Revista Buriti: Direito, Sociedade e Sustentabilidade. ISSN 2595-6795, v. 9, n. 1, 2026.
DOI https://doi.org/ 10.5281/zenodo.23894294

RESPONSABILIDADE CIVIL AMBIENTAL DO PODER PÚBLICO E OCUPAÇÕES URBANAS IRREGULARES: UMA ANÁLISE JURÍDICO-DOCUMENTAL DO PLANEJAMENTO E DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Environmental civil liability of public authorities and irregular urban settlements: a legal-documentary analysis of planning and land regularization

Kelly Cristina de Souza Albuquerque1

Ériton Gonçalo Rubem2

RESUMO

Esta pesquisa examina a legislação relativa à proteção ambiental e à responsabilidade dos órgãos públicos diante de ocupações urbanas desordenadas, considerando o potencial de instrumentos de requalificação urbana, cadastro multifinalitário e georreferenciamento. Adota-se abordagem qualitativa, com método dedutivo e pesquisa bibliográfica e documental sobre legislação e doutrina. A análise indica que os instrumentos de planejamento, controle e fiscalização podem contribuir para a proteção ambiental e a organização do espaço urbano. A pesquisa, contudo, não apresenta dados empíricos suficientes para medir a eficácia das políticas examinadas ou demonstrar a ocorrência de omissão em casos concretos.

Palavras-chave: planejamento urbano; georreferenciamento; requalificação urbana.

ABSTRACT

This study examines legislation concerning environmental protection and the responsibility of public authorities in connection with unplanned urban occupations, considering the potential of urban upgrading tools, multipurpose cadastres and georeferencing. It adopts a qualitative approach, using deductive reasoning and bibliographic and documentary research on legislation and legal scholarship. The analysis indicates that planning, monitoring and inspection instruments may contribute to environmental protection and urban organization. However, the study does not provide sufficient empirical data to measure the effectiveness of the policies examined or establish omissions in specific cases.

Keywords: urban planning; georeferencing; urban upgrading.

1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária abrange medidas destinadas a enfrentar irregularidades relacionadas à ocupação e à situação jurídica da terra. No espaço urbano, envolve também questões ambientais, urbanísticas e sociais.

1 Graduada em Direito pelo CIESA e aluna de disciplinas seletivas do Programa de Pós-Graduação em Direito Ambiental (PPGDA/UEA). E-mail: kcdesouza@uea.edu.br.

2 Doutorando do Programa de Pós-Graduação PPGCASA/UFAM. E-mail: eritonrubem@gmail.com.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

A Lei nº 6.383/1976 trata do processo discriminatório das terras devolutas da União, enquanto a Lei nº 8.629/1993 regulamenta dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária. A regularização fundiária urbana é disciplinada, entre outros instrumentos, pela Lei nº 13.465/2017 (Brasil, 1976; 1993; 2017).

Os procedimentos de regularização podem ser complexos, pois envolvem diferentes atores e interesses, inclusive conflitos relativos ao uso do solo e à propriedade. Sua implementação também demanda recursos financeiros e humanos.

A regularização pode contribuir para a segurança jurídica e para o acesso à moradia, desde que articulada à proteção ambiental, ao planejamento urbano e às condições de infraestrutura. Seus efeitos dependem das medidas adotadas e das circunstâncias de cada área.

Em Manaus, a Lei Municipal nº 2.492/2019 instituiu o Programa de Regularização Fundiária. Sua aplicação deve ser examinada em conjunto com a legislação federal e com as demais normas municipais pertinentes (Manaus, 2019).

A urbanização sem infraestrutura e controle adequados pode produzir impactos no ambiente construído e natural. Ocupações em áreas ambientalmente frágeis evidenciam a necessidade de articular a função social da cidade ao planejamento, à moradia e à proteção ambiental.

O objetivo da pesquisa é examinar normas relacionadas à proteção ambiental e à responsabilidade dos órgãos públicos, considerando o uso de instrumentos tecnológicos, como o cadastro multifinalitário e o georreferenciamento, no planejamento e na requalificação urbana.

A questão de pesquisa consiste em analisar de que modo o planejamento e a fiscalização urbanística e ambiental podem contribuir para prevenir danos associados a ocupações urbanas desordenadas e quais questões decorrem de eventual omissão do poder público. A relevância do estudo está na discussão das contribuições da legislação e das geotecnologias para o controle urbano e para a identificação de riscos e impactos socioambientais.

