações implantadas em cotas superiores ao nível da área verde, frequentemente avançando sobre os limites naturais do terreno (Figura 48). Observou-se, dessa forma, a pressão antrópica sobre a área, tanto pela disposição de resíduos quanto pela utilização indireta do espaço como área de descarte ou expansão informal. Funcionalmente, a Área Verde 03 não cumpre o papel de espaço público qualificado, sendo apropriada de forma difusa e residual, o que a caracteriza como área verde de baixa funcionalidade urbana e alta vulnerabilidade socioambiental.

Figura 44 - Ocupação da Área Verde 03

Fonte: Acervo pessoal, 2025.

A Área Verde 04 apresenta configuração espacial predominantemente plana e aberta, com delimitação física clara por meio de alambrados e muretas, indicando nível mais elevado de formalização em relação às demais áreas analisadas. A relação com o entorno urbano também é mais estruturada, com vias pavimentadas, ocupação residencial consolidada e equipamentos públicos próximos. Trata-se de espaço originalmente concebido para uso coletivo, com características típicas de campo esportivo (Figura 49).

Figura 45 - Registro da Área Verde 04

Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Do ponto de vista da cobertura vegetal, observou-se uma supressão significativa da vegetação original, resultando em solo exposto e compactado. A vegetação existente concentra-se nas bordas do espaço, com árvores de médio porte que exercem função de sombreamento periférico, sem, contudo, estruturar o ambiente interno (Figura 50). Essa configuração reduz significativamente o conforto térmico e limita a permanência prolongada dos usuários.

Figura 46 - Campo de futebol do Residencial Betinho



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

No que se refere à infraestrutura, a área conta com elementos urbanos consolidados, como cercamento, postes de iluminação e delimitação física do espaço, além da proximidade com equipamentos públicos institucionais, como o Centro de Capacitação do Residencial Firmino Filho, que se encontra fechado, (Figura 51) e a Escola de Ensino Infantil (Figura 52). Entretanto, há indícios de subutilização e precarização do uso, como acúmulo de resíduos sólidos, presença de áreas queimadas, desgaste dos elementos construtivos e ausência de manutenção sistemática.

Figura 47 - Centro de Capacitação do Residencial Betinho



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

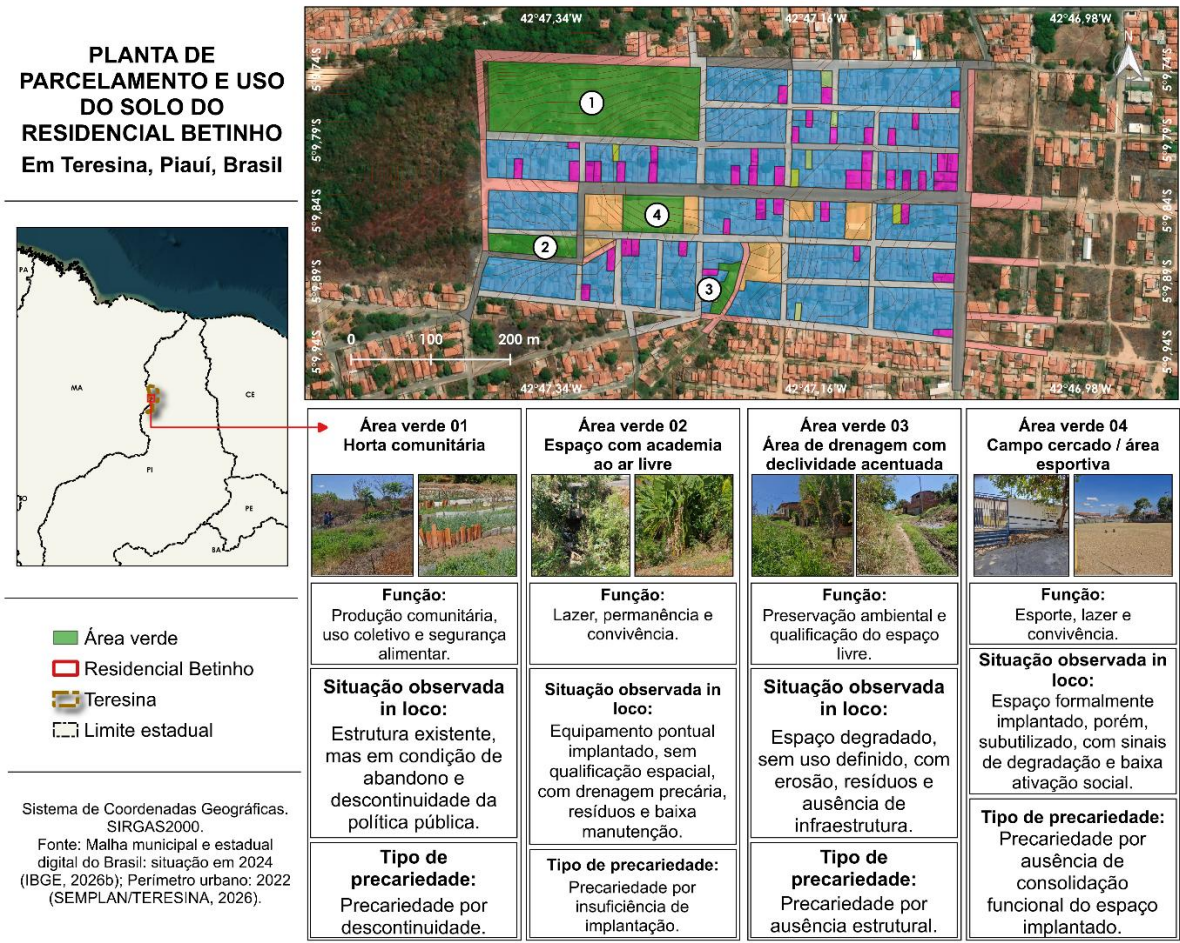
Figura 48 - Escola de Ensino Infantil

Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Funcionalmente, a área configura-se como um espaço com potencial urbano elevado, porém com desempenho reduzido, caracterizando-se como uma infraestrutura urbana subutilizada, cuja função prevista de lazer, esporte e convivência não se realiza. Observou-se ainda uma desarticulação entre o espaço e a dinâmica cotidiana da população, sugerindo baixa apropriação social efetiva.

A análise no local mostra que a diferença entre elas está no grau de infraestrutura bem como na forma como cada uma expressa uma modalidade distinta de insuficiência de urbanização: descontinuidade da política pública, implantação incompleta, ausência estrutural ou baixa ativação social. Os resultados observados nas quatro áreas verdes indicam diferenças importantes quanto ao grau de infraestrutura, manutenção e uso social dos espaços públicos. Verificou-se que, embora todas as áreas estejam formalmente previstas no parcelamento urbano, apresentam condições bastante distintas de apropriação, conservação e funcionalidade no cotidiano do residencial. A Figura 53 apresenta uma síntese comparativa das quatro áreas verdes identificadas no Residencial Betinho, reunindo informações espaciais, registros fotográficos e observações realizadas durante as visitas de campo. A prancha permite visualizar a localização desses espaços, suas funções predominantes e as principais limitações observadas quanto à infraestrutura, conservação e apropriação social.

Figura 49 - Síntese comparativa das áreas verdes do Residencial Betinho e das condições observadas em campo



Fonte: Elaborado pela Geococais Cursos e Consultoria Ltda. (2026), com base em imagens de satélite, levantamento de campo e observações da autora (2025-2026).

À luz do referencial de Jan Gehl (Quadro 17), observa-se que os atributos de proteção, conforto e prazer não se realizam de forma satisfatória em nenhuma das quatro áreas. Mesmo quando existe algum grau de formalização, como na Área Verde 04, o espaço não apresenta uso contínuo ou permanência significativa de usuários. Nas áreas menos estruturadas, como as Áreas Verdes 02 e 03, a precariedade ambiental e a ausência de desenho urbano adequado impedem que o espaço cumpra função de convivência, lazer ou qualificação paisagística.

Quadro 17 - Leitura analítica a partir de Gehl (2015)

ÁREA	PROTEÇÃO	CONFORTO	PRAZER
Área Verde 01	Proteção parcial, restrita ao uso interno da horta	Conforto limitado, com ausência de apoio e manutenção	Prazer associado ao uso produtivo e ao pertencimento, hoje reduzido pelo abandono
Área Verde 02	Baixa proteção, com drenagem exposta e resíduos	Conforto reduzido por falta de caminhos, mobiliário e sombreamento qualificado	Potencial paisagístico baixo, comprometido pela baixa qualificação urbana
Área Verde 03	Proteção muito baixa, com risco ambiental e sanitário	Conforto inexistente	Prazer ausente; espaço residual e degradado
Área Verde 04	Proteção parcial, dada a formalização e cercamento	Conforto reduzido por solo exposto, pouca arborização e falta de manutenção	Potencial recreativo elevado, mas frustrado pela subutilização

Fonte: Elaborado pela autora a partir da visita ao Residencial Betinho, 2026.

Os resultados indicam limitações na conversão do desenho urbano em estrutura efetiva de sustentabilidade do assentamento.

Quanto à metodologia de Avaliação dos Espaços Públicos das Cidades da ONU-Habitat (2022), segundo a qual tais espaços têm papel de inclusão, de fortalecimento da coesão social e de valorização da pluralidade cultural, as áreas analisadas mostram limites concretos à construção de assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis (Quadro 18). A baixa acessibilidade compromete a inclusão; as insuficiências de infraestrutura de drenagem comprometem a resiliência ambiental; a ausência de ativação social e de espaços convidativos compromete a dimensão do espaço público de qualidade. Assim, a análise das quatro áreas verdes descreve situações em que o espaço público é previsto normativamente sem efetivação real como infraestrutura cotidiana da vida coletiva.

Quadro 18 - Síntese metodológica inspirada no instrumento de avaliação de espaços públicos da ONU-Habitat (2022)

DIMENSÃO OBSERVADA	RESULTADO GERAL
Acessibilidade	Insuficiente em todas as áreas
Inclusão e uso coletivo	Baixa efetividade
Qualidade ambiental	Comprometida por resíduos, drenagem e solo exposto
Infraestrutura e mobiliário	Pontual e insuficiente
Segurança	Baixa, sobretudo à noite
Ativação social	Frágil e descontínua
Gestão e manutenção	Deficiente ou inexistente

Fonte: Elaborado pela autora a partir da visita ao Residencial Betinho, 2026.

Em síntese, os resultados obtidos na visita ao Residencial Betinho indicam que as áreas públicas e os espaços coletivos apresentam diferentes níveis de infraestrutura, conservação e utilização pelos moradores. Verificou-se a existência de equipamentos e áreas formalmente previstas no parcelamento urbano, porém acompanhadas de limitações relacionadas à manutenção, acessibilidade, drenagem, arborização e uso contínuo dos espaços. Também se observou que parte das áreas analisadas permanece subutilizada ou apresenta ocupação pouco integrada à dinâmica cotidiana do residencial. As informações levantadas nesta etapa da pesquisa complementam os dados documentais e as percepções dos moradores apresentadas anteriormente.

4.5 Síntese dos principais achados empíricos da pesquisa

Esta seção apresenta uma síntese dos principais dados empíricos obtidos a partir da análise documental, da observação territorial e das percepções dos moradores do Residencial Betinho, com a sistematização dos elementos identificados em dimensões jurídico-fundiária, urbanística, ambiental e social da regularização fundiária urbana de interesse social desenvolvida no núcleo estudado (Quadro 19).

Quadro 19 - Síntese dos principais resultados empíricos da Reurb-S no Residencial Betinho

DIMENSÃO ANALISADA	RESULTADO OBSERVADO
Situação jurídico-fundiária	Verificou-se a emissão de registros imobiliários individualizados em favor dos ocupantes aptos à regularização fundiária
Projeto urbanístico	Não foi identificado projeto urbanístico nos processos administrativos analisados
Diagnóstico territorial	Observou-se a identificação de desconformidades urbanísticas, ambientais e sociais no núcleo
Sistema viário	Verificou-se a manutenção do traçado original, sem requalificação significativa das vias
Drenagem urbana	Permaneceram pontos de escoamento precário e áreas suscetíveis a alagamentos
Saneamento básico	Não foram identificadas alterações estruturais no sistema de esgotamento sanitário
Áreas verdes e espaços públicos	Observou-se presença de áreas públicas com restrições de uso e manutenção
Equipamentos urbanos	Verificou-se existência de equipamentos comunitários básicos sem ampliação estrutural relevante
Participação social	A participação comunitária ocorreu predominantemente por meio de audiências, reuniões e cadastro social
Percepção dos moradores	Os moradores relataram aumento da segurança da posse, mas permanência de limitações urbanísticas e de infraestrutura
Condições socioeconômicas	Observou-se predominância de famílias de baixa renda enquadradas na modalidade Reurb-S

Fonte: Elaborado pela autora, 2026.

Verificou-se que a regularização fundiária desenvolvida no Residencial Betinho produziu avanços relacionados ao reconhecimento formal da ocupação, especialmente por meio da emissão dos registros imobiliários em favor dos moradores aptos à Reurb-S. Identificou-se também a realização de levantamentos técnicos, diagnósticos territoriais e cadastro socioeconômico da população residente, permitindo a caracterização das condições urbanísticas, ambientais e sociais do núcleo urbano informal. Por outro lado, os dados obtidos indicam a permanência de entraves relacionados à infraestrutura urbana, drenagem, saneamento, mobilidade, uso qualificado das áreas públicas e integração territorial.

As informações coletadas por meio da análise documental, da observação *in loco*, do grupo focal e da entrevista com liderança comunitária evidenciam diferentes aspectos da experiência urbana no Residencial Betinho após a regularização fundiária, especialmente quanto às condições de infraestrutura, uso dos espaços públicos e percepção dos moradores sobre o território.

5 DISCUSSÃO

Os resultados apresentados nos itens anteriores evidenciam que o processo de regularização fundiária no Residencial Betinho, embora represente avanço significativo no reconhecimento jurídico da posse, ainda apresenta limitada articulação com melhorias urbanísticas e estruturais essenciais à efetivação da moradia digna.

Nessa perspectiva, à luz dos instrumentos normativos da política fundiária e das diretrizes da política urbana brasileira, bem como sob a perspectiva do desenvolvimento sustentável, analisaram-se os achados da pesquisa a fim de compreender os limites e as potencialidades do processo em curso.

Sob a ótica do projeto de Reurb e do projeto urbanístico, nos termos dos arts. 35 e 36 da Lei nº 13.465/2017, observou-se centralidade da titulação imobiliária na implementação da política, embora existam instrumentos técnicos potencialmente capazes de subsidiar processos mais amplos de integração territorial.

O processo conduzido pela Prefeitura de Teresina concentrou-se prioritariamente na etapa jurídica da titulação, sem avanço proporcional na execução das dimensões urbanística e ambiental. As falas dos moradores e os dados empíricos indicam a persistência de problemas estruturais relevantes, como ausência ou precariedade de rede de esgoto, de drenagem pluvial e de espaços coletivos qualificados, indicando que os instrumentos previstos na legislação não foram implementados de forma integrada. Essa constatação sugere que a execução municipal privilegiou, em um primeiro momento, a consolidação jurídica da posse, permanecendo a execução das intervenções urbanísticas dependente de políticas públicas complementares e de disponibilidade financeira e administrativa.

Essa predominância da dimensão jurídico-registral não parece decorrer de uma característica exclusiva do Residencial Betinho. A análise dos documentos institucionais e dos demais núcleos contemplados pela política municipal indica que a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a abertura das matrículas e a entrega dos registros constituíram os principais indicadores de desempenho adotados pela administração pública. Os relatórios analisados evidenciam metas relacionadas ao número de imóveis regularizados e de registros entregues, enquanto as intervenções urbanísticas posteriores aparecem de forma mais pontual. Nesse contexto, a priorização da titulação pode ser compreendida como opção administrativa voltada à efetivação do direito de propriedade e ao cumprimento das etapas legais da Reurb,

sem que isso implique, necessariamente, a implementação simultânea das demais dimensões urbanísticas, ambientais e sociais previstas na Lei nº 13.465/2017.

