

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO OESTE DO PARANÁ
CAMPUS DE FOZ DO IGUAÇU/PR
CENTRO DE EDUCAÇÃO, LETRAS E SAÚDE
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM SOCIEDADE, CULTURA E
FRONTEIRAS – MESTRADO

AMANDA PAULA NUNES ORTIZ

**A aplicação da Lei da REURB em São Miguel do Iguaçu/PR:
A concretização do direito à moradia em área de fronteira**

FOZ DO IGUAÇU/PR

2025

AMANDA PAULA NUNES ORTIZ

**A aplicação da Lei da REURB em São Miguel do Iguaçu/PR:
A concretização do direito à moradia em área de fronteira**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Sociedade, Cultura e Fronteiras – Mestrado, do Centro de Educação Letras e Saúde, da Universidade Estadual do Oeste do Paraná, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Sociedade, Cultura e Fronteiras.

Área de concentração: Sociedade, Cultura e Fronteiras.

ORIENTADOR: Eric Gustavo Cardin

**Foz do Iguaçu,
2025**

Ficha de identificação da obra elaborada através do Formulário de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da Unioeste.

ORTIZ, AMANDA PAULA NUNES

A aplicação da Lei da REURB em São Miguel do Iguaçu/PR: A concretização do direito à moradia em área de fronteira / AMANDA PAULA NUNES ORTIZ; orientador Eric Gustavo Cardin. -- Foz do Iguaçu, 2025.

131 p.

Dissertação (Mestrado Acadêmico Campus de Foz do Iguaçu) -- Universidade Estadual do Oeste do Paraná, Centro de Educação, Programa de Pós-Graduação em Sociedade, Cultura e Fronteiras, 2025.

1. REURB. 2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. 3. URBANIZAÇÃO. 4. OCUPAÇÃO TERRITORIAL. I. Cardin, Eric Gustavo, orient. II. Título.

ORTIZ, Amanda Paula Nunes. **A aplicação da Lei da REURB em São Miguel do Iguçu/PR: A concretização do direito à moradia em área de fronteira.** 132 f. Dissertação (Mestrado em Sociedade, Cultura e Fronteiras) – Universidade Estadual do Oeste do Paraná. Orientador: Eric Gustavo Cardin. Foz do Iguçu/PR, 2025. AMANDA PAULA NUNES ORTIZ.



unioeste

Universidade Estadual do Oeste do Paraná

00 – Polo Universitário
z do Iguçu – Paraná



PPGSCF

Programa de Pós-Graduação em
Sociedade, Cultura e Fronteiras



PARANÁ

ATA DA DEFESA PÚBLICA DA DISSERTAÇÃO DE Mestrado DE AMANDA PAULA NUNES ORTIZ, ALUNA DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM SOCIEDADE, CULTURA E FRONTEIRAS, DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DO OESTE DO PARANÁ - UNIOESTE, E DE ACORDO COM A RESOLUÇÃO DO PROGRAMA E O REGIMENTO GERAL DA UNIOESTE.

Aos 03 dias do mês de abril de 2025, às 09h, de forma remota, por videoconferência, realizou-se a sessão pública da Defesa de Dissertação da candidata **AMANDA PAULA NUNES ORTIZ**, aluna do Programa de Pós-Graduação em Sociedade, Cultura e Fronteiras - Mestrado, na área de concentração em Sociedade, Cultura e Fronteiras. A comissão examinadora da Defesa Pública homologada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Sociedade, Cultura e Fronteiras, conforme Ata nº 02/2025-CPPGSCF. Integraram a referida Comissão os Professores Doutores: Eric Gustavo Cardin, Lissandra Espinosa de Mello Aguirre e Anderson Luís do Espírito Santo. Os trabalhos foram presididos pelo orientador. Tendo satisfeito todos os requisitos exigidos pela legislação em vigor, a aluna foi admitida à Defesa de DISSERTAÇÃO DE Mestrado, intitulada: **"A APLICAÇÃO DA LEI DA REURB EM SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR: A CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA EM ÁREA DE FRONTEIRA"**. O senhor presidente declarou abertos os trabalhos, e em seguida, convidou a candidata a discorrer, em linhas gerais, sobre o conteúdo da Dissertação. Feita a explanação, a candidata foi arguida sucessivamente, pelos professores doutores: Lissandra Espinosa de Mello Aguirre e Anderson Luís do Espírito Santo. Findadas as arguições, o senhor presidente suspendeu os trabalhos da sessão pública, a fim de que, em sessão secreta, a Comissão expressasse o seu julgamento sobre a Dissertação. Efetuado o julgamento, a candidata foi APROVADA. A seguir, o senhor presidente reabriu os trabalhos da sessão pública e deu conhecimento do resultado. E, para constar, o Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Sociedade, Cultura e Fronteiras – Mestrado e Doutorado, da Universidade Estadual do Oeste do Paraná – UNIOESTE - Campus de Foz do Iguçu e o orientador, lavram e assinam a presente ata.

Documento assinado digitalmente
gov.br ERIC GUSTAVO CARDIN
Data: 03/04/2025 08:46:34-0300
Verifique em <https://validar.jti.gov.br>

Orientador e presidente – Eric Gustavo Cardin
Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Campus de Toledo (UNIOESTE)

Anderson Luís do Espírito Santo
Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS)



unioeste

Universidade Estadual do Oeste do Paraná

10 – Polo Universitário
Foz do Iguaçu - Paraná



PPGSCF

Programa de Pós-Graduação em
Sociedade, Cultura e Fronteiras



ATA DA DEFESA PÚBLICA DA DISSERTAÇÃO DE MESTRADO DE AMANDA PAULA NUNES ORTIZ, ALUNA DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM SOCIEDADE, CULTURA E FRONTEIRAS, DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DO OESTE DO PARANÁ - UNIOESTE, E DE ACORDO COM A RESOLUÇÃO DO PROGRAMA E O REGIMENTO GERAL DA UNIOESTE.

Lissandra Espinosa de Mello Aguirre

Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Campus de Foz do Iguaçu (UNIOESTE)



Documento assinado digitalmente

AMANDA PAULA NUNES ORTIZ

Data: 03/04/2025 10:30:59-0300

Verifique em <https://validar.jf.gov.br>

Amanda Paula Nunes Ortiz
Aluna

HOMOLOGAÇÃO DO COLEGIADO

Ata nº _____, de _____.

Prof. Dr. Samuel Klauk

Coordenador do Programa de Pós-Graduação em

Sociedade, Cultura e Fronteiras – Mestrado e Doutorado

Portaria nº 1110/2025-GRE, de 10 de março de 2025

Dedico este trabalho à minha família, ao meu pai Márcio, minha mãe Marizete e minhas irmãs, Letícia e Isadora, que sempre me apoiaram e acreditaram em mim. À minha avó Joaquina, uma mulher forte e uma figura peculiar na luta pela melhoria das condições de moradia do bairro em que mora em Foz do Iguaçu/PR. À minha vó Jandira, que me ensinou valores os quais almejo carregar para sempre. Dedico também ao município de São Miguel do Iguaçu/PR, local onde iniciei minha jornada profissional, após muito estudo, e que me proporcionou a realização do presente trabalho. Ao meu namorado Willian, que foi o meu apoiador e a pessoa com quem compartilho os desafios da vida da forma mais linda.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todas as pessoas que, de alguma forma, contribuíram para a minha pesquisa. Agradeço à minha família, especialmente aos meus pais. Agradeço ao meu professor orientador, Eric Gustavo Cardin, que foi o responsável por me impulsionar, com ensinamentos brilhantes, até tornar possível essa construção. Aos moradores de São Miguel do Iguçu/PR, principalmente aos entrevistados. À atual sócia administradora da Colonizadora Gaúcha, Aiglê Cavalca, pelo suporte e fornecimento do material necessário. Por fim, agradeço à Prefeitura de São Miguel do Iguçu/PR, aos servidores Wilseu Capeletti Boff, Gilmar Maceda, Ana Paula Kozerski, Luciano Aparecido Neris, Robson Chaves Bordignon e Zélia da Silva, aos servidores do Museu de São Miguel do Iguçu, e a todos aqueles que dedicaram parte do seu tempo para ajudar com a pesquisa, de modo que sou imensamente grata a eles e à administração municipal que me incentivou durante todo o curso e me deu todo o suporte necessário para que eu pudesse realizar este trabalho.

(...) a qualidade das cidades não pode ser avaliada exclusivamente em função da eficiência de sua infraestrutura, da vitalidade econômica ou do resultado de um conjunto bem elaborado de objetos artificiais. Sua importância reside, também e sobretudo, na relação afetiva com o cidadão, no significado de seus espaços e nas suas virtudes representativas da sociedade. Ela está vinculada aos valores do espírito, ao conjunto de tradições, de costumes, de sentimentos e de atitudes organizadas.

(Paulo Casé)

ORTIZ, A. P. N. O. **A aplicação da Lei da REURB em São Miguel do Iguçu/PR: A concretização do direito à moradia em área de fronteira.** 132 f. Dissertação (Mestrado em Sociedade, Cultura e Fronteiras) - Universidade Estadual do Oeste do Paraná. Orientador: Eric Gustavo Cardin. Foz do Iguçu/PR, 2025.