O estudo emprega o método dedutivo, partindo de normas e conceitos gerais para discutir sua aplicação ao planejamento urbano e à proteção ambiental. A construção das conclusões exige que as premissas e os limites da análise sejam explicitados.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

A pesquisa adota abordagem qualitativa e utiliza fontes bibliográficas e documentais sobre legislação e doutrina. Minayo (2012) ressalta a necessidade de coerência entre a construção do objeto, os referenciais e os procedimentos de interpretação.

A pesquisa qualitativa não se define apenas pela ausência de números: ela demanda a interpretação fundamentada das fontes e a explicitação do caminho utilizado para relacionar as categorias teóricas ao problema formulado. No exame jurídico-documental, é necessário identificar os documentos consultados e distinguir o conteúdo das normas de sua aplicação prática (Minayo, 2012).

Quanto aos limites do estudo, o texto não apresenta uma base própria de imagens, visitas de campo ou entrevistas. Assim, a discussão sobre eficácia das políticas e resultados do geoprocessamento permanece no plano das possibilidades analíticas; a identificação de procedimentos de busca e seleção de materiais deve refletir os registros efetivamente disponíveis.

O estudo busca discutir a relação entre normas, planejamento e proteção ambiental, sem pretender quantificar resultados ou demonstrar, por si só, a eficácia de políticas públicas.

A pesquisa recorre a documentos e bibliografia relacionados ao planejamento urbano, com referência à legislação municipal e ao contexto de Manaus. O manuscrito não apresenta um levantamento empírico de imóveis ou um procedimento reproduzível de geoprocessamento.

O Estatuto da Cidade define o plano diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (Brasil, 2001, art. 40, caput). A Constituição estabelece que a política urbana deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (Brasil, 1988, art. 182).

A pesquisa procura contribuir para o debate sobre planejamento urbano, direito à cidade e proteção ambiental, considerando as particularidades territoriais e sociais das comunidades.

2 EXPANSÃO URBANA E OCUPAÇÃO DESORDENADA DO SOLO

A expansão urbana brasileira é acompanhada, em diferentes contextos, pela formação de assentamentos informais e pela ocupação de áreas sem infraestrutura adequada, inclusive em locais ambientalmente frágeis.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

A insuficiência de planejamento, infraestrutura e fiscalização pode agravar impactos socioambientais. Entre eles estão a supressão de vegetação, a precariedade da drenagem e do esgotamento sanitário e a falta de equipamentos e serviços públicos, com efeitos sobre a saúde e a segurança dos moradores. Guimarães (2010) destaca a importância da atuação municipal no enfrentamento de problemas associados à urbanização e à regularização fundiária.

A expansão urbana não pode ser compreendida apenas pela existência de construções sem autorização. O acesso desigual à terra, as condições de renda, a disponibilidade de infraestrutura e as escolhas de planejamento também integram o contexto no qual se formam assentamentos informais. A identificação das condições de cada território é necessária para que as medidas públicas não tratem como equivalentes situações sociais e ambientais distintas.

O reconhecimento de irregularidades pode orientar a fiscalização, mas não encerra o diagnóstico. É igualmente necessário identificar a situação das famílias, a possibilidade de adequação urbanística, a existência de riscos e as condições de acesso aos serviços públicos. Essas dimensões influenciam a escolha dos instrumentos de regularização e de proteção ambiental.

Cabe ao poder público municipal, no âmbito de suas atribuições, identificar irregularidades, planejar intervenções e aplicar as normas urbanísticas e ambientais pertinentes.

A expansão urbana desordenada resulta de fatores diversos. A existência de normas e planos, por si só, não assegura sua implementação; também são necessárias políticas públicas, recursos e fiscalização.

3 RESPONSABILIDADE AMBIENTAL DO PODER PÚBLICO

As dificuldades de acesso à terra urbana e o déficit habitacional integram o contexto da formação de ocupações informais em áreas periféricas e em outros espaços da cidade.

A irregularidade fundiária pode expor moradores à insegurança quanto à permanência e dificultar o acesso a determinados mecanismos de crédito e a programas habitacionais, conforme as exigências aplicáveis em cada caso.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

A ausência de drenagem, esgotamento sanitário e outras condições de infraestrutura pode comprometer a saúde e a segurança dos moradores. Enchentes e deslizamentos podem ser agravados pela ocupação de áreas de risco sem intervenções adequadas.

Limitações dos instrumentos de regulação, planejamento e gestão podem contribuir para a segregação socioespacial e para a exposição desigual da população aos riscos ambientais. A análise deve considerar as condições concretas de cada território.

