



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ  
Especialização em Tecnologias Aplicadas à Regularização Fundiária e Prevenção de  
Conflitos Socioambientais, Habitacionais e Sanitários  
Programa de Pós-graduação Lato Sensu (PPLS)  
Núcleo de Altos Estudos Amazônicos (NAEA)

SUZETE VERONICA AMARAL NASCIMENTO

**UTILIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS ECONÔMICOS FUNDIÁRIOS PARA  
FOMENTAR A REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO EM  
ÁREA DE REURB: estudo de caso do Distrito de Entre Rios, município de Nova  
Ubiratã/MT**

Nova Ubiratã/MT  
2022

SUZETE VERONICA AMARAL NASCIMENTO

**UTILIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS ECONÔMICOS FUNDIÁRIOS PARA FOMENTAR A REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO EM ÁREA DE REURB: estudo de caso do Distrito de Entre Rios, município de Nova Ubitatã/MT.**

Artigo apresentado ao Curso de Especialização do Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, da Universidade Federal do Pará, como requisito para a obtenção do título de Especialização em Tecnologias Aplicadas a Regularização Fundiária e Prevenção de Conflitos Sócio Ambientais, Habitacionais e Sanitários do Programa Pós-Graduação Lato Sensu (PPLS) e Núcleo de Altos Estudos Amazônicos (NAEA).

Orientadora: Prof. Dra. Luly Rodrigues da Cunha Fischer.

Nova Ubitatã/MT  
2022

## RESUMO

A regularização fundiária é um recurso que prioriza legalizar áreas urbanas ocupadas de maneira irregular, promovendo melhorias na qualidade de vida da população e no meio ambiente urbano. Este estudo tem como objetivo investigar a utilização de instrumentos econômicos para fomentar a regularização ambiental do empreendimento em áreas de Reurb, no Distrito de Entre Rios. A regularização ocorre por meio do processo de titulação de posse/propriedade como uma nova alternativa socioeconômica para as pessoas e contribui para a adequação dos empreendimentos de acordo com a legislação ambiental vigente, como forma de mitigar os impactos ambientais, assim como, assegurar as famílias o direito de posse da terra e a propriedade, estabelecendo novos paradigmas de inclusão social. Como metodologia utiliza-se o método dedutivo e as técnicas de levantamento bibliográfico e documental de características qualitativas. Conclui-se que a titulação através da regularização fundiária urbana - Reurb, cumpre o papel tanto da função social como econômica, fomentando ainda o desenvolvimento econômico do país.

**Palavras-Chave:** Instrumentos Fundiários. Reurb. Estudo de caso.

## **ABSTRACT**

Land regularization is a resource that prioritizes legalizing urban areas occupied irregularly, promoting improvements in the quality of life of the population and the urban environment. This study aims to investigate the use of economic instruments to promote the environmental regularization of the enterprise in areas of Reurb, in the District of Entre Rios. Regularization occurs through the tenure/property titration process as a new socioeconomic alternative for people and contributes to the adequacy of enterprises in accordance with current environmental legislation, as a way to mitigate environmental impacts, as well as ensure families the right to land tenure, establishing new paradigms of social inclusion. As a methodology, the deductive method and the techniques of bibliographic and documentary survey of qualitative characteristics are used. It is concluded that titration through urban land regularization - Reurb, fulfills the role of both the social and economic function, also fostering the economic development of the country.

**Keywords:** Land Instruments. Reurb. Case study.

## **LISTA DE FIGURAS**

Figura 1: Mapa de Localização Distrito de Entre Rios .....	10
Figura 2: Mapa do assentamento PA I, II e III (glebas rurais no entorno) do núcleo urbano Entre Rios.....	11

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>07</b>
2 Objeto de estudo: Distrito Entre Rios, Nova Ubiratã .....	09
3 Projeto de reurb, regularização de imóveis não residenciais para a mitigação de impactos ambientais.....	12
3 Instrumentos Econômicos Municipais.....	18
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>20</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>22</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O constante e exponencial crescimento demográfico e a desigualdade no acesso a posse e a propriedade acabam contribuindo para as frequentes ocupações irregulares do território urbano e rural nacional, provocando inquietações e inseguranças cotidianas, visto que existe uma batalha diária pela apropriação e defesa dos espaços, desencadeando reverberações em dimensões sociais, econômicas e políticas.

A demanda de reconhecimento e legalização destas ocupações irregulares compreende diversos setores dentro da sociedade e por esse motivo necessita ser planejada e trabalhada de maneira multidisciplinar, para que compreenda um conjunto de aspectos jurídicos, ambientais, sociais e urbanísticos e para que possa atender de forma justa, eficiente e eficaz toda a população.

Neste diapasão é fundamental que o tema da regularização fundiária se fortaleça e se consolide cada vez mais na agenda das políticas públicas, principalmente para a melhoria das condições de gestão territorial e para a promoção da segurança jurídica nas transações imobiliárias. O Brasil tem avançado rapidamente na construção das políticas fundiárias, cabendo ao poder público trabalhar no intuito de que todos tenham acesso digno a terra urbana: seja para morar, trabalhar, transitar e desenvolver inúmeras outras atividades do dia a dia, a terra é insumo fundamental e sofre as consequências da ação do homem sobre a natureza devendo, portanto, ser ocupada e utilizada com critério, assegurando-se a sua função social.

Em virtude disto, foi criada a Lei federal nº 13.465, de 2017, que traz em seu bojo normativo novos instrumentos de aplicação, facilitando o acesso, desburocratizando os procedimentos de regularização fundiária e ampliando as possibilidades e a escala de atuação das prefeituras e dos cartórios de registro de imóveis nestes processos.

De forma prática, a regularização das áreas afetadas propicia vários benefícios aos seus ocupantes, como por exemplo: a segurança na posse/propriedade para moradia ou outros usos não residenciais, acesso aos serviços públicos essenciais e a financiamentos habitacionais para melhoria das construções existentes, integração das áreas da cidade, através de endereçamento oficial, inclusão dos lotes nos cadastros municipais, manutenção dos espaços públicos internos nas ocupações, dentre outros.

Justamente desta necessidade de adequação e legalização fundiária surgiu o presente estudo que, em parceria com o Programa Rede Amazônia e Prefeitura de Nova Ubiratã/MT, por meio de um projeto piloto através da regularização fundiária, delimitou como objeto de

pesquisa e levantamento de dados a área do imóvel urbano denominado Distrito de Entre Rios – Projeto Assentamento Boa Esperança I, II, III; situado no município de Nova Ubiratã, Estado do Mato Grosso, no intuito de fomentar o instrumento de regularização fundiária urbana – REURB, desta localidade.

Insta salientar que desde a divisão territorial do município, em 2009, Nova Ubiratã é constituída da sede e mais seis distritos adjacentes, dentre os quais, o distrito de Entre Rios. Este distrito, de acordo com a matrícula nº 3355, CRI Nova Ubiratã/MT, conta com área de 70,2266 ha (setenta hectares, vinte e dois ares e sessenta e seis centiares) e está situado a uma distância de 160 km da sede do município, sendo sua população estimada em cerca de 958 (novecentos e cinquenta e oito) habitantes. A sua malha urbana conta com 49 quadras, e 348 lotes, onde estão localizadas as áreas residenciais, comerciais e industriais.

No decorrer das pesquisas de campo para levantamento de dados desta área, além das irregularidades fundiárias, algumas outras realidades subjacentes foram detectadas, alguns problemas, sendo o aspecto ambiental um dos mais afetados. Principalmente nos núcleos não residenciais, em alguns segmentos como os das serrarias, do cemitério, do abastecimento de água por meio do poço artesiano, da disposição do lixo urbano, dentre outros, foram constatadas desconformidades quanto ao correto e adequado trato ao meio ambiente.

Neste contexto, conforme se demonstrará adiante, pode ser constatada íntima relação entre as ocupações irregulares do território, a exclusão social e os impactos ambientais decorrentes do processo de urbanização. A correlação destes elementos implica tanto em segregação territorial, uma vez que empurra para a margem da sociedade aqueles grupos excluídos da economia urbana formal, estimulando a informalidade e, também, a inadequação em relação às normas jurídicas vigentes.

Diante disso, para que a regularização fundiária estenda seus benefícios para além da simples titulação da propriedade e atinja também seus diversos aspectos sociais oriundos, se faz necessário alguns ajustes com os atores envolvidos, os quais deverão atuar conjuntamente de maneira articulada em ações de enfrentamento da problemática da informalidade urbana, amparados de políticas públicas e sociais.

Assim sendo, os direitos reais provenientes da titulação em nome daqueles que informalmente ocupam imóveis urbanos servem não apenas para o reconhecimento do direito de posse/propriedade, mas atuam também como instrumentos de desenvolvimento econômico, uma vez que estimulam a utilização destes imóveis como base para investimentos do capital produtivo brasileiro, podendo por exemplo, ser ofertados como garantia para financiamentos e empréstimos junto as instituições financeiras. A facilidade e o acesso as linhas de crédito e



financiamentos subsidia e fomenta a aplicação destes recursos para a melhoria dos próprios imóveis e também para investimentos em pequenos negócios. A regularização fundiária, portanto, serve como importante instrumento de avanço econômico e social.

Em função disto, a área supracitada do distrito encontra-se enquadrada no processo de regularização fundiária através de duas modalidades – REURB “S” – Regularização Fundiária de Interesse Social e, REURB “E” – Regularização Fundiária de Interesse Específico. Apesar da pesquisa atender as duas modalidades na regularização, o presente trabalho foi direcionado a regularização fundiária urbana de imóveis não residenciais com finalidade industrial; a exemplo a serraria implantada na área em estudo.

Para o desenvolvimento da pesquisa utilizou-se a metodologia através de estudo de caso, por meio de uma abordagem dedutiva. Técnicas de levantamento bibliográfico e documental, de característica qualitativa. O levantamento sobre o estudo de caso foi feito por meio das informações disponibilizadas pela Prefeitura de Nova Ubiratã-MT, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e pesquisa “*in loco*” com a equipe técnica do Grupo de Trabalho Municipal - GTM/MT, nomeada através do Decreto nº 0103/2021 e Portaria nº 0615/2021.

Na primeira etapa utilizou-se estudo de caso, através da pesquisa da área, objeto de estudo e suas características. Na segunda etapa identificou-se a problematização através das inconformidades ambientais e na terceira e última etapa, buscou-se soluções, conciliando a atividade econômica com desenvolvimento, junto a proteção do meio ambiente como forma de mitigar os impactos ambientais inerentes das atividades potencialmente lesivas, destacando os pontos positivos que a regularização fundiária vem beneficiar a população através da Reurb.

O presente estudo tem como objetivo analisar de que modo o processo de regularização fundiária urbana de empreendimentos não residenciais, pode ser conjugado com instrumentos econômicos para fomentar a adequação ambiental das atividades a serem regularizadas no Distrito de Entre Rios.

## **2. Objeto de estudo: Distrito Entre Rios, Nova Ubiratã**

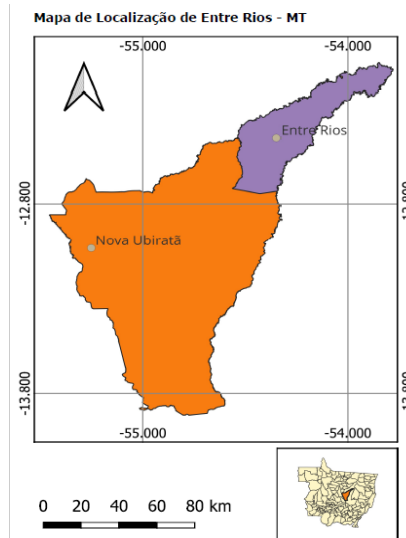
Conforme dados do Sebrae (2019), o município de Nova Ubiratã, foi fundado pelo Sr. Manoel Pinheiro, quem também denominou o núcleo de “Ubiratã”, formando o patrimônio de Ubiratã. Segundo dados de moradores mais antigos da localidade, o nome faz referência à Fazenda Ubiratã, em cujo território desenvolveu-se o núcleo que deu origem ao atual município. Outra corrente que deu origem do nome é em homenagem a cidade de Ubiratã, localizada na

região centro-oeste do Estado do Paraná. Vieram de lá os primeiros colonos que habitaram esta região, conforme afirmação de pioneiros. Famílias mais antigas: Feijó, Setter, Ross, etc.

O município localizado no estado de Mato Grosso, região centro-oeste do país também apresenta seu território situado na centralidade estadual. Segundo o IBGE (2021) sua área territorial apresenta extensão de 12.460,736 km<sup>2</sup> e seu crescimento populacional é atribuído ao fluxo migratório em função do desenvolvimento da economia regional, centrada na agropecuária e no cultivo de algodão, arroz, feijão, milho e soja, entre outros segmentos produtivos localizados no município.

De acordo com dados fornecidos pela equipe técnica do GTM/MT, a localidade foi elevada à categoria de município pela Lei Estadual nº 6.691/1995, desmembrado dos municípios de Vera e Sorriso. Apresenta seis distritos: Novo Mato Grosso, Parque Água Limpa, Piratininga, Santa Terezinha do Rio Ferro, Santo Antônio do Rio Bonito e Entre Rios, sendo este último, objeto desta pesquisa.

**Figura 1:** Mapa de localização Distrito de Entre Rios



**Fonte:** Mapa Acervo Equipe Rede Amazônia UFMT/UFPA (2021).

A área delimitada como projeto piloto do Programa Rede Amazônia e Prefeitura de Nova Ubiratã/MT, está localizada no **Distrito de Entre Rios** (criado através da Lei Municipal nº486/2009, elevado à categoria de distrito), situado a uma distância de 160 km da sede do município e sua população é estimada<sup>1</sup> em cerca de 958 (novecentos e cinquenta e oito) habitantes.

<sup>1</sup> Conforme dados fornecidos pela Prefeitura (2021), foi estimada população a partir do quantitativo de ligações de águas instaladas no Distrito e do cadastro único da saúde.

O perímetro a ser regularizado compreende na parcela do território distrital que integra a matrícula nº 3355 CRI, registrada no cartório do 1º ofício de Nova Uiratã, que foi doada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA para Prefeitura de Nova Uiratã.

Por meio de informações obtidas através de moradores antigos (um deles Sr. Ari Bastos, vereador do distrito) que acompanharam o desenvolvimento da agrovila - Distrito Entre Rios, nos foi relatado que a ocupação teve início em torno de 2009, quando o INCRA destinou áreas rurais através do Projeto de Assentamento – PA I, II e III, disponibilizando glebas rurais aos produtores e, também, houve a destinação da área do núcleo urbano através das matrículas nº 3355 que encontra-se registrada em nome do município.

Este núcleo urbano foi doado ao município devido à distância da sede do distrito, para a implantação de serviços essenciais disponibilizados para a população, com o intuito de facilitar o acesso dos moradores a insumos e serviços pró-comunidade e evitar que estes percorressem longas distancias para obtê-los.

**Figura 2:** Mapa do assentamento PA I, II e III (glebas rurais no entorno) do núcleo urbano Entre Rios



**Fonte:** Secretaria Municipal de Agricultura Prefeitura de Nova Uiratã-MT.

A partir de visitas e reconhecimento de campo, a Equipe do GTM/MT identificou que o núcleo urbano da matrícula nº 3355, que se encontra em situação consolidada e informal; com infraestrutura básica existente como: abastecimento de água através de poço artesiano por meio da concessionária SAAE - municipal, energia elétrica através da concessionária ENERGISA, escola, parque infantil, quadra de esportes, posto de saúde e subprefeitura, internet e outros. E também se verificou a inexistência de alguns serviços como: transporte público, creche, segurança e serviços bancários.

O material levantado aponta, ainda, que o distrito de Entre Rios conta com infraestrutura própria e já definida, através de arruamento, divisão de quadras e lotes. A malha urbana conta

com 49 quadras, 348 lotes, onde estão localizadas as áreas residenciais, comerciais, de equipamentos públicos, unidades mistas, comércio e indústria.

Estes dados iniciais são parte fundamental no processo de regularização e elaboração de diagnóstico, pois servem de embasamento para o estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, social, urbanística e ambiental, conforme prevê o artigo 35, III, da lei nº 13.465/2017 e, a partir desta análise, será possível enquadrar o projeto de regularização nas modalidades de Reurb consagradas pela mesma lei (artigo 13).

Redação do art. 9º: Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (BRASIL, 2017).

E consagradas pela mesma lei art. 13.465/2017. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Neste sentido, convém esclarecer que o território acima descrito, objeto desta pesquisa, após serem examinadas suas peculiaridades, demonstrou se encaixar parte na modalidade Reurb-S e parte na Reurb-E.

O presente artigo, no entanto, em razão de sua visão analítica quanto aos impactos ambientais decorrentes de empreendimentos em áreas não residenciais, voltou-se exclusivamente para o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico na modalidade (Reurb-E), onde a forma de titulação é realizada de maneira onerosa (por meio de vendas).

### **3 Projeto de regularização fundiária urbana de imóveis não residenciais com foco na mitigação dos impactos ambientais**

Em decorrência de constatação *in loco*, bem como da consequente elaboração de diagnóstico prévio, além das irregularidades fundiárias de cunho jurídico, social e urbanístico passíveis de regularização, foram identificadas também algumas inconformidades ambientais,

visto que, determinados espaços não procediam adequadamente com o manejo do meio ambiente, conforme prevê a legislação pertinente.

A definição de “poluidor”, segundo o ordenamento jurídico brasileiro, encontra lastro no artigo 3º, inciso IV, da Lei 6.938/81, que expressa: “poluidor: a pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, responsável direta ou indiretamente por atividade causadora de degradação ambiental.”

A título de exemplificação, foram detectadas as seguintes situações, conforme levantamento *in loco* e pesquisa através do GTM/MT foi constatada inconformidades ambientais no uso do solo urbano: o cemitério sem as devidas licenças ambientais; o lixo urbano sem um plano de gerenciamento de resíduos sólidos; o sistema de abastecimento de água através de poço artesiano sem as devidas licenças e outorgas; a serraria localizada dentro do perímetro urbano (área em estudo), responsável pelo beneficiamento industrial de peças em madeira, sem um plano de gerenciamento de resíduos, dentre outros.

Antes, contudo, de adentrar mais profundamente no estudo de caso, necessário se faz, introduzir uma breve contextualização acerca da doutrina jurídica ambiental, já que os impactos ambientais gerados pelas ocupações irregulares e pela exploração da atividade econômica, comumente, acabam por produzir efeitos diretos e indiretos e, externalidades negativas que resultam na perda ou diminuição de bem-estar social, fator que afronta direito constitucionalmente assegurado. Neste sentido, a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 225, garante expressamente: “Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial a sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e a coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.”

Em respeito a este dever de proteção e preservação dos recursos naturais, tanto a coletividade quanto o Poder Público devem atuar no sentido de que suas atividades sejam o menos danosas possíveis, mitigando seus impactos e compensando, de alguma maneira, os eventuais prejuízos já ocorridos.

Neste diapasão, em busca da regulamentação das atividades humanas efetiva ou potencialmente impactantes sobre o meio ambiente, tem-se o Direito Ambiental, conjunto de normas e institutos jurídicos que reúne aspectos de vários ramos do direito, cujo propósito é instrumentalizar e disciplinar os comportamentos humanos em relação ao meio ambiente, no intuito de defesa, melhoria e proteção deste patrimônio. Reforçando este viés, a Lei nº 6.938/81, integrante fundamental do arcabouço jurídico ambiental, dispõe sobre a política nacional de meio ambiente, seus fins e mecanismos de aplicação.

A referida lei cunhou, para a fácil identificação de agentes em condutas potencialmente lesivas ao meio ambiente, a definição de “poluidor”, lastreando-a no texto do artigo 3º, inciso IV: “poluidor: a pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, responsável direta ou indiretamente por atividade causadora de degradação ambiental.”

Ainda sob a ótica desta lei, levando-se em conta que os recursos naturais são escassos e que seu uso indiscriminado ora acarreta reflexos no tocante a degradação, ora a escassez, consubstanciou-se no artigo 4º, VIII, o princípio do poluidor pagador, o qual impõe ao sujeito poluidor a obrigação de recuperar e/ou indenizar os danos causados, bem como determinou ao usuário que contribua pela utilização dos recursos naturais explorados para fins econômicos.

Para que a política ambiental consiga, de maneira efetiva cumprir a lei, adequando as posturas e corrigindo os efeitos adversos do uso e exploração inadequados dos recursos naturais, necessário se faz o uso de ações de cunho regulatório e de políticas de incentivo ao desenvolvimento sustentável.

Assim, surgiram os instrumentos de política ambiental, cuja função primordial é corrigir as falhas de mercado oriundas da poluição do meio ambiente. Sendo eles: instrumentos de comando-e-controle (regulação direta - tratando das proibições, restrições, controle, especificações, etc.); instrumentos de comunicação (tratando do fornecimento de informações, acordos, sistema de gestão, selos ambientais, etc); e instrumentos econômicos (tratando de taxas e tarifas, subsídios, certificados de emissão transacionáveis, etc).

Dando enfoque ao último instrumento, o econômico, cuja função primordial é internalizar custos externos nas estruturas de produção e consumo da economia. Tão importante, que está explicitado no próprio site oficial do Ministério do Meio Ambiente, conforme transliteração abaixo:

(...)Instrumentos Econômicos (IEs), cuja função principal é internalizar custos externos nas estruturas de produção e consumo da economia. Os IEs representam uma das estratégias de intervenção pública, complementar aos tradicionais mecanismos de comando e controle, que busca aperfeiçoar o desempenho da gestão e sustentabilidade ambiental, influenciando o comportamento dos agentes econômicos e corrigindo as falhas de mercado (MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE – site).

Atualmente, conforme se interfere do portal oficial, são dois os instrumentos econômicos trabalhados pelo Ministério do Meio Ambiente: **Compensação ambiental** - embasada diretamente no princípio do poluidor-pagador, trata-se de mecanismo financeiro que visa orientar, via preços, os agentes econômicos quanto a valorização dos bens e serviços ambientais, levando-se em conta, a sua potencial escassez e seu custo de oportunidade social; e Fomento – trata-se de atividade institucional que visa promover incentivos econômicos para fins de desenvolvimento sustentável, seja por meio de instrumentos fiscais, tributários e creditícios diversos, aplicados em contextos específicos.

Destarte, ressaltada a importância da aplicação dos instrumentos jurídicos de proteção ambiental, por meio do paralelo acima mencionado, voltemos ao exemplo da serraria implantada no Distrito de Entre Rios. Consoante a análise ambiental, observada a paisagem urbanística, foi detectado como um dos principais problemas, o descarte inadequado de **resíduos sólidos** como pó de serra, cavaco, sobras de madeira e até mesmo madeiras já beneficiadas e armazenadas de forma incorreta. A serraria, recebe a madeira bruta e transforma em madeira trabalhada/beneficiada, muito utilizada na construção civil ou na fabricação de móveis.

Independentemente do tipo de indústria madeireira, a geração de resíduo é consequência direta do processo primário ou secundário da madeira sólida, de acordo com suas características morfológicas, os resíduos dessas indústrias são classificados como: cavacos- partícula com dimensões máximas de 50x20mm, em geral provenientes do uso de picadores; maravalhas – resíduo com menos de 2,5 mm/ serragem – partículas de madeira com dimensões entre 0,5 e 2,5 mm, provenientes do uso de serras; pó – resíduos menores que 0,5 mm; lenha – resíduos de maiores dimensões, compostos por constaneiras, aparas e resíduo de topo de tora. Os resíduos gerados pela indústria madeireira é um material que constitui uma ameaça para o meio ambiente quando disposto de forma inadequada (FRANCESCHINI, 2004 apud CERQUEIRA; VIEIRA; BARBERENA, 2012, p. 507).

Para utilização e disposição da matéria prima, percebe-se, não ter espaço definido no local para armazenar o produto e comercializar, porém, é importante atentar-se para algumas condicionantes como: espaço para carga e descarga da matéria prima, local destinado aos maquinários e linha de produção, espaço para vendas, manobra de veículos e principalmente o armazenamento correto do produto no pátio; se faz necessário definição de espaço e planejamento.

A destinação inadequada dos resíduos, não só altera a paisagem do entorno, como também traz consequências negativas para o coletivo social e pode ser prejudicialmente danoso à saúde do meio ambiente. O descarte inadequado dos resíduos ocorre, comumente, pois as empresas não os aproveitam adequadamente sob a alegação de que o custo/benefício não compensa, porém, o que se percebe é a falta de conhecimento e investimento em melhorias na produção.

As serrarias são geralmente caracterizadas como indústrias isoladas, de pequeno capital e manejo inadequado. Além disso, são indústrias que podem ter baixo rendimento operacional, produtivo e ampla produção de resíduos (VITAL, 2008, p. 3).

Os resíduos produzidos pelas serrarias podem ser transformados em novos produtos, como adubo orgânico, compostagem, fabricação de energia e pequenos objetos, fortalecendo as atividades madeireiras, transformando-se em uma nova viabilidade econômica para o empreendimento.

Resíduo como tudo aquilo que não é aproveitado, que sobra, que não possui valor, sendo, então, considerado como lixo, o qual precisa ser eliminado. Porém, atualmente existem várias formas de aproveitamento dos resíduos tornando-os rentáveis, além de minimizar os efeitos nocivos ao meio ambiente (LIMA; SILVA, 2005, p. 107).

Embora, como apontado acima, o reaproveitamento de materiais que anteriormente seriam destinados a descarte demonstre ser uma possibilidade de não apenas dar melhor destinação aos resíduos do processo de beneficiamento da madeira, mas também sirva como fonte alternativa de renda. O que se percebe é que este potencial não é explorado, seja por falta de conhecimento, informação, qualificação de mão de obra e, principalmente, investimentos nesta área.

O aproveitamento de resíduos de madeira tem contribuído para a racionalização dos recursos florestais, proporcionando uma nova alternativa socioeconômica às empresas, além de contribuir para uma adequação ambiental do gerenciamento de resíduos sólidos industrial. Esse material (...) pode ser utilizado de maneira alternativa para incrementar as receitas de alguns estabelecimentos madeireiros (Franceschini, 2004 apud Cerqueira; Vieira; Barberena, 2012, p. 507).

Logicamente, qualquer uma destas implementações requer a aplicação adequada de recursos, pois, para tudo há um custo econômico envolvido. É inegável que as melhorias no processo de produção trazem retorno financeiro a médio e longo prazo, entretanto, para que tal ocorra é imprescindível que um investimento inicial seja feito. É justamente esta a dificuldade principal que os empreendimentos encontram, porquanto, muito dificilmente uma instituição financeira sólida fornecerá linhas de crédito as empresas que não estejam regularmente estabelecidas e burocraticamente adequadas. Desamparadas, portanto, acabam por ser cada vez mais, empurradas para a margem da sociedade e para a informalidade.

Destarte, notadamente percebe-se existir uma correlação íntima entre a ocupação irregular do território, o fenômeno da exclusão social e os impactos ambientais decorrentes do processo de urbanização. Edesio Fernandes (2000), assim descreve:

Na maioria dos casos, a exclusão social tem correspondido também a um processo de segregação territorial, já que os indivíduos e grupos excluídos da economia urbana formal são forçados a viver nas precárias periferias das grandes cidades, ou mesmo em áreas centrais que não são devidamente urbanizadas. Dentre outros indicadores da



poderosa combinação entre exclusão social e segregação territorial – mortalidade infantil; incidência de doenças; grau de escolaridade; acesso a serviços, infraestrutura urbana e equipamentos coletivos; existência de áreas verdes, etc. -, dados recentes indicam que cerca de 600 milhões de pessoas nos países em desenvolvimento vivem atualmente em situações insalubres e perigosas. Exclusão social e segregação territorial têm determinado a baixa qualidade de vida nas cidades, bem como contribuído diretamente para a degradação ambiental e para o aumento da pobreza na sociedade urbana.

As questões econômico, sociais e ambientais caminham lado a lado e impactam profundamente as realidades umas das outras. A sadia qualidade de vida da população, por exemplo, é um aspecto decorrente, dentre outros fatores, de um meio ambiente ecologicamente preservado e equilibrado, conforme o texto do Artigo 225, de nossa Carta Magna de 1988: “Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.”

Ao analisarmos, ainda, outros dispositivos, encontramos óticas convergentes neste sentido. A própria Constituição Federal prevê que - em seu Artigo 5º, XXIII - a propriedade deverá atender a sua função social, o que se dá, essencialmente, com o aproveitamento racional e a utilização adequada dos recursos do meio ambiente, seguindo os critérios e exigências contidos em lei (Artigo 186 da Constituição Federal).

O princípio da função social da propriedade impõe que, para o reconhecimento e proteção constitucional do direito do proprietário, sejam observados os interesses da coletividade e a proteção do meio ambiente, não sendo possível que a propriedade privada, sob o argumento de possuir a dupla natureza de direito fundamental e de elemento da ordem econômica, prepondere, de forma prejudicial, sob os interesses socioambientais (MACHADO, 2008, on-line).

Seguindo esta mesma linha, o Código Civil (Lei 10.406/02), em seu artigo 1.228, §1º, dispõe que:

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

A própria lei que regulamenta a regularização fundiária, Lei 13.465/17, traz no § 1º do Artigo 9º, a seguinte redação:

Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social

e **ambiental** e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional. (grifo nosso)

Nesta toada, em cumprimento ao estabelecido por lei, todos os esforços possíveis devem ser empregados de forma articulada e ampla, de modo que os benefícios da titulação da terra ultrapassem não apenas os aspectos jurídicos/burocráticos da propriedade, mas que atuem também, como instrumentos de desenvolvimento econômico e social para o bem comum da população. O pensamento do economista (SOTO, 2001, p. 63) se deixa entrever de modo cristalino na seguinte passagem:

O direito de propriedade tem inegavelmente uma importante função econômica, função surgida no início do século XX, quando a propriedade abandonou a ideia de utilização exclusiva para uma visão funcional, inserida como peça fundamental para o desenvolvimento econômico. A partir de então, o direito de propriedade passou a ser considerado a própria base sobre a qual é erigida a economia de mercado, porquanto permite a geração e a circulação de riquezas fundamentais ao desenvolvimento econômico.

A regularização da propriedade fundiária é, conforme demonstrado, de suma importância para que o imóvel deixe de ser um ativo morto e passe a gerar capital, alcançando, assim, a fungibilidade e proporcionando que seu potencial econômico seja amplamente explorado, seja no uso, gozo e fruição do bem em si, ou mesmo, para que seja disposto em garantia de investimentos em negócios junto de instituições financeiras, resguardando a segurança jurídica das transações, requisito essencial para o funcionamento da economia. Nas palavras de González (2002, p. 13): “Especificamente, reconhece-se em âmbito mundial a relação de segurança jurídica preventiva entre o sistema registral e o desenvolvimento econômico”.

A titulação beneficia não apenas aos atores da regularização fundiária, mas também, a população de maneira geral, pois seus benefícios são estendidos a sociedade como um todo.

É a documentação de propriedade que fixa as características econômicas dos ativos para que possam ser usados nas garantias de transações comerciais e financeiras (...). Para criar crédito e gerar investimento, o que as pessoas hipotecam não são os ativos físicos em si, mas suas representações de propriedade – os títulos e ações registrados – regidos por leis que podem ser executadas em toda a nação (SOTO, 2001, p. 79-80).

#### 4 Instrumentos Econômicos Municipais

Seguindo esta lógica, portanto, no caso do empreendimento da serraria supracitada utilizada como exemplo, para que ocorra o processo de Reurb “E” e a consequente titulação do imóvel não residencial, será necessário o atendimento de algumas condicionantes, formalizadas através da lei n 13.465/2017.

**Art. 38.** Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E. (BRASIL, 2017).

Portanto, o município deve incluir entre as exigências para a aprovação da REURB E, medidas de ação e compensação urbanística e ambiental, conforme autoriza o artigo 38 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Para que ocorra a regularização fundiária REURB – E, o GTM/MT, formado por uma equipe multidisciplinar, propõe a criação de uma Lei Municipal, como forma de instituir instrumentos econômicos como forma de corrigir uma externalidade ambiental.

Após estudo técnico e comprovada a necessidade de intervenção para que ocorra regularização, que implica em melhorias das condições ambientais em relação a ocupação informal anterior. O município adicionalmente, deve impor aos beneficiários da Reurb-E que ocupam grandes áreas no distrito (e utilizam o solo em desconformidade com as leis ambientais) O GTM/MT, propõe aos ocupantes/beneficiários, medidas de mitigação, para que a regularização fundiária ocorra, como: a entrega de áreas verdes e equipamentos comunitários prontos e acabados, inclusive como medida de ação e compensação urbanística/ambiental, como autoriza o artigo 38 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Também através da lei municipal, criar um fundo destinado a reserva fundiária urbanística/ambiental destinado a implantação e melhorias em obras de REURB – S. Uma outra opção de medida de compensação.

É importante destacar que a regularização fundiária no distrito Entre Rios, por meio de procedimentos da Lei nº 13.465, de 2017 e decreto 9.310 de 2018, demanda ainda destes ajustes técnicos, institucionais e alguma repactuação com os principais atores envolvidos, ressaltando-

se que todo o processo de regularização fundiária traz benefícios múltiplos, promove o desenvolvimento urbano e social da área afetada, incrementa a arrecadação do município e permite a geração de crédito lastreado em garantia real, com menores taxas de juros, ou seja, movimentada toda a economia do município.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As ocupações irregulares das áreas urbanas geram transtornos em vários seguimentos da sociedade, além de interferirem na paisagem urbana, com a implantação de construções irregulares que utilizam o espaço urbano de forma desordenada, de trazem prejuízos aos cofres públicos em relação a arrecadação de impostos, impactam ainda os campos econômicos, sociais, jurídicos e ambientais de forma direta e indireta.

Assim sendo, pode-se concluir que estes avanços urbanos irregulares estão intimamente relacionados ao fenômeno da exclusão social e dos impactos ambientais decorrentes dessas dinâmicas. Como consequência disto, a informalidade acaba prosperando e torna-se fator obstáculo ao acesso a recursos e ativos financeiros que, potencialmente, poderiam promover o desenvolvimento destas localidades.

Em função de tamanha diligência, o poder público tem caminhado a passos largos no sentido de desenvolver leis e implementar políticas públicas que atendam a demanda de reconhecimento e regularização destes espaços. Em virtude disto foi criada a Lei nº 13.645/17, que dispõe sobre os procedimentos de regularização fundiária rural e urbana.

Neste sentido, o presente estudo surgiu como insumo para dar suporte ao processo de regularização fundiária em áreas de **Reurb “E”** não residenciais, no **Distrito de Entre Rios**, município de Nova Ubiratã-MT, por meio de uma análise feita, sobretudo, pela ótica dos aspectos socioeconômicos e ambientais desta localidade. Para tal, utilizou-se, a título de exemplificação, o empreendimento de uma serraria, implantada na área de Reurb.

Constatou-se que a indústria madeireira através da serraria gera grande volume de resíduos, que dispersos ao meio ambiente podem trazer problemas de poluição, especialmente quando não há o controle e manejo ambiental adequados.

Conforme mencionado no estudo, existem alternativas para reverter esta situação que, além de atenderem aos requisitos legais de manejo e mitigação dos impactos ambientais, ainda servem de alternativa sustentável de reaproveitamento dos resíduos da madeira que antes era destinada a descarte. Este processo, além disto, pode gerar aumento nas receitas e rendimentos da empresa, agregando valor em um produto ambientalmente correto. Contudo, para que isto

ocorra, são necessários investimentos, seja para a compra de maquinários, qualificação de mão de obra, melhorias na infraestrutura, etc., pois em tudo existem custos envolvidos.

Neste sentido, a informalidade, preponderantemente, se mostra como fator limitante ao acesso a linhas de crédito e financiamentos, pois, para que se transacione junto das grandes e sólidas instituições financeiras é necessário que os empreendimentos sejam regularizados e, possam, por exemplo, oferecer garantias que assegurem o negócio jurídico.

Sob este aspecto, a regularização da propriedade fundiária, então, traz benefícios em frentes amplas, visto que os imóveis deixam de ser um ativo morto e passam a gerar capital, alcançando, assim, a fungibilidade e proporcionando que seu potencial econômico seja amplamente explorado.

Neste sentido, para que a regularização fundiária urbana ocorra de maneira ampla, é preciso que a população e os entes do poder público atuem de maneira articulada, por meio de políticas públicas e da instituição de instrumentos econômicos que viabilizem a adequação legal e a consequente mitigação dos impactos.

Desta forma, a presente pesquisa contribui com informações importantes para implementação da titulação de posse/propriedade por meio da Reurb e, também, propicia novas alternativas socioeconômica de desenvolvimento fator que, consequentemente, contribui para a adequação jurídica e ambiental dos atores envolvidos.

## **REFERÊNCIAS**

BRASIL. **Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm). Acesso em: 05 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 09 mar. 2022.

BRASIL. IBGE. **Principais informações sobre o município**. Disponível em <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mt/nova-ubirata.html>. Acesso em: 29 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2010/lei/112305.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/112305.htm). Acesso em: 10 nov. 2021.

CERQUEIRA, P. H. A.; VIEIRA, G. C.; BARBERENA, I. M., et al. **Análise dos Resíduos Madeiros Gerados Pelas Serrarias do Município de Eunápolis-BA**. Floresta e Ambiente 2012; 19(4):506-510.

FERNANDES, E. **Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil: uma introdução**. In Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

FRANCESCHIN, G. L. **Biomassa de madeira pode gerar 28 MW de energia**. FSP Saneamento & Meio Ambiente, 2004.

GONZÁLEZ, F. P. M. A função econômica dos sistemas registrais. In: Revista de direito imobiliário, vol. 53. São Paulo: Editora. **Revista dos Tribunais**, jul./dez. 2002, p. 13-34

LIMA, E. G. de.; SILVA, D. A. da. **Resíduos gerados em indústrias de móveis de madeira situadas no pólo moveleiro de Arapongas-PR**. Floresta, v.35, n. 1, Curitiba, PR, 2005.

MACHADO, H. L. Função socioambiental: solução para o conflito de interesses entre o direito à propriedade privada e o direito ao meio ambiente ecologicamente preservado. MPMG Jurídico, 2008. Disponível em: <https://hebiachado.jusbrasil.com.br/artigos/325808939/funcao-social-da-propriedade> Acesso em: 10 mar. 2022.

MATO GROSSO. **Lei nº 6.691, de 30 de novembro de 1995**. Disponível em: [file:///C:/Users/User/Downloads/LEI%20DE%20CRIA%C3%87%C3%83O%20DO%20MUNICIPIO%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/LEI%20DE%20CRIA%C3%87%C3%83O%20DO%20MUNICIPIO%20(1).pdf). Acesso em: 02 nov. 2021.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. **Instrumentos Econômicos**. Disponível em: <https://antigo.mma.gov.br/governanca-ambiental/economia-verde/instrumentos-econ%C3%B4micos.html>. Acesso em: 11 mar. 2022.

NOVA UBIRATÃ. **Lei nº 486/2009, 23 junho de 2009**. Súmula: cria o Distrito de Entre Rios no Município de Nova Ubiratã – MT e das outras providências.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA UBIRATÃ. Disponível em: <https://www.novaubirata.mt.gov.br/>. Acesso em: 29 out. 2021.

SEBRAE/MT - Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas em Mato Grosso. **Cidade Empreendedora Sustentável: Nova Ubiratã em números**. Edição 2019. Disponível em: <https://novaubirata.mt.leg.br/public/files/nova-ubirata-01-07-1.pdf>. Acesso em: 18 jan. 2022.

SOTO, H. **O mistério do capital** – Por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Trad. Zaida Maldonado. Rio de Janeiro: Record, 2001.

VITAL, B. R. **Planejamento e operação de serrarias**. Viçosa, MG: Editora UFV, 2008. 211 p.