RESUMO

A Lei de Regularização Fundiária e Urbana (Lei da REURB), registrada sob o nº 13.465/2017, inovou com medidas administrativas e enumerou importantes institutos aptos a promover a regularização de núcleos urbanos informais ou irregulares, ou seja: a possibilidade de conceder o título de propriedade aos reais moradores e ocupantes da área. Diante disso e da notória existência de moradias irregulares no Município de São Miguel do Iguçu/PR, busca-se compreender como ocorreu a aplicação da Lei da REURB no Município o seu impacto na tutela do direito à moradia. A pesquisa abrange uma investigação sobre a formação territorial do Município e dos núcleos urbanos informais nele existentes. Para tanto, utilizou-se do método de pesquisa qualitativo e dedutivo, a partir da análise bibliográfica de leis, de documentos, e de autores que investigaram essa ocupação histórica. Essa análise foi efetuada sob a ótica dos aspectos sociológicos, geográficos e históricos de território, trazidos por Haesbaert (2002). Em seguida, verificou-se como ocorreu a aplicação da Lei da REURB nesses núcleos e a efetividade da regularização fundiária na promoção do direito à moradia digna. Assim também foi utilizado o método de pesquisa empírico e de estudo de caso, com a realização de diversas entrevistas com os moradores, tanto os descendentes dos colonizadores, como aqueles que residem nas áreas abarcadas pelo instituto da REURB. O trabalho foi dividido em três capítulos: contextualização teórica e legal da REURB; ocupação territorial do município; e impacto da colonização na formação dos núcleos urbanos irregulares. A aplicação da Lei, nas REURB's em São Miguel do Iguçu/PR, se revela não como uma atividade concluída, mas como um marco inicial para a promoção do ordenamento urbano adequado. O Poder Público e a população, disputam a importância de atuação para a promoção dessa política pública. Com essa análise pragmática, de causas, consequências e resultados, será possível entender um pouco mais sobre a construção urbanística da cidade e o modo como ocorre a formulação e a execução de políticas públicas tendentes a dirimir o processo de exclusão social que a própria formação da cidade produz.

Palavras-chave: REURB; território; colonização; moradia; habitação.

ORTIZ, Amanda Paula Nunes. **The application of the REURB Law in São Miguel do Iguaçú/PR: in implementing the right to housing in a border area.** 136 f. Dissertation (Master in Society, Culture and Frontiers) - State University of Western Paraná. Supervisor: Eric Gustavo Cardin. Foz do Iguaçú/PR, 2025.

ABSTRACT

The Land and Urban Regularization Law (REURB Law), registered under No. 13,465/2017, innovated with administrative measures and listed important institutes capable of promoting the regularization of informal or irregular urban settlements, that is: the possibility of granting property titles to the real residents and occupants of the area. Given this and the notorious existence of irregular housing in the Municipality of São Miguel do Iguaçú/PR, this study seeks to understand how the REURB Law was applied in the Municipality and its impact on the protection of the right to housing. The research covers an investigation into the territorial formation of the Municipality and the informal urban settlements existing therein. For this purpose, a qualitative and deductive research method was used, based on a bibliographical analysis of laws, documents, and authors who investigated this historical occupation. This analysis was carried out from the perspective of sociological, geographical, and historical aspects of territory, as brought by Haesbaert (2002). Next, it was verified how the REURB Law was applied in these settlements and the effectiveness of land regularization in promoting the right to decent housing. Thus, an empirical research method and case study were also used, conducting several interviews with residents, both descendants of colonizers and those residing in areas covered by the REURB institute. The work was divided into three chapters: theoretical and legal contextualization of REURB; territorial occupation of the municipality; and the impact of colonization on the formation of irregular urban settlements. The application of the Law, in the REURBs in São Miguel do Iguaçú/PR, reveals itself not as a concluded activity, but as an initial milestone for the promotion of adequate urban planning. The Public Power and the population dispute the importance of action for the promotion of this public policy. With this pragmatic analysis of causes, consequences, and results, it will be possible to understand a little more about the urban construction of the city and the way in which public policies aimed at mitigating the social exclusion process that the city's own formation produces are formulated and executed.

Keywords: REURB; territory; colonization; home; housing.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIACÕES

ADEHASC	Associação para o Desenvolvimento Habitacional Sustentável de Santa Catarina
ART.	Artigo
CIDH	Corte Interamericana de Direitos Humanos
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
CRI	Cartório de Registro de Imóveis
EC	Estatuto da Cidade
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
LR	Lei da REURB
OGU	Orçamento Geral da União
ONU	Organização Nacional das Nações Unidas
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
REURB	Regularização Fundiária Urbana
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SIASI	Sistema de Informação da Atenção à Saúde Indígena
SMI	São Miguel do Iguaçu
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
SUS	Sistema Único de Saúde

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Jornal de 1954	63
Figura 2 - Planta baixa da Colonizadora Gaúcha (original)	69
Figura 3 - Planta Baixa da Colonizadora Gaúcha Ltda.....	70
Figura 4 - Sobreposição comparativa da Planta Baixa da Colonizadora Gaúcha	71
Figura 5 - Plantação Agrícola e Reserva Indígena	77
Figura 6 - Itacorá.....	80
Figura 7 - Mapa de Itaipulândia com identificação da antiga Itacorá	81
Figura 8 - Despedida de Itacorá	82
Figura 9 - Reserva Indígena Avá-Guarani do Ocoí	84
Figura 10 - Distritos administrativos de São Miguel do Iguazu/PR	86
Figura 11 - Macrozoneamento do Município	88
Figura 12 - Zoneamento Municipal e ZEIS	89
Figura 13 - Mapa da localização das REURB's.....	93
Figura 14 - Localização do loteamento Cotiporã	94
Figura 15 - Localização do loteamento Cacic.....	95
Figura 16 - Localização do loteamento Guanabara	95
Figura 17 - Travessão que separa a colonização da Santa Maria e da Silva Jardim	97

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Instrumentos da REURB	35
Tabela 2 - Procedimento do Reurb: Etapas e Instrumentos	41
Tabela 3 - Núcleos Urbanos compreendidos na REURB	91
Tabela 4 - Projetos de Reurb em SMI e forma de regularização	99
Tabela 5 - Colonizadoras dos núcleos objetos da Reurb e proprietários originários.....	104

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	15
1.1. Objetivos	22
1.2 Metodologia ou o caminho que percorremos	23
2. CONTEXTUALIZAÇÃO TEÓRICA E LEGAL DA REURB	27
2.1 Instrumentos legais da REURB e etapas do procedimento	33
2.2 Direito à moradia no contexto constitucional brasileiro	42
3. OCUPAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR.....	56
3.1 Da emancipação à criação do primeiro Plano Diretor Municipal	75
3.2 O surgimento da REURB e os seus desdobramentos em São Miguel do Iguaçu/PR	90
4. OS IMPACTOS DA COLONIZAÇÃO NA FORMAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS IRREGULARES	99
4.1 Aplicação da REURB em São Miguel do Iguaçu: avanços e dificuldades	107
4.2 Impactos e desafios da regularização fundiária na efetivação do direito à moradia em região de fronteira	113
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	119
REFERÊNCIAS.....	124

1. INTRODUÇÃO

O tema do presente trabalho é a regularização fundiária urbana e rural, que despertou curiosidade diante da notória existência, no município de São Miguel do Iguaçu/PR, de famílias que vivem sobre áreas de terras que, documentalmente, não são suas. A partir da promulgação da Lei da Reurb (Lei nº 13.465/2017), de aplicação nacional, vislumbrou-se a hipótese de regularização da titularidade dessas áreas, tidas como ocupadas por núcleos urbanos informais consolidados.

Essa necessidade de regularização surge, dentre outros motivos, a partir da carência de direitos, que não são garantidos quando a moradia é irregular. Destaca-se, a título de exemplo, a falta de recursos para melhoria da qualidade de vida, como a reforma da casa e a compra de utensílios e eletrodomésticos, que poderiam ser facilitadas se as pessoas que ali residem como proprietários do imóvel, pudessem efetivamente aliená-lo ao banco, como garantia para o financiamento de recursos financeiros.

Não bastasse isso, necessidades básicas, como, abastecimento de água potável, esgoto sanitário, e recapeamento asfáltico, não são garantidas pelo simples fato de o imóvel não estar em uma área objeto de um loteamento regular – aquele feito de acordo com a legislação urbanística da cidade. Assim, visualiza-se a importância prática do tema, já que possibilita a compreensão de uma legislação que tem como principal objeto regularizar a documentação de áreas irregulares e promover, em certa medida, a ordenação territorial e urbanística da cidade.

Dito isso, o problema de pesquisa consiste nos desafios e especificidades da aplicação da Lei do REURB (Regularização Fundiária Urbana) na tríplice fronteira e, mais especificamente, no município de São Miguel do Iguaçu/PR. Sua aplicação e eficácia na concretização do direito de moradia, por sua vez, tem relação indissociável com o estudo do território, do Estado e do poder de decisão, envolvido na formação territorial de um espaço, sobretudo do Estado e das empresas de colonização. Estes três componentes fazem parte da história da construção do espaço da cidade, e se encarregam, juntamente com as relações sociais a ela inerentes, de estabelecer a sua estrutura, tal como ela é hoje.

A partir da definição desses elementos, vislumbra-se que a análise do território se dá na medida em que se estuda o espaço de construção social das comunidades, objetos da implantação da referida Lei do REURB. No que se refere à relação com o poder, é o espaço onde tal fenômeno se apoia em redes e nós, definindo a marginalidade e a centralidade. Já a relação com o Estado, por sua vez, é tida a partir da sua atuação como gestor de fluxos, recursos

e atores, nos jogos políticos que definem as políticas públicas a serem implantadas e as áreas a serem beneficiadas com a aplicação da lei (Raffestin apud Fuini, 2015, p. 167).

Para a compreensão das razões que fundamentaram as ocupações irregulares no município de São Miguel do Iguaçu/PR, que fica localizado há cerca de 40 km da cidade de Foz do Iguaçu/PR (onde há o encontro dos limites nacionais do Brasil, Paraguai e Argentina), será imprescindível entender como ocorreu o processo de ocupação da região e o que a fronteira tem de relevante nesse processo.

Inicialmente, São Miguel do Iguaçu é uma cidade em área de fronteira, nos termos do artigo 20, parágrafo segundo, da Constituição Federal, que dispõe ser esta a faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura (Brasil, 1988). O estudo da sua ocupação histórica, para entender a construção social do espaço, corresponde a uma abordagem consolidada da ocupação de Foz do Iguaçu e, posteriormente, da área onde é São Miguel do Iguaçu e de sua emancipação enquanto Município. Nas palavras de Goulart Reis Filho (1968) o “sistema social da Colônia” possui elementos explicativos da urbanização (Reis Filho, 1968).

Justifica-se o presente trabalho diante da importância da REURB no resgate do direito à moradia e, ainda, da necessidade de compreender as implicações socioeconômicas da concretização desse direito, especialmente através da REURB, em áreas de fronteira, com todas as preocupações e decorrências que essa interferência ocasiona. Fundamentada na história do tempo presente, foi necessário recorrer ao passado, a fim de compreender entraves e morosidades da política pública da Regularização Fundiária Urbana da contemporaneidade.

Para tanto, a dissertação está estruturada em três capítulos, quais sejam: Contextualização Teórica e Legal da REURB, Ocupação territorial do Município de São Miguel do Iguaçu/PR e Resultados e Análise Prática da Aplicação da Lei da REURB.

A primeira parte do primeiro capítulo “Contextualização Teórica e Legal da REURB”, consiste no estudo da Lei da REURB e seus instrumentos aplicáveis. Neste momento serão analisados os princípios, objetivos e modalidades (REURB-S e REURB-E), previstos na própria lei em estudo. Por conseguinte, a pesquisa recairá nos instrumentos previstos na lei, uma vez que a inclusão dos instrumentos proporciona base normativa para a sua aplicação prática.

Como o próprio nome adianta, a Lei da Reurb trouxe institutos capazes de viabilizar a regularização de ocupações - estas como sinônimos de moradia ou propriedades urbanas irregulares. Há vários aspectos da lei, pelo menos no campo teórico, que garantem condições de moradia digna à população, que serão estudados em um segundo momento, no primeiro capítulo.

Além disso, serão trazidas definições importantes, de conceitos utilizados no presente trabalho e explicados pela própria lei, dentre os quais, núcleo urbano informal consolidado, propriedade irregular, regularização fundiária, dentre outros, essenciais na implantação e na compreensão desta política pública.

A referência da regularização, como uma política pública, extrai-se da própria Lei nº 13.465/2017, segundo a qual é atribuição dos poderes públicos formular e desenvolver as políticas de regularização fundiária urbana de sua competência (Brasil, 2017). Além disso, a Lei da Reurb traz diversas atribuições, de competência do Município, na concretização da regularização fundiária.

Busca-se, assim, investigar os dispositivos legais presentes na norma, com o debate acerca da interpretação possível e condizente com a hermenêutica ínsita ao ordenamento jurídico, tendo em conta também as críticas suscitadas às suas previsões legais. Ou seja, o estudo se atenta às normas urbanísticas e ambientais, considerando às críticas existentes da legislação do REURB, de modo a buscar soluções para o problema habitacional no município de São Miguel do Iguazu/PR.

A segunda parte, do primeiro capítulo, será sobre o direito à moradia no contexto constitucional brasileiro. Como pilar da pesquisa, consagrou-se o entendimento do ser humano como um ser de direitos ao invés de mero objeto para uma finalidade (Kant, 2007, p. 65). Nesse parâmetro, buscou-se entender o direito à propriedade e à moradia a partir do princípio máster a ser tutelado pelo estado, qual seja, a dignidade da pessoa humana.

Neste sentido, serão abordadas as previsões normativas, desde tratados internacionais até a legislação interna, que elencam os direitos acima mencionados, como de obrigatoriedade de tutela pelo Estado. Além disso, esse tópico visa abordar o estudo do direito de propriedade, no intuito de verificar a viabilidade jurídica de sua exigência perante o Poder Público.

O requerimento da regularização, pela aplicação da Lei da Reurb, é uma das formas que a população que vive em áreas irregulares, tem de exigir a tutela desse direito. Logo, entender o direito de propriedade e o direito à moradia, é fundamental para iniciar o estudo do presente tema.

Neste viés, a Lei da Reurb permite promover a regularidade de lotes irregulares, e, com isso, modificar a documentação de glebas inteiras, além de proporcionar o acesso da população residente naquele local, o acesso à serviços públicos, como coleta de esgoto, abastecimento de água, canalização de água, asfalto, lazer, entre outros. O desenvolvimento humano digno e com plenitude, está indissociavelmente relacionado com o acesso a esses serviços, razão pela qual se adotou este tema de pesquisa.

Diante dessa realidade, o estudo recairá sobre direitos básicos, que todo ser humano tem e que constituem a própria dignidade humana, como o direito à propriedade e à moradia digna, a fim de compreender a tutela jurídica que norteia esses elementos elencados como direitos humanos.

Portanto, a legislação acerca do direito de propriedade, do direito social à moradia, com os seus componentes, do direito à cidade e ao meio ambiente equilibrado e sustentável, e do direito à titularização da propriedade, agora com a regularização fundiária urbana e rural, por meio dos novos contornos fomentados ou inaugurados pela Lei da Reurb, serão os temas do primeiro capítulo.

Ademais, buscou-se compreender a urbanização de São Miguel do Iguazu/PR a partir de um esforço interdisciplinar, envolvendo História, Geografia, Arquitetura, Sociologia, Filosofia e Direito. Para tanto, foram analisadas, também, as legislações vigentes no período da colonização que, deste modo, se aplicam quando da colonização do município.

São Miguel do Iguazu está situado na tríplice fronteira Brasil-Paraguai-Argentina, o que o posiciona como uma área de interesse econômico, cultural e estratégico. O município é próximo de grandes centros logísticos e comerciais, como Foz do Iguazu e Ciudad del Este.

A dinâmica de ocupação fundiária é influenciada pelo fluxo migratório, pelo comércio e pelas atividades agrícolas e industriais transnacionais. Nesse sentido, se pretende analisar os impactos das interações culturais e econômicas entre os países da região na urbanização e nas políticas públicas locais.

Inafastável, assim, a relação do tema com a região de fronteira, uma vez que toda a análise será relacionada com as especificidades de fronteira, especialmente por ser o município de São Miguel do Iguazu localizado na faixa de fronteira brasileira.

Além disso, também é notória a percepção interdisciplinar do tema, o qual pode ser visto sob a ótica dos profissionais da arquitetura, que tecem críticas urbanísticas à legislação da REURB. Opinião técnica que os historiadores e sociólogos conseguem facilmente contestar, haja vista a realidade da situação urbana das cidades brasileiras, especialmente de fronteira, e as causas que geraram a sua formulação.

Com relação aos profissionais do Direito, o seu entendimento jurídico ampara a aplicação da lei, a obrigatoriedade da sua execução e da promoção de políticas públicas para a resolução da questão fundiária no Brasil, e, ainda, a garantia da tutela dos direitos fundamentais dos indivíduos que ocupam irregularmente determinada propriedade, em observância à legislação constitucional e internacional.

Há que se destacar ainda, a importância da visão da geografia, tanto física, quanto política, na análise das causas da moradia irregular e da implementação prática da lei, sob os aspectos ambientais, naturais, geológicos, e, certamente, políticos e econômicos.

Em decorrência da atuação relevante do ente municipal, em contato com os procedimentos de Reurb iniciados no Município de São Miguel do Iguaçu/PR, surgiu a necessidade de entender por que há tantos núcleos informais – tantas pessoas que vivem em áreas que não são, de fato, suas – sem condições adequadas de moradia, como saneamento básico, abastecimento de água, canalização das chuvas, asfalto e posto e escolas próximos, e, ainda, de compreender a atuação municipal para essa causa e para essa efetiva regularização.

Quando se pensa na relevância social do tema, entender a formação dos núcleos urbanos informais, é importante para pensar quais fatores desencadearam a paisagem urbana encontrada hoje na cidade de São Miguel do Iguaçu/PR. A desigualdade que, por sua vez, ocasionou a formação da paisagem urbanística, é objeto da pesquisa na tentativa de entender como aconteceu a própria formação das ocupações urbanas informais e se a sua constituição está relacionada com a colonização do município e a formação dos primeiros loteamentos.

Com isso, a caracterização do município de São Miguel do Iguaçu/PR será tema do segundo capítulo. Neste, analisar-se-á a formação da cidade e a distribuição de terras, que começou com a colonização. Na época, o município ainda era um distrito de Foz do Iguaçu, até se emancipar, por meio da Lei Estadual nº 4.338, em 1961. A pesquisa almeja investigar por quais razões e de que forma ocorreu a divisão desigual das terras, em São Miguel do Iguaçu, e em que medida a ausência do direito de propriedade dessas famílias é decorrência da desigualdade social.

O segundo capítulo será dividido em alguns momentos históricos fundamentais para a compreensão da ocupação e formação territorial do município de São Miguel do Iguaçu/PR. O “Momento 1” consiste na separação de Foz do Iguaçu/PR; o “Momento 2” abordará a chegada das empresas colonizadoras; e o “Momento 3” abordará o surgimento do REURB e os seus desdobramentos em São Miguel do Iguaçu/PR.

Com relação ao início de São Miguel do Iguaçu/PR enquanto município emancipado, tem-se que o estudo do território, enquanto propriedade e direito individual à moradia, abrange, além das lutas sociais pela conquista do espaço, uma “ordem de subjetividade individual e coletiva” (Guattari et. al, 1986). Essa ordem abarca o sentimento que o indivíduo constrói com o espaço, de modo que, para entendermos o conceito de território é necessário extrair o seu sentido de forma interdisciplinar, porquanto se trata de um conceito complexo.

Nesta análise, será abordado, sobretudo, os aspectos sociológicos, geográficos e históricos apresentados por Haesbaert (2002), segundo o qual, ao citar Guattari e Rolnik (1986) ressalta a “possibilidade de os grupos manifestarem articulações territoriais de resistência, em contraposição ao “espaço liso”, homogeneizante, imposto pela ordem social e política dominante” (Guattari et. al apud Haesbaert, 2002, p. 15).

Nesta fase, realizamos um balanço da produção bibliográfica sobre a temática, com a posterior análise de seu conteúdo. Destaca-se, o estudo da formação territorial no aspecto econômico, com interesses na exploração da região, logo no início da ocupação da fronteira de Foz do Iguaçu/PR. Posteriormente, acrescenta-se o aspecto político, com a construção da Itaipu, momento em que se ressaltam os âmbitos sociológicos e psicológicos, já que houve a desterritorialização de diversas pessoas e o alagamento de uma vila inteira que pertencia à região onde fica o município de São Miguel do Iguaçu.

No aspecto geográfico, por sua vez, após a emancipação do município, foi possível compreender como se organiza a estrutura urbana de São Miguel do Iguaçu/PR e as regiões mais carentes em relação às políticas habitacionais, quando se vislumbra a aplicabilidade ampla dos aspectos econômicos e políticos.

A compreensão da sociedade, da cultura e das fronteiras como foco de estudo do ser humano e do desenvolvimento social, numa perspectiva interdisciplinar, é notoriamente complexa. Neste liame, vislumbra-se como problemática a ser analisada, na formação do município de São Miguel do Iguaçu/PR, o seu processo de colonização, já que indissociável da discussão sobre a moradia irregular no processo de urbanização.

Logo, o segundo tópico do segundo capítulo, se dará com a abordagem do “Momento 2”, sobre a chegada das empresas colonizadoras. Nesse sentido, como bem destaca Milton Santos (2005, p. 10), o modelo espacial da cidade é determinante para a criação de pobreza, e não apenas o modelo socioeconômico vigente que a cria e que faz dos habitantes das periferias pessoas ainda mais pobres. O autor acredita na busca dos fatores de urbanização em cada momento histórico como fonte para a compreensão do processo de formação da cidade e dos fenômenos inerentes (Santos, 2005).

Sob esse prisma, considerando que apenas a Colonizadora Gaúcha Ltda. foi mencionada em obras como a de Pagot e Pomorski (2000) e, além disso, ainda é a única mencionada por muitos municípios como sendo a colonizadora responsável pela colonização do território, porquanto promoveu a colonização da área onde se localiza a sede administrativa do Município, investigou-se a história da Colonizadora Gaúcha a partir da memória dos

descendentes dos fundadores, registradas em livros nos quais se compilaram as entrevistas formuladas com esses familiares, além da análise de documentos arquivados por estes.

Foi trazida para a discussão a empresa Colonizadora Gaúcha, com o fito de conhecer a colonização da área urbana do Município de São Miguel do Iguaçu/PR e de entender a sua formação territorial. Indaga-se a atuação e o papel na colonização do município de São Miguel do Iguaçu/PR.

A forma de promoção da colonização, os critérios para o acesso à terra, o modo de atuação e toda a contribuição para a formação territorial do município, fruto das ações da Colonizadora, são pouco conhecidas. A sociedade carece de informações precisas sobre esse momento da história do município de São Miguel do Iguaçu/PR, tornando imprescindível a pesquisa e a compilação do conteúdo, nesse ponto, fomentando o conteúdo da colonização da região da tríplice fronteira do Paraná.

Embora tenha existido, no período da colonização são miguelense, a realização de loteamentos, os quais, diversamente do entendimento que predomina na população, numa opinião formada durante a presente pesquisa, se concentra na Colonizadora Gaúcha, foi possível perceber que essa colonização e formação urbana decorreu da ação de diversas empresas loteadoras – chamadas na época de colonizadoras.

Nesse sentido, foram, também, colonizadoras responsáveis pelo loteamento e ocupação, tanto urbana, como rural, do Município de São Miguel do Iguaçu/PR, aqui apontadas como sendo: Colonizadora Cacic, Colonizadora Gleba Guairacá, Colonizadora Venâncio Aires, Colonizadora Santa Maria e Colonizadora Silva Jardim. Deste modo, será feita uma compilação de dados, a fim de entender quem eram os proprietários das áreas que hoje são núcleos informais.

Por fim, para análise do “Momento 3”, sobre o surgimento do REURB e os seus desdobramentos em São Miguel do Iguaçu/PR, será estudada a situação fundiária local, com os dados sobre regularização e ocupação de áreas urbanas. Para tanto, foi desenvolvido no município o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, o qual trouxe o diagnóstico do setor habitacional no município e serviu de elemento basilar para o desenvolvimento desta seção. Busca-se averiguar a implementação da lei, sem desconsiderar a história da ocupação irregular, as causas que ensejaram essa situação e as condições sociais e econômicas da população que reside nesses núcleos urbanos informais.

A partir da constatação dos núcleos informais existentes no município e de um estudo prático da aplicação da Lei do REURB, especificamente no município de São Miguel do

Iguaçu/PR, o debate interdisciplinar busca, em um terceiro tópico do segundo capítulo, contextualizar São Miguel do Iguaçu na área de fronteira e entender a relevância do município nesse contexto.

Por fim, o terceiro e último capítulo consiste na descrição dos resultados da pesquisa e na análise obtida. Neste capítulo, a subdivisão se dá em três tópicos, quais sejam: a aplicação prática da Lei da REURB em São Miguel do Iguaçu; os impactos e desafios da regularização fundiária na efetivação do direito à moradia. Neste, será feito um confronto dos resultados com o referencial teórico e estudos prévios, uma reflexão sobre a adequação da REURB para áreas com características similares, com a formulação de proposições de melhorias na implementação da política de regularização fundiária, e a análise dos desafios específicos da REURB em região de fronteira.

Com isso, busca-se estudar, compreender e promover a disseminação da importância da instituição de políticas públicas de habitação. Para compreender como efetivamente ocorreu, faz-se necessário analisar, de forma minuciosa, a realidade da habitação nas comunidades do município analisado. Nesse contexto, se analisará como essa ausência do direito de propriedade afeta a própria dignidade dessas pessoas, por não terem condições adequadas de moradia.

1.1. Objetivos

Analisar os aspectos envolvidos na necessidade de políticas públicas habitacionais no município de São Miguel do Iguaçu/PR, os fatores que ensejaram a configuração territorial e urbana atual, com a irregularidade de lotes e de núcleos urbanos, e se a Lei de Regularização Fundiária e Urbana – Lei nº 13.465/2017 (Lei do REURB) promoveu mudanças concretas na efetivação do direito de moradia no município.

A pesquisa tem como objetivo geral analisar os aspectos legais e práticos da ocupação e formação territorial do município de São Miguel do Iguaçu/PR, desde a sua concepção como parte do município de Foz do Iguaçu/PR, até a sua efetiva colonização e formação dos primeiros loteamentos e comunidades, a fim de entender de que forma esse processo contribuiu para a formação territorial de São Miguel do Iguaçu/PR. Busca-se entender de que maneiras os núcleos urbanos irregulares, abarcados pela Lei do REURB, foram consequências ou não da colonização da região de fronteira e de que maneiras a Lei do REURB resultou em melhorias habitacionais para essa população.

Enquanto seus objetivos específicos são: entender os problemas de irregularidade de moradia no município de São Miguel do Iguaçu/PR; compreender como se deu a formação

territorial do município de São Miguel do Iguçu/PR e porquê há moradias irregulares que necessitam de regularização, além das razões que ocasionaram as necessidades habitacionais atualmente existentes; verificar como ocorre a aplicação da modalidade de regularização fundiária urbana e rural instituída pela Lei do REURB (Lei nº 13.465/2017), destacando alcances, limites, controvérsias e desafios dessa política pública em São Miguel do Iguçu/PR.

1.2 Metodologia ou o caminho que percorremos

O estudo da Lei da Reurb tem como primeira análise legislativa os instrumentos previstos para a promoção da regularização. Deste modo, a análise documental dos arquivos da Prefeitura não se restringiu a quantificação, uma vez que, por meio do método qualitativo, partindo de conceitos gerais, foi possível relacionar a formação territorial de São Miguel do Iguçu/PR, os requisitos e os envolvidos, até a averiguação dos impactos e dos desafios impostos pela lei, em relação à sua execução pela Administração Pública.

Em resumo, o tipo de pesquisa utilizado consistiu em análise exploratória, descritiva e documental. Buscou-se, como fonte de dados a análise de legislação, dados municipais e estudos de caso. Foram utilizados procedimentos de coleta e análise, consistentes em entrevistas, documentos oficiais e estatísticas locais, com limitações e cuidados éticos.

A metodologia Exploratória é recomendada quando o objetivo da pesquisa é explorar um tema ou problema pouco conhecido ou delimitado, com o intuito de levantar informações preliminares que ajudem a formular hipóteses ou compreensões iniciais, tendo como característica a flexibilidade e adaptabilidade ao longo da pesquisa e o uso de fontes diversificadas, como entrevistas informais, dados não estruturados e literatura inicial, foi usada para identificar os desafios e especificidades de São Miguel do Iguçu no contexto de fronteira e da regularização fundiária, mapeando os atores envolvidos e as implicações da Lei da REURB.

A metodologia descritiva, focada em descrever as características de um fenômeno, população ou situação, a fim de compreender questões sobre “o quê”, “como” e “quem”, com a delimitação clara do objeto de estudo, e realizada por meio de dados qualitativos ou quantitativos, organizados de forma sistemática, apresentando um retrato detalhado do que foi observado, foi utilizada para descrever como a Lei da REURB tem sido implementada em São Miguel do Iguçu, abordando aspectos legais, sociais e econômicos da regularização fundiária.

Por fim, a pesquisa documental, baseada na análise de documentos pré-existentes para investigar e compreender um fenômeno ou situação. Esses documentos podem incluir

legislações, planos municipais, atas, relatórios oficiais, artigos de jornal, e outros registros, foi utilizada especialmente para o estudo de documentos legais (Lei da REURB e normativas correlatas), e para aprofundar a pesquisa sobre São Miguel do Iguaçu, tanto na análise histórica quanto na análise da situação fundiária local, por meio da consulta a planos diretores e políticas públicas de São Miguel do Iguaçu, ambas do segundo capítulo.

Partindo destes apontamentos iniciais, conclui-se que é imprescindível analisar como ocorreu a construção do espaço territorial de São Miguel do Iguaçu/PR ao longo do tempo, a fim de entender as causas da desigualdade na distribuição da propriedade. A partir desse estudo, almeja-se compreender os motivos que desencadearam o surgimento das moradias irregulares e, conseqüentemente, a formação dos núcleos urbanos irregulares.

Assim, a pesquisa parte do estudo da formação territorial do Município de São Miguel do Iguaçu/PR e, posteriormente, da forma como aconteceu a sua colonização, a fim de entender, a partir desses dados constatados, as causas e efeitos da formação dos núcleos urbanos informais/irregulares no Município.

Diante disso, foi feita a pesquisa da história da ocupação territorial e da colonização nas obras bibliográficas já existentes sobre o tema, com foco na da formação estrutural urbanística da cidade e da formação de núcleos urbanos irregulares, especialmente na área de estudo.

Quanto à técnica utilizada, empregou-se a pesquisa documental e teórica. O estudo bibliográfico permeou conceitos importantes de território, sob o prisma da sua construção histórica, social e política. Além dessas fontes, também foi realizada a pesquisa bibliográfica, especialmente de autores que relatam sobre a colonização da região oeste do Paraná e das empresas colonizadoras, mencionando a Colonizadora Gaúcha em certa medida.

Nessa análise da formação territorial do Município promoveu-se a análise dos núcleos urbanos informais existentes com regularizações urbanas feitas ou em andamento. Neste viés, inicialmente foram compilados os documentos dos processos de regularização obtidos junto ao órgão municipal responsável pelo desenvolvimento da ação (Secretaria de Planejamento).

A partir disso, obteve-se acesso a todos os Reurbs realizados, de modo que foi possível, pelo método quantitativo, especificar onde o núcleo está localizado, quantas famílias residem na área, e outros aspectos importantes para a compreensão do núcleo irregular e da Reurb nele promovida.

O método qualitativo também foi empregado no estudo de caso das ocupações irregulares existentes na cidade de São Miguel do Iguaçu/PR, através da pesquisa documental dos locais abarcados na política pública de regularização e da visita técnica nesses núcleos urbanos, além de questionamentos aos moradores do local, sobre aspectos históricos de

moradia no município, de moradia no local, modo de aquisição do lote e os efeitos concretos na implantação da Lei do REURB.

Em um segundo momento, foi possível compilar os dados quantitativos e qualitativos relacionados à formação do núcleo urbano informal objeto da Reurb, especificando-se (ou estipulando-se por suposição) a colonizadora responsável pelo loteamento na área em que consolidado o núcleo urbano e se há ou não documentação da área, bem como a origem das matrículas imobiliárias e sua propriedade originária.

Após essa constatação, o elemento primordial da pesquisa foi a introdução das REURBs promovidas no município. A técnica consistiu em estudos de caso, nos quais se buscou compreender a vivência dos moradores dos núcleos urbanos informais existentes e consolidados. Para isso, foram utilizadas entrevistas com os moradores e questionamentos acerca do início da moradia no local, da forma como ocorreu e das mudanças sentidas antes e depois da implantação do projeto de regularização por meio da Lei nº 13.465/2017 (Lei da Reurb).

Assim, para o estudo de questões mais pontuais que se pretende alcançar com essa pesquisa, foram utilizados, como amostragem, os núcleos urbanos Ecovilla, Santa Catarina e INCRA, para a análise concreta, por meio do estudo de caso. Nesse sentido, por meio do método hipotético dedutivo, foi possível estudar a implantação do Projeto da Reurb na prática, entender os fatores de interferência, as consequências e as medidas mais adequadas para a solução da irregularidade, além de construir conjecturas acerca de ações que poderiam ou que deveriam ter sido realizadas.

A pesquisa foi realizada mediante a utilização de entrevistas semiestruturadas, tendo sido adotado um roteiro simples com os principais temas a serem abordados. Os interlocutores foram antigos moradores, familiares e herdeiros dos colonizadores, bem como aqueles que presenciaram a formação territorial e urbanística do Município.

As entrevistas foram realizadas por meio da visita aos núcleos urbanos Ecovilla, Santa Catarina e Incra, de modo informal, com o papel com as perguntas e uma caneta em mãos e, assim, chegava próximo à casa dos moradores que pareciam estar em suas residências, por portas ou janelas abertas, batia-se palma e ele ia até lá para uma conversa, durante a qual se procediam as anotações.

O questionário feito consistiu nas seguintes perguntas: Qual seu nome completo e idade? Quando veio morar em São Miguel do Iguaçu (em que ano)? Quantos anos tinha? Onde morou? Qual o seu endereço atual? O local é próximo do que? De rios ou área verde? Sofre inundação ou outro tipo de calamidade? Como era o Município e o local que mora quando veio

morar aqui? Quantas casas tinha? Como acontecia a chegada de famílias e a ocupação de terrenos e a construção de casas? Como acontecia a compra e venda de casas, lotes? Do que as famílias trabalhavam, como sobreviviam, qual era a fonte de renda? A prefeitura participava do processo de loteamento e distribuição de terras? Como ocorreu o loteamento? Quais dificuldades passou em razão do núcleo urbano ser irregular? Já procurou o Poder Público para regularização anteriormente? Quais foram os resultados? Quais as diferenças sentidas após a implantação do REURB? Já houve melhoria na infraestrutura do loteamento? E da residência?

Posso usar sua entrevista na minha dissertação de mestrado?

Para a análise histórica da colonização, antes da formação do núcleo, também foram feitas entrevistas, mas, dessa vez, com moradores mais antigos, sendo servidores municipais e empresários do Município, cujo rol de perguntas foi estruturado da seguinte forma: Há quanto tempo mora em São Miguel do Iguaçu? Quem foram os primeiros colonizadores e moradores? Como se deu a ocupação do Município? Como era feita a venda dos lotes da Colonizadora Gaúcha? Existiam critérios étnicos, raciais ou outros critérios na escolha de quem poderiam comprar os lotes? O que mais se sabe sobre a colonização e ocupação territorial do Município? Além disso, utilizou-se de diferentes suportes de registros documentais pertencentes aos antigos moradores do município.

As informações coletadas foram organizadas e catalogadas por meio do uso de categorias chaves, responsáveis em estabelecer o eixo de análise e em oferecer condições para a realização de comparações entre os dados coletados. Objetivamente, as categorias utilizadas para a compreensão da formação urbanística do município de São Miguel do Iguaçu/PR e dos seus núcleos urbanos irregulares objetos de estudo foram: migração; adaptação; dominação/exploração; e reprodução. Já as categorias abordadas para a análise da implantação da Lei do REURB consistiram em: forma de aquisição da moradia; infraestrutura; mudanças com a aplicação do REURB no local.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO TEÓRICA E LEGAL DA REURB

A Lei da REURB (Regularização Fundiária Urbana e Rural), registrada sob o nº 13.465/2017, dispõe acerca da regularização fundiária urbana e rural, além de outros institutos. Nesse sentido, promoveu alterações legislativas no Código Civil, no Código de Processo Civil e até no Código Florestal (Brasil, 2017). Para alguns, é uma das tentativas mais complexas de se tentar organizar fundiariamente o país (Scheffer *et. al*, 2022, p. 23). Essa afirmação pode ser justificada pelas próprias alterações promovidas pela lei, no ordenamento jurídico.

Antes da Lei da REURB, o planejamento urbano era regido pelas Leis nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e nº 6.766/1979 – Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Com relação aos bens imóveis rurais, a regulamentação ficava a cargo do Estatuto da Terra, a Lei nº 4.504/1964. E ainda fica considerando a sua vigência e a possibilidade de aplicação nos casos ali especificados, com enfoque na Reforma Agrária (Brasil, 1964).

Posteriormente, com a promulgação da Constituição Federal de 1988, alguns diplomas jurídicos foram acrescentados de forma expressa, com observância obrigatória pelas demais legislações, dada a hierarquia do sistema jurídico, que consagra a superioridade hierárquica da Constituição e a necessidade de conformação das demais normas aos ditames constitucionais¹.

Assim, as leis anteriores, 4.591/1964 e 6.766/1979, foram recepcionadas pela Constituição Federal de 1988, pois verificada a sua conformidade com a nova ordem constitucional² e se encontram vigentes³ no ordenamento jurídico brasileiro.

Nesse sentido, a Constituição Federal estabeleceu, no artigo 30, inciso V⁴ a competência do município na formulação do ordenamento territorial. No artigo 182, que inaugura o capítulo da política urbana, estabeleceu como objetivo dessa política o pleno

¹ “As normas guardam entre si uma hierarquia, uma ordem de subordinação entre as diversas categorias. No primeiro plano alinham-se as normas constitucionais – originais na Carta Magna ou decorrentes de emendas – que condicionam a validade de todas as outras normas e têm o poder de revogá-las. Assim, qualquer norma jurídica de categoria diversa, anterior ou posterior à constitucional, não terá validade caso contrarie as disposições desta” (Nader, 2024, p. 83).

² “Com isso não se está a dizer que o poder constituinte não possa recepcionar (aproveitar no todo ou em parte) normas constitucionais anteriores ou mesmo outras normas jurídicas, mas, sim, que não está obrigado a isso, e que, mesmo que assim o faça, em todo caso se trata de uma nova ordem constitucional, visto que tais normas, mediante sua recepção, ganham um novo fundamento de validade e de legitimidade” (Mitidiero, Marinoni e Sarlet, 2023).

³ “Para que a norma disciplinadora do convívio social ingresse no mundo jurídico e nele produza efeitos, indispensável é que apresente validade formal, isto é, que possua vigência. Esta significa que a norma social preenche os requisitos técnico-formais e imperativamente se impõe aos destinatários” (Nader, 2024, p. 86).

⁴ “Art. 30. Compete aos Municípios: [...]

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;” (Brasil, 1988).

desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes. Além disso, trouxe a obrigatoriedade do plano diretor para municípios com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes, e dois institutos importantes: o princípio da função social da propriedade e a desapropriação⁵ (Brasil, 1988).

Segundo Cunha (2023) o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) já citava a regularização fundiária como um instituto e político e como uma diretriz geral de política urbana “sem tratar do tema com maior profundidade” (Cunha, 2023, p. 37).

Em 2005, a Lei nº 11.124 criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), com o objetivo de centralizar os programas habitacionais voltados à população de baixa renda (Brasil, 2005). A norma é importante por ser a primeira iniciativa popular após a Constituição de 1988 e por estabelecer um sistema descentralizado e democrático de políticas habitacionais. Entre suas metas, destaca-se o apoio aos municípios para garantir a função social da cidade e da propriedade, conforme os planos diretores municipais (Pires, 2019, p. 21).

A regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas também foi tratada na Lei nº 11.977/2009, que trata do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, como destacado por Pires (2019):

Essa norma é considerada fundamental pelo fato de reconhecer nos assentamentos urbanos uma parte da cidade que deve ser regularizada e integrada à cidade formal, de maneira a revestir a ocupação de elementos essenciais à vida na cidade. Sua principal característica é flexibilizar padrões determinados por normas anteriores que impediam a regularização de assentamentos informais. Naverdade sua versatilidade se limitava a loteamentos consolidados antes da publicação da lei. Entre seus dispositivos havia a previsão de regularização por interesse social e por interesse específico, com grande favorecimento do primeiro, por ser o empregado para regularização de núcleos urbanos de populações de baixa renda. Também a

⁵ “Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.” (Brasil, 1988).

demarcação urbanística ganhou notoriedade entre as formas de regularização ao lado da legitimação de posse com o usucapião administrativo. Todas essas formas passaram a ser amplamente empregadas antes da surpreendente MP⁶” (Pires, 2019, p. 20).

Ou seja, antes da Lei da REURB já havia a previsão da regularização de assentamentos urbanos informais na Lei do Programa Minha Casa, Minha vida de 2009, com a previsão de institutos jurídicos para a regularização de ocupações informais e irregulares e, ainda, com a previsão de um marco temporal próprio – aplicável à loteamentos consolidados antes da publicação da referida lei, publicada em 07 de julho de 2009 (Brasil, 2009). Com isso, a partir da publicação da Lei da REURB, a lei anterior “deveria ser substituída pelo outro modelo de Reurb introduzido pela nova norma” (Pires, 2019, p. 22).

Conforme a autora Márcia Azevedo de Lima (2023), a lei busca flexibilizar os critérios urbanísticos na tentativa de concretizar o direito à moradia e a inclusão social dos ocupantes de áreas irregulares, as quais assim se identificam pela titulação diversa da do real proprietário, além de outros fatores que tornam o núcleo urbano irregular (de Lima, 2023, p. 6).

Não obstante, a Lei da REURB traz um marco temporal para a sua incidência, que está previsto no parágrafo segundo do artigo 9º, da LR, qual seja: “somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016” (Brasil, 2017), de modo a prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais, nos termos do inciso X, do artigo 10 da lei (Brasil, 2017).

Lima (2023) conceitua o loteamento irregular, sinônimo de ocupação irregular, como sendo aquele não executado de acordo com o projeto ou não registrado no órgão competente, como, por exemplo, a invasão. Já o loteamento clandestino, de outro modo, é aquele efetuado sem a aprovação do Município e contrário às normas urbanísticas, feito pelo loteador, proprietário da gleba⁷. Segundo ela, a ambos se confere a possibilidade de regularização (de Lima, 2023, p. 8).

A Lei “do Reurb” ou “da Reurb” conceitua como 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”, nos exatos termos do inciso II, do seu artigo 11 (Brasil, 2017).

⁶ Refere-se à Medida Provisória nº 759/2016 que deu origem à Lei da REURB - Lei nº 13.465/2017.

⁷ “[...] considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. O loteamento é diferente de desmembramento. No loteamento, há abertura de novas vias de circulação e novos logradouros públicos. O desmembramento, embora também seja uma forma de parcelamento do solo urbano, a subdivisão da gleba aproveita o sistema viário já existente” (Souto, Reis e Giacomelli, 2021, p. 60).

O núcleo urbano informal consolidado, por sua vez, é definido pelo inciso III, do artigo 11, como sendo 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.

Ou seja: irregular é o loteamento não executado nos termos da legislação pertinente (Lei de Parcelamento do Solo e Plano Diretor Municipal); informal é o núcleo urbano que está irregular e/ou que não está com a titulação de seus ocupantes em conformidade na matrícula imobiliária; e núcleo urbano informal consolidado é o núcleo informal que é de difícil reversão, diante de fatores como o tempo da ocupação, as edificações, dentre outros.

Com relação à flexibilização das normas urbanísticas pela Lei da REURB, esta foi devidamente demonstrada por Michely Freire Fonseca Cunha (2023), em um quadro comparativo. Neste a autora colocou, de um lado, os dispositivos da Lei da REURB (Lei nº

13.465/2017), e em outro, os dispositivos correspondentes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), demonstrando as principais flexibilidades das normas urbanísticas trazidas pela lei de 2017.

Segundo se verifica do quadro comparativo, a Lei da Reurb trouxe a previsão de que o projeto de regularização conterà a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível (art. 35, II, da LR). Essa previsão substituiu, para os núcleos urbanos informais consolidados que se enquadram no amparo da LR, o artigo 42-B, do Estatuto da Cidade, segundo o qual há, no projeto de loteamento, a exigência de demarcação do novo perímetro urbano (Brasil, 2001).

Ainda, tem-se como previsão da LR, conforme Cunha (2023), o estudo técnico para situação de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos (art. 35, VII, e art. 39, da LR), ao invés da delimitação dos trechos com restrições, previsto no Estatuto da Cidade (art. 42-B, II, do EC).

Além disso, medidas de correção das desconformidades, de identificação dos lotes e das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias (arts. 35 e 36, da LR), no lugar de simples parâmetros de parcelamento, uso e ocupação para gerar emprego e renda (art. 42-B, IV, da EC); redefinição da faixa não edificável (art. 4º, §8º, do Decreto nº 9.310/2018 e art. 35, VIII, da LR), no lugar da definição de diretrizes para a proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural (art. 42-B, VI, do EC), além de outras (Cunha, 2023).

Outra flexibilidade trazida pela Lei da REURB e apontada por Cunha (2023) consiste na retirada do ônus para o beneficiário da REURB-S (de interesse social), na elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, que,

neste caso, cabe ao Município ou ao Distrito Federal (art. 33, §1º da LR), enquanto no Estatuto da Cidade a previsão é da distribuição dos ônus (art. 42-B, VII, do EC).

A Lei da Reurb confere diversas medidas de competência do ente municipal, dentre as quais, expedir a Certidão de Regularização Fundiária, classificar as modalidades da Reurb em especial (E) ou de baixa renda - social (S), proceder às buscas da titularidade documental em que estão os imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, notificar esses titulares, entre outras, de modo que quase o procedimento inteiro, após solicitação dos legitimados, é de competência do Município (Brasil, 2017).

Vislumbra-se, assim, a responsabilidade dos órgãos municipais no processo de implantação da Lei da Reurb, na prática. Essa competência não é à toa, ela é extraída da própria Constituição Federal, que, em seu artigo 30, informa que compete aos Municípios promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Brasil, 1988).

Sob esse prisma, Bourdieu (1990) já tratava, na época, da legitimidade dos bancos como representantes ou não do Estado, na oferta de moradia, como acesso à propriedade privada e ao direito do cidadão:

Essa negociação se concluirá ou não por um contrato que intitulei “contrato sob coerção”, pois a pessoa tem de se dobrar a certas exigências e acredita estar negociando, quando na verdade o jogo está decidido de antemão e é possível prever o tamanho da casa que terá. Para compreender esse jogo aparentemente livre que se joga na negociação, é preciso, portanto, recuar em toda a estrutura jurídica que sustenta o que se pode chamar produção da demanda. Se as pessoas não abastadas, sem muito dinheiro para as primeiras prestações (é o caso dos operários qualificados, dos operários especializados, de todos aqueles que fazem com que hoje se fale de sobre-endividamento), podem aceder ao sonho da casa própria, é porque toda uma série de facilidades foi posta em prática por pessoas que podemos enquadrar na categoria de Estado, sob certas condições. (Bourdieu, 1990, p. 56).

Considerando que as ocupações irregulares, urbanas ou rurais, passam por esse processo de luta de classes sociais e desterritorialização, bem como têm em sua história de formação e perpetuação a relação capital-trabalho (Neves *et. al*, 2016, p. 21), visualiza-se um conceito de território amparado, sobretudo, pela vertente econômica, com os agentes envolvidos conceituados na vertente jurídico-política de território, onde o Estado é determinante.

A Lei do REURB é especial e polêmica justamente por prever a possibilidade de se dispensar os requisitos urbanísticos previstos no Plano Diretor do Município (ou outra lei que faça as suas vezes) e, a partir da flexibilização dos critérios urbanísticos e da criação de padrões

diferenciados e especiais, promover a inclusão do núcleo informal no contexto da urbanização da cidade.

No entanto, a flexibilização das normas e dos padrões urbanísticos causa diversas controvérsias, sobretudo no que tange aos limites para a dispensa de cumprimento das normas previstas no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo do município, além dos critérios utilizados para a exclusão ou não das normas e dos selecionados como parâmetros alternativos.

Além da legalização da posse, a regularização fundiária também envolve adequar as áreas informais às normas urbanísticas, estabelecendo padrões de uso do solo, infraestrutura básica (água, esgoto, eletricidade, pavimentação etc.) e acessibilidade (Rempel, 2023, p. 6).

Cumprir destacar, ainda, sobre a flexibilidade de normas urbanísticas, que somente nesse quesito pode haver dispensa ou flexibilização, não havendo permissão no ordenamento jurídico - em que pese a Lei do REURB dar margem para entendimento contrário - de flexibilização ou inobservância de normas ambientais. Referido entendimento consistiria em um retrocesso social⁸.

Logo, na faceta da regularização urbanística, adiciona-se importante alteração trazida pela Lei do REURB - e mais polêmica: a flexibilização das normas urbanísticas, de forma excepcional, tornando o núcleo informal em um lugar com padrões urbanos especiais, mas atentos ao ordenamento da cidade, aos usos e ocupações do solo do lugar, promovendo-se a sua alteração na legislação se for o caso, e aos objetivos da norma do Reurb, de inclusão social e urbana.

A participação social, por sua vez, é um importante fator na promoção da regularização da moradia e não se limita à Lei do REURB, se fazendo presente como critério em todas as formas de promoção da regularização urbana e de acesso à moradia digna pelo Poder Público em todas as suas esferas de governo, sendo, inclusive, requisito para a transferência voluntária de recursos para o Município, por meio do Sistema Financeiro Habitação (SFH), tendo que contar com previsão expressa nos planos locais de habitação de interesse social, conforme artigo 55, alínea “b”, da Lei nº 4.380/1964 (Brasil, 1964).

Rempel (2023) elenca, ainda, como facetas importantes da regularização fundiária urbana, por meio da Lei do Reurb, a Regularização socioambiental, de modo que se deve

⁸ Segundo o STF, na ADI 3.105-DF, o princípio da proibição do retrocesso, que, em tema de direitos fundamentais, de caráter social, significa que, uma vez alcançado determinado nível de concretização de tais prerrogativas (como estas reconhecidas e asseguradas, antes do advento da EC nº 41/2003, aos inativos e aos pensionistas), impede que sejam desconstituídas as conquistas já alcançadas pelo cidadão ou pela formação social em que ele vive (Brasil, 2004).

considerar aspectos socioambientais, buscando minimizar os impactos negativos e promover a melhoria das condições de vida dos ocupantes, bem como a preservação ambiental e a sustentabilidade das áreas regularizadas, e o acesso a serviços e equipamentos urbanos. Isso porque, a regularização fundiária busca garantir o acesso dos ocupantes a serviços e equipamentos urbanos, como saúde, educação, transporte público, áreas verdes e equipamentos comunitários, melhorando a qualidade de vida dos moradores (Rempel, 2023, p. 6).

Nos equipamentos urbanos, importa ressaltar, novamente, a necessidade da participação social, a fim de garantir a assimilação e a apropriação do equipamento pela comunidade. De nada adianta o Poder Público construir espaços que não serão utilizados pela comunidade local, por não fazerem parte dos seus costumes, hábitos, cultura e gostos.

Um exemplo é no município de São Paulo, no complexo “Cantinho do Céu”, em que se tinha no projeto a construção de uma sala com computadores para que as pessoas fizessem aulas de informática, que passariam a ser fornecidas pelo Município, mas a população, ao ser ouvida, manifestou-se no sentido de preferir uma quadra de futebol com grama sintética⁹. Com a construção do espaço solicitado, foi verificado que o espaço é utilizado por toda a comunidade de forma permanente, o que não ocorreria caso fosse construída a sala de informática que não teve adeptos (Lima, 2023, p. 11-12).

Com isso, na tentativa de possibilitar a regularização dos núcleos urbanos informais consolidados – considerando-se a irregularidade do núcleo como uma das características da informalidade, consoante trazido pela lei – a norma elencou, em seu artigo 15, diversos instrumentos jurídicos passíveis de serem empregados no âmbito da Reurb, cujo rol de incisos elenca os instrumentos a seguir analisados.

2.1 Instrumentos legais da REURB e etapas do procedimento

Para a efetivação da regularização fundiária urbana, na prática, com a devida titulação de propriedade aos reais ocupantes, a Lei da REURB elenca, em seu artigo 15, diversos instrumentos jurídicos, os quais possibilitam essa regularização conforme seja o caso que ocasiona a irregularidade (terra pública, área de proteção ambiental, imóvel de propriedade de terceiros, dentre outros), e a situação fática existente (ocupação por longo período de tempo pelo morador, abandono do imóvel pelo terceiro proprietário na matrícula, etc.).

⁹ Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-157760/urbanizacao-do-complexo-cantinho-do-ceu-slashboldarini-arquitetura-e-urbanismo/529f14e6e8e44e0120000153-urbanizacao-do-complexo-cantinho-do-ceuslash-boldarini-arquitetura-e-urbanismo-foto>. Acesso em: 03 mar. 2025.

De início, importante elencar os institutos da legitimação de posse e da legitimação fundiária, uma vez que são elencados como os instrumentos precípuos da regularização, nos artigos 9º, §2º¹⁰, e 11, incisos V, VI e VII¹¹ da Lei da REURB.

Para tanto, faz-se necessário conceituar, de forma sintetizada, a posse, a propriedade e o direito real sobre bem imóvel, importantes conceitos jurídicos para a análise da Lei da REURB. O Código Civil prevê um título inteiro dedicado ao estudo da posse (Título I do Livro III – Do direito das coisas). Segundo o artigo 1196, que inaugura o título I, a posse é conceituada a partir do possuidor, como sendo “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (Brasil, 2002).

A sequência de artigos do título do Código Civil que trata da posse, elenca, dentre outros, o significado de posse de boa-fé, de posse justa, da aquisição da posse, dos seus efeitos, como a proteção dela advinda, e, por fim, da perda da posse (Brasil, 2002).

Já a propriedade, por sua vez, é trazida pelo artigo 1225, inciso I, do Código Civil, no Título II, do Livro III (do direito das coisas), que trata sobre os direitos reais, conceituando a propriedade como um direito real (Brasil, 2002). Segundo o art. 1.227, do CC, os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, “só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código” (Brasil, 2002).

Seguindo no estudo da Lei da REURB, após a abordagem de conceitos essenciais para essa compreensão, extrai-se da definição trazida pelo art. 11, VI, da LR, que a legitimação de posse é ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza

¹⁰ “Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. [...]

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016” (Brasil, 2017).

¹¹ “Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: [...]

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

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

da posse (Brasil, 2017).

Ao passo que a legitimação fundiária é o mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb, nos termos do inciso VII, do art. 11, da LR (Brasil, 2017). Portanto, um reconhece a posse (legitimação de posse) e o outro reconhece a aquisição originária da propriedade (legitimação fundiária).

A fim de analisar os instrumentos previstos na Lei da REURB – Lei nº 13.465/2017 – estes serão indicados, conforme ordem legal de apresentação no artigo 15, da lei, com as respectivas nomenclaturas jurídicas e indicação da legislação de onde foi extraída a sua previsão normativa. Além disso, a Lei da REURB trouxe instrumentos em outros artigos, acrescentando diversos institutos jurídicos ao Código Civil e à Lei de Parcelamento do Solo.

Posto isto, a seguir, serão devidamente abordadas.

Tabela 1 - Instrumentos da REURB

Previsão na Lei da REURB	Instrumento(s) jurídico(s)	Previsão normativa do conceito
Art. 15, inciso I	1. Legitimação fundiária; 2. Legitimação de posse.	Art. 11, incisos VI e VII, da Lei da REURB.
Art. 15, inciso II	3. Usucapião Extraordinária (art. 1238, do CC) 4. Usucapião Extraordinária com moradia ou produção (art. 1238, §ú, do CC); 5. Usucapião Especial Rural (art. 1239 do CC); 6. Usucapião Ordinária (art. 1242 do CC); 7. Usucapião Documental ou Tabular (art. 1242, §ú, do CC); 8. Usucapião Especial Urbana (art. 1240, do CC); 9. Usucapião familiar (art. 1240-A, do CC); 10. Usucapião coletiva (art. 10 do EC); 11. Usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei de Registros Públicos);	Arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

Art. 15, inciso III	12. Desapropriação em favor dos possuidores ¹² ;	Art. 1.228, parágrafo terceiro, do Código Civil: “§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente” (Brasil, 2002).
Art. 15, inciso IV	13. Arrecadação de bem vago;	Art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).
Art. 15, inciso V	14. Consórcio imobiliário;	Art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.
Art. 15, inciso VI	15. Desapropriação por interesse social;	Inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.
Art. 15, inciso VII	16. Direito de Perempção;	Inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.
Art. 15, inciso VIII	17. Transferência do direito de construir;	Inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.
Art. 15, inciso IX	18. Requisição;	§ 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).
Art. 15, inciso X	19. Intervenção Pública em Parcelamento Irregular;	Art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

¹² “A aquisição aproxima-se da desapropriação, pois, de acordo com o art. 1.228, § 5º, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, a sentença valerá como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores [...] Observe que enquanto a disposição analisada do Código Civil aplica-se tanto a áreas rurais quanto urbanas, a usucapião coletiva da Lei nº 10.257/2001 aplica-se somente aos imóveis urbanos.” (Venosa, 2025, p. 185).

Art. 15, inciso XI	20. Alienação direta pela administração pública;	Lei de licitações, art. 17, inciso I, alínea f, da Lei nº 8.666/1993 substituído pelo art. 76, inciso i, alínea “f”, da Lei nº 14.133/2021.
Art. 15, inciso XII	21. Concessão de uso especial para fins de moradia;	Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001 e artigo 1.225, inciso XI, do Código Civil.
Art. 15, inciso XIII	22. Concessão de direito real de uso;	Artigo 1.225, inciso XII, do Código Civil.
Art. 15, inciso XIV	23. Doação;	Artigo 538 do Código Civil.
Art. 15, inciso XV	24. Compra e venda.	Artigo 481 do Código Civil.
Art. 55	25. Direito Real de Laje;	Art. 1.225, do Código Civil.
Art. 78	26. Loteamento de acesso controlado (loteamento fechado)	Art. 2º, §7º, da Lei nº 6.766/1979.
Art. 58	27. Condomínio de lotes;	Art. 1.358-A, do Código Civil.
Art. 59	28. Conjuntos habitacionais;	Art. 59 da LR.
Art. 61	29. Condomínio urbano simples;	Art. 61 a 63 da LR.
Art. 64	30. Arrecadação de imóveis abandonados.	Art. 64 e 65 da LR.

Fonte: Lei da REURB (Brasil, 2017), Código Civil (Brasil, 2002), Cunha (2023) e Venosa (2025)

Sobre o instituto da usucapião, nos termos dos artigos 1.238 a 1.244 do Código Civil (Lei nº 10.406/02), tem-se que a usucapião consiste na aquisição da propriedade do imóvel por aquele que a ocupar por certo período, sem interrupção, nem oposição, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. O lapso temporal necessário para a usucapião varia de acordo com o uso do imóvel e a natureza da posse – se de boa-fé com justo título ou ausente a boa-fé.

Já os artigos 9º a 14 da Lei nº 10.257/01, denominada de Estatuto da Cidade, dispõem sobre a usucapião especial de imóvel urbano. Segundo se extrai do artigo 9º, aquele que possuir

como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (Brasil, 2017). O artigo 10, por sua vez, traz um elemento importante para a regularização dos núcleos urbanos informais, que é a situação da usucapião do próprio núcleo inteiro, de forma coletiva.

Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (Brasil, 2017).

Por fim, o art. 216-A da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registro Público) trata da usucapião extrajudicial, modalidade trazida pelo Código de Processo Civil de 2015. A Lei de Registro Público informa que, sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, e instruído com os documentos ali elencados (Brasil, 2015).

Logo, são inúmeras formas de usucapião, como medida apta a regularizar a propriedade do possuidor do imóvel e morador do núcleo urbano informal, a serem aplicadas no âmbito da Reurb.

Outro instrumento previsto na Lei da Reurb, para a regularização fundiária, é a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º, do artigo 1.228, do Código Civil. Infere-se dos dispositivos legais mencionados, que essa desapropriação específica consiste na privação do proprietário da coisa, se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante, e o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário, valendo a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores (Brasil, 2002).

Nesse caso, por se tratar de uma desapropriação específica feita pelo Poder Público, em favor da coletividade de pessoas moradoras do local, a indenização é promovida pelo próprio ente público, em favor do proprietário (Brasil, 2002). Trata-se de instrumento eficaz na solução de ocupações irregulares (ou informais, podendo serem consideradas como sinônimos), em

áreas de propriedade particular nas quais o proprietário esteja reivindicando a posse.

A arrecadação de bem vago é outro instrumento trazido pela lei, como possibilidade de resolução da informalidade na habitação. Ela é feita nos termos do art. 1.276 do Código Civil, que estabelece que o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições (Brasil, 2002). Para fins de verificar a intenção de não mais conservar o bem em seu patrimônio, a lei traz como elemento a ausência de satisfação dos ônus fiscais, o qual possui a presunção absoluta do abandono do bem pelo proprietário (Brasil, 2002).

Dessa forma, no caso de abandono de imóvel pelo proprietário por mais de três anos após sua declaração como vago, ocorrerá a transferência do bem para o Município da respectiva circunscrição. Tal situação se verifica quando o proprietário deixa de arcar com os ônus fiscais e não mantém a posse do imóvel. Este instrumento apresenta-se como uma alternativa eficaz para solucionar a irregularidade no registro dos imóveis existentes no Município.

No entanto, é necessário um prazo maior para sua aplicação, uma vez que a contagem do tempo começa apenas após a declaração do bem como vago. Assim, deve-se analisar, em cada caso concreto, as situações que podem aguardar essa aplicação ou combiná-la com outros instrumentos, como a desapropriação em favor dos possuidores após a reivindicação do proprietário, previamente mencionada.

Outro instrumento previsto na lei é o consórcio imobiliário, previsto no artigo 46 do Estatuto da Cidade. Em análise ao dispositivo, verifica-se ser uma faculdade conferida pelo poder público municipal, ao proprietário da área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou objeto de regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel. Também se verifica como um instrumento propício a ser utilizado pelos municípios, na regularização urbana.

Há, ainda, a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962; o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos

termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ; a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, agora com redação dada pela Lei nº ; a concessão de uso especial para fins de moradia; a concessão de direito real de uso; a doação; e a compra e venda.

O artigo 15 da Lei da Reurb, oferece instrumentos jurídicos eficazes que os municípios brasileiros devem adotar para a regularização. Em São Miguel do Iguaçu/PR, a regularização usou apenas a legitimação fundiária. Assim, surge a pergunta: se tantas regularizações foram feitas com um único instrumento, quantas mais poderiam ser feitas utilizando todas as formas previstas na lei, conforme o caso específico ou etapa da regularização? Questiona-se, ainda: Essa forma de regularização foi a correta para todos os imóveis objetos da regularização?

Como não será possível analisar, neste trabalho, todos os núcleos urbanos regularizados pela Reurb e seus imóveis integrantes, no âmbito do Município de São Miguel do Iguaçu/PR, será feita a análise, por amostragem, dos núcleos urbanos Ecovilla, Santa Catarina.

Outro instituto normativo importante é o Decreto nº 9.310/2018, que regulamenta o procedimento do Reurb no âmbito da União (Brasil, 2018). Embora se trate de normas para a regularização de imóveis da União, é possível a sua aplicação, por analogia, nos municípios e estados, desde que não contrariem suas normas próprias, o que se conclui a partir do disposto no artigo 4º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Brasil, 1942), e, por não haver proibição para tanto no mencionado decreto.

Além disso, o Decreto nº 9.310/2018, estabelece, em seu artigo 102, fica facultado aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto de Reurb-E (de interesse específico - não social), dispensados os procedimentos exigidos pela Lei de Licitações, desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 da Lei do Reurb (Lei nº 13.465/2017). Ou seja, o decreto traz outra previsão de flexibilização da lei para alienar imóveis públicos, estendendo essa possibilidade aos estados e municípios, desde que haja a regulamentação própria.

Por fim, a Lei da REURB ainda trouxe o loteamento fechado, o direito de laje, o condomínio de lotes, a regulamentação do conjunto habitacional, o condomínio urbano simples e a regulamentação do procedimento de arrecadação de imóveis abandonados, tudo com o escopo de possibilitar a realização da regularização fundiária urbana. Não será tratado detalhadamente sobre esses institutos, posto que não é o objetivo do trabalho, mas é de se fazer

menção a eles no estudo da Lei e de se ressaltar a quantidade de instrumentos disponibilizados ao Poder Público na consecução da REURB.

Sobre o procedimento, a instauração pode se dar por um dos legitimados do artigo 14, da LR, sendo estes: a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta (inciso I); os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana (inciso II); os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores (inciso III); a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes (inciso IV); e o Ministério Público, conforme inciso V do artigo 14 da lei (Brasil, 2017).

Em resumo, o procedimento é realizado nas etapas descritas na tabela seguinte, de acordo com o processamento definido pela Lei nº 13.465/2017 e pelo Decreto nº 9.310/2018, que regulamenta a lei em âmbito nacional, e transcrito nas fases do artigo 28 da LR e ensinadas por Cunha (2023).

Tabela 2 - Procedimento do Reurb: Etapas e Instrumentos

Etapas	Dispositivo legal	Detalhes
Fase 01	Artigo 28, inciso I, da LR	Requerimento dos legitimados do artigo 14, formado por 5 (cinco) grupos: Administração Pública; Beneficiários e associações; Loteadores; Defensoria Pública e Ministério Público.
Fase 02	Artigo 28, inciso II, da LR c.c Artigos 30 e 31 da LR	Processamento do requerimento com prazo para manifestação dos titulares de direitos sobre o imóvel e seus confrontantes. Cadastro de ocupante ¹³ : coleta de dados pessoais e de renda familiar que permita a classificação em REURB-S ou REURB-E e

¹³ “O ocupante é aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais (art. 11, VIII da Lei nº 13.465/17). [...] Ocupante é aquele que “mantém poder de fato” e não necessariamente aquele que exerça posse qualificada para fins de usucapião. Aqui há grande equívoco quando o município cadastra apenas ocupantes que possuem posse *ad usucapionem*” (Cunha, 2023, p. 101 e 103).

		cadastro preferencialmente em nome da mulher.
Fase 03	Artigo 28, inciso III, da LR	Elaboração do projeto de regