

IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO E SUSTENTABILIDADE III

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Educação Jurídica

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito e sustentabilidade III [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Marcia Andrea Bühring; Jerônimo Siqueira Tybusch; Ana Flávia Costa Eccard – Florianópolis: CONPEDI, 2026.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-604-7

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Constituição, Processo e Justiça Social: o papel da jurisdição constitucional na efetivação de direitos

2. Direito. 3. Sustentabilidade. IX Encontro Virtual do CONPEDI (2: 2026: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO E SUSTENTABILIDADE III

Apresentação

DIREITO E SUSTENTABILIDADE III

A presente obra reúne estudos que refletem a complexidade e a transversalidade dos desafios ambientais contemporâneos, evidenciando que a proteção do meio ambiente exige respostas jurídicas capazes de articular dimensões ecológicas, sociais, econômicas, tecnológicas e institucionais. Em um cenário marcado pela intensificação das mudanças climáticas, pela emergência de novos riscos socioambientais e pela transformação dos modelos produtivos, os capítulos apresentados analisam diferentes interfaces do Direito Ambiental, destacando a necessidade de fortalecimento da governança ambiental, da justiça climática e dos instrumentos jurídicos voltados à sustentabilidade. As pesquisas dialogam com temas centrais da agenda ambiental global, como políticas públicas climáticas, proteção dos direitos humanos, preservação da biodiversidade, transição energética, economia de baixo carbono e concretização do direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Intitulada “DIREITO E SUSTENTABILIDADE III”, organizada pelos professores Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Universidade Federal de Santa Maria; Marcia Andrea Bühring - PUCRS - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul e Ana Flávia Costa Eccard - Centro Universitário Unifacvest, e sob diferentes perspectivas teóricas e metodológicas, os autores enfrentam desafios que revelam a constante evolução do Direito Ambiental diante das novas configurações da sociedade contemporânea. As reflexões propostas mostram a importância de superar modelos tradicionais de proteção ambiental, incorporando abordagens baseadas na participação social, na inovação responsável, na cooperação internacional, na responsabilidade empresarial e na valorização dos saberes plurais. Ao reunir análises sobre

Processo de Formação da Agenda Ambiental”, analisa os desafios da consolidação da agenda climática brasileira diante da intensificação da crise ambiental e dos eventos climáticos extremos. A autora evidencia os entraves institucionais, políticos e orçamentários que dificultam a efetividade das políticas de mitigação e adaptação, contribuindo para a reflexão sobre o fortalecimento da governança ambiental e da atuação estatal frente às mudanças climáticas.

Na interface entre direitos humanos, justiça socioambiental e proteção das comunidades tradicionais, Natália de Andrade Fernandes Neri, Aline Elvis Amorim Moura e Marcella Eduarda Leão Dias Pinheiro, no capítulo “O Caso dos Quilombolas de Alcântara vs. Brasil: Reflexões sobre a Efetivação dos Direitos Socioambientais pela Jurisprudência da CtIDH”, analisam a condenação do Estado brasileiro pela Corte Interamericana de Direitos Humanos, destacando a proteção dos direitos territoriais, culturais e socioambientais das comunidades quilombolas. As autoras ressaltam a importância da consulta prévia, da propriedade coletiva e da jurisprudência internacional como instrumentos de fortalecimento dos direitos humanos e da justiça ambiental.

Sob uma perspectiva de renovação dos fundamentos éticos do Direito Ambiental, Juliane Machado Smith, no capítulo “Os Paradigmas Antropocêntrico e Biocêntrico: Análise das Conexões com o Direito Fraternal no Contexto do Rio Grande do Sul”, propõe uma reflexão sobre a transição do paradigma antropocêntrico para uma abordagem biocêntrica das relações jurídicas. A autora aproxima essa perspectiva dos pressupostos do Direito Fraternal, evidenciando a solidariedade, o cuidado e o bem comum como fundamentos para uma proteção mais ampla da vida e da natureza.

No campo da inovação tecnológica e da regulação ambiental, Benedito Fonseca e Souza Adeodato, Letícia Monteiro Ripper e Maria Eduarda Costa Santos de Souza Thiago, no capítulo “Regulação da Inteligência Artificial: Políticas Públicas para a Inovação Tecnológica Sustentável”, investigam os desafios e as potencialidades da inteligência

demonstra como a REURB contribui para a inclusão social, a segurança jurídica e a implementação dos objetivos da Agenda 2030, reforçando a importância das políticas fundiárias na construção de cidades mais resilientes e ambientalmente sustentáveis.

No contexto da transição energética e da tutela ambiental, Inde Stefania Girardi Rossato e Joel Frighetto, no capítulo “Procedimentos e Desafios Jurídicos do Licenciamento Ambiental em Empreendimentos de Energia Eólica Offshore”, analisam os principais desafios jurídicos relacionados ao licenciamento ambiental de empreendimentos eólicos marítimos no Brasil. Os autores evidenciam a complexidade dos impactos sobre os ecossistemas marinhos, a necessidade de maior coordenação institucional e a importância de critérios técnicos consistentes para assegurar segurança jurídica, eficiência administrativa e sustentabilidade no desenvolvimento das energias renováveis.

Na interface entre Direito Espacial, sustentabilidade global e governança ambiental internacional, Alberto de Moraes Papaléo Paes, André Antônio Lima Lopes e Lorena Filgueira da Cruz, no capítulo “O Paradoxo da Sustentabilidade Espacial e a Agenda 2030: Inovação Tecnológica, Detritos Orbitais e Desafios Jurídicos”, analisam os impactos da expansão das atividades espaciais e do crescimento dos detritos orbitais sobre a sustentabilidade do espaço exterior. Os autores evidenciam os limites da regulação jurídica atual diante dos novos desafios tecnológicos e ambientais, destacando a necessidade de fortalecimento da cooperação internacional, da governança espacial e de mecanismos preventivos capazes de conciliar inovação tecnológica, exploração espacial responsável e proteção ambiental para as presentes e futuras gerações.