A Constituição Federal de 1988 incorporou disposições relevantes para a política urbana, a preservação ambiental e a função social da propriedade. Seus arts. 182 e 183 integram o marco constitucional da política urbana.

O art. 182 da Constituição atribui ao poder público municipal a execução da política de desenvolvimento urbano, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, com o objetivo de ordenar as funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (Brasil, 1988).

O art. 30, VIII, da Constituição estabelece a competência municipal para promover, no que couber, o ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Brasil, 1988).

A finalidade do planejamento local relaciona-se ao ordenamento do território e à disciplina do uso e da ocupação do solo. Nos termos do art. 182, § 2º, da Constituição, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (Brasil, 1988).

A função social da propriedade urbana vincula seu exercício às exigências de ordenação da cidade expressas no plano diretor. Isso significa considerar que o uso de uma área pode afetar a mobilidade, a infraestrutura, a drenagem e a qualidade ambiental do entorno, de modo que as decisões individuais se inserem em uma disciplina territorial mais ampla (Brasil, 1988, art. 182, § 2º).

Silva (1980) analisa a disciplina jurídico-urbanística da propriedade a partir da atuação pública voltada à organização do espaço. Nessa perspectiva, as normas de uso e ocupação do solo integram uma política territorial que procura compatibilizar interesses individuais e coletivos. No objeto deste estudo, essa abordagem ajuda a relacionar o plano diretor às condições concretas de moradia e proteção ambiental.

A previsão de uma função social não significa que a elaboração do plano, por si só, assegure sua realização. A implementação envolve legislação complementar, recursos

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

administrativos, fiscalização, mecanismos de participação e acompanhamento das intervenções. A verificação de sua efetividade depende de fontes e indicadores que demonstrem como esses instrumentos foram empregados.

A atuação municipal se insere em um sistema de competências e diretrizes que envolve outros entes federativos. A Constituição também atribui ao município competência para suplementar a legislação federal e estadual no que couber (Brasil, 1988, art. 30, II).

O Estatuto da Cidade inclui entre suas diretrizes a garantia do direito a cidades sustentáveis, compreendendo terra urbana, moradia, saneamento ambiental, infraestrutura, transporte, serviços públicos, trabalho e lazer para as presentes e futuras gerações (Brasil, 2001, art. 2º, I).

O plano diretor ocupa posição central entre os instrumentos da política urbana, embora não esgote as formas de planejamento e regulação municipal. Sua relação com a legislação de uso e ocupação do solo deve ser examinada conforme a Constituição e o Estatuto da Cidade.

A ação civil pública é um dos instrumentos de tutela de interesses difusos e coletivos relacionados ao meio ambiente, observadas a legitimidade e as condições previstas na Lei nº 7.347/1985 (Brasil, 1985).

Diante da dificuldade de recomposição de danos ambientais, a prevenção e a precaução assumem relevância na política ambiental.

Machado (2004) destaca as dificuldades de reparação dos danos ao meio ambiente e a importância de evitar sua ocorrência. A proteção ambiental também envolve a responsabilização pela reparação do dano e a consideração do princípio do poluidor-pagador.

O princípio do poluidor-pagador relaciona a atividade poluidora aos custos de prevenção e de reparação. Surgik e Machado (2002) examinam sua abrangência e as dificuldades de aplicação no Direito brasileiro. A atribuição de custos não converte a degradação em atividade livremente autorizada mediante pagamento: a prevenção e a observância das normas permanecem relevantes.

Nas ocupações urbanas, a análise da responsabilidade não deve tratar a permanência em um assentamento informal como prova suficiente de que cada morador causou o dano existente. A identificação das condutas, da origem da degradação e dos deveres de atuação exige a avaliação das circunstâncias e das fontes disponíveis.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

A prevenção busca evitar a ocorrência de danos conhecidos e a precaução orienta a atuação diante de riscos cuja extensão ou probabilidade apresente incerteza relevante. A escolha das medidas demanda justificativa técnica e jurídica e deve considerar também os efeitos sociais das intervenções.

A responsabilidade civil ambiental do poder público deve ser examinada à luz da conduta atribuída ao ente público, do dever de atuação e do nexo com o dano. A irregularidade urbana, isoladamente, não demonstra automaticamente a responsabilidade por omissão.

A Súmula 652 do Superior Tribunal de Justiça dispõe que a responsabilidade civil da Administração Pública por danos ambientais decorrentes de omissão no dever de fiscalização é solidária, com execução subsidiária (Brasil, 2021). O enunciado exige atenção ao dever de agir, à omissão e à relação com o dano; não estabelece que toda irregularidade de ocupação gere responsabilização automática.

Para examinar uma hipótese concreta, é necessário identificar o órgão competente, o conhecimento disponível sobre o risco ou a irregularidade, as medidas exigíveis e a relação entre a atuação administrativa e o dano. Também devem ser consideradas as responsabilidades dos particulares e a execução da obrigação conforme a jurisprudência aplicável. Sem dados sobre uma área delimitada, este trabalho não conclui pela existência de omissão municipal em um caso específico.

A ausência de fiscalização pode relacionar-se a danos decorrentes, por exemplo, de construções em áreas de preservação permanente ou de risco e de ocupações sem infraestrutura adequada. A existência de omissão juridicamente relevante e sua relação com o dano exigem exame das circunstâncias do caso.

Os efeitos da degradação ambiental podem atingir de forma desigual a população, sobretudo onde a precariedade da infraestrutura se combina à vulnerabilidade social.

A atuação municipal no controle do uso do solo e na prevenção de riscos é relevante para a proteção ambiental e para a garantia de condições adequadas de moradia.

A identificação dos impactos e das situações de risco exige análise das características ambientais e da forma de ocupação de cada área. A classificação jurídica do dano não deve ser presumida apenas a partir da existência de moradias informais.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

Entre os problemas associados à ocupação de áreas frágeis estão erosões, inundações e deslizamentos, cuja ocorrência depende das condições ambientais e da ocupação de cada local.

4 INSTRUMENTOS DE CONTROLE E PLANEJAMENTO URBANO

O município pode exercer seu poder de polícia e fiscalizar atividades relacionadas ao uso e à ocupação do solo, observadas suas competências legais. Entre os instrumentos de controle estão o zoneamento ambiental e urbanístico e a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo.

O zoneamento pode orientar o planejamento e o controle do uso do solo, procurando compatibilizar atividades urbanas, desenvolvimento socioeconômico e proteção ambiental.

O zoneamento pode orientar a localização e a intensidade das atividades, mas sua utilidade depende da articulação com as demais normas de parcelamento, edificações, infraestrutura e proteção ambiental. A existência de uma regra não assegura, por si, sua aplicação nem resolve situações já consolidadas.

A fiscalização do uso e da ocupação do solo precisa ser acompanhada de informações acessíveis, capacidade institucional e alternativas adequadas às condições dos moradores. Em áreas sujeitas a riscos, a análise deve distinguir as hipóteses em que são possíveis medidas de mitigação daquelas em que outras soluções se mostrem necessárias, conforme avaliação técnica e jurídica.

O direito de construir deve ser exercido em conformidade com a disciplina urbanística e ambiental aplicável. A edição atualizada de Direito de construir aborda a relação entre construção, propriedade e normas que disciplinam o espaço urbano (Meirelles, 2023).

O zoneamento integra o conjunto de instrumentos relacionados ao plano diretor e à legislação de uso e ocupação do solo. Sua elaboração, aplicação e fiscalização devem respeitar as competências dos órgãos envolvidos.

As regras de zoneamento devem observar o instrumento normativo exigido para a matéria, bem como os limites da regulamentação pelo Poder Executivo. A ordenação jurídico-urbanística do solo compreende instrumentos de planejamento, parcelamento e controle de

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

seu uso e ocupação. Esses instrumentos devem ser aplicados em conjunto, segundo as características do território e os limites legais (Silva, 1980).

O parcelamento do solo deve ser analisado em conjunto com as regras que disciplinam a urbanização e a infraestrutura, e não apenas como uma operação de divisão física de uma gleba. A organização de vias, o acesso a serviços e a proteção de áreas sensíveis integram o planejamento territorial, sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis.

O cumprimento das normas urbanísticas depende tanto da atuação de particulares quanto da capacidade pública de planejar, licenciar, acompanhar e fiscalizar. A eventual insuficiência de uma dessas atividades deve ser verificada em situações concretas; não se pode presumir que o conjunto das ocupações resulte de uma única causa.

As atividades de uso e parcelamento do solo devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais aplicáveis.

5 IMPACTOS AMBIENTAIS E GEOPROCESSAMENTO NAS EXPANSÕES URBANAS

A ocupação de áreas sem infraestrutura adequada e o controle insuficiente do uso do solo podem agravar processos erosivos, enchentes e deslizamentos. A avaliação desses riscos depende de informações sobre as características de cada área.

O geoprocessamento pode apoiar o planejamento urbano por meio da análise de imagens e dados georreferenciados sobre expansão urbana, áreas verdes e espaços ambientalmente protegidos. Essas informações podem integrar cadastres e bancos de dados utilizados pela administração.

O cadastro territorial multifinalitário reúne dados do cadastro territorial e de cadastros temáticos, permitindo relacionar informações referentes às parcelas do município. A Portaria MDR nº 3.242/2022 estabeleceu diretrizes para a criação, a instituição e a atualização desse cadastro nos municípios brasileiros (Brasil, 2022).

A integração de informações territoriais pode apoiar a visualização de infraestrutura, equipamentos, aspectos ambientais e ocupações. Para o planejamento, importa que os dados sejam compatíveis, atualizados e interpretados conforme sua origem e finalidade. Um mapa pode indicar áreas que mereçam vistoria, mas não demonstra isoladamente a ocorrência de dano ou o nexo de causalidade.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

No estudo das ocupações urbanas, imagens e bases georreferenciadas podem subsidiar a comparação entre diferentes momentos e a identificação de relações espaciais. A interpretação deve observar a escala, a resolução, a data das imagens e as limitações das bases utilizadas, além da necessidade de validação por informações complementares.

O uso de dados territoriais também deve considerar a proteção de informações pessoais e a participação da comunidade. A representação espacial não substitui o levantamento social, o contraditório em procedimentos aplicáveis nem a avaliação dos efeitos de uma intervenção sobre os moradores.

Como esta pesquisa não descreve a obtenção de imagens, a seleção de áreas ou o processamento de dados espaciais, não se pode atribuir a ela a produção de um cadastro ou a identificação empírica de imóveis. Essas etapas constituem possibilidades para uma investigação posterior.

O uso dessas tecnologias é discutido neste trabalho como possibilidade de apoio à requalificação urbana. A análise não apresenta um levantamento próprio de imóveis nem resultados de aplicação em uma área delimitada.

6 O DIREITO AO MEIO AMBIENTE E À MORADIA DIGNA

A Constituição Federal protege a moradia e o meio ambiente ecologicamente equilibrado. Em assentamentos informais, a concretização desses direitos exige respostas que considerem simultaneamente as condições sociais, urbanísticas e ambientais.

A regularização e a recuperação ambiental devem ser avaliadas conforme as características da área e os direitos das pessoas atingidas. A possibilidade de permanência, a mitigação do risco e eventuais medidas de remoção exigem análise técnica e jurídica específica.

A moradia e o meio ambiente ecologicamente equilibrado integram o conjunto de direitos constitucionais relevantes para a análise das ocupações. A solução de um problema territorial deve considerar as particularidades da área, a situação das famílias e a possibilidade de recuperação ambiental, sem presumir que uma única medida seja adequada a todos os casos.

A permanência dos moradores, a mitigação de riscos e a eventual necessidade de remoção requerem decisões baseadas em avaliação técnica e fundamento jurídico. A

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

participação dos atingidos, o acesso à informação e a articulação com políticas habitacionais são elementos relevantes para que a intervenção não seja reduzida à retirada física das famílias.

Além das características físicas da área, o diagnóstico territorial pode considerar vínculos de vizinhança, acesso ao trabalho e aos serviços públicos. Esses fatores auxiliam na compreensão dos efeitos sociais das alternativas de regularização e de requalificação urbana, sem afastar as exigências de proteção ambiental.

7 INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

A Lei nº 13.465/2017 disciplina a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), distinguindo as modalidades de interesse social e de interesse específico (Brasil, 2017).

A Reurb de Interesse Social (Reurb-S) aplica-se a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, declarados de interesse social pelo poder público municipal, nos termos da legislação (Brasil, 2017).

A Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) refere-se a núcleos que não se enquadram como Reurb-S. As responsabilidades pelos projetos e pela infraestrutura devem ser examinadas conforme a modalidade, a legislação e os compromissos assumidos no caso concreto (Brasil, 2017).

A distinção entre Reurb-S e Reurb-E não elimina a necessidade de examinar a situação concreta do núcleo urbano informal. A classificação repercute sobre os procedimentos e as responsabilidades aplicáveis, que devem ser verificados no texto legal e nos atos do município (Brasil, 2017).

A regularização não se resume à entrega de um título. Sua disciplina envolve medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, cuja combinação depende da configuração do núcleo e das condições estabelecidas na legislação. A análise da infraestrutura e dos riscos é relevante para avaliar se a intervenção atende às necessidades dos ocupantes e à proteção do território.

Em Manaus, a Lei nº 2.492/2019 instituiu programa municipal de regularização fundiária. A simples existência do programa, entretanto, não permite aferir o número de áreas atendidas, a qualidade das obras ou a efetividade dos procedimentos: essas conclusões exigiriam dados e documentos específicos sobre sua implementação (Manaus, 2019).

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

O cadastro de imóveis e o financiamento da infraestrutura urbana também se relacionam à gestão territorial. A ausência de regularização não autoriza, por si só, a conclusão de que seus ocupantes tenham praticado sonegação fiscal.

A regularização e a atualização cadastral podem contribuir para a gestão tributária municipal, observados os requisitos legais específicos de cada tributo. A progressividade do IPTU e a incidência do ITBI não decorrem automaticamente da regularização.

CONCLUSÃO

A pesquisa discutiu a relação entre planejamento urbano e ambiental, fiscalização e instrumentos de geotecnologia diante das ocupações urbanas desordenadas.

A análise bibliográfica e documental indica que normas urbanísticas, instrumentos de controle e políticas de regularização podem contribuir para a organização do território e a proteção ambiental. Sua existência, contudo, não comprova que os problemas tenham sido solucionados.

O estudo não apresenta dados empíricos suficientes para avaliar a eficácia das políticas em Manaus, identificar omissões concretas ou medir os resultados do geoprocessamento. Essas questões exigem investigação específica, com definição das áreas, fontes e procedimentos.

Conclui-se que a atuação pública deve articular planejamento, infraestrutura, fiscalização e proteção dos direitos à moradia e ao meio ambiente. As geotecnologias podem apoiar esse processo, desde que seu uso seja acompanhado de critérios e dados verificáveis.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 2 nov. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estabelece diretrizes gerais da política urbana. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 2 nov. 2026.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 2 nov. 2026.

BRASIL. Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976. Dispõe sobre o processo discriminatório de terras devolutas da União. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6383.htm. Acesso em: 2 nov. 2026.

BRASIL. Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985. Disciplina a ação civil pública. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm. Acesso em: 2 nov. 2026.

BRASIL. Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm. Acesso em: 2 nov. 2026.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. Portaria nº 3.242, de 9 de novembro de 2022. Aprova as diretrizes para a criação, a instituição e a atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário nos municípios brasileiros. Diário Oficial da União, 11 nov. 2022. Disponível em: https://strapi.redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/uploads/Portaria_Federal_CTM_57459d983b.pdf. Acesso em: 2 nov. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Primeira Seção). Súmula nº 652. A responsabilidade civil da Administração Pública por danos ao meio ambiente, decorrente de sua omissão no dever de fiscalização, é de caráter solidário, mas de execução subsidiária. Diário da Justiça eletrônico, 6 dez. 2021. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp?sumula=652.num. Acesso em: 2 nov. 2026.

GUIMARÃES, Nathália Arruda. **O direito à cidade culturalmente preservada**. 2010. Tese (Doutoramento em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2010. [Dados bibliográficos a confirmar.]

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. 12. ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

MANAUS. Lei nº 2.492, de 27 de agosto de 2019. Institui o Programa de Regularização Fundiária no município de Manaus. Disponível em: https://sapl.cmm.am.gov.br/norma/255. Acesso em: 2 nov. 2026.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 12. ed. atual. por Giovani da Silva Corralo e Fábio Scopel Vanin. São Paulo: JusPodivm; Malheiros, 2023. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/74464/direito_construir_12.ed.pdf. Acesso em: 2 nov. 2026.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. Análise qualitativa: teoria, passos e fidedignidade. **Ciência & Saúde Coletiva**, Rio de Janeiro, v. 17, n. 3, p. 621–626, 2012. DOI: https://doi.org/10.1590/S1413-81232012000300007. Acesso em: 2 nov. 2026.

SILVA, José Afonso da. Disciplina jurídico-urbanística da propriedade urbana. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, v. 75, p. 227–238, 1980. Disponível em: https://revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66903. Acesso em: 2 nov. 2026.

SURGIK, Ana Carolina Santos; MACHADO, Paulo Affonso Leme. O princípio poluidor pagador e sua aplicabilidade no direito brasileiro. **Holos Environment**, v. 2, n. 1, p. 124–137, 2002. DOI: https://doi.org/10.14295/holos.v2i1.1264. Acesso em: 2 nov. 2026.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.