Quanto aos princípios de pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, do Estatuto da Cidade, os resultados da pesquisa demonstram que o Residencial Betinho ainda não alcança integralmente tais objetivos. A insuficiência de serviços públicos essenciais compromete o exercício do direito à cidade, enquanto a limitada participação social representa a baixa incidência de implementação da gestão democrática urbana.

Além disso, a divergência entre os parâmetros urbanísticos municipais e a realidade construída evidencia a dinâmica descrita por Maricato como característica da produção informal do espaço no interior da cidade formal. Nesse sentido, percebeu-se o déficit de fiscalização, associado a dinâmicas institucionais de flexibilização prática dos parâmetros urbanísticos, como a impermeabilização e a ocupação intensiva do lote como solução prática de reprodução social.

A titulação dos imóveis representa um avanço importante no reconhecimento da posse e na segurança jurídica, porém não se traduz automaticamente em melhoria das condições de vida. Assim, a função social da propriedade permanece parcialmente atendida, uma vez que o acesso à infraestrutura urbana e aos equipamentos públicos ainda é restrito. O caso analisado, nesse sentido, revela uma regularização fundiária parcialmente implementada em suas dimensões urbanísticas e socioambientais, na qual o direito à moradia é formalmente reconhecido, mas o direito à cidade, em sua dimensão material e coletiva, ainda não foi efetivado.

A efetividade da política fundiária depende, portanto, da capacidade do poder público de articular os instrumentos jurídicos, urbanísticos e sociais, promovendo simultaneamente a legalização da posse e a construção de espaços inclusivos, sustentáveis e socialmente integrados. O projeto urbanístico torna-se, então, instrumento estruturante da transformação territorial, ao viabilizar reconfiguração do sistema viário, pavimentação e drenagem, redes de esgotamento e água, iluminação e acessibilidade, ao mesmo tempo em que reserva e qualifica áreas públicas para lazer e serviços, vinculando o território às políticas setoriais.

É justamente nesse ponto que as contribuições de Benetti se mostram particularmente relevantes. Ao enfatizar que o projeto urbano deve partir do contexto e da construção compartilhada do espaço, o autor permite compreender que a insuficiência observada no Betinho decorre tanto da ausência de obras quanto da frágil transformação do desenho formal

em urbanidade efetiva. O núcleo foi regularizado, mas não foi reestruturado como espaço urbano vivido, apropriado e qualificado. Em outras palavras, a formalização fundiária não foi acompanhada, com a mesma intensidade, por um processo de produção de cidade.

Do mesmo modo, a perspectiva de Farr contribui para demonstrar que a sustentabilidade urbana não se esgota na previsão abstrata de serviços ou na simples reserva de áreas livres. Para que um assentamento regularizado se aproxime de um padrão urbano sustentável, é necessário que haja articulação entre mobilidade, caminhabilidade, conectividade, conforto ambiental, espaços públicos funcionais e infraestrutura verde. No caso do Betinho, a presença de áreas públicas e equipamentos no entorno não foi suficiente para produzir um ambiente urbano integrado, confortável e resiliente.

O caso estudado é especialmente relevante porque demonstra que o problema não se resume à ausência estatal. Ali, houve planejamento inicial, apoio público, capacitação e fornecimento de insumos, o que afasta a leitura de ocupação informal espontânea. Ainda assim, a situação atual é de abandono. Isso sugere que as limitações urbanísticas também se produzem pela incapacidade de sustentar no tempo as iniciativas de qualificação do espaço. Os achados sugerem descontinuidade das ações públicas de acompanhamento e manutenção dos espaços coletivos, sem a consolidação social dos usos previstos.

Quanto aos compromissos estabelecidos na Agenda 2030 das Nações Unidas, os dados empíricos dialogam diretamente com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, especialmente o ODS 1, na medida em que a Reurb-S contribui para a redução da vulnerabilidade ao garantir segurança jurídica do imóvel; o ODS 6, pois a ausência de rede de esgoto e drenagem define a necessidade de investimentos estruturais; o ODS 10, uma vez que a inclusão formal das famílias deve ser acompanhada de equidade no acesso a serviços urbanos; e o ODS 11, já que a regularização deve assegurar acesso a habitação em meio urbano dotado de condições materiais e de espaços de convivência.

Sob essa perspectiva, os resultados da pesquisa sugerem que a regularização fundiária passa a assumir maior potencial de contribuição para o desenvolvimento urbano quando articulada a políticas de infraestrutura, mobilidade, saneamento e qualificação dos espaços públicos. No entanto, no caso do Residencial Betinho, essa integração ainda não foi alcançada, especialmente no que se refere ao saneamento básico, à mobilidade urbana e à oferta de equipamentos e áreas públicas qualificadas.

A partir da lente da Agenda 2030, destaca-se que, ao mesmo tempo em que o ODS 11 exige habitação adequada e urbanização inclusiva, transporte acessível e espaços públicos

seguros e de qualidade, os resultados sugerem a permanência de um padrão urbano caracterizado por baixa provisão coletiva, com áreas públicas frequentemente reduzidas à condição cartorial de “área verde” sem fruição e com a tendência de ampliação da área construída concentrada no lote individual. Os resultados observados indicam que a conformidade formal do parcelamento coexistiu com limitações relacionadas à permeabilidade do solo, à oferta de espaços coletivos e à qualificação ambiental do território.

Os achados qualitativos, lidos em cotejo com os 12 formulários aplicados, convergem para um quadro de consolidação territorial com persistência de déficits urbanos. A comunidade apresenta laços de pertencimento e permanência de longa duração, frequentemente superiores a uma década, chegando, em alguns casos, a mais de vinte anos. Há predominância de arranjos familiares de baixa renda e de moradias que variam entre padrões precários e unidades com melhor acabamento, em um mosaico de melhorias incrementais condicionado à capacidade financeira e à previsibilidade jurídica.

No plano dos serviços, há coerência entre a existência formal de água, coleta de resíduos, energia e alguma oferta de educação e saúde, e a percepção crítica sobre sua qualidade e cobertura. Os maiores gargalos recaem sobre o esgotamento sanitário e a drenagem, frequentemente inexistentes ou mal avaliados, seguidos de iluminação pública insuficiente e de uma rede de assistência social frágil. Esses fatores, articulados, produzem efeitos cotidianos que vão do medo em horários noturnos à desistência de atividades, passando pela materialização de riscos ambientais, como alagamentos, odores e vetores, e pela restrição de oportunidades, especialmente quando o transporte é percebido como irregular.

A ausência de espaços de lazer e de acessibilidade universal reduz as possibilidades de convivência comunitária, prejudicando o potencial de proteção social das áreas públicas. Nas unidades habitacionais, a presença de janelas é regra, mas forro e revestimentos variam, havendo muitos domicílios que aguardam a titulação ou a provisão de serviços urbanos para avançar em reformas. O desejo de mudança aparece pontualmente, sendo motivado menos pela falta de vínculo com o lugar do que pela insatisfação com serviços e urbanos, o que aponta que a Reurb precisa ser pensada para além do registro cartorial: é necessário regularizar para urbanizar, e urbanizar para consolidar direitos.

A leitura desses elementos pode ser aprofundada à luz da teoria do espaço de Lefebvre (2001), segundo a qual o espaço é produzido socialmente, resultando da articulação entre práticas cotidianas, representações e formas de apropriação. Nesse contexto, o espaço comunitário utilizado para realização do grupo focal também se mostrou relevante para

compreender as formas de organização coletiva e pertencimento construídas no território. Assim, o Residencial Betinho deve ser compreendido como um espaço vivido, no qual a ausência de estrutura urbana completa convive com práticas comunitárias de resistência e construção de pertencimento.

Desse modo, os relatos complementam os dados quantitativos ao mostrar como a ausência de equipamentos, serviços e oportunidades reforça a percepção de isolamento social e de limitada presença do poder público, mas também como a comunidade busca, por meio de pequenos coletivos e mutirões, construir alternativas para atender a necessidades imediatas.

A avaliação urbanística do Residencial Betinho, baseada em critérios do ONU-Habitat e na abordagem da escala humana proposta por Gehl, permitiu identificar limitações relevantes na qualidade do espaço urbano. Observou-se que, embora existam elementos formais de urbanização, a funcionalidade desses elementos é comprometida pela ausência de qualificação dos espaços livres e por problemas de manutenção, o que diferencia a urbanização formal da urbanização efetiva.

Do ponto de vista da caminhabilidade e da experiência urbana, verificou-se a ausência de condições adequadas para circulação de pedestres, permanência e convivência, o que reduz o potencial de uso dos espaços coletivos. Esse aspecto é central para o urbanismo contemporâneo, que reconhece a escala humana como elemento fundamental para a qualidade de vida nas cidades (Gehl, 2015).

Além disso, a análise indica a necessidade de maior atenção em relação à dimensão ambiental, especialmente no que se refere à drenagem urbana, à presença de áreas verdes e à adaptação às condições climáticas. Esses fatores tendem a comprometer a resiliência do território e sua capacidade de responder a eventos climáticos, aspecto cada vez mais relevante no contexto das mudanças climáticas. Destarte, a ausência de integração entre planejamento urbano e gestão ambiental representa uma lacuna da regularização fundiária como instrumento de desenvolvimento sustentável. A formalização jurídica, quando não acompanhada de intervenções ambientais e urbanísticas, não é suficiente para garantir condições adequadas de habitabilidade.

Verificou-se, portanto, um descompasso entre a previsão normativa de áreas públicas e a realidade concreta de uso desses locais, evidenciando a necessidade de políticas urbanas que ultrapassem a lógica da implantação formal e avancem para a gestão contínua e a ativação social dos espaços públicos. Essa constatação dialoga diretamente com a crítica de Maricato e Rolnik acerca da urbanização periférica brasileira e com as constatações de Benetti sobre intervenções

em recortes territoriais de vulnerabilidade social, já que se observa no Betinho uma forma de urbanização em que a formalidade jurídica e projetual convive com condições materiais incompletas.

Os resultados sugerem que determinadas precariedades passaram a ser incorporadas à dinâmica cotidiana do espaço urbano, em vez de tratadas como déficits estruturais a serem superados. Observou-se ainda a existência de intervenções estatais pontuais e descontínuas, transferindo à população o ônus de adaptar-se a espaços incompletos e subutilizados. Assim, a análise empírica do Residencial Herbert de Sousa identifica, de forma concreta, algumas das limitações da aplicação dos instrumentos da Reurb-S.

Desse modo, a análise conjunta dos documentos institucionais, da observação territorial e das percepções dos moradores aponta que o procedimento de regularização, em Teresina, produziu, até então, efeitos relevantes na emissão de títulos imobiliários, mas com alcance mais limitado na requalificação urbanística e ambiental do território.

A análise integrada dos dados documentais, empíricos e qualitativos permite confirmar a hipótese central da pesquisa: a regularização fundiária, quando executada com predominância do eixo jurídico-registral e sem correspondente efetivação do projeto urbanístico como instrumento de integração territorial, tende a produzir resultados mais significativos na formalização da posse do que na transformação urbanística do território. O caso do Residencial Betinho demonstra, assim, que a Reurb-S alcança maior potencial de efetividade quando articulada à urbanização, à gestão pública continuada, à participação social e à qualificação concreta dos espaços urbanos.

6 CONCLUSÃO

Esta pesquisa teve como problema compreender em que medida a regularização fundiária urbana de interesse social, tal como implementada em Teresina-PI, tem sido capaz de promover integração territorial para além da regularização jurídica da posse, especialmente a partir da aplicação dos instrumentos técnicos previstos na Lei nº 13.465/2017, com destaque para o estudo preliminar das desconformidades e o projeto urbanístico.

Partiu-se da hipótese de que a Reurb-S, no contexto analisado, tem privilegiado a formalização jurídico-registral da ocupação em detrimento da integração urbanística, social e ambiental dos assentamentos informais. Para tanto, a pesquisa buscou analisar a aplicação prática desses instrumentos no município de Teresina, especialmente no Residencial Herbert de Sousa (Residencial Betinho), mediante análise documental, levantamento empírico e observação territorial.

A partir da abordagem metodológica adotada, que articulou análise documental, dados institucionais e investigação empírica no Residencial Betinho, foi possível examinar a implementação da Reurb-S sob diferentes perspectivas. Os resultados demonstraram que a política fundiária em Teresina apresentou avanços relevantes no plano jurídico-administrativo, especialmente quanto à emissão de registros imobiliários, mapeamento de núcleos urbanos informais e estruturação procedimental da política pública.

Entretanto, os achados empíricos indicaram limitada articulação entre as etapas de diagnóstico, planejamento e execução das intervenções urbanísticas. Observou-se que, embora os processos administrativos analisados apresentassem estudo preliminar das desconformidades e projeto de regularização fundiária, não foram identificados projetos urbanísticos voltados à efetiva requalificação territorial dos núcleos analisados. Também se verificou a permanência de limitações relacionadas à drenagem, saneamento, mobilidade, iluminação pública e qualificação dos espaços coletivos, mesmo após a conclusão formal do processo.

Os resultados obtidos permitem confirmar parcialmente a hipótese inicialmente formulada. A análise documental dos processos administrativos e o estudo de caso do Residencial Betinho evidenciaram que, no contexto investigado, a Reurb-S tem operado predominantemente como instrumento jurídico-registral da posse, sem que a integração urbanística, ambiental e social ocorra com a mesma intensidade. Contudo, considerando que a investigação empírica se concentrou em um único núcleo urbano, não é possível generalizar

essa conclusão para todos os processos de regularização fundiária desenvolvidos pelo Município de Teresina.

A hipótese inicialmente formulada foi corroborada pelos dados produzidos nesta pesquisa, especialmente quanto à predominância da dimensão jurídico-registral da Reurb-S. Entretanto, as limitações metodológicas do estudo recomendam cautela na extrapolação dos resultados, uma vez que a investigação empírica ficou limitada ao Residencial Betinho, embora a análise documental dos processos administrativos tenha revelado padrão semelhante quanto aos instrumentos técnicos empregados.

Verificou-se, ainda, que o estudo preliminar das desconformidades, embora previsto como etapa estruturante da Reurb, não tem sido utilizado como instrumento orientador de adequações urbanas. Em diversos casos, o diagnóstico não se converte em diretrizes efetivas para a execução de adequações físicas, urbanísticas e ambientais, o que contribui para a dissociação entre análise técnica e transformação territorial.

No mesmo sentido, observou-se que o projeto urbanístico, quando existente formalmente no procedimento administrativo, nem sempre se traduz em intervenções concretas de reconfiguração espacial. Sua função tende, assim, a permanecer restrita ao plano procedimental, com reduzida capacidade de indução de transformações urbanísticas mais amplas.

Quanto à natureza das limitações identificadas, os resultados sugerem que os obstáculos observados não decorrem, primordialmente, da insuficiência normativa. O arcabouço instituído pela Lei nº 13.465/2017 e pelo Decreto nº 9.310/2018 apresenta instrumentos aptos a sustentar uma abordagem integrada da política. Contudo, na prática administrativa, houve priorização da titulação em detrimento dos componentes urbanísticos e ambientais da política, associada à predominância de articulação voltada à regularização registral, sem correspondente integração para implementação das etapas mais complexas da Reurb-S.

Os resultados indicam que essa priorização está associada ao modelo institucional adotado pelo Município, no qual os principais indicadores de desempenho divulgados pela administração concentram-se na quantidade de imóveis regularizados, registros emitidos e procedimentos concluídos, sem correspondente monitoramento da implantação das intervenções urbanísticas, ambientais e sociais previstas na própria política municipal. A análise documental também evidenciou que os instrumentos diagnósticos nem sempre foram acompanhados da elaboração ou implementação de projetos urbanísticos, indicando que a efetivação da dimensão territorial da Reurb permaneceu em segundo plano.

Observou-se, com o estudo de caso do Residencial Betinho, a dissociação entre formalização jurídica e efetivação urbanística. Apesar da conclusão formal do processo de regularização fundiária, conforme evidenciado na pesquisa de campo, nas entrevistas e na observação direta, persistiram inadequações relacionadas à drenagem, pavimentação, saneamento básico e conformação dos espaços públicos. Verificou-se, ainda, que áreas públicas previstas no parcelamento, especialmente áreas verdes, permanecem subutilizadas ou desvinculadas de sua função social e ambiental.

Embora o estudo de caso tenha sido desenvolvido no Residencial Betinho, a análise documental dos demais processos administrativos revelou padrão semelhante quanto à ausência de projetos urbanísticos e à predominância dos instrumentos voltados à regularização jurídica. Contudo, a inexistência de avaliação empírica dos demais núcleos não permite afirmar que as mesmas limitações urbanísticas estejam presentes em todos os assentamentos regularizados.

Esse resultado confirma que o parcelamento pode ser considerado formalmente regular sob a perspectiva registral, mas materialmente incompleto quanto à efetivação das funções urbanísticas previstas. O caso analisado revelou, portanto, uma dinâmica em que a emissão de registros de imóvel não foi acompanhada, na mesma intensidade, pela integração plena do núcleo à cidade formal e pela melhoria das condições urbanas da população residente.

6.1 Contribuições da pesquisa

As principais contribuições desta pesquisa consistem na análise empírica da implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) em Teresina-PI, especialmente a partir do estudo de caso do Residencial Herbert de Sousa (Residencial Betinho), ao articular de forma integrada as dimensões jurídica, urbanística, ambiental e social dessa política.

No campo teórico, a pesquisa contribui para a ampliação das discussões sobre a relação entre regularização fundiária, projeto urbanístico e desenvolvimento urbano sustentável, evidenciando os limites da dissociação entre titulação da posse e integração territorial.

No plano empírico, o estudo sistematizou dados institucionais, diagnósticos territoriais e percepções comunitárias acerca da implementação da Reurb-S em Teresina, permitindo identificar a permanência de inadequações urbanísticas mesmo após a conclusão formal do procedimento de regularização.

No plano aplicado, a pesquisa contribui para o aprimoramento da política pública municipal ao evidenciar a necessidade de integração entre diagnóstico territorial, planejamento urbano e execução das intervenções urbanísticas, especialmente em núcleos urbanos informais consolidados.

6.2 Limitações da pesquisa

Entre as limitações do estudo, destacam-se a concentração da investigação empírica em um único núcleo urbano regularizado, o que restringe a possibilidade de generalização dos resultados para os demais assentamentos do município; a dependência de informações institucionais disponibilizadas pela administração pública para análise dos demais processos administrativos; e a ausência de acompanhamento longitudinal capaz de avaliar os efeitos territoriais da regularização fundiária ao longo do tempo.

6.3 Recomendações e agenda para pesquisas futuras

As recomendações apresentadas a seguir fundamentam-se nos resultados empíricos obtidos na pesquisa e dialogam com a revisão de literatura desenvolvida ao longo do trabalho, especialmente no que se refere à necessidade de integração entre política fundiária, planejamento urbano, sustentabilidade e participação social. Nesse contexto, os apontamentos buscam contribuir para o aprimoramento institucional da Reurb-S, para a qualificação territorial dos assentamentos informais e para o avanço das pesquisas sobre regularização fundiária urbana de interesse social.

6.3.1 Recomendações de natureza institucional

Recomenda-se o fortalecimento da articulação entre diagnóstico, planejamento e execução das ações de Reurb-S, bem como a ampliação da integração intersetorial entre política fundiária, urbanística, ambiental e habitacional. Também se mostra relevante a institucionalização de mecanismos permanentes de participação social e monitoramento continuado das áreas regularizadas.

6.3.2 Recomendações de planejamento urbano

No âmbito urbanístico, recomenda-se a priorização da qualificação dos espaços públicos e áreas verdes nos núcleos regularizados, mediante implantação de infraestrutura mínima, melhoria das condições de drenagem, mobilidade e saneamento, além da elaboração de projetos urbanísticos compatíveis com as características territoriais e sociais locais.

No caso específico do Residencial Betinho, recomenda-se a realização de levantamento atualizado das áreas públicas, definição de plano de uso para áreas verdes, implantação de infraestrutura urbana básica e requalificação dos espaços coletivos, de modo a assegurar sua função social e ambiental.

6.3.3 Recomendações para pesquisas futuras

Para pesquisas futuras, sugere-se a realização de estudos comparativos entre diferentes núcleos urbanos regularizados; o acompanhamento longitudinal dos efeitos territoriais da Reurb-S; e o aprofundamento da relação entre procedimentos de regularização, sustentabilidade urbana, justiça socioespacial e implementação do projeto urbanístico em assentamentos informais.

6.4 Considerações finais

Por fim, a pesquisa evidenciou que a regularização fundiária urbana de interesse social não se esgota na titulação da posse, dependendo da efetiva articulação entre planejamento urbano, qualificação territorial e garantia das condições materiais de permanência da população na cidade. O caso do Residencial Betinho demonstrou que a consolidação da Reurb-S como instrumento de política urbana exige não apenas segurança jurídica, mas também intervenções capazes de promover qualificação urbanística e melhoria das condições de vida da população.

Nesse contexto, o projeto urbanístico assume papel central na aproximação entre política fundiária, direito à cidade e desenvolvimento urbano sustentável, funcionando como instrumento de articulação entre território, infraestrutura urbana, permanência da população e inclusão socioespacial. Embora a Reurb-S apresente potencial relevante para redução das desigualdades socioespaciais, os resultados obtidos demonstram que sua efetividade depende da superação da dissociação entre formalização jurídica e integração urbana efetiva, de modo

que os assentamentos regularizados possam ser efetivamente integrados à cidade formal e às funções urbanas previstas pelo ordenamento territorial.

REFERÊNCIAS

AGUILERA-MARTÍNEZ, Fabián Adolfo; MEDINA-RUIZ, Marielena. La sostenibilidad y la innovación como nuevos principios para la construcción de bordes urbanos. **Revista AUS**, n. 33, p. 32-40, 2023.

ALOMAR, Jordi Sánchez-Cuenca. O direito à cidade e a Nova Agenda Urbana da ONU: perspectivas para a inovação urbanística no contexto do fortalecimento do neoliberalismo. **ENANPUR**, n. 27, 2017.

ANDERSON, Perry. Balanço do neoliberalismo. In: SADER, Emir; GENTILI, Pablo (org.). **Pós-neoliberalismo: as políticas sociais e o Estado democrático**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1995.

ANDRADE, Manuel Correia de. **A questão do território no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 2004.

ARIAS NETO, José Miguel. Primeira República: economia cafeeira, urbanização e industrialização. In: FERREIRA, Jorge; DELGADO, Lucília de Almeida Neves (org.). **O Brasil Republicano: o tempo do liberalismo excludente: da Proclamação da República à Revolução de 1930**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2003. p. 193-228.

BALBIM, Renato. A Nova Agenda Urbana e a Geopolítica das Cidades. In: COSTA, Marco Aurélio; MAGALHÃES, Marcos Thadeu Queiroz; FAVARÃO, Cesar (Org.). **Nova Agenda Urbana e o Brasil: insumos para sua construção e desafios a sua implementação**. Brasília: Ipea, 2018. p. 13-28.

BANCO MUNDIAL. United Nations Population Division. **World Urbanization Prospects: 2018 Revision**. Disponível em: <https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS?end=2022&start=1960&view=chart>. Acesso em: 25 fev. 2024.

BARIONI, Bárbara Cavalcante de Andrade; CARRARO JÚNIOR, Hamilton; CAVALCANTE, Danilo de Lima. Análise da exploração imobiliária de autoconstrução em áreas degradadas: Favela Nova Jaguaré. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 14, 2022. DOI: 10.1590/2175-3369.014.e20210084. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20210084>

BENETTI, Pablo. **Desafios para o projeto urbano, metodologia e conceitos: a necessária constituição de um sujeito**. Rio de Janeiro: Rio Books, 2020.

BENEVOLO, Leonardo. **História da cidade**. 7. ed. São Paulo: Perspectiva, 2019.

BERTAUD, Alain. **Ordem sem design: como os mercados moldam cidades**. Tradução: Alexandre Salvaterra. Porto Alegre: Bookman, 2023.

BOFF, Leonardo. **Sustentabilidade: o que é – o que não é**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2016.

BRAGA JUNIOR, Sérgio Alexandre de Moraes; ALVES, Danuta Miranda da Silveira. Governança urbana na perspectiva da regularização fundiária. **Revista de Filosofia do Direito, do Estado e da Sociedade - FIDES**, v. 13, n. 1, p. 14-29, 29 abr. 2022.

BRASIL. Conselho Nacional De Justiça. **Provimento Nº 158 de 05/12/2023**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5380>>. Acesso em 25 ago. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, [2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 02 fev. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 25 mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008**. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2008.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 25 mai. 2023.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Regularização fundiária plena**: referências conceituais. Brasília: Ministério das Cidades, 2007. Disponível em: https://site.mppr.mp.br/sites/hotsites/arquivos_restritos/files/migrados/File/Livro_Regularizacao_Fundiaria_Plena_Referencias_Conceituais.pdf. Acesso em: 25 mai. 2023.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Guia do plano de ação**: periferia viva. Brasília, DF: Ministério das Cidades, 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acao-a-informacao/acoes-e-programas/periferias/copy_of_guiadoplanodeacaoperiferiavivasnpministeriodascidadesurbani-zacaodefavelas.pdf>. Acesso em: 02 set. 2025.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima; Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação; Ministério das Cidades. **Plano Clima Adaptação**: Plano Setorial de Cidades. Brasília, DF: MMA; MCTI; MCid, 2025.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, Adauto Lúcio (org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 17-65.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2021.

CAVALCANTE Thaís Frota Ferreira; LIMA NETO, João de Campos; LIMA, Daniela de Freitas; SOUSA JUNIOR, Almir Mariano. Regularização Fundiária em conjuntos habitacionais de Natal/RN. **Revista Brasileira de Gestão Urbana** (urbe), v. 15, 2023.

CMMAD – COMISSÃO MUNDIAL SOBRE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO. **Nosso futuro comum**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora da Fundação Getúlio Vargas, 1991.

CUTHBERT, Alexander R. **Compreendendo as cidades**: método em projeto urbano. São Paulo: Editora Perspectiva, 2021.

DIAS, Cid de Castro. **Piauí**: das origens à nova capital. 3 ed. Teresina: Livraria e Editora Nova Aliança, 2016.

NASCIMENTO, Francisco Alcides do; LIMA MONTE, Regianne. Olhares da periferia: os migrantes na construção de Teresina na década de 1970. **Revista Tempo e Argumento**, v. 1, n. 2, 2009, p. 122-144.

FARR, Douglas. **Urbanismo sustentável**: desenho urbano com a natureza. Porto Alegre: Bookman, 2013.

FERNANDES, Edésio. Desafios da regularização fundiária urbana no contexto da Lei Federal nº13.465/2017. **O Social em Questão**, vol. 1, núm. 55, pp. 241-260, 2023.

FERNANDES, Edésio. **Regularização de Assentamentos Informais na América Latina**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.

FERNANDES, Edésio. **Regularização fundiária e direito à cidade**. São Paulo: Annablume, 2007.

FERRARA, Luciana Nicolau; DENALDI, Rosana. O projeto de regularização fundiária urbana: requisitos e aplicação frente às demandas da urbanização de interesse social. **Regularização fundiária urbana**: desafios e perspectivas para aplicação da lei 13.465/2017. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019.

FIRME, D. P.; SANTOS, A.; BARATTA, T. C. **Estudo de caso**: projeto vila-bairro: Teresina-Piauí. Rio de Janeiro: IBAM, 2002.

FREITAS, Gilberto Passos de; COELHO, Marcus Filipe Freitas. **Direito à moradia e inclusão social**: regularização fundiária urbana e a responsabilidade dos municípios. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2022.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). Diretoria de Estatística e Informações. **Inadequação de domicílios no Brasil 2022**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2023.

FURTADO, Celso. **O Mito do Desenvolvimento Econômico**. São Paulo: Paz e Terra, 1998.

FURTADO, Celso. **Formação econômica do Brasil**. 32. ed. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 2003.

FURTADO, Maria Betânia Guerra Negreiros Furtado. **Análise bioclimática do desenho urbano de assentamentos precários: O Residencial Hebert de Sousa em Teresina/PI**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2006.

GATTI, Bernardete Angelina. **Grupo focal na pesquisa em Ciências sociais e humanas**. Brasília: Líber Livro 2005.

GUERREIRO, Isadora; ROLNIK, Raquel. **Regularização fundiária Verde e Amarela: endividamento e precariedade**. 2020. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/regularizacao-fundiaria-verde-e-amarela-endividamento-e-precariedade/>. Acesso em: 13 set. 2022.

GUERREIRO, Isadora de Andrade; ROLNIK, Raquel; MARÍN-TORO, Adriana. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. **Cadernos Metrópole**, v. 24, n.54, 451–475, 2022.

GEHL, J. **Cidades para as pessoas**. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2015.

GEHL, J.; SVARRE, B. **Vida nas cidades: como estudar**. São Paulo: Perspectiva, 2018.

GEOCOCAIS CURSOS E CONSULTORIA. Produtos cartográficos do município de Teresina/PI: mapas de localização, núcleos informais, uso do solo, irregularidade fundiária e áreas verdes (Mapa). Piracuruca: Geococais, 2026. 1 pacote de mapas, color. Solicitado por Nelcia Beatriz Fortes da Costa Pinheiro (pp. 1-2).

GRANJA, Laura Santos; MAGALHÃES, Alex Ferreira. 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, 2021.

HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna**. 25 ed. São Paulo: Edições Loyola, 2014a.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. Tradução Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014b.

HERNÁNDEZ, Rafael Córdoba; BURGOS, Alfonso Pérez García. Urbanización inclusiva y resiliente en asentamientos informales. Ejemplificación en Latinoamérica y Caribe. 2019. **Bitácora Urbano Territorial**, v. 30, p. 61-74, mai./ago., 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Estatísticas do Século XX**. Rio de Janeiro: IBGE, 2006.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Agglomerados subnormais 2019: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à COVID-19: notas técnicas**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em:

<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101717>. Acesso em: 16 de set. de 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Pesquisa de Informações Básicas Municipais (MUNIC)**. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2102130>. Acesso em 08 mai. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2022: Favelas e Comunidades Urbanas - Resultados do universo**. Rio de Janeiro: IBGE, 2025. Disponível em: https://censo2022.ibge.gov.br/apps/pgi/pdf/FavelasComunidadesUrbanas_ResultadosUniverso_2a_edicao.pdf. Acesso em: 20 jul. 2025

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Panorama do Censo 2022**. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/index.html>. Acesso em: 20 jul. 2025

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de grandes cidades**. 3 ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

JEREISSATI, Lucas Campos. A Nova Agenda Urbana em face das diretrizes de política urbana do Estatuto da Cidade. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU**, Belo Horizonte, ano 5, n. 9, p. 113-142, jul./dez. 2019. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/index.php/direitourbanistico/article/view/390/214>. Acesso em: 20 fev. 2024.

KAMALIPOUR, Hesani; DOVEY, Kim. Mapping the visibility of informal settlements. In: **Habitat International**, Cardiff, n. 85, p. 63–75, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.01.002>. Acesso em: 24 jun. 2025.

KAUCHAKJE, Samira; SCHEFFER, Sandra Maria. **Políticas públicas sociais: a cidade e a habitação em questão**. Curitiba: InterSaberes, 2017.

KRUEGER, Richard A. *Focus groups: a practical guide for applied research*. 2. ed. Thousand Oaks: Sage Publications, 1994.

LEFEBVRE, Henri. **La production de l'espace**. Paris: Éditions Anthropos, 2000.

LEITE, Carlos. **Cidades sustentáveis, cidades inteligentes: desenvolvimento sustentável num planeta urbano**. Porto Alegre: Bookman, 2012.

LEITE, Luis Felipe Tegen Cerqueira; MENCIO, Mariana. **Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da lei 13.465/2017**. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019.

LIBÓRIO, Daniela Campos. **Direito urbanístico: fontes do direito urbanístico e direito à cidade**. Belo Horizonte: Fórum, 2020.

LIMA, Antônia Jesuíta de. As práticas de ocupação de terras em Teresina: a interseção entre a ilegalidade e a legitimidade. **Travessia – Revista do Migrante**, 14, 39, p. 35–39, 2001.

LOPES, Wilza Gomes Reis *et al.* Reflexões sobre o Plano Diretor como instrumento de gestão em Municípios brasileiros. In: **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, n. 30, p. 145-168, 2017.

MALTA, Gabrielle Sperandio; CORREA, Marina Aparecida Pimenta da Cruz. Aspectos da nova lei da regularização fundiária urbana no Brasil e a contextualização do histórico urbano brasileiro. **Perspectivas em Políticas Públicas**. Belo Horizonte, v. XI, p. 117-146, jul./dez., 2018.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 7. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARICATO, Ermínia; COLOSSO, Paolo. As cidades são centrais para o bem-estar social: especificidades da produção do espaço urbano no Brasil. **Brasil: Estado social contra a barbárie**. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2020.

MASULLO, Yata Anderson Gonzaga. Políticas públicas de regularização fundiária urbana no Maranhão: avanços e desafios. **Revista Interdisciplinar de Cidades**, v. 9, n. 3, p. 150-160, 2022. Disponível em: <https://periodicoseletronicos.ufma.br/index.php/ric/article/view/19548>. Acesso em: 8 out. 2025.

MEDEIROS, Gabriel Vinícius Jesus Maia Medeiros; SILVA, Raissa Alves da; MARIANO NETO, Manoel; SOUSA JUNIOR, Almir Mariano de. A regularização fundiária e o ordenamento territorial urbano: avanços e desafios. **Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos** (Baru), v. 8, 2022.

MELLO, João Manuel Cardoso de. A problemática da industrialização retardatária. In: MELLO, João Manuel Cardoso de. **O capitalismo tardio: contribuição à revisão crítica da formação e do desenvolvimento da economia brasileira**. São Paulo: Brasiliense, 1982. p. 100-129.

MORGAN, David L. **Focus groups as qualitative research**. 2. ed. Thousand Oaks: Sage Publications, 1997.

MOREIRA JUNIOR, Orlando. O social e o ambiental nas cidades contemporâneas: embates, desafios e incertezas. **Geografia (Londrina)**, Londrina, v. 19, n. 1, p. 87-100, jan./jun. 2010.

NERIS, Lucas Gabriel Duarte; LIMA, Igor Mateus Pessoa de; LIMA, Daniela de Freitas; SOUSA JUNIOR, Almir Mariano de. Regularização fundiária urbana na promoção dos objetivos de desenvolvimento sustentável. **Revista Ibero Americana de Ciências Ambientais**, v.13, n.2, p.348-364, 2022.

NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé. **Do plano diretor às operações urbanas consorciadas: a ascensão do discurso neoliberal e dos grandes projetos urbanos no planejamento paulistano**. São Paulo: Annablume, 2019.

NUNES, Lucí Hidalgo. **Urbanização e desastres naturais**. São Paulo: Oficina de Textos, 2015.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Nova Agenda Urbana – Habitat III**. Quito: ONU-Habitat, 2016. Disponível em: <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Brazil.pdf>. Acesso em: 24 jul. 2023.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Transformando Nosso Mundo: A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**. 2015. Disponível em: <https://brasil.un.org/sites/default/files/2020-09/agenda2030-pt-br.pdf>. Acesso em: 02 jul. 2023.

OUTEIRO, G. M.; GÓES, D. S.; NASCIMENTO, D. M. Neoinstitucionalismo, regularização fundiária urbana e o Programa Terra Legal. **Novos Cadernos NAEA**, v. 19, n. 2, p. 115-137, mai./ago., 2016

PAGANI, Eliane Barbosa Santos; ALVES, Jolinda de Moraes; CORDEIRO, Sandra Maria Almeida. Política de regularização fundiária urbana de interesse social em Londrina, Paraná. **R. Katál.**, Florianópolis, v. 19, n. 2, p. 184-193, jul./set. 2016.

PIAUÍ. **Lei nº 8153, de 20 de setembro de 2023**. Disponível em: https://sapl.al.pi.br/media/sapl/public/normajuridica/2023/5822/lei_no_8153_de_20_de_setembro_de_2023.pdf. Acesso em: 24. fev. 2024.

PIAUÍ. Poder Judiciário do Estado do Piauí. Diário da Justiça do Estado do Piauí. **Provimento Conjunto Nº 89/2023 - PJPI/TJPI/SECPRE**. Disponível em: <<https://www.tjpi.jus.br/portaltjpi/wp-content/uploads/2023/05/Programa-Regularizar-Provimento-89-2023.pdf>>. Acesso em: 22 ago. 2025.

PIAUÍ. Poder Judiciário do Estado do Piauí. Portal da Transparência TJPI. **Provimento Nº 62/2024 - PJPI/TJPI/SECPRE**. Disponível em: <<https://transparencia.tjpi.jus.br/legislacoes/2715/public>>. Acesso em: 25 ago. 2025.

PIAUÍ. Poder Judiciário do Estado do Piauí. Tribunal de Justiça do Piauí. **Programa Regularizar**. Disponível em: <<https://www.tjpi.jus.br/portaltjpi/programa-regularizar/#inicio>>. Acesso em: 22 ago. 2025

PIAUÍ. **Resolução nº 164/2019**. Disponível em: <https://transparencia.tjpi.jus.br/legislacoes/2334/file>. Acesso em: 24. fev. 2024.

PINTO, Matheus Graciosi. Tamarutaca: urbanização e tratamento da precariedade habitacional. **UrbFavelas - III Seminário Nacional sobre Urbanização de Favelas**, Salvador-BA, 2018.

POZZETTI, Valmir César; LOUREIRO, Rebecca Lucas Camilo Suano. Impactos da legitimação fundiária no meio ambiente urbano. **Revista Jurídica Unicuritiba**, Curitiba, v.02, n.59, p. 283-310, abr./jun. 2020.

PRADO, Luiz Carlos Delorme; EARP, Fábio Sá. O “milagre” brasileiro: crescimento acelerado, integração internacional e concentração de renda (1967-1973). In: FERREIRA, Jorge; DELGADO, Lucília de Almeida Neves (org.). **O Brasil Republicano**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2003.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA OS ASSENTAMENTOS HUMANOS (ONU-Habitat). **Enhancing urban safety and security: global report on human settlements** 2007. Nairobi: UN-HABITAT.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA OS ASSENTAMENTOS HUMANOS (ONU-Habitat). **Avaliação de Espaços Públicos: cidades na fronteira**. ONU-Habitat: 2022. Disponível em: https://drplcorp-prd.app.s3.cws.pr.gov.br/ods/files/documento/2023-12/Relatorio_Aval_Esp_Pub_Barracao_comp_1.pdf?VersionId=1760385791216. Acesso em: 10 dez. 2025.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA OS ASSENTAMENTOS HUMANOS (ONU-Habitat).

Caderno metodológico: desenho de espaços públicos. Brasília: ONU-Habitat Brasil, [s.d.]. Disponível em: https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/Relatorio_Avaliacao_Parques-SP.pdf. Acesso em: 25 fev. 2026.

RIBEIRO, Darcy. **O povo brasileiro: evolução e o sentido do Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

RODRIGUES NETO, Edmundo Ximenes. **Governo municipal e movimentos sociais na gestão da moradia em Teresina: um exame das experiências das vilas Alto da Ressurreição e Irmã Dulce**. 2005. Dissertação (Mestrado em Políticas Públicas) – Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2005.

RODRIGUEZ, C. M. Medellín no caminho da equidade e da justiça social. In: CAVALCANTI, M. (org.) **Conexão Recife Medellín Compaz**. Recife: CEPE, 2022.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2007.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2019.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Desigual**. 3 ed. 2. Reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2018.

SANTOS, Milton. **Manual de Geografia Urbana**. 3 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.

SANTOS, Milton. **Pobreza Urbana**. 3 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2013.

SACHS, Ignacy. **Desenvolvimento**: includente, sustentável, sustentado. Rio de Janeiro: Garamond, 2008.

SCHÄFER, Andressa.; ALBUQUERQUE, Simone Gasperin. A sustentabilidade urbana e a legislação para regularização fundiária no Brasil. **Perspectiva**, Erechim. v. 45, n. 170, p. 17-28, jun., 2021.

SCHUEFTAN, N. Ciudades como sistemas complejos y adaptativos. **Revista AUS**, n. 33, p. 22-31, 2023.

SCHVARSBERG, Benny; SILVA, Camila Maia Dias; PEDROSA, Flávia. O Direito Urbanístico achado nas ruas brasileiras. **Introdução crítica ao direito urbanístico**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 2019.

SEN, Amartya. **Desenvolvimento como liberdade**. São Paulo: Companhia das Letras, 2010.

SMOLKA, Martim O. **Regularização da ocupação do solo urbano**: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução. Cadernos do IPPUR, Rio de Janeiro: UFRJ, 2006.

SOTTO, Debora. **Mais-Valia Urbanística e Desenvolvimento Urbano Sustentável**: Uma Análise Jurídica. 1 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

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 JR., Arlindo; BUCKERIDGE, Marcos Silveira. **Sustentabilidade urbana**: dimensões conceituais e instrumentos legais de implementação. Estudos Avançados, São Paulo, v. 33, n. 97, p. 61-80, 2019.

SOUZA, Marcelo Lopes de. A cidade, a palavra e o poder: práticas, imaginários e discursos heterônomos e autônomos na produção do espaço urbano. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. S. (org.) **A Produção do Espaço Urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2020.

SPOLAOR, Silvia; OLIVEIRA, Vítor. Morfologia urbana e informalidade: a busca da identidade local. **Revista de Arquitetura e Urbanismo (Projectare)**, Pelotas, v. 2, n. 12, p. 7-20, dez. 2021.

TERCEIRO, Amélia Djiullya Silva; ESPINDOLA, Giovana Mira de; CARNEIRO, Eduilson Lívio Neves da Costa. Paisagem Urbana em Teresina: Implicações da distribuição espacial da densidade populacional. **Gaia Scientia**, p. 172-190, v. 12, 2018.

TERESINA (Município). **História de Teresina**. Prefeitura Municipal de Teresina, 2013. Disponível em: <http://www.teresina.pi.gov.br>. Acesso em: 18 set. 2025.

TERESINA (Município). **Diagnóstico da Irregularidade Fundiária em Teresina – DIF**. Teresina: PMT, 2019.

TERESINA (Município). **Lei Complementar nº 5.444, de 17 de dezembro de 2019**. Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana no Município de Teresina, em consonância com a Lei Federal nº 13.465/2017 e dá outras providências. Alterada pela Lei Complementar nº 6.787, de 17 de outubro de 2022. Diário Oficial do Município de Teresina: Teresina, PI, 2019/2022.

TERESINA (Município). **Lei Complementar nº 5.481, de 20 de dezembro de 2019**. Dispõe sobre o Plano Diretor de Teresina, denominado “Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT”, e dá outras providências. Teresina: Câmara Municipal, [2020]. Disponível em: <http://200.23.153.37/acervodigital/norma/lei-complementar-5481-2019>. Acesso em: 15 out. 2025.

TERESINA (Município). **Leitura Técnica – Produto 2. Revisão e Atualização do Plano Diretor de Teresina**. Teresina: PMT, 2017.

TERESINA (Município). Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Políticas Integradas. **Diagnóstico Socioterritorial – CRAS Sul V**. Teresina: PMT, 2019.

TERESINA (Município). **Lei Complementar nº 5.481, de 14 de outubro de 2025**. Dispõe sobre a transformação da Empresa Teresinense de Desenvolvimento Urbano - ETURB em Entidade Autárquica Teresinense de Desenvolvimento Urbano - ETURB, e dá outras providências. Teresina: Câmara Municipal, [2025]. Disponível em: <https://dom.pmt.pi.gov.br/admin/upload/DOM4122-17102025-ASSINADO.pdf>. Acesso em: 25 jan. 2026.

TERESINA (Município). **Lei Complementar nº 6.270, de 20 de dezembro de 2019**. Dispõe sobre o Plano Diretor de Teresina, denominado “Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT”, e dá outras providências. Teresina: Câmara Municipal, [2020]. Disponível em: <http://200.23.153.37/acervodigital/norma/lei-complementar-5481-2019>. Acesso em: 25 mai. 2023.

TERESINA (Município). **Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social de Teresina-PI**. Teresina, 2020.

TERESINA (Município). Empresa Teresinense de Desenvolvimento Urbano - ETURB. **Relatório técnico de desconformidades do Residencial Herbert de Sousa**. Prefeitura Municipal de Teresina, 2022a.

TERESINA (Município). Prefeitura Municipal. ETURB – Empresa Teresinense de Desenvolvimento Urbano. **Parecer Técnico de Aprovação nº 02/2022 (REURB “Residencial Betinho”)**. Processo Administrativo nº 00081.001465/2022-91. SEI nº 5926637. Teresina, 23 nov. 2022b.

TERESINA (Município). Prefeitura Municipal. **Certidão de Regularização Fundiária (CRF) – Residencial Hebert de Sousa “Betinho” (Reurb-S)**. Menciona a Decisão Administrativa nº 02/2022, de 05 ago. 2022, e o Decreto nº 23.224, de 25 nov. 2022; e registra a aprovação/finalização em 23 nov. 2022 com o Parecer Técnico de Aprovação nº 02/2022 no Proc. nº 00081.001465/2022-91). Teresina, 2022c.

TERESINA (Município). **Decreto nº 23.224, de 25 de novembro de 2022**. Dispõe sobre a conclusão do procedimento administrativo para Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), do núcleo urbano informal consolidado denominado “Residencial Betinho”. Teresina: Diário Oficial do Município, 2022d.

TERESINA (Município). **Prefeito Dr. Pessoa entrega 533 registros de imóveis para moradores do residencial Betinho**. Prefeitura Municipal de Teresina, 2023. Disponível em: <https://pmt.pi.gov.br/2023/07/09/prefeito-dr-pessoa-entrega-533-registros-de-imoveis-para-moradores-do-residencial-betinho/>. Acesso em: 07 dez. 2025.

TERESINA (Município). **Empresa Teresinense de Desenvolvimento Urbano (ETURB)**. Relatório de Gestão 2024. Teresina: ETURB, 2025. Documento institucional. Disponível em: <https://www.teresina.pi.gov.br/wp-content/uploads/2026/05/RELATORIO-DE-GESTAO-ETURB-2024.pdf>. Acesso em: 27 jun. 2026.

TERESINA (Município). **Entidade Autárquica Teresinense de Desenvolvimento Urbano (ETURB)**. Relatório de Gestão 2025. Teresina: ETURB, 2026. Documento institucional. Disponível em: <https://www.teresina.pi.gov.br/wp-content/uploads/2026/05/RELATORIO-DE-GESTAO-%E2%80%93-ETURB-%E2%80%93-2025.pdf>. Acesso em: 27 jun. 2026.

TORRES, Naymi Salles Fernandes Silva. Desenvolvimento sustentável no estado democrático de direito: atendimento à agenda 2030 da ONU por meio da regularização fundiária urbana. **Revista da Seção Judiciária do Rio de Janeiro (SJRJ)**, Rio de Janeiro, v. 23, n. 46, p. 107-136, jul./out. 2019.

VARLEY, Ann. Property titles and the urban poor: from informality to displacement? **Planning Theory & Practice**, v. 18, n. 1, p. 385-404, out. 2016.

VEIGA, José Eli da. **Sustentabilidade**: A legitimação de um novo valor. 3 ed. São Paulo: Senac, 2019.

VIEIRA, E; KEMPFER, M. A regularização fundiária urbana enquanto instrumento de formalização da propriedade: possibilidades para o desenvolvimento sustentável. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito e Desenvolvimento**, João Pessoa, v. 2, n. 1, p. 145-157, jan/jun. 2021.

APÊNDICE A – Ofício nº 03/2023

Solicitação de acesso a dados e informações da regularização fundiária promovida pela Prefeitura de Teresina-pi para pesquisa acadêmico-científica.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PIAUÍ
PRÓ-REITORIA DE ENSINO DE PÓS-GRADUAÇÃO
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE (MDMA)
E-mail: mdma@ufpi.edu.br



Ofício nº 03/2023

Teresina, 29 de maio de 2023.

Ao Senhor
João de Deus Duarte Neto
Presidente da Empresa Teresinense de Desenvolvimento Urbano - ETURB
Rua Clodoaldo Freitas, 664 - Centro (Norte), Teresina - PI, 64000-360

ASSUNTO: Solicitação de autorização do acesso aos dados e informações para realização de pesquisa acadêmico-científica

Prezado Senhor,

Solicitamos acesso a informações e dados do setor de Regularização Fundiária da Eturb - Empresa Teresinense de Desenvolvimento Urbano, listados abaixo, para fins de realização de uma pesquisa acadêmica, no âmbito do Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente, da Universidade Federal do Piauí, na modalidade dissertação, da acadêmica Nelcia Beatriz Fortes da Costa Pinheiro, orientada pela Professora Dra. Jaira Maria Alcobaça Gomes, tendo como título preliminar “O projeto urbanístico e o desenvolvimento sustentável nos processos de regularização fundiária urbana no contexto da cidade de Teresina, Piauí”.

O Objetivo Geral da pesquisa é: analisar as contribuições do projeto urbanístico nos processos de regularização fundiária urbana para o desenvolvimento sustentável das cidades, adotando-se como recorte a cidade de Teresina, Piauí, especificamente o Residencial Betinho. Os objetivos específicos são: identificar a relevância da regularização fundiária urbana para as cidades brasileiras; reconhecer a relação entre regularização fundiária de interesse social e desenvolvimento sustentável de territórios urbanos, no âmbito da cidade de Teresina, Piauí; diagnosticar as condições urbanísticas do núcleo urbano Residencial Betinho; avaliar a disponibilidade de dados públicos em órgãos relacionados ao objeto do trabalho; indicar diretrizes para a elaboração de projetos urbanísticos que contribuam para o desenvolvimento sustentável de núcleos urbanos informais.

A coleta de dados será feita por meio de análise documental e coleta de dados secundários; portanto, será necessário o acesso aos seguintes documentos:

- Diagnóstico da Irregularidade Fundiária em Teresina: documentos e mapas contendo dados sobre os núcleos urbanos informais



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PIAUÍ
PRÓ-REITORIA DE ENSINO DE PÓS-GRADUAÇÃO
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE (MDMA)
 E-mail: mdma@ufpi.edu.br



- Dados gerais sobre a Regularização Fundiária Urbana em Teresina
- Documentação do imóvel do Residencial Betinho
- Diagnóstico preliminar do Residencial Betinho
- Demarcação do núcleo e planta de sobreposição do Residencial Betinho
- Instauração da Reurb do Residencial Betinho
- Cadastros socioeconômicos do Residencial Betinho
- Partido Urbanístico do Residencial Betinho
- Relatório de Desconformidades do Residencial Betinho
- Pareceres do Residencial Betinho
- Certidão de Regularização Fundiária do Residencial Betinho
- Outros documentos pertinentes

Salientamos que todos os dados sensíveis, como informações pessoais contidas nos cadastros socioeconômicos, serão tratados com zelo e não serão expostos. As informações para a pesquisa, no caso dos cadastros, são dados gerais, como situação de emprego e renda da população; quantidade de pessoas por unidade habitacional, idades dos membros e responsável financeiro; condições de moradia (aspectos construtivos); acesso à infraestrutura e equipamentos públicos; dentre outros necessários para a definição do perfil socioeconômico do núcleo.

A presente atividade é essencial para a execução da pesquisa a ser realizada durante o Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente, da Universidade Federal do Piauí.

Agradecemos a atenção e nos colocamos ao inteiro dispor para melhores esclarecimentos.

Documento assinado digitalmente
 **NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHE**
 Data: 29/05/2023 08:46:11-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Acadêmico(a)

Documento assinado digitalmente
 **JAIRA MARIA ALCODACA GOMES**
 Data: 29/05/2023 09:56:47-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Professor(a) Orientador(a)

Representante da empresa concedente da pesquisa
 Assinatura e carimbo

APÊNDICE B – Ofício nº 02/2024

Solicitação de acesso a dados e informações da regularização fundiária promovida pelo Governo do Estado do Piauí para fins de pesquisa acadêmico-científica.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PIAUÍ
PRÓ-REITORIA DE ENSINO DE PÓS-GRADUAÇÃO
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE (MDMA)
 E-mail: mdma@ufpi.edu.br



Ofício nº 02/2024

Teresina (PI), 05 de março de 2024.

Ao Exmo. Senhor Secretário
 Samuel Pontes do Nascimento
 Secretário de Administração do Estado do Piauí
 Rua São Pedro - São Pedro, Teresina - PI, 64027-560

ASSUNTO: Solicitação de autorização do acesso aos dados e informações para realização de pesquisa acadêmico-científica

Excelentíssimo Senhor Secretário,

Solicitamos acesso a informações e dados do Projeto de Regularização Fundiária Urbana Específico (PROUrbe) - instituído pela Lei nº 8.153, de 20 de setembro de 2023 -, listados abaixo, para fins de realização de uma pesquisa acadêmica, no âmbito do Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente, da Universidade Federal do Piauí, na modalidade dissertação, da acadêmica Nelcia Beatriz Fortes da Costa Pinheiro, orientada pela Professora Dra. Jaíra Maria Alcobaça Gomes, tendo como título preliminar “CONTRIBUIÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE OCUPAÇÕES INFORMAIS: ESTUDO EM TERESINA, PIAUÍ”.

O Objetivo Geral da pesquisa é: analisar a aplicação do projeto urbanístico nos processos de regularização fundiária urbana em Teresina-PI. Os objetivos específicos são: demonstrar a relação entre o projeto urbanístico e a realização dos objetivos da Reurb, previstos no art. 10 da Lei nº 13.465/2017; descrever a situação de irregularidade fundiária em Teresina; compreender como a política de regularização fundiária urbana vem sendo executada em Teresina; analisar o papel do estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanísticas e ambiental para a elaboração dos projetos urbanísticos nos processos de regularização fundiária urbana instaurados em Teresina; identificar a existência de projetos urbanísticos desenvolvidos no âmbito dos programas de regularização fundiária urbana da cidade de Teresina; e registrar a percepção geral de beneficiários sobre a regularização fundiária urbana, quanto ao processo desenvolvido e às condições para permanência no núcleo regularizado.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PIAUÍ
PRÓ-REITORIA DE ENSINO DE PÓS-GRADUAÇÃO
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE (MDMA)

E-mail: mdma@ufpi.edu.br



A coleta de dados será feita por meio de análise documental e coleta de dados secundários; portanto, será necessário o acesso aos seguintes documentos:

- Dados sobre ocupações informais na cidade de Teresina, Piauí;
- Autos dos processos de regularização fundiária instaurados no âmbito Projeto de Regularização Fundiária Urbana Específico (PROUrbe), desde sua constituição até o presente momento;
- Relação dos processos de regularização fundiária urbana instaurados e informações correspondentes, mediante preenchimento dos dados solicitados em planilha anexa; e
- Outros documentos e informações pertinentes.

Salientamos que todos os dados sensíveis, como informações pessoais contidas nos cadastros socioeconômicos, serão tratados com zelo e não serão expostos.

As informações para a pesquisa, no caso dos cadastros, consistem em dados gerais, como: situação de emprego e renda da população; quantidade de pessoas por unidade habitacional, idades dos membros e responsável financeiro; condições de moradia (aspectos construtivos); acesso à infraestrutura essencial e equipamentos públicos; dentre outros necessários para a definição do perfil socioeconômico do núcleo, bem como os elementos que compõem os respectivos processos de regularização fundiária instaurados.

A presente atividade é essencial para a execução da pesquisa a ser realizada durante o Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente, da Universidade Federal do Piauí.

Agradecemos a atenção e nos colocamos ao inteiro dispor para melhores esclarecimentos.

Documento assinado digitalmente
 **NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO**
 Data: 05/03/2024 11:46:56-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Acadêmico(a)

Documento assinado digitalmente
 **JAIRA MARIA ALCOBACA GOMES**
 Data: 05/03/2024 20:50:56-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Professor(a) Orientador(a)

APÊNDICE C – Ofício nº 03/2024

Solicitação de acesso a dados e informações da regularização fundiária promovida pelo Tribunal de Justiça do Estado do Piauí (TJPI) para fins de pesquisa acadêmico-científica.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PIAUÍ
PRÓ-REITORIA DE ENSINO DE PÓS-GRADUAÇÃO
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE (MDMA)
E-mail: mdma@ufpi.edu.br



Ofício nº 03/2024

Teresina (PI), 05 de março de 2024.

Ao Exmo. Senhor Desembargador
Hilo de Almeida Sousa
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí
Av. Padre Humberto Pietrogrande, Nº 3509 - São Raimundo, Teresina – PI, 64075-065

ASSUNTO: Solicitação de autorização do acesso aos dados e informações para realização de pesquisa acadêmico-científica

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Solicitamos acesso a informações e dados do Programa Regularizar - instituído pela Resolução TJPI nº 164/2019 -, listados abaixo, para fins de realização de uma pesquisa acadêmica, no âmbito do Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente, da Universidade Federal do Piauí, na modalidade dissertação, da acadêmica Nelcia Beatriz Fortes da Costa Pinheiro, orientada pela Professora Dra. Jaira Maria Alcobaça Gomes, tendo como título preliminar “CONTRIBUIÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE OCUPAÇÕES INFORMAIS: ESTUDO EM TERESINA, PIAUÍ”.

O Objetivo Geral da pesquisa é: analisar a aplicação do projeto urbanístico nos processos de regularização fundiária urbana em Teresina-PI. Os objetivos específicos são: demonstrar a relação entre o projeto urbanístico e a realização dos objetivos da Reurb, previstos no art. 10 da Lei nº13.465/2017; descrever a situação de irregularidade fundiária em Teresina; compreender como a política de regularização fundiária urbana vem sendo executada em Teresina; analisar o papel do estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanísticas e ambiental para a elaboração dos projetos urbanísticos nos processos de regularização fundiária urbana instaurados em Teresina; identificar a existência de projetos urbanísticos desenvolvidos no âmbito dos programas de regularização fundiária urbana da cidade de Teresina; e registrar a percepção geral de beneficiários



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PIAUÍ
PRÓ-REITORIA DE ENSINO DE PÓS-GRADUAÇÃO
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE (MDMA)

E-mail: mdma@ufpi.edu.br



sobre a regularização fundiária urbana, quanto ao processo desenvolvido e às condições para permanência no núcleo regularizado.

A coleta de dados será feita por meio de análise documental e coleta de dados secundários; portanto, será necessário o acesso aos seguintes documentos:

- Dados sobre ocupações informais na cidade de Teresina, Piauí;
- Autos dos processos de regularização fundiária instaurados no âmbito do Programa Regularizar desde sua constituição até o presente momento;
- Relação dos processos de regularização fundiária urbana instaurados e informações correspondentes, mediante preenchimento dos dados solicitados em planilha anexa; e
- Outros documentos e informações pertinentes.

Salientamos que todos os dados sensíveis, como informações pessoais contidas nos cadastros socioeconômicos, serão tratados com zelo e não serão expostos.

As informações para a pesquisa, no caso dos cadastros, consistem em dados gerais, como: situação de emprego e renda da população; quantidade de pessoas por unidade habitacional, idades dos membros e responsável financeiro; condições de moradia (aspectos construtivos); acesso à infraestrutura essencial e equipamentos públicos; dentre outros necessários para a definição do perfil socioeconômico do núcleo, bem como os elementos que compõem os respectivos processos de regularização fundiária instaurados.

A presente atividade é essencial para a execução da pesquisa a ser realizada durante o Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente, da Universidade Federal do Piauí.

Agradecemos a atenção e nos colocamos ao inteiro dispor para melhores esclarecimentos.

Documento assinado digitalmente
 **NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO**
 Data: 05/03/2024 11:46:56-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Acadêmico(a)

Documento assinado digitalmente
 **JAIRA MARIA ALCOBACA GOMES**
 Data: 05/03/2024 20:52:39-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Professor(a) Orientador(a)

APÊNDICE D – Formulário para coleta de dados dos participantes do grupo focal

- Nº FORMULÁRIO: _____

- ENDEREÇO: Quadra 17 Casa 22 CEP: 64034-410. Conjunto Residencial Herbert de Sousa, Bairro Angelim

1. GÊNERO

☐	Feminino
☐	Masculino
☐	Prefiro não dizer
☐	Outros:

2. IDADE

☐	18 a 24 anos
☐	25 a 34 anos
☐	35 a 44 anos
☐	45 a 54 anos
☐	55 a 64 anos
☐	65 a 74 anos
☐	Mais de 75 anos

3. COR/RAÇA

☐	Amarela
☐	Branca
☐	Indígena
☐	Parda
☐	Preta

4. ESTADO CIVIL

☐	Solteiro (a)
☐	Casado (a)
☐	Viúvo (a)
☐	União estável
☐	Divorciado (a) - separação legal

5. GRAU DE ESCOLARIDADE

☐	Não alfabetizado
☐	Ensino fundamental incompleto
☐	Ensino fundamental completo
☐	Ensino médio incompleto
☐	Ensino médio completo
☐	Ensino superior incompleto
☐	Ensino superior completo
☐	Especialização
☐	Mestrado/Doutorado

6. RENDA

	Menos de 1 (um) salário-mínimo
	1 (um) salário-mínimo
	Até 5 (cinco) salários-mínimos
	Mais de 5 (cinco) salários-mínimos

7. QUAL SUA ORIGEM? (De onde veio?)

	Área de risco – Qual?
	Área desapropriada pela Prefeitura – Qual?
	Outro bairro de Teresina – Qual?
	Outra cidade – Qual?

8. HÁ QUANTO TEMPO MORA NO RESIDENCIAL?

	Menos de 1(um) ano
	Entre 1 (um) e 5 (cinco) anos
	Há mais de 5 (cinco) anos
	Há mais de 10 (dez) anos
	Há mais de 20 (vinte) anos

9. POSSUI OUTRO IMÓVEL?

	Sim – Em Teresina
	Sim – Em outra cidade
	Não

10. PRETENDE SE MUDAR? (Quer morar em outro bairro ou cidade?)

	Sim – Quero mudar de bairro
	Sim – Quero mudar de cidade
	Sim – Quero vender/alugar e comprar/alugar um imóvel em outro lugar
	Não – Pretendo continuar morando no Residencial Betinho
	Não – Não vou me mudar, mas gostaria

11. RECEBEU O DOCUMENTO DO IMÓVEL (Registro de imóveis)?

	Sim
	Não
	Ainda vou receber

12. QUANTAS PESSOAS VIVEM NA SUA CASA?

	1 (um) morador
	2 (dois) moradores
	3 (três) moradores
	4 (quatro) moradores
	5 (cinco) moradores
	Mais de 5 (cinco) moradores – Quantos?

13. QUANTO À SITUAÇÃO DA SUA CASA:

AMBIENTE/CÔMODO	EXISTE	
	SIM	NÃO
BANHEIRO		
COZINHA		
ÁREA DE SERVIÇO		
SALA		
DORMITÓRIO		
COMÉRCIO		
OUTRO – QUAL AMBIENTE?		
CARACTERÍSTICAS	EXISTE	
	SIM	NÃO
REVESTIMENTO CERÂMICO (PISO)		
REVESTIMENTO CERÂMICO (PAREDES DO BANHEIRO)		
REVESTIMENTO CERÂMICO (PAREDES DA COZINHA)		
FORRO		
PROBLEMA ESTRUTURAL		
TODOS OS AMBIENTES POSSUEM JANELA (iluminação e ventilação natural)		
ESGOTAMENTO SANITÁRIO		

14. QUANTO AO RESIDENCIAL BETINHO, EXISTE:

SERVIÇO/EQUIPAMENTO PÚBLICO	SIM	NÃO	NÃO SEI INFORMAR
Sistema de abastecimento de água potável			
Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário			
Coleta de resíduo domiciliar (lixo)			
Rede de energia elétrica domiciliar			
Rede de drenagem			
Iluminação pública			
Serviço de transporte público			

Serviço público de saúde			
Serviço público de assistência social			
Serviço público de educação (Ensino Infantil – creche)			
Serviço público de educação (Ensino Fundamental)			
Serviço público de educação (Ensino Médio)			
Serviço de segurança pública			
Equipamento público de esporte/lazer			
Acessibilidade para pedestres e deficientes			
Outro – Qual?			

15. COMO VOCÊ CLASSIFICA OS SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES?

SERVIÇO/EQUIPAMENTO	0 ruim	5 regular	10 bom	NÃO EXISTE
Sistema de abastecimento de água potável				
Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário				
Coleta de resíduo domiciliar (lixo)				
Rede de energia elétrica domiciliar				
Rede de drenagem				
Iluminação pública				
Serviço de transporte público				
Serviço público de saúde				
Serviço público de assistência social				
Serviço público de educação (Ensino Infantil – creche)				
Serviço público de educação (Ensino Fundamental)				
Serviço público de educação (Ensino Médio)				
Serviço de segurança pública				
Equipamento público de esporte/lazer				
Acessibilidade para pedestres e deficientes				

APÊNDICE E – Roteiro grupo focal

1. LOCAL DA SESSÃO:

Quadra 17 Casa 22 CEP: 64034-410. Conjunto Residencial Herbert de Sousa- Bairro Angelim

2. AUTORIZAÇÃO INSTITUCIONAL:

FUNDAÇÃO VIVER COM DIGNIDADE

(<https://fundacaovivercomdignidade.blogspot.com/p/viver-com-dignidade-integracao-e.html>)

3. COMPOSIÇÃO DO GRUPO:

Moradores do Residencial Betinho

4. NÚMERO DE PARTICIPANTES:

Entre 6 (seis) e 12 (doze) participantes

5. REGISTRO:

No início do trabalho, será comunicada a forma de registro adotada para a pesquisa.

- a. Haverá o emprego de um relator para a realização de anotação do que é falado e do que acontece, registrando, assim, as interações. O relator deverá estar preparado para desempenhar tal função;
- b. Haverá também gravação em áudio com equipamento adequado (smartphones).

6. MODERADOR:

Deve apresentar o tema do encontro, apresentar as questões, ouvir, evitar a dispersão dos participantes em relação ao assunto discutido, garantir a participação e a interação de todos os presentes, estimular o debate e interferir o mínimo possível. Não deve expor seus posicionamentos e/ou criticar opiniões dos participantes.

7. PROCESSO:

Espera-se que cada encontro tenha duração de até 2:00h (duas horas).

- a. Abertura com o fornecimento de informações aos participantes, para que estes fiquem à vontade. Serão comunicados a duração do encontro, os objetivos, o motivo da escolha dos participantes, as formas de registro e comunicações iniciais – como a afirmação de que todas as opiniões e reflexões serão consideradas e que não há certo ou errado; pois há uma busca de diferentes pontos de vista bem como a troca entre os participantes;
- b. Autorização ou anuência dos participantes com a garantia do sigilo dos registros e dos nomes dos participantes;
- c. Dinâmica 01: participante preenche formulário (Apêndice B) e, em seguida, escreve no crachá o nome pelo qual quer ser chamado;
- d. Apresentação do moderador, do relator e dos participantes;
- e. Dinâmica 02: para iniciar as falas. Propõe-se que cada um expresse algo sobre um tema em comum ao grupo, por exemplo, “com uma palavra ou frase, mencione algo que você gostaria que existisse no residencial”;
- f. Aplicação do roteiro e aprofundamento do tema: caso os tópicos não sejam abordados na dinâmica 02, permitindo um gancho para a execução do roteiro, o moderador deve inseri-los para que se inicie a discussão. É preciso ser flexível

quanto à ordem dos tópicos bem como aos assuntos abordados. Observar quais tópicos chamam mais atenção dos participantes, se há novos inseridos e as prioridades da discussão;

- g. Encerramento com últimas participações e observação final dos participantes;
- h. Exposição por escrito: caso algum participante sinta necessidade, ele pode deixar relatos e/ou comentários por escrito.

8. ROTEIRO:

Para a aplicação do método de grupo focal, serão realizadas as seguintes perguntas:

- 8.1. Qual é a história do Residencial Betinho?
- 8.2. Quem são os moradores do Residencial Betinho?
- 8.3. Quais são as principais características do Residencial Betinho?
- 8.4. Quais são os aspectos positivos do Residencial Betinho?
- 8.5. O que existe hoje no Residencial Betinho? (lugares, grupos, eventos, serviços)
- 8.6. Quais os principais problemas enfrentados pelos moradores hoje?
- 8.7. O que é regularização fundiária?
- 8.8. Para que serve um registro imobiliário (documento da casa)?
- 8.9. O que muda/mudou após a regularização fundiária?
- 8.10. Atualmente, quais são as melhorias necessárias para o residencial e seus moradores?
- 8.11. Como as melhorias podem ser realizadas – por ação dos moradores, do governo (com obras e serviços públicos), de empresas ou de todos?
- 8.12. Após o recebimento dos documentos dos imóveis (registros imobiliários), o que se espera da Prefeitura de Teresina?

APÊNDICE F – Observação de espaços públicos

Planilha de Diagnóstico de Espaços Públicos elaborada para a pesquisa de observação para verificar auxiliar na verificação da situação urbanística do Residencial Betinho após a Regularização Fundiária Urbana.

ÁREA VERDE 01 – OBSERVAÇÃO *IN LOCO*

ACESSO E ACESSIBILIDADE			
T ₁ ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	T ₁ OBSERVAÇÕES
Acesso definido ao espaço público (espaço aberto ou fechado)	SIM	REGULAR	Portão de giro com duas folhas. Necessidade de pintura. Pavimentação em paralelepípedo.
Infraestrutura de acesso	SIM	REGULAR	OBSERVAÇÕES
Acesso para PCD	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Rampa/elevador	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Piso podátil	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sinalização sonora	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sinalização em braile	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Passeio para pedestre	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Ciclovia/Ciclofaixa	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Acesso compartilhado com veículos	SIM	REGULAR	O acesso é feito pelo mesmo portão
Cruzamento seguro para pedestres	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Passarela/faixa elevada para pedestre	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES

SALUBRIDADE			
T ₁ ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	T ₁ OBSERVAÇÕES
Odor desagradável	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Ruídos	NÃO SE APLICA	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Vistas desagradáveis	SIM	EXTREMAMENTE INCÔMO	OBSERVAÇÕES
Corpo d'água	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Resíduos Sólidos	SIM	INCÔMODO	OBSERVAÇÕES

SEGURANÇA		
T _{tr} ITEM	☞ EXISTE	T _{tr} OBSERVAÇÕES
Iluminação pública	SIM	Apenas refletores na entrada.
Edificações com visão para o espaço público	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Câmeras de segurança	NÃO	OBSERVAÇÕES
Segurança pública	NÃO	OBSERVAÇÕES
Ambiente público cheio de vida	NÃO	OBSERVAÇÕES

TIPOLOGIA			
T _{tr} ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	T _{tr} OBSERVAÇÕES
Comércio	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Cultural	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Estacionamento	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Estação de transporte público	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Equipamento público	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Feira	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Religioso	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Outro	SIM	MAU ESTADO	Horta Comunitária. Espaço subutilizado e com necessidade de apoio do poder público para reestruturação do espaço (políticas intersetoriais).

MOBILIÁRIO URBANO			
Tt ITEM	EXISTE	AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Assentos/mobiliário para descanso	NÃO		Necessário para os trabalhadores da horta e para os visitantes.
Elementos protetores contra veículos	SIM	MAU ESTADO	Portão de acesso à horta.
Iluminação	SIM	MAU ESTADO	Iluminação artificial improvisada.
Recipientes para descarte de resíduos	NÃO	NÃO SE APLICA	Necessidade de um espaço adequado para descarte de resíduos. Inclusive, por se tratar de uma horta, o uso tem potencial para o trabalho com compostagem.
Sanitários	SIM	MAU ESTADO	Existe uma estrutura com duas portas e caixas d'água. Aparentemente, trata-se de banheiros. De qualquer forma, há necessidade de um espaço com melhores instalações e com acessibilidade.
Sinalização nas ruas lindeiras	NÃO	NÃO SE APLICA	Não há informação sobre a localização da horta no Residencial Betinho.
Elementos de comunicação visual	NÃO	NÃO SE APLICA	Não há comunicação visual.
Bebedouros	NÃO	NÃO SE APLICA	Necessário para trabalhadores.

MOBILIÁRIO URBANO			
Tt ITEM	☐ EXISTE	☐ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Infraestrutura para microdrenagem	NÃO	NÃO SE APLICA	Por se tratar de uma horta urbana, situada em ZEUS, é necessário implantar infraestrutura de microdrenagem juntamente com a urbanização e planejamento de ocupação.
Mobiliário de sombreamento artificial	NÃO	NÃO SE APLICA	Necessário para trabalhadores e visitantes.
Vagas de estacionamento de veículos nas proximidades	NÃO	NÃO SE APLICA	Necessário planejamento para a urbanização, com previsão de estacionamento.
Bicicletário	NÃO	NÃO SE APLICA	Necessário planejamento para a urbanização, com previsão de estacionamento.
Quiosques de comércio	NÃO	NÃO SE APLICA	A implantação de comércio ou espaço para feiras, poderia auxiliar a venda dos produtos da horta.
Parquinho	NÃO	NÃO SE APLICA	A implantação de parquinho poderia ser um atrativo para as famílias com crianças. Além de aproximar as novas gerações da horta urbana.

MOBILIÁRIO URBANO			
Tt ITEM	☐ EXISTE	☐ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Instalação para práticas esportivas	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Academia ao ar livre	NÃO	NÃO SE APLICA	Pode ser interessante para os horticultores idosos.
Espelho d'água	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Monumento/estátua	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Instalações para energia renovável	NÃO	NÃO SE APLICA	Interessante para a economia de recursos horta.
Wi-fi gratuito	NÃO	NÃO SE APLICA	Interessante para os trabalhadores
Posto de informação	NÃO	NÃO SE APLICA	Ou laboratório ou outro espaço para ser ocupado em parceria com empresas e/ou instituições para a incentivo da agricultura familiar.

PERMEABILIDADE			
Tt ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Superfície coberta com vegetação	PARCIAL	MAU ESTADO	OBSERVAÇÕES
Árvores/sombra	PARCIAL	MAU ESTADO	Potencial para agrofloresta.
Agricultura urbana	SIM	MAU ESTADO	Potencial para o incentivo à agricultura familiar.

ÁREA VERDE 02 – OBSERVAÇÃO *IN LOCO*

ACESSO E ACESSIBILIDADE			
Tt ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Acesso definido ao espaço público (espaço aberto ou fechado)	NÃO	MAU ESTADO	Não há delimitações e calçadas
Infraestrutura de acesso	NÃO	MAU ESTADO	Não há delimitações e calçadas
Acesso para PCD	NÃO	MAU ESTADO	Não há delimitações e calçadas
Rampa/elevador	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Piso podátil	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sinalização sonora	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sinalização em braile	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Passeio para pedestre	NÃO	NÃO SE APLICA	Não há, apesar de haver uma academia ao livre
Ciclovía/Ciclofaixa	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Acesso compartilhado com veículos	SIM	REGULAR	OBSERVAÇÕES
Cruzamento seguro para pedestres	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Passarela/faixa elevada para pedestre	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES

SALUBRIDADE			
Tt ITEM	☑ EXISTE	☑ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Odor desagradável	SIM	INCÔMODO	OBSERVAÇÕES
Ruídos	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Vistas desagradáveis	SIM	EXTREMAMENTE INCÔMODO	OBSERVAÇÕES
Corpo d'água	NÃO	NÃO SE APLICA	Área de passagem de águas de drenagem pluvial. Presença de erosão no final da área
Resíduos Sólidos	SIM	INCÔMODO	Descarte de entulho

TIPOLOGIA			
Tt ITEM	☑ EXISTE	☑ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Comércio	NÃO	NÃO SE APLICA	No entorno imediato, há um bar e um estofaria
Cultural	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Estacionamento	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Estação de transporte público	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Equipamento público	SIM	REGULAR	Os aparelhos são funcionais, mas não há acesso adequado até eles
Feira	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Religioso	NÃO	NÃO SE APLICA	Nas proximidades, há uma igreja batista (área institucional 01)
Outro	SIM	MAU ESTADO	Área verde sem uso

SEGURANÇA		
Tt ITEM	☑ EXISTE	Tt OBSERVAÇÕES
Iluminação pública	NÃO	Apenas refletores na entrada.
Edificações com visão para o espaço público	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Câmeras de segurança	NÃO	OBSERVAÇÕES
Segurança pública	NÃO	OBSERVAÇÕES
Ambiente público cheio de vida	NÃO	OBSERVAÇÕES

MOBILIÁRIO URBANO			
Tt ITEM	☐ EXISTE	☐ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Assentos/mobiliário para descanso	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Elementos protetores contra veículos	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Iluminação	SIM	INSUFICIENTE	Um ponto de iluminação para a academia
Recipientes para descarte de resíduos	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sanitários	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sinalização nas ruas lindeiras	NÃO	NÃO SE APLICA	Apesar de passar transporte público no local, as ruas não são bem sinalizadas
Elementos de comunicação visual	SIM	BOM ESTADO	Placa com orientações para o uso da academia ao ar-livre
Bebedouros	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Infraestrutura para microdrenagem	NÃO	MAU ESTADO	Trata-se de uma área permeável, mas não há direcionamento adequado/projetado para o escoamento das águas
Mobiliário de sombreamento artificial	NÃO	NÃO SE APLICA	Poderia existir, ampliando os horários de uso do local
Vagas de estacionamento de veículos nas proximidades	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES

MOBILIÁRIO URBANO			
Tt ITEM	☐ EXISTE	☐ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Bicicletário	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Quiosques de comércio	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Parquinho	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Instalação para práticas esportivas	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Academia ao ar livre	SIM	REGULAR	Único equipamento existente na área verde 2
Espelho d'água	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Monumento/estátua	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Instalações para energia renovável	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Wi-fi gratuito	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Posto de informação	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES

PERMEABILIDADE			
Tt ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Superfície coberta com vegetação	SIM	MAU ESTADO	Há vestígios de queimadas no local
Árvores/sombra	SIM	MAU ESTADO	Presença de espécies exóticas: Nim Indiano
Agricultura urbana	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES

ÁREA VERDE 03 – OBSERVAÇÃO *IN LOCO*

ACESSO E ACESSIBILIDADE			
Tt ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Acesso definido ao espaço público (espaço aberto ou fechado)	NÃO	NÃO SE APLICA	Área verde íngreme
Infraestrutura de acesso	NÃO	NÃO SE APLICA	Não há delimitações e calçadas
Acesso para PCD	NÃO	NÃO SE APLICA	Não há delimitações e calçadas
Rampa/elevador	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Piso podátil	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sinalização sonora	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sinalização em braile	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Passeio para pedestre	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Ciclovia/Ciclofaixa	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Acesso compartilhado com veículos	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Cruzamento seguro para pedestres	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Passarela/faixa elevada para pedestre	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES

SALUBRIDADE			
Tt ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Odor desagradável	SIM	INCÔMODO	OBSERVAÇÕES
Ruídos	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Vistas desagradáveis	SIM	EXTREMAMENTE INCÔMODO	Área muito íngreme, sem cobertura vegetal
Corpo d'água	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Resíduos Sólidos	SIM	INCÔMODO	Descarte de entulho e resíduos domésticos

SEGURANÇA		
Tt ITEM	☞ EXISTE	Tt OBSERVAÇÕES
Iluminação pública	NÃO	OBSERVAÇÕES
Edificações com visão para o espaço público	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Câmeras de segurança	NÃO	OBSERVAÇÕES
Segurança pública	NÃO	OBSERVAÇÕES
Ambiente público cheio de vida	NÃO	Área correspondente a fundo de lotes

TIPOLOGIA			
Tt ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Comércio	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Cultural	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Estacionamento	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Estação de transporte público	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Equipamento público	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Feira	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Religioso	NÃO	NÃO SE APLICA	Nas proximidades, há uma igreja Assembléia de Deus (Área Institucional 05)
Outro	SIM	MAU ESTADO	Área verde sem uso e degradada. Aparenta risco

MOBILIÁRIO URBANO			
Tt ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Assentos/mobiliário para descanso	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Elementos protetores contra veículos	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Iluminação	NÃO	INSUFICIENTE	Não há iluminação pública na Rua Dez
Recipientes para descarte de resíduos	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sanitários	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sinalização nas ruas lindeiras	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Elementos de comunicação visual	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Bebedouros	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Infraestrutura para microdrenagem	NÃO	MAU ESTADO	Trata-se de uma área permeável, mas não há direcionamento adequado/projetado para o escoamento das águas
Mobiliário de sombreamento artificial	NÃO	NÃO SE APLICA	Poderia existir, ampliando os horários de uso do local
Vagas de estacionamento de veículos nas proximidades	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Bicicletário	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Quiosques de comércio	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Parquinho	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES

MOBILIÁRIO URBANO			
Tt ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Instalação para práticas esportivas	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Academia ao ar livre	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Espelho d'água	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Monumento/estátua	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Instalações para energia renovável	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Wi-fi gratuito	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Posto de informação	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES

PERMEABILIDADE			
Tt ITEM	☐ EXISTE	☐ AVALIAÇÃO	OBSERVAÇÕES
Superfície coberta com vegetação	NÃO	MAU ESTADO	Erosão. Aparente risco de deslizamento de terra
Árvores/sombra	NÃO	MAU ESTADO	OBSERVAÇÕES
Agricultura urbana	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES

ÁREA VERDE 04 – OBSERVAÇÃO *IN LOCO*

ACESSO E ACESSIBILIDADE			
Tt ITEM	☐ EXISTE	☐ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Acesso definido ao espaço público (espaço aberto ou fechado)	SIM	MAU ESTADO	Não é acessível
Infraestrutura de acesso	NÃO	MAU ESTADO	Não há delimitações e calçadas
Acesso para PCD	NÃO	MAU ESTADO	Não há delimitações e calçadas
Rampa/elevador	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Piso podátil	NÃO	NÃO SE APLICA	Não há delimitações e calçadas
Sinalização sonora	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sinalização em braile	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Passeio para pedestre	NÃO	NÃO SE APLICA	Não há delimitações e calçadas
Ciclovia/Ciclofaixa	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Acesso compartilhado com veículos	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Cruzamento seguro para pedestres	NÃO	NÃO SE APLICA	Não há sinalização
Passarela/faixa elevada para pedestre	NÃO	NÃO SE APLICA	Não existe

SALUBRIDADE			
T _r ITEM	☐ EXISTE	☐ AVALIAÇÃO	T _r OBSERVAÇÕES
Odor desagradável	SIM	INCÔMODO	OBSERVAÇÕES
Ruídos	SIM	INCÔMODO	Veículos automotores - c
Vistas desagradáveis	SIM	MUITO INCÔMODO	Manutenção ruim do campo de futebol, falta de calçada e de mobiliário urbano. Espaço subutilizado
Corpo d'água	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Resíduos Sólidos	SIM	MUITO INCÔMODO	Descarte de entulho e resíduos domésticos

SEGURANÇA		
T _r ITEM	☐ EXISTE	T _r OBSERVAÇÕES
Iluminação pública	SIM	Iluminação das ruas do entorno e refletores para o campo de futebol
Edificações com visão para o espaço público	SIM	A área verde é delimitada, em cada uma das extremidades, por áreas institucionais (01 e 02)
Câmeras de segurança	NÃO	OBSERVAÇÕES
Segurança pública	NÃO	OBSERVAÇÕES
Ambiente público cheio de vida	NÃO	Espaço utilizado para partidas de futebol

TIPOLOGIA			
T _r ITEM	☐ EXISTE	☐ AVALIAÇÃO	T _r OBSERVAÇÕES
Comércio	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Cultural	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Estacionamento	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Estação de transporte público	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Equipamento público	SIM	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Feira	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Religioso	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Outro	SIM	MAU ESTADO	Campo de futebol subutilizado

MOBILIÁRIO URBANO			
Tt ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Assentos/mobiliário para descanso	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Elementos protetores contra veículos	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Iluminação	NÃO	INSUFICIENTE	Não há iluminação pública na Rua Dez
Recipientes para descarte de resíduos	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sanitários	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Sinalização nas ruas lindeiras	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Elementos de comunicação visual	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Bebedouros	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Infraestrutura para microdrenagem	NÃO	MAU ESTADO	OBSERVAÇÕES
Mobiliário de sombreamento artificial	NÃO	NÃO SE APLICA	Poderia existir, ampliando os horários de uso do local
Vagas de estacionamento de veículos nas proximidades	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Bicicletário	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Quiosques de comércio	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES

MOBILIÁRIO URBANO			
Tt ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	Tt OBSERVAÇÕES
Parquinho	NÃO	NÃO SE APLICA	Trata-se de uma área perto da Escola de Ensino Infantil. A área institucional 02, onde fica um poço da concessionária de água, tem uma área livre, onde foram colocadas traves de futebol
Instalação para práticas esportivas	SIM	REGULAR	OBSERVAÇÕES
Academia ao ar livre	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Espelho d'água	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Monumento/estátua	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Instalações para energia renovável	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Wi-fi gratuito	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES
Posto de informação	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES

PERMEABILIDADE			
T _r ITEM	☞ EXISTE	☞ AVALIAÇÃO	OBSERVAÇÕES
Superfície coberta com vegetação	NÃO	MAU ESTADO	Erosão. Aparente risco de deslizamento de terra
Árvores/sombra	SIM	REGULAR	OBSERVAÇÕES
Agricultura urbana	NÃO	NÃO SE APLICA	OBSERVAÇÕES

APÊNDICE G – Proposta de prestação de serviços técnicos para a elaboração de mapas



GEOCOCAIS CURSOS E CONSULTORIA LTDA.

1. A EMPRESA

A **GEOCOCAIS CURSOS E CONSULTORIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 43.466.760/0001-00, com sede localizada à Rua Tenente Rui Brito, nº 1851, bairro Colibri, município de Piracuruca (PI), CEP 64.240-000, neste ato será representada por sua sócia-administradora, a sra. Aldenora Maria de Amorim.

2. OBJETIVO

Aquisição de produtos cartográficos referentes a mapas de localização, núcleos informais, núcleos urbanos informais, núcleos rurais informais e uso do solo, irregularidade fundiária e áreas verdes do município de Teresina/PI, de acordo com as especificações, condições, quantidades e exigências estabelecidas pela sra. Nelcia Beatriz Fortes da Costa Pinheiro.

4. ESPECIFICAÇÃO TÉCNICAS

As especificações do produto, valor e descrição do serviço a ser adquirido por item estão descritos, abaixo.

4.1. Serviços inclusos

- ✓ 5 (cinco) mapas com espacialização de núcleos informais, urbanos e rurais, para o município de Teresina/PI;
- ✓ 2 (dois) mapas com a localização do município de Teresina/PI;
- ✓ 1 (um) mapa com espacialização do uso e ocupação do solo do bairro Betinho, município de Teresina/PI, contendo tabelas de áreas verdes, áreas institucionais, relação de quadras e classificação do uso;
- ✓ 1 (um) mapa com a espacialização de dados tabulares, com a situação de irregularidade fundiária de do município de Teresina/PI;
- ✓ 1 (um) mapa com a espacialização de dados tabulares e inserção de fotos, referente às áreas verdes do município de Teresina/PI.

4.2. Metodologia

Os procedimentos incluem: consulta a *sites* governamentais, para obtenção de arquivos alfanuméricos e vetoriais. O manuseio desses arquivos será realizado em ambiente SIG, utilizando ferramentas de Geoprocessamento e análise espacial, com base em dados previamente processados, para elaboração de *layout* final dos mapas.

Geococais Cursos e Consultoria LTDA.

CNPJ: 43.466.760/0001-00.

Rua Tenente Rui Brito, 1851, Colibri, CEP: 64.240-000, Piracuruca, Piauí, Brasil.
 Contatos: (86) 9 9855-0975 | piracuruca.cursos@gmail.com | @francilio.amorim.



GEOCOCAIS CURSOS E CONSULTORIA LTDA.

5. VALOR DO INVESTIMENTO

O valor do investimento do serviço é de **R\$ 1.320,00 (mil trezentos e vinte reais)**, a ser pago no ato da contratação do serviço.

O contratante deverá fazer o pagamento no ato da contratação, podendo o mesmo optar por 1 (uma) das formas de pagamento, abaixo:

- ✓ **Plano 1 (à vista):** com 15% de desconto → **R\$ 1.122,00 (mil cento e vinte e dois reais)**, via PIX (43466760000100);
- ✓ **Plano 2:** parcelado em até 12x, com acréscimo (<https://link.infinitipay.io/piracurucacursos/VC1DLTAUg-yirvpAtt0X-1320,00>).

Após a **contratação do serviço** para produção do pacote de mapas, a empresa Geococais Cursos e Consultoria Ltda. terá o prazo de até **15 (quinze) dias** para entregar o produto ao cliente.

Os valores estabelecidos, acima, poderão ser modificados de acordo com a retirada ou acréscimo de mapas, conforme necessidade do cliente.

Após a entrega dos mapas, a empresa Geococais Cursos e Consultoria Ltda. se responsabilizará por correções que forem necessárias, no prazo de 60 dias. A proposta tem validade de 7 dias.

Piracuruca - PI, 04 de junho de 2026.

Aldenora Maria de Amorim
Sócia-Administradora

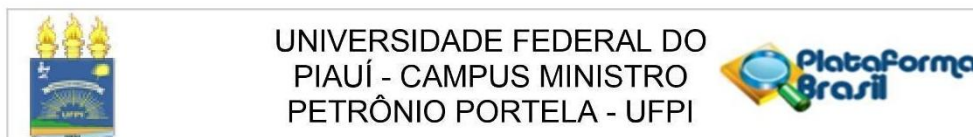
Geococais Cursos e Consultoria LTDA.

CNPJ: 43.466.760/0001-00.

Rua Tenente Rui Brito, 1851, Colibri, CEP: 64.240-000, Piracuruca, Piauí, Brasil.
Contatos: (86) 9 9855-0975 | piracuruca.cursos@gmail.com | @francilio.amorim.

ANEXO A

Página do parecer do Comitê de Ética com a aprovação da realização da pesquisa.



Continuação do Parecer: 7.078.846

Infraestrutura	51_AutorizacaoInstitucional_FVCDd_240524_130610.pdf	24/05/2024 13:14:51	PINHEIRO	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	4_TCLE_Nelcia.pdf	23/05/2024 18:06:05	NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO	Aceito
Outros	8_Lattes_Nelcia.pdf	23/05/2024 17:58:34	NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO	Aceito
Outros	8_Lattes_Jaira.pdf	23/05/2024 17:58:06	NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO	Aceito
Orçamento	10_Orcamento.pdf	22/05/2024 16:21:25	NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO	Aceito
Cronograma	9_Cronograma.pdf	22/05/2024 16:20:56	NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO	Aceito
Outros	7_Instrumento_de_coleta_de_dados.pdf	22/05/2024 16:18:08	NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO	Aceito
Declaração de Instituição e Infraestrutura	5_Autorizacao_Institucional_papeltimbradoFVCD.pdf	22/05/2024 16:15:47	NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	4_TCLE_Nelcia.pdf	22/05/2024 16:13:41	NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO	Aceito
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	3_Projeto_de_Pesquisa_CEP_2024.pdf	22/05/2024 16:13:20	NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO	Aceito
Declaração de Pesquisadores	2_Declaracao_dos_Pesquisadores_Nelciaassinadoassinado.pdf	22/05/2024 16:05:24	NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO	Aceito
Outros	1_Carta_de_Encaminhamento_Nelciaassinadoassinado.pdf	22/05/2024 16:04:50	NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO	Aceito
Folha de Rosto	11_folhaDeRosto_assinadoassinado.pdf	22/05/2024 16:03:20	NELCIA BEATRIZ FORTES DA COSTA PINHEIRO	Aceito

Situação do Parecer:

Aprovado

Necessita Apreciação da CONEP:

Não

Endereço: Campus Universitário Ministro Petrônio Portella, sala do CEP UFPI (Bloco da Pró-Reitoria de Administração -
Bairro: Ininga **CEP:** 64.049-550
UF: PI **Município:** TERESINA
Telefone: (86)2222-4824 **Fax:** (86)2222-4824 **E-mail:** cep.ufpi@ufpi.edu.br

ANEXO B

Resposta da Secretaria de Administração do Estado do Piauí (SEAD-PI) ao Ofício nº 02/2024.

12/05/2026, 11:32

SEI/GOV-PI - 012498394 - SEAD_OFICIO



ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ - SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - SPI

OFÍCIO N.º 273/2024/SEAD-PI/GAB/SPI Teresina/PI, 14 de maio de 2024.

À Senhora

Nelcia Beatriz Fortes da Costa Pinheiro

Mestranda em Desenvolvimento e Meio Ambiente

Universidade Federal do Piauí - UFPI

Endereço eletrônico: nelciabeatriz@gmail.com

Assunto: **Resposta. Solicitação de autorização do acesso aos dados e informações para realização de pesquisa acadêmico-científica.**

Referência: Caso responda este ofício mencionar expressamente o processo SEI nº 00002.002448/2024-23.

Senhora,

Ao passo em que a cumprimento, considerando solicitação de autorização do acesso aos dados e informações do PROUrbe, com vistas à realização de pesquisa acadêmico-científica (*id. 011689998*) venho por meio deste encaminhar Despacho Decisório 3 (*id. 012453081*), de ordem do Exmo. Sr. Secretário de Administração do Piauí, em que indefere o pedido formulado, para rejeitar acesso às informações solicitadas no âmbito deste processo administrativo, que englobem o programa PROUrbe do Estado do Piauí, pelos fundamentos fáticos e jurídicos mencionados.

Sem mais para o momento, apresentamos nossos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

(assinado eletronicamente)

Caroline Viveiros Moura da Cruz
Superintendente de Patrimônio Imobiliário da SEAD-PI



Documento assinado eletronicamente por **CAROLINE VIVEIROS MOURA DA CRUZ - Matr.0371165-0, Superintendente**, em 22/05/2024, às 13:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **012498394** e o código CRC **26419093**.

Referência: Caso responda, indicar expressamente o Processo nº **00002.002448/2024-23**

SEI nº **012498394**

ANEXO C

Resposta do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí ao Ofício nº 03/2024.

12/05/2026, 11:37

SEI/TJPI - 6005737 - Manifestação



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
III NÚCLEO DE JUSTIÇA 4.0 DO PODER JUDICIÁRIO ESTADUAL - IIINUCJUS40
 Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830
 Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Manifestação Nº 107763/2024 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/IIINUCJUS40

Vistos etc.

Trata-se do Requerimento Nº 5349/2024 - 5294296 formulado por Nelcia Beatriz Fortes da Costa Pinheiro, Acadêmica, no âmbito do Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente, da Universidade Federal do Piauí.

Em síntese, a requerente solicita acesso a informações e dados do Programa Regularizar para fins de **realização de pesquisa na modalidade dissertação**, tendo como título preliminar "CONTRIBUIÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE OCUPAÇÕES INFORMAIS: ESTUDO EM TERESINA, PIAUÍ".

Menciona que o Objetivo Geral da pesquisa é analisar a aplicação do projeto urbanístico nos processos de regularização fundiária urbana em Teresina-PI e informa objetivos específicos baseados na Reurb, conforme Lei nº13.465/2017.

Pois bem.

Inicialmente, vale esclarecer que o Programa Regularizar é uma iniciativa voltada para a **regularização jurídica** de imóveis, conforme Provimento Conjunto TJPI nº 89/2023, alterado pelo Provimento Conjunto TJPI nº 111/2024.

A unidade judicial do Programa funciona no III Núcleo de Justiça 4.0 - Regularização Fundiária, situado no Centro Judiciário de Soluções Fundiárias do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí - Espaço Solo Seguro, Rua Professor Joca Vieira, 1449, bairro Jockey, em Teresina.

Dentre os instrumentos jurídicos admissíveis para regularização de imóvel na unidade incluem-se: projetos de regularização apresentadas por municípios e pelo Estado (Proure); ações individuais ou coletivas propostas por particulares para regularizar casas, apartamentos, condomínios ou lotes de terrenos, a Usucapião, Adjudicação Compulsória e Legitimação Fundiária, sendo esta última para o caso de imóvel público (com matrícula imobiliária ou transcrição em nome do município) cuja relação com o interessado advém de carta de aforamento ou outra relação jurídica com o poder público.

O procedimento empregado na unidade é de jurisdição voluntária, distinto da Reurb, uma vez que, em relação ao trâmite, a regularização urbana prevista pela Reurb é um procedimento administrativo envolvendo o município e o cartório de imóveis.

Em relação ao objeto de interesse da requerente, que sobre a contribuição do projeto urbanístico para a regularização fundiária urbana de ocupações informais, sabemos que o projeto urbanístico tem grande importância para a regularização fundiária, pois oferece um planejamento organizado do espaço urbano, ajudando a garantir o ordenamento do território e a adequação das ocupações informais às exigências legais e ambientais.

Contudo, o referido instrumento não é um requisito essencial para a regularização jurídica de imóveis no âmbito judicial, nos quais se comprova a consolidação irreversível, condição necessária para que o poder público reconheça o direito à propriedade do ocupante, ou, em se tratando de área sem domínio público, a aquisição judicial ser reconhecida, por exemplo, mediante a configuração da prescrição aquisitiva, sendo formas de se assegurar o direito fundamental à propriedade.

12/05/2026, 11:37

SEI/TJPI - 6005737 - Manifestação

Assim, feitos os esclarecimentos, caso considere o procedimento do Programa Regularizar relevante para algum aspecto de sua pesquisa, colocamo-nos à disposição da requerente para fornecer as informações necessárias de modo a colaborar.

Teresina (PI), data e hora registradas no sistema.

Leonardo Brasileiro
Juiz Auxiliar da Presidência
Juiz Coordenador do Programa Regularizar



Documento assinado eletronicamente por **Leonardo Brasileiro, Juiz de Direito**, em 02/10/2024, às 11:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **6005737** e o código CRC **77BEB205**.

24.0.000033903-9

6005737v45

ANEXO D

Questionário de observação da metodologia de Avaliação dos Espaços Públicos das Cidades desenvolvido pela ONU-Habitat (2022).

ANEXO 2 QUESTIONÁRIO DE OBSERVAÇÃO

Caracterização geral: Superfície

Tipologia predominante do espaço público aberto:

- ☐ Parques
 - ☐ Praças
 - ☐ Frente marítima ou fluvial
 - ☐ Instalações esportivas
 - ☐ Passeios para pedestres (ruas de pedestres, passeios com mais de 5m de largura)
 - ☐ Outro tipo
- Caso outra, qual?

Tipologia complementar do espaço público aberto:

- ☐ Parques
 - ☐ Praças
 - ☐ Frente marítima ou fluvial
 - ☐ Instalações esportivas
 - ☐ Passeios para pedestres (ruas de pedestres, passeios com mais de 5m de largura)
 - ☐ Outro tipo
- Caso outra, qual?

Acessibilidade: Abertura

Existe(m) acesso(s) definido(s) ao espaço público?

- ☐ Sim. O espaço é totalmente cercado e conta com pontos de acesso definidos
- ☐ Parcialmente. Há áreas no espaço que são fechadas (contando com acesso definido) e áreas abertas (sem controle de acesso)
- ☐ Não há uma portaria de acesso, o espaço é totalmente aberto
- ☐ Em qual estado se encontra(m) a(s) portaria(a) do espaço público?
- ☐ Bom estado (pavimentadas e facilmente acessíveis)
- ☐ Regular
- ☐ Mau estado

Acessibilidade: Infraestrutura de acesso

Que infraestruturas existem para acessar o espaço? (marque uma ou mais opções)

- ☐ Infraestrutura para acesso de pessoas com mobilidade reduzida
 - ☐ Passeio exclusivo para pedestres
 - ☐ Ciclovia/ciclofaixa
 - ☐ Rua com acesso compartilhado com veículos
 - ☐ Cruzamento seguro para pedestres (lombifaixas, intervenções táticas)
 - ☐ Passarelas de pedestres (ou passagens inferiores)
 - ☐ Outra
- Caso outra, qual?

Quais elementos existem no espaço público para acessibilidade universal?

- ☐ Rampas/elevadores para pessoas com cadeiras de rodas
 - ☐ Piso podotátil
 - ☐ Sinalização sonora
 - ☐ Sinalização em braille
 - ☐ Outro
- Caso seja outro, qual?

Em qual estado se encontram os passeios de pedestres para acesso ao espaço público?

- ☐ Bom estado (permite a circulação de pessoas com mobilidade reduzida, caminhada e corrida)
- ☐ Regular (permite a circulação de pessoas com mobilidade reduzida, porém com dificuldades)
- ☐ Mau estado (impede a circulação de pessoas com mobilidade reduzida)

Em qual estado se encontram as ciclovias de acesso ao espaço público?

- ☐ Bom estado (bem mantidas, sem interrupções à circulação de ciclistas)
- ☐ Regular (alguns pontos esburacados, mal sinalizados e com interrupções à circulação de ciclistas)
- ☐ Mau estado (muito esburacada, sem sinalização e com várias interrupções à circulação)

Em qual estado se encontram as ruas de acesso ao espaço público?

- ☐ Bom estado (bem projetadas e mantidas, bem sinalizadas, permitindo a circulação adequada de veículos, pedestres e ciclistas)
- ☐ Regular (trechos esburacados e mal sinalizados)
- ☐ Mau estado (mal projetadas e mantidas, sem sinalização e induzindo a conflitos de circulação entre veículos, ciclistas e pedestres)

Em qual estado se encontram os cruzamentos de acesso ao espaço público?

- ☐ Bom estado (bem projetados e mantidos, sinalizados e permitindo a travessia segura de pedestres)
- ☐ Regular
- ☐ Mau estado (mal projetados e mantidos, sem faixa de pedestres e induzindo a conflitos na travessia)

Em qual estado se encontram as passarelas de pedestre (ou passagens inferiores) de acesso ao espaço público?

- ☐ Bom estado (estrutura bem mantida e largura adequada para acomodar o fluxo de pessoas)
- ☐ Regular
- ☐ Mau estado (estrutura em risco e/ou apresenta gargalos à circulação de pessoas)

Conforto ambiental

Há algum odor desagradável (em relação à qualidade do ar) que interfere com a experiência do usuário?

- ☐ Sim
- ☐ Não
- ☐ Em caso afirmativo, como classifica o odor?
- ☐ Incômodo (ainda há usuários frequentando o espaço)
- ☐ Muito incômodo (impede que os usuários permaneçam no espaço por muito tempo)
- ☐ Extremamente incômodo (pessoas evitam o espaço)

O nível de ruído no ambiente interfere com a experiência dos usuários do espaço?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Meça o nível de ruído do espaço com decibéis (utilize o aplicativo "Sound Meter" e indique o valor registrado)

- ☐ Nível 0 (db≤50db)
- ☐ Nível 1 (db≤55db)
- ☐ Nível 2 (db≤60db)
- ☐ Nível 3 (db≤65db)
- ☐ Nível 4 (db≤70db)
- ☐ Nível 5 (db>70db)

O espaço público oferece vistas desagradáveis? (exemplo: fiação elétrica desordenada, resíduos a céu aberto...)

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qual o nível de incômodo visual?

- ☐ Incômodo (ainda há usuários frequentando o espaço)
- ☐ Muito incômodo (impede que os usuários permaneçam no espaço por muito tempo)
- ☐ Extremamente incômodo (pessoas evitam o espaço)
- ☐ Descreva o incômodo visual

Há algum corpo d'água aberto no espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Se a resposta à pergunta anterior foi "sim", qualifique:

- ☐ Está limpo
- ☐ Está poluído

Há descarte irregular de resíduos sólidos no espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Em que condições está o depósito de resíduos irregular no espaço público?

- ☐ Incômodo (ainda há usuários frequentando o espaço)
- ☐ Muito incômodo (impede que os usuários permaneçam no espaço por muito tempo)
- ☐ Extremamente incômodo (pessoas evitam o espaço)

Segurança

As edificações no entorno possuem visão clara para o espaço público?

- ☐ Não há janelas ou entradas de estabelecimentos comerciais e residências com visibilidade ao espaço público
- ☐ Menos de 5 janelas ou entradas de construções com visibilidade ao espaço público
- ☐ Menos de 10 janelas ou entradas de construções com visibilidade ao espaço público
- ☐ Mais de 10 janelas ou entradas de construções com visibilidade ao espaço público

Há câmeras de segurança no espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Há presença de pessoal de segurança no espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Inclusão: Uso

O espaço público aberto está associado a algum tipo e uso predominante?

- ☐ Não há uso predominante associado
- ☐ Comércio (hotel, espaços corporativos)
- ☐ Cultural/histórico
- ☐ Estacionamento de veículos
- ☐ Estações de transporte público (ônibus, metrô etc)
- ☐ Equipamentos públicos (governamentais, educacionais, saúde etc)
- ☐ Mercado público aberto
- ☐ Religioso
- ☐ Outro

Caso seja outro, especifique

Qual é o principal uso do solo adjacente ao espaço público aberto (funções principais adjacentes?)

- ☐ Residencial - baixa densidade (um a dois pavimentos)
- ☐ Residencial - média densidade (de 3 a 6 pavimentos)
- ☐ Residencial - alta densidade (acima de 6 pavimentos)
- ☐ Edifícios de escritórios
- ☐ Centro comercial
- ☐ Comércio local
- ☐ Ruas comerciais
- ☐ Misto - residencial e comercial
- ☐ Institucional - escritórios de governo
- ☐ Recreação e entretenimento
- ☐ Educação (infantil a universitária)
- ☐ Saúde e afins (hospitais, clínicas etc)
- ☐ Indústrias de pequeno a médio porte (exemplo: oficinas)
- ☐ Indústrias de grande porte
- ☐ Religioso
- ☐ Outro

Caso seja outro, qual?

Inclusão: Instalações físicas

Existem assentos ou mobiliário para descanso no espaço público? (bancos, espreguiçadeiras)

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição do mobiliário para descanso.

- ☐ Bom estado (bem mantidos e limpos)
- ☐ Regular (utilizáveis, porém parcialmente quebrados/desgastados/sujos)
- ☐ Mau estado
- ☐ Existem mesas no espaço público?
- ☐ Sim
- ☐ Não

Existem elementos que restringem/protegem o espaço público de acesso de veículos motorizados? (se há alguma diferença de nível, sim)

- ☐ Sim
- ☐ Não

Existem iluminação no espaço público e em seu entorno imediato?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição da iluminação do espaço público (postes e luminárias).

- ☐ Bom estado (bem mantida e funcionando)
- ☐ Regular (danos nos postes, porém lâmpadas funcionando)
- ☐ Mau estado (elementos quebrados e lâmpadas não funcionando)

Existem recipientes para o descarte de resíduos sólidos no espaço público? (conterêres ou lixeiras)

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição dos recipientes para descarte de resíduos sólidos no espaço público.

- ☐ Bom estado (bem mantidos e distribuídos pelo espaço)
- ☐ Regular (alguns danos, porém utilizáveis)
- ☐ Mau estado (inutilizáveis ou mal distribuídos)

Existem sanitários no espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição dos sanitários no espaço público.

- ☐ Bom estado (bem mantidos, com equipamento funcionando e limpos)
- ☐ Regular (elementos parcialmente funcionando ou sujos)
- ☐ Mau estado (elementos quebrados ou sujos)

Existe sinalização nas ruas lindeiras? (exemplo: de trânsito, nome de vias, lugares nas proximidades, etc)

- ☐ Sim
- ☐ Não

Classifique a condição dessa sinalização.

- ☐ Bom estado (elementos visíveis e bem mantidos)
- ☐ Regular (elementos depredados e dificuldade em visualizar a informação)
- ☐ Mau estado (não é possível visualizar a informação)

Existem elementos de comunicação visual no espaço?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Esses elementos estão traduzidos para outros idiomas?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Quais idiomas?

Existem bebedouros no espaço?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição dos bebedouros no espaço público.

- ☐ Bom estado (elementos funcionando e limpos)
- ☐ Regular (elementos funcionam parcialmente ou estão sujos)
- ☐ Mau estado (elementos quebrados)

Existem infraestrutura para microdrenagem de águas pluviais no espaço? (grelhas, bocas de lobo, canaletas)

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição dos elementos de microdrenagem no espaço público.

- ☐ Bom estado (elementos bem mantidos e cumprindo sua função)
- ☐ Regular (alguns elementos quebrados)
- ☐ Mau estado (elementos quebrados, não drenando as águas pluviais ou permitindo a entrada de resíduos sólidos nas galerias)

Existem mobiliários de sombreamento artificial no espaço público? (ex: pergolados, guarda-sol, etc)

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição dos mobiliários de sombreamento artificial no espaço público.

- ☐ Bom estado (elementos bem mantidos e cumprindo sua função)
- ☐ Regular (alguns elementos quebrados)
- ☐ Mau estado (elementos quebrados)

Existem vagas de estacionamento de veículos na proximidade do espaço público aberto?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição das vagas de estacionamento na proximidade espaço público.

- ☐ Bom estado (bem sinalizada e locada de forma a minimizar conflitos com a circulação de pedestres, ciclistas e outros veículos; elementos bem mantidos)
- ☐ Regular (sinalização deficitária)
- ☐ Mau estado (sem sinalização adequada)

Existem bicicletários do espaço público aberto?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição dos bicicletários do espaço público.

- ☐ Bom estado (bem mantidos)
- ☐ Regular (alguns equipamentos quebrados)
- ☐ Mau estado (equipamentos quebrados e inutilizados)

Existem equipamentos de combate à incêndios?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição dos equipamentos de combate a incêndio do espaço público aberto.

- ☐ Bom estado (bem mantidos)
- ☐ Regular (alguns equipamentos quebrados)
- ☐ Mau estado (equipamentos quebrados e inutilizados)

Existem quiosques de comércio no espaço público ou arredores?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Existem parquinhos no espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição dos parquinhos no espaço público

- ☐ Bom estado (bem mantidos)
- ☐ Regular (alguns brinquedos quebrados)
- ☐ Mau estado (brinquedos quebrados e inutilizados)

Existem instalações para práticas esportivas no espaço público?(quadras poliesportivas, campo de futebol etc)?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Caso afirmativo, que tipo de instalações?

Qualifique a condição das instalações para práticas esportivas no espaço público.

- ☐ Bom estado (bem mantidos)
- ☐ Regular (alguns equipamentos quebrados, porém possíveis de serem utilizados)
- ☐ Mau estado (equipamentos quebrados e inutilizados)

Existem academias ao ar livre no espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição da academia ao ar livre no espaço público.

- ☐ Bom estado (bem mantidos)
- ☐ Regular (alguns equipamentos quebrados)
- ☐ Mau estado (equipamentos quebrados e inutilizados)

Existem corpos d'água artificiais no espaço público? (fontes, chafarizes etc.)

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição do corpo d'água artificial no espaço público.

- ☐ Bom estado (limpo e funcionando)
- ☐ Regular (parcialmente limpo e funcionando)
- ☐ Mau estado (sujo ou quebrado)

Existem monumentos ou estátuas no espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Qualifique a condição o monumento ou estátua no espaço público.

- ☐ Bom estado (limpo e íntegro)
- ☐ Regular (parcialmente sujo ou danificado)
- ☐ Mau estado (extremamente sujo e vandalizado)
- ☐ Nome(s) do(s) monumento(s)/estátua(s)

Existem instalações associadas à produção de energia renovável no espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Existe disponibilidade de Wi-fi gratuito no espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Existem postos de informação no espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Inclusão: Verde

O espaço público possui superfícies cobertas com vegetação? (do tipo gramíneas, forrações, arbustos)

- ☐ Sim
- ☐ Não

O espaço público possui árvores?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Em caso afirmativo, as árvores sombreiam suficientemente as áreas do espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Existe alguma iniciativa de agricultura urbana no espaço público?

- ☐ Sim
- ☐ Não

Observações

Campo livre para observações.