Sob a perspectiva da tributação ambiental e do constitucionalismo ecológico, Lisbino Geraldo Miranda do Carmo, Michele Ticiane dos Anjos Santos Mendes e Tainah Fernandes Pereira, no capítulo “O Imposto Seletivo da Emenda Constitucional n. 132/2023 e o Princípio do Poluidor-Pagador: Extrafiscalidade Ambiental e Dever Fundamental de Proteção do Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado”, analisam o Imposto Seletivo como instrumento de

Corporativa: Perspectivas sobre Sustentabilidade e a Transição para o Lucro com Propósito no Século XXI”, analisam a incorporação dos direitos humanos como fundamento de uma gestão empresarial ética, sustentável e orientada por propósito. Os autores demonstram que a adoção de práticas de humanização corporativa, aliadas aos parâmetros ESG, às normas ISO e aos princípios internacionais de proteção dos direitos humanos, fortalece a governança consciente e transforma a responsabilidade socioambiental em um diferencial estratégico para a geração de valor, conciliando desenvolvimento econômico, dignidade humana e sustentabilidade.

Sob uma perspectiva crítica decolonial e latino-americana, César Augusto Soares da Costa, Luis Felipe Triana Jiménez e Sol Cecilia Garcés Ramírez, no capítulo “Expropriação Territorial, Capitalismo e os ‘Sem Direitos’: As Lutas Sociais na América Latina/Abya Yala”, analisam as relações entre expropriação territorial, colonialidade e crise socioambiental a partir da categoria dos “sem direitos”. Os autores evidenciam como os processos históricos de dominação afetam povos originários, comunidades tradicionais e grupos marginalizados, defendendo que as lutas socioambientais constituem projetos políticos emancipatórios voltados à construção de alternativas baseadas na justiça social, na pluralidade de saberes e em novas formas de relação entre sociedade e natureza.

No contexto da judicialização da política climática e do constitucionalismo ambiental, Jéssica Campos Savi e Helena Schuelter Borguesan, no capítulo “Judicialização da Política Climática e Supremo Tribunal Federal: Uma Análise da ADPF 708”, analisam o papel do Supremo Tribunal Federal na efetivação do direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado a partir do julgamento da ADPF 708. As autoras evidenciam que o reconhecimento da omissão estatal na operacionalização do Fundo Clima representa um marco da governança climática brasileira, reafirmando a força normativa da Constituição e o dever jurídico do Estado de implementar políticas públicas voltadas ao enfrentamento das mudanças climáticas, em equilíbrio com os princípios da separação dos Poderes e da proteção dos direitos fundamentais.

de licenciamento ambiental, o fortalecimento da participação social e a adoção de parâmetros normativos capazes de compatibilizar o desenvolvimento das energias renováveis com a tutela dos direitos fundamentais, da segurança jurídica e da justiça socioambiental.

Na interface entre transformação digital e governança dos recursos hídricos, Julia Maria Araujo Queiroz e Lara Iris Rocha da Silva, no capítulo “Data Centers como Novos Concorrentes pelo Uso da Água: O Caso de Caucaia–CE e os Desafios Regulatórios no Semiárido Brasileiro”, analisam os impactos da instalação de data centers sobre a gestão das águas em regiões marcadas pela escassez hídrica. A partir do estudo de caso de Caucaia, no Ceará, as autoras evidenciam as limitações dos instrumentos jurídicos de gestão e licenciamento ambiental diante das novas demandas da economia digital, destacando a necessidade de aperfeiçoamento da governança hídrica, da transparência, da participação social e dos mecanismos regulatórios para compatibilizar inovação tecnológica, segurança hídrica e sustentabilidade.

No contexto da governança climática e da regulação dos mercados ambientais, Bruno Badan Martins, no capítulo “Créditos de Carbono na Aviação Civil Brasileira: Restrições de Acesso e Questões de Compliance como Desafios à Estruturação de um Mercado Sustentável”, analisa os desafios jurídicos, regulatórios e de compliance relacionados à utilização de créditos de carbono no setor da aviação civil. O autor evidencia como questões de rastreabilidade, certificação, governança e prevenção ao greenwashing influenciam a credibilidade dos mecanismos de compensação de emissões, defendendo o fortalecimento de instrumentos regulatórios e institucionais capazes de assegurar transparência, integridade e segurança jurídica na consolidação de um mercado de carbono confiável e alinhado aos padrões internacionais de sustentabilidade.

No contexto da gestão sustentável de resíduos sólidos na Amazônia, Hilzemara de Oliveira Alcântara e Adriano Fernandes Ferreira, no capítulo “A Crise dos Resíduos Sólidos Urbanos e os Desafios para uma Gestão Sustentável: O Caso de Tefé (AM)”, analisam os desafios

Na convergência entre governança climática, transformação digital e mercado de carbono, Ervin Hanke Neto, Matheus Dezen De Cecco e Carlos Renato Cunha, no capítulo “Regulação Jurídica do MRV Digital no Mercado de Carbono Brasileiro: Desafios Tecnológicos para a Implementação do Artigo 6 do Acordo de Paris”, analisam os desafios jurídicos e tecnológicos relacionados ao monitoramento, relato e verificação digital de emissões (MRV digital) no contexto do mercado de carbono brasileiro. Os autores destacam a importância de sistemas confiáveis de governança de dados, transparência e rastreabilidade para assegurar a integridade dos créditos de carbono e a compatibilidade do Sistema Brasileiro de Comércio de Emissões com os mecanismos cooperativos previstos no artigo 6 do Acordo de Paris, contribuindo para o fortalecimento da segurança jurídica e da efetividade das políticas climáticas.

Junho/2026

Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Universidade Federal de Santa Maria

Marcia Andrea Bühring - PUCRS - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul

Ana Flávia Costa Eccard - Centro Universitário Unifacvest

SUSTENTABILIDADE NAS CIDADES: O IMPACTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

SUSTAINABILITY IN CITIES: THE IMPACT OF URBAN LAND REGULARIZATION ON SUSTAINABLE DEVELOPMENT

Larissa Araujo e Almeida ¹

Resumo

Esta pesquisa adota o método hipotético-dedutivo para investigar a interseção entre o princípio do desenvolvimento sustentável e a regularização fundiária urbana (Reurb). Inicialmente, o presente estudo busca promover uma imersão teórica no conceito de desenvolvimento sustentável, revisitando sua trajetória histórica e conceitual, além de abordar os seus objetivos fundamentais, sendo a temática embasada sob a ótica de expoentes como Celso Antonio Pacheco Fiorillo, José Renato Nalini e Wilson Levy Braga da Silva Neto. A análise avança para a aplicação prática deste princípio no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente frente à Constituição Federal de 1988 e, em esfera global, no compromisso estabelecido pela Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas (ONU). O objetivo central é demonstrar como regularização fundiária urbana (Reurb) atua para a promoção de cidades sustentáveis, retratando seu conceito, suas características as questões envolvendo direitos ambientais e os aspectos principais no que tange à titulação de unidades imobiliárias em situação irregular, de modo a evidenciar a problemática da concretização do desenvolvimento sustentável através da regularização fundiária urbana (Reurb).

Palavras-chave: Desenvolvimento sustentável, Regularização fundiária urbana, Direitos ambientais, Cidades sustentáveis, Titulação

Abstract/Resumen/Résumé

This research adopts the hypothetical-deductive method to investigate the intersection between the principle of sustainable development and urban land regularization (Reurb).

portraying its concept, its characteristics, issues involving environmental rights, and the main aspects regarding the titling of real estate units in an irregular situation, in order to highlight the problem of implementing sustainable development through urban land regularization (Reurb).

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Sustainable development, Urban land regularization, Environmental rights, Sustainable cities, Titling

1 INTRODUÇÃO

Este artigo está situado no campo de estudo do Direito Ambiental e do Direito Constitucional Ambiental, empregando-se a pesquisa bibliográfica e fazendo uso do método hipotético-dedutivo para avaliar os resultados obtidos.

A finalidade da pesquisa está no fato de compreender o instituto da regularização fundiária como meio de promoção do princípio do desenvolvimento sustentável, de modo a compreender o fenômeno das denominadas cidades sustentáveis.

Ao abordar o princípio do desenvolvimento sustentável, busca-se analisar as suas origens e concepções, que segundo Fiorillo (2025), iniciou-se a sua disseminação com a conferência de Estocolmo em 1972, ficando definitivamente conceituado com o Relatório Brundtland, 1987, que o conceituou como sendo a preservação das necessidades para presentes e futuras gerações.

O pensar nas futuras gerações e também de garantir o mínimo para a proteção da presente geração, fez surgir os mecanismos de proteção ambiental, dentre eles, os “Objetivos de Desenvolvimento Sustentável” (ODS), contidos no documento denominado “Transformando nosso mundo: a Agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável”. Neste resta evidente a noção ampla de desenvolvimento, que vai muito além de somente a proteção do meio ambiente natural, estando estritamente ligado à garantia de proporcionar melhor qualidade vida (RODRIGUES, 2025).

Destarte, interpretando os dispositivos constitucionais, percebe-se que estes foram construídos tendo como fonte estas normas constitucionais de proteção ao meio ambiente e promoção do desenvolvimento sustentável, fazendo surgir uma ampla rede de amparo normativo, tanto no ordenamento jurídico externo quanto interno.

No que tange a regularização fundiária urbana, analisa-se sua tentativa de garantir o acesso à moradia e de promover a efetivação de direitos fundamentais nas cidades, sendo o seu conceito entendido como um instrumento da política urbana, cujo dever é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (NALINI & LEVY, 2013).

Com isso, traça-se o paralelo entre a promoção da regularização fundiária urbana com o princípio do desenvolvimento, que tem como objetivo atender os anseios da geração presente e resguardar os das futuras (TRENNEPOHL, 2025).

2 MÉTODO

O presente estudo possui como método de pesquisa, o hipotético-dedutivo, utilizando de hipóteses para traçar as perspectivas sobre o problema abordado (GIL, 2008). Essa pesquisa também vai utilizar o estudo de caso, estudando profundamente o objeto a ser explorado, de modo a permitir um conhecimento detalhado em relação a este (GIL, 2008).

Ademais, trata-se de pesquisa bibliográfica, desenvolvida a partir de estudos já elaborados da área, utilizando como base livros, artigos científicos, legislação e jurisprudência. Diferenciando-se da pesquisa documental por apresentar materiais que passaram por um olhar analítico (GIL, 2008).

3 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Será apresentado o conceito e evolução histórica do princípio do desenvolvimento sustentável, seus objetivos e a relação com a regularização fundiária urbana.

3.1 CONCEITO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO PRINCÍPIO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

O princípio do desenvolvimento sustentável surgiu a partir da Conferência Mundial de Meio Ambiente, realizada em 1972, em Estocolmo, como retrata o autor Celso Antonio Pacheco Fiorillo, “o princípio do desenvolvimento sustentável surgiu, inicialmente, de forma mais geral, na Conferência Mundial de Meio Ambiente, realizada em 1972, em Estocolmo, e repetida nas demais conferências sobre o meio ambiente” (FIORILLO, 2025, p. 34,).

Entretanto, segundo Fiorillo (2025) o conceito de desenvolvimento sustentável veio a ser melhor definido com a elaboração do Relatório Brundtland, em 1987, pela Comissão Mundial de Meio Ambiente e Desenvolvimento. Sendo estabelecido neste, o seguinte conceito de desenvolvimento sustentável:

O desenvolvimento sustentável é aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de as futuras gerações atenderem às próprias necessidades. Ele contém dois conceitos-chave:

o conceito de “necessidades”, sobretudo as necessidades essenciais dos pobres do mundo, que devem receber a máxima prioridade;

a noção das limitações que o estágio de tecnologia e da organização social impõe ao meio ambiente, impedindo-o de atender às necessidades presentes e futuras. (COMISSÃO MUNDIAL SOBRE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO, 1991, p. 46).

Neste sentido, Trennepohl (2025, p. 29) sintetiza que “O desenvolvimento sustentável é aquele que busca atender aos anseios do presente, tentando não comprometer a capacidade e o meio ambiente das gerações futuras”.

Ademais, descreve como requisito indispensável do desenvolvimento sustentável, o dever de cooperação na tarefa de erradicar a pobreza, reduzindo as desigualdades nos padrões de vida e melhor atendendo às necessidades da população. (TRENNEPOHL, 2025).

Inspirado neste movimento internacional acerca do desenvolvimento sustentável, o legislador constituinte internalizou o referido princípio no ordenamento jurídico pátrio, encontrando-se esculpido no art. 225, *caput*, da Constituição Federal de 1988:

“Art. 225. 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”. (BRASIL, 1988).

Com isso, sobrevém a noção de que o desenvolvimento sustentável está estritamente relacionado à manutenção da qualidade de vida, conforme relata, Marcelo Abelha Rodrigues, em sua obra:

Dentro da visão ambiental, o desenvolvimento sustentado está diretamente relacionado com o direito à manutenção da qualidade de vida por meio da conservação dos bens ambientais existentes no nosso planeta. Exatamente por isso, o texto maior estabelece a regra de que o direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado não é apenas dos habitantes atuais, mas também dos futuros e potenciais, enfim, das próximas gerações. (RODRIGUES, 2025, p. 254).

Destarte, Rodrigues ainda menciona que o princípio do desenvolvimento sustentável vai além da perspectiva ambiental, estando também presente nos ditames da ordem econômica:

Não é, aliás, apenas sob o ponto de vista ambiental que o desenvolvimento sustentável foi abraçado como postulado principiológico na nossa constituição. Basta a singela leitura do art. 170, VI, da CF/88 para se notar que a defesa do meio ambiente é princípio da ordem econômica.

Neste passo, o legislador brasileiro entendeu que também o progresso depende da conservação do meio ambiente. Em última análise, deve ser ínsita a qualquer ideia de desenvolvimento a sua perspectiva de sustentabilidade. (RODRIGUES, 2025, p. 255).

Com esse debate em pauta, o Supremo Tribunal Federal analisou o princípio do desenvolvimento sustentável, proferindo a seguinte decisão:

O princípio do desenvolvimento sustentável, além de impregnado de caráter eminentemente constitucional, encontra suporte legitimador em compromissos internacionais assumidos pelo Estado brasileiro e representa fator de obtenção do justo equilíbrio entre as exigências da economia e as da ecologia, subordinada, no entanto, a invocação desse postulado, quando ocorrente situação de conflito entre valores

constitucionais relevantes, a uma condição inafastável, cuja observância não comprometa nem esvazie o conteúdo essencial de um dos mais significativos direitos fundamentais: o direito à preservação do meio ambiente, que traduz bem de uso comum da generalidade das pessoas, a ser resguardado em favor das presentes e futuras gerações. (STF - ADI 3.540/DF, Relator: Min. Celso de Mello, Tribunal Pleno, Data de julgamento: 01/09/2005, Data de Publicação: 03/02/2006).

Paralelo a isso, mundialmente prosseguia-se o movimento pelo desenvolvimento sustentável, sendo realizada a Conferência das Nações Unidas para o Desenvolvimento Sustentável – Rio+20, em 2012, cujo Grupo de Trabalho formado nela passou a elaborar os “Objetivos de Desenvolvimento Sustentável” (ODS), contidos no documento denominado “Transformando nosso mundo: a Agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável”, conforme é explicado pelos autores, Guimarães & Waldman (2019, p. 4):

Após a realização da Conferência das Nações Unidas para o Desenvolvimento Sustentável – Rio + 20, em 2012, formou-se, em janeiro de 2013, um Grupo Aberto de Trabalho que passou a elaborar o documento que viria a substituir os Objetivos de Desenvolvimento do Milênio (formulados no ano 2000 e com o intuito de serem atingidos até 2015), e que serviria como diretriz para o desenvolvimento global para os quinze anos seguintes.

Assim, foi aprovado pela Assembleia-Geral da ONU, em setembro de 2015, o documento intitulado “Transformando nosso mundo: a Agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável” e seus “Objetivos do Desenvolvimento Sustentável” (ODS), os quais devem ser alcançados até o ano de 2030. A Agenda consiste em uma Declaração, 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável entre os quais se distribuem 169 Metas, uma seção sobre Meios de Implementação e de Parcerias Globais, além de um arcabouço para acompanhamento e revisão.

Ao serem traçados esses parâmetros dentro da ordem jurídica interna e externa, nota-se a preocupação cada vez mais aparente com a promoção da defesa do meio ambiente equilibrado para as presentes e futuras gerações. Assim, adiante serão analisados de maneira pormenorizada os “Objetivos de Desenvolvimento Sustentável” (ODS).

3.2 OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DA AGENDA 2030

Em setembro de 2015, foi aprovado pela Assembleia Geral da ONU, o documento intitulado “Transformando nosso mundo: Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável” com os seus “Objetivos de Desenvolvimento Sustentável” (ODS), cuja finalidade é de estes serem alcançados até 2030.

Estes objetivos, segundo o raciocínio de Guimarães & Waldman (2019), embasam a ideia de que o desenvolvimento sustentável vai além da proteção ao meio ambiente natural, sendo também responsável por promover os direitos humanos de caráter social e, por via de consequência, a redução das desigualdades sociais.

Para averiguar melhor essa perspectiva, elencam-se os 17 Objetivos, são eles:

Objetivo 1. Acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares;

Objetivo 2. Acabar com a fome, alcançar a segurança alimentar e melhoria da nutrição e promover a agricultura sustentável;

Objetivo 3. Assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todos, em todas as idades;

Objetivo 4. Assegurar a educação inclusiva e equitativa e de qualidade, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos;

Objetivo 5. Alcançar a igualdade de gênero e empoderar todas as mulheres e meninas;

Objetivo 6. Assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos;

Objetivo 7. Assegurar o acesso confiável, sustentável, moderno e a preço acessível à energia para todos;

Objetivo 8. Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todos;

Objetivo 9. Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação;

Objetivo 10. Reduzir a desigualdade dentro dos países e entre eles;

Objetivo 11. Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis;

Objetivo 12. Assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis;

Objetivo 13. Tomar medidas urgentes para combater a mudança climática e seus impactos (*);

Objetivo 14. Conservação e uso sustentável dos oceanos, dos mares e dos recursos marinhos para o desenvolvimento sustentável;

Objetivo 15. Proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda de biodiversidade;

Objetivo 16. Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis;

Objetivo 17. Fortalecer os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável.

(*) Reconhecendo que a Convenção Quadro das Nações Unidas sobre Mudança do Clima [UNFCCC] é o fórum internacional intergovernamental primário para negociar a resposta global à mudança do clima.” (ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS, 2015, p.18).

Ademais, Guimarães & Waldman (2019 apud PARNELL, 2016, p. 529), compartilham da visão de universalidade destes objetivos:

Considerando alguns aspectos positivos, a título inicial, os ODS são universais e têm como foco todas as nações, e não apenas as “do sul” (menos favorecidas). Depois, são filosoficamente calcados na interdependência entre valores sociais, econômicos e ambientais, dando muito mais peso do que jamais já se havia dado aos limites

ecológicos da existência humana e aos perigos decorrentes das mudanças climáticas. Além disso, os ODS permitem a integração de análises espaciais e estatísticas e que se aninhem indicadores globais, nacionais e locais. Por fim, a agenda de desenvolvimento global passou a ser debatida levando em conta aspectos financeiros globais, de modo que fundos para promover o desenvolvimento devem ser considerados.

Assim, os “Objetivos de Desenvolvimento Sustentável” (ODS) funcionariam com uma ordem de cumprimento, na qual todas as nações promoveriam para concretizar o desenvolvimento sustentável.

3.2.1 O ODS 11 da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável

O Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 11 demonstra como enfoque o almejo de tornar as cidades sustentáveis. Neste contexto, abaixo apresenta-se este objetivo juntamente com os seus subobjetivos:

Objetivo 11. Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas;

11.2 Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos;

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países;

11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo;

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade;

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros;

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência;

11.a Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, periurbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento;

11.b Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis;

11.c Apoiar os países menos desenvolvidos, inclusive por meio de assistência técnica e financeira, para construções sustentáveis e resilientes, utilizando materiais locais. (ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS, 2015, p. 30).

Nota-se que os subobjetivos que qualificam o ODS 11 são projeções que visam melhorar a qualidade de vida nas cidades e proteger os pobres e pessoas em situação de vulnerabilidade, em condições que as coloquem em risco, de modo a permitir a habitação e os serviços públicos dignos.

No Brasil, as cidades estão cada vez mais atentas ao fator sustentabilidade e desenvolvimento da função social, conforme é retratado no seguinte enxerto:

No caso de cidades no Brasil, a construção de paisagens urbanas vem ocorrendo por meio da aprovação de legislações urbanas e ambientais cuja intenção é proteger o meio ambiente urbano e o desenvolvimento das funções sociais da cidade [...]

Desse modo objetivam contribuir com a localização das atividades econômicas no espaço e assim corrigir os impactos negativos oriundos do crescimento urbano, questão essa cada vez mais importante, pois a maioria da população vive em áreas urbanas. (JUNIOR; FREITAS; SPÍNOLA, 2016, p. 9).

Com isso, verifica-se que o ODS 11 surge como uma ferramenta para promover uma sadia qualidade de vida nas cidades, aspirando o melhor aproveitamento de suas áreas e viabilizar a equidade entre os seus habitantes.

3.2.2 As Cidades Sustentáveis: Breves Considerações

Com a disseminação do conceito de desenvolvimento sustentável e a divulgação dos “Objetivos de Desenvolvimento Sustentável” surgiu um movimento para a promoção de cidades sustentáveis. Em relação ao conceito de cidade sustentável, José Antônio Tietzmann e Silva detalha as suas origens e aborda algumas definições criadas ao longo dos anos:

A origem do termo cidade sustentável pode, em princípio, fazer pensar que se trata simplesmente de promover uma política de valorização do meio ambiente natural no coração urbano, o que não corresponde, entretanto, à realidade. Tal conceito dispõe de uma origem contemporânea à das regras do direito ambiental ou à do desenvolvimento sustentável, sobretudo quando se considera que foi somente a partir da confirmação do princípio do desenvolvimento sustentável que o conceito da cidade sustentável pôde surgir e se afirmar. Contudo, os meios propostos para a concretização deste último conceito ultrapassam as regras de proteção do meio natural, este que é, a priori, mais ligado ao conceito de desenvolvimento sustentável.

Nota-se, efetivamente, que o conteúdo do conceito da cidade sustentável é, de forma concomitante, a aplicação do conceito do desenvolvimento sustentável a um determinado domínio- o da cidade- e muito mais extenso, pois dispõe de uma contribuição concreta, um campo de aplicação onde os resultados serão notados com clareza. As origens e a evolução do conceito, demonstradas em seguida, confirmam essas características.

Da mesma forma que o conceito do direito ambiental, a origem do conceito das cidades sustentáveis data dos anos 70, momento em que o ser humano teve

consciência da nocividade de suas ações para o meio natural e, como consequência, para si mesmo. (SILVA, 2006, p. 3).

Neste diapasão, ainda defende o conceito horizontal de cidade sustentável, para ele, as cidades sustentáveis são aquelas que buscam a proteção do meio ambiente natural e resolver os problemas socioeconômicos que as circundam:

Como se pode notar a partir das diferentes definições apresentadas, o conceito da cidade sustentável divide uma característica comum com o direito ambiental, qual seja, a horizontalidade. Por certo, esse conceito estende-se a vários domínios do conhecimento, jurídicos e não-jurídicos; sua formação conta com elementos que têm origens diferentes e que, de forma conjunta, contribuem para a concretização do desenvolvimento sustentável no meio urbano, a revisão dos modelos atuais de gestão urbana, a participação cidadã, a garantia de um quadro de vida digno para todos. Em seu Livro Verde sobre o meio urbano, a Comissão Européia demonstra claramente essa horizontalidade [...]

Essa horizontalidade é confirmada pelo mesmo Livro Verde, que demonstra a composição e o funcionamento das cidades através de dinâmicas, como se pode notar no capítulo intitulado o papel das cidades: O crescimento urbano resulta da combinação das dinâmicas econômica, social, cultural e política: a dinâmica econômica: a cidade está intimamente ligada à proximidade, o que permite os múltiplos contatos e atividades que a convertem num centro de informação e de criação. É essa capacidade de abrigar os atores econômicos ligados a cada uma das etapas de produção, pesquisa e consumo que conduz as empresas aos centros urbanos; a dinâmica social: da cidade reúne uma ampla variedade de serviços sociais (creches, hospitais, agências de serviços sociais etc.), cujo papel é cada vez mais importante, com a marginalização da população, devido à presença do subemprego, do desemprego e da pobreza. (SILVA, 2006, p. 12).

Em razão disso, o conceito de cidade sustentável não ficaria adstrito a um plano teórico, mas sim a um plano de práticas a ser desenvolvido pelo poder público:

De forma que a horizontalidade do conceito da cidade sustentável não se restringe somente ao plano teórico: sua prática é essencial para sua concretização. Assim, as políticas públicas de urbanismo não podem considerar somente uma visão simplista de revisão da relação entre o meio urbano e o natural; essa visão deve ser integrada, ela deve ir em direção à busca da origem dos problemas ligados ao meio urbano, de modo a oferecer uma qualidade de vida otimizada aos cidadãos, uma vez que estes são os "clientes" da administração municipal. (SILVA, 2006, p. 13).

Em suma, o surgimento das cidades sustentáveis não simboliza apenas a proteção do meio ambiente natural, sendo esta somente um de seus anseios. A ideia de promoção das cidades sustentáveis é de proporcionar uma sadia qualidade de vida a todos os cidadãos que nela habitam, de modo que políticas públicas sejam criadas para auxiliar os mais vulneráveis.

3.3 O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Nos últimos anos criou-se um novo instituto denominado de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), cujo intuito é promover o desenvolvimento das funções sociais da propriedade

e o direito ao bem ambiente equilibrado nas cidades, como mencionam Nalini & Levy (2013, p. 108):

Na visão tradicional, a regularização fundiária consiste no conjunto de medidas visando regularização civil do imóvel, estando relacionada com o direito de propriedade, materializado pelo registro na matrícula no Ofício de Registro de Imóveis.

Entretanto, a Regularização Fundiária é um instrumento jurídico da política urbana (art. 4.º, inciso V, q, da Lei 10.257/2001 – Estatuto das Cidades). Como Instrumento da política urbana deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182, caput, da CF e art. 2.º, inciso XIV, do Estatuto das Cidades).

Dentre os objetivos da regularização fundiária, estão o de evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano, a defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, a adequação dos assentamentos ilegais ao modelo legal ou ao ideal de cidade sustentável, de maneira a contribuir para corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente (art. 2.º, IV, do Estatuto das Cidades).

Com a edição da Lei 13.465/2017 ficou ainda mais evidente o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável nas cidades através da regularização fundiária, visto que dentre os seus objetivos está o de garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, bem como de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme consta em seu art. 10:

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária. (BRASIL, 2017, grifo nosso).

Outrossim, a regularização fundiária urbana (Reurb) configura um importante instrumento na reparação de desigualdades sociais existentes nos centros urbanos, de acordo com Thiago Marciel de Paiva Costa, os municípios brasileiros tem uma clara dicotomia de realidades, de um lado tem-se edifícios exuberantes, residindo pessoas com alto poder aquisitivo e de outro lado há construções precárias e irregulares, residindo indivíduos marginalizados pela sociedade:

A estruturação dos conglomerados urbanos no tecido das municipalidades brasileiras desvela a coexistência de realidades antípodas no mesmo espectro geográfico: de um lado, avistamos os loteamentos regularizados, consagrados nos registros imobiliários e agraciados com a infraestrutura essencial à urbanidade, situados, mormente, em áreas centrais e destinados aos estratos econômicos superiores e médios da sociedade; de outro, surgem os espaços da informalidade urbana, onde se encontram assentamentos e parcelamentos não regularizados, em zonas periféricas ou comunidades marginalizadas, que abrigam os mais vulneráveis economicamente. [...]

A regularização fundiária urbana (Reurb) se apresenta como um mecanismo essencial para a reconfiguração urbana, imbricado no direito fundamental à moradia digna e permanente, oferecendo ao indivíduo um espaço habitacional condizente com suas necessidades básicas. Este procedimento, multifacetado e holístico, atua como ponte entre a legalidade e a funcionalidade de ocupações urbanas irregulares, almejando a harmonização com os princípios legais e normativos que governam o espaço urbano. (COSTA, 2024, p. 3).

Desse modo, a regularização fundiária urbana pode ser compreendida como um instrumento de promoção do desenvolvimento sustentável, de maneira que anseia garantir direitos fundamentais básicos aos habitantes dos núcleos urbanos informais¹, nos quais se evidenciam situação de irregularidade devido a problemas socioeconômicos que assolam as cidades brasileiras.

Aprofundando o conceito de regularização fundiária urbana, observa-se que é um procedimento para alterar a condição de irregularidade de determinada área, utilizando-se para isso da legitimação fundiária, cuja definição pode ser dada como um modo de aquisição originária da propriedade, sendo empregada tanto em imóveis públicos quanto em privados, consoante menciona Costa (2024, p. 5):

O direito brasileiro, na vanguarda da dinâmica regulatória da urbanização, consagrou na Lei 13.465/2017 uma profícua inovação: a legitimação fundiária, uma modalidade de aquisição do direito real de propriedade por ato do poder público, no procedimento de Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

¹ Considera-se núcleo urbano informal aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização (art. 11, II, da Lei 13.465/2017).

Esta figura jurídica é a expressão de uma aquisição originária, uma quebra paradigmática no princípio da continuidade registral, que transcende os tradicionais mecanismos de usucapião e desapropriação, e se mostra aplicável tanto em propriedades privadas quanto públicas, representando um esforço do legislador para incorporar no domínio jurídico oficial aqueles territórios urbanos consolidados à margem da formalidade.

O instituto da legitimação fundiária é uma nova tecnologia jurídica, cuja definição legal indica que constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Este instituto jurídico apresenta-se como uma modalidade de aquisição originária de propriedade, ou seja, não derivada de outro direito preexistente, mas sim outorgada diretamente pelo Estado. Constitui um mecanismo de formalização da ocupação, convertendo situações de fato, prolongadas e consolidadas ao longo do tempo, em propriedade plena e formalizada. Ela permite a transmutação de uma ocupação informal em uma propriedade reconhecida e registrada perante o ordenamento jurídico, com o objetivo de garantir a segurança jurídica e a justa distribuição de direitos patrimoniais.

Com efeito, constata-se que a Lei 13.465/2017 trouxe inovação para meio jurídico ao tentar promover a transferência da posse e propriedade a determinados imóveis urbanos, conforme explicam Chiarello & Pires (2019, p. 10):

A Lei nº 13.645/2017 tenta estabilizar a posse e a propriedade urbanas por meio de diversos instrumentos de simplificação da transferência de propriedade ou de posse sobre determinados imóveis no espaço urbano, a fim de permitir melhor organização do espaço urbano. Ela reforça, também, o caráter de categoria jurídica da regularização fundiária, de onde emergem as diversas formas de regularização previstas pela Lei.

Em relação ao tema no judiciário, percebe-se que há uma alta preocupação com a devida elaboração de diagnóstico socioambiental para que se possa dar prosseguimento ao procedimento de regularização fundiária, como pode ser visto no Informativo nº 820, do Superior Tribunal de Justiça (STJ), “É lícito ao Poder Judiciário determinar que o Poder Público realize estudo para identificar núcleos urbanos informais consolidados², áreas de risco e áreas de relevante interesse ecológico, no caso de omissão estatal.” (STJ - REsp 1.993.143/SC, Relator: Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, por unanimidade, julgado em 06/08/2024).

Dessa maneira, ao interpretar a Lei 13.465/2017, o STJ entende que é essencial a elaboração de estudo para analisar as reais condições da área a ser regularizada, sendo que a referida norma aborda que para ser aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais situados em

² Considera-se núcleo urbano informal consolidado aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município (art. 11, III, da Lei 13.465/2017).

áreas de risco, é necessária a elaboração de estudo técnico para avaliar a possibilidade de eliminação, de correção, ou de administração deste risco (art. 39, da Lei 13.465/2017).

Portanto, a regularização fundiária urbana (Reurb) busca a preservação do meio ambiente natural ao requisitar um estudo de risco ambiental, bem como a promoção da sadia qualidade de vida nas cidades ao garantir o acesso à moradia para população em situação irregular. Desta forma, verifica-se a instrumentalização pela regularização fundiária urbana do princípio do desenvolvimento sustentável, que segundo Antunes (2023, p. 16), conceitua-se como “O grau maior de proteção ambiental é uma razão direta do maior nível de bem-estar social e renda da população”.

3.4 A TITULAÇÃO PELA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

A legitimação fundiária tem sua definição legal na Lei 13.465/2017, como se expõe:

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

[...]

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb; (BRASIL, 2017).

Trata-se, portanto, de verdadeiro instrumento de regularização fundiária capaz de conferir o direito real de propriedade em unidade imobiliária de núcleo urbano informal consolidado até 22 de dezembro de 2016, conforme é explanado por Carmona, Souza e Zago:

A legitimação fundiária é um instituto jurídico criado por essa nova legislação, por meio do qual o Poder Público concede ao particular a aquisição, de forma originária, do direito real de propriedade em unidade imobiliária com destinação urbana integrante, até 22 de dezembro de 2016, de consolidado núcleo urbano informal, este definido no art. 11, II, da Lei em testilha. (CARMONA; SOUZA; ZAGO, 2020, p. 9).

O referido instituto jurídico traz muito impacto no que se refere à efetivação do direito fundamental à moradia e a promoção do desenvolvimento sustentável, sendo instrumento exclusivo da regularização fundiária urbana (Reurb), consoante explica Carmona, Souza e Zago:

A regularização fundiária urbana é uma política pública importante para a melhor ordenação do espaço territorial brasileiro, dada a nítida inação estatal no tema, com vistas à efetivação do direito fundamental de moradia por força do princípio constitucional da função social da propriedade, à luz do primado constitucional da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, da CF). Essa política pública dispõe de diversos institutos jurídicos aptos, em tese, à sua efetivação, elencados no art. 15, dentre eles, a legitimação fundiária (art. 15, I, primeira parte). Especificamente esse instituto, pela literalidade da cabeça do art. 23, ao contrário dos demais instrumentos arrolados, é exclusivo da Reurb [...].

Nesse sentido, dentro da Reurb, os ocupantes do espaço urbano informal adquirem o título de propriedade da unidade imobiliária, permitindo o imediato registro, por meio de ato administrativo [...]. (CARMONA; SOUZA; ZAGO, 2020, p. 9).

Por fim, cumpre apontar que há grande debate a respeito deste instituto jurídico, especialmente no que se refere às suas similaridades e diferenças com a usucapião, outro instituto bastante conhecido capaz de conferir a aquisição originária da coisa.

Neste contexto, percebe-se que a legitimação fundiária em razão natureza tem como base a efetivação de direitos fundamentais e promoção do desenvolvimento sustentável almejados pela regularização fundiária urbana, acaba atingido objetos não amparados pela usucapião. Assim, retrata-se a explicação abaixo sobre as similaridades e diferenças entre os dois institutos:

De fato, tanto a legitimação quanto a usucapião são formas originárias de aquisição de propriedade. Contudo, a legitimação será conferida, exclusivamente, no âmbito da regularização fundiária urbana, haja vista que se trata de um mecanismo de implementação da regularização.

Quanto ao requisito temporal, a legitimação não faz exigência de cinco anos de posse mansa e pacífica. Todavia, como visto, consta da lei a especificação de que a unidade imobiliária deve ser integrante de núcleo urbano consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Segundo o texto constitucional, os bens públicos são insuscetíveis de usucapião. Por seu turno, a legitimação fundiária é permitida em área pública e em área particular. (CARMONA; SOUZA; ZAGO, 2020, p. 16).

Desse modo, ao estar prevista na Lei 13.465/2017 como o reconhecimento da aquisição originária da propriedade em unidades destinadas à regularização fundiária urbana (Reurb), cujos núcleos urbanos informais foram consolidados até 22 de dezembro de 2016, acaba por se tornar uma política pública para garantir o direito à moradia, a dignidade humana e a função social da propriedade, permitindo o registro da propriedade por meio de ato administrativo.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Analisando os resultados obtidos na presente pesquisa, verifica-se que o princípio do desenvolvimento sustentável difundido no ordenamento jurídico externo e interno, é um grande pilar das práticas envolvendo proteção ao meio ambiente.

Ademais, nota-se que dentre os objetivos da regularização fundiária urbana está a busca pelo desenvolvimento sustentável, uma vez que para esta é essencial a promoção da sadia qualidade de vida.

5 CONCLUSÃO

Conclui-se que o princípio do desenvolvimento sustentável surgiu a partir da Conferência Mundial de Meio Ambiente, realizada em 1972, em Estocolmo, vindo a ser melhor desenvolvido no Relatório de Brundtland, em 1987, pela Comissão Mundial de Meio Ambiente e Desenvolvimento, no qual estabeleceu como sendo aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de as futuras gerações atenderem às próprias necessidades.

Neste contexto, começou a ressurtir pelo mundo um movimento pelo desenvolvimento sustentável, permitindo com que diversas conferências e grupos de trabalho fossem desenvolvidas sobre o tema, incluindo sua introdução na ordem jurídica interna, com a promulgação da Constituição Federal de 1988, que prevê expressamente no art. 225, caput, o conceito de desenvolvimento sustentável defendido internacionalmente.

Com a ampliação das políticas e visões acerca do meio ambiente, evidenciou que o desenvolvimento sustentável não se trata apenas de proteção ao meio ambiente natural, mas também ao oferecimento de condições fundamentais dignas para garantir uma sadia qualidade de vida.

Então, insurge nas cidades brasileiras, a ideia de cidades sustentáveis, cuja pretensão é coibir práticas danosas ao meio ambiente natural e proporcionar melhores condições de sobrevivência para os seus habitantes, especialmente para os em situação de vulnerabilidade. Como forma de dinamizar esta ideia, foi-se criado o instituto da regularização fundiária urbana, no qual se percebe a tentativa de promoção do princípio do desenvolvimento sustentável.

O instituto da regularização fundiária urbana conforme foi demonstrado por ser compreendido como um instrumento de promoção do desenvolvimento sustentável, de maneira que anseia garantir direitos fundamentais básicos aos habitantes dos núcleos urbanos informais, sendo que essa irregularidade pode ser avaliada como um processo histórico, no qual marginalizou famílias em razão de suas condições socioeconômicas.

Assim, emerge esse importante instrumento como forma reparadora das condições de irregularidade que se encontram determinadas comunidades urbanas. Visa alterar essa condição de irregularidade, utiliza-se da legitimação fundiária, que é definida como um modo de aquisição originária da propriedade, sendo empregada tanto em imóveis públicos quanto em privados.

Contudo, para que isso efetivamente ocorra, o judiciário tem enfatizado a necessidade de elaboração de estudo socioambiental, almejando compreender os riscos que determinada área possa ter e a possibilidade de realizar o procedimento de regularização.

Neste sentido, garantindo-se a elaboração dos estudos prévios do risco de determinada área, há a possibilidade de se realizar a regularização fundiária urbana, permitindo com que os habitantes das cidades tenham acesso à moradia, serviços públicos e principalmente a uma sadia qualidade de vida.

Com isso, faz com que se efetive o princípio do desenvolvimento sustentável, cujo conceito já exposto é de proteger as necessidades da presente e futuras gerações, visando sobretudo alcançar melhores condições de vida para a população.

Neste ponto, aponta-se o instituto jurídico da legitimação fundiária, conceituado pela Lei nº 13.465/2017 como modo de aquisição originário do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da regularização fundiária urbana (Reurb).

Sendo sua extensão delimitada pelo marco temporal da Lei nº 13.465/2017, que visa a regularização dos núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, sendo de suma importância na efetivação do direito fundamental à moradia e na promoção do desenvolvimento sustentável, visto que confere o título de propriedade aos moradores das unidades imobiliárias abrangidas pela legislação.

Neste aspecto, há discussões envolvendo sua similaridade com a usucapião, que também é um instituto previsto constitucionalmente, cujo modo de aquisição também é originário, conferindo a propriedade ao possuidor que cumprir os requisitos legais de posse mansa e pacífica, durante determinado período de tempo.

Quando se trata de suas similaridades e diferenças, denota-se que a usucapião é um instituto muito assemelhado ao da legitimação fundiária, o que pode se notar de diferenças referem-se ao lapso temporal e ao intuito que permeia em cada um dos institutos. A legitimação fundiária é essencialmente um instrumento da regularização fundiária urbana (Reurb), dando-se exclusivamente nesta, de modo que nela se perpetua o intuito de promover a efetivação de direitos fundamentais e o desenvolvimento sustentável.

REFERÊNCIAS

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental - 23ª Edição 2023**. 23. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559773787/>. Acesso em: 17 de abril de 2026.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11 de abril de 2026.

_____. **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; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 17 de abril de 2026.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.993.143/SC**. Relator: Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, por unanimidade, julgado em 06/08/2024 (Info 820). Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=REGULARIZACAO+FUNDIARIA+E+DESENVOLVIMENTO+SUSTENTAVEL&livre=@docn&operador=e&b=INFJ&thesaurus=JURIDICO&p=true&tp=T>. Acesso em: 17 de abril de 2026.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade 3.540/DF**. Relator: Min. Celso de Mello, Tribunal Pleno, Data de Julgamento: 01/09/2005, Data de Publicação: 03/02/2006. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=387260>. Acesso em: 15 de abril de 2026.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; SOUZA, Oriane Graciani de; ZAGO, Fábio Bragança. Legitimação Fundiária na Promoção do Direito Fundamental à Moradia. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**, nº 89, Abr-Maio/2020.

CHIARELLO, Felipe; PIRES, Lilian Regina Gabriel Moreira. **Novos Paradigmas da Regularização Fundiária Urbana**. São Paulo: Almedina Brasil, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788584935505/>. Acesso em: 17 de abril de 2025.

COMISSÃO MUNDIAL SOBRE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO. **Nosso Futuro Comum**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora da Fundação Getúlio Vargas, 1991.

COSTA, Thiago Maciel de Paiva. Regularização fundiária urbana de interesse específico e legitimação fundiária sobre imóveis públicos: a definição de justo valor. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 97, jul.-dez. 2024.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Curso de Direito Ambiental Brasileiro - 25ª Edição 2025**. 25. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2024. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553626472/>. Acesso em: 10 de abril de 2025.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas, 2008.

GUIMARÃES, Renan Eschiletti Machado; WALDMAN, Ricardo Libel. A dimensão ecológica dos direitos humanos à luz dos objetivos do desenvolvimento sustentável na sociedade da informação: o Objetivo 11 e a Nova Agenda Urbana. **Revista de Direito Ambiental**, v. 94, abr.-jun. 2019.

JÚNIOR, Arlindo Philippi; FREITAS, Vladimir Passos de; SPÍNOLA, Ana Luiza Silva. **Direito Ambiental e Sustentabilidade**. Barueri: Manole, 2016. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788520439241/>. Acesso em: 15 de abril de 2026.

NALINI, José Renato; SILVA NETO, Wilson Levy Braga da. **Regularização Fundiária - 2ª Edição 2014**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-5194-8/>. Acesso em: 16 de abril de 2026.

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: 15 de abril de 2026.

RODRIGUES, Marcelo Abelha. **Coleção Esquematizado - Direito Ambiental - 12ª Edição 2025**. 12. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2025. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553628209/>. Acesso em: 16 de abril de 2026.

SILVA, José Antônio Tietzmann E. As Perspectivas das Cidades Sustentáveis: entre a teoria e a prática. **Revista de Direito Ambiental**, v. 43, jul.-set. 2006.

TRENNEPOHL, Terence. **Manual de Direito Ambiental - 12ª Edição 2025**. 12. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2024. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553625376/>. Acesso em: 11 de abril de 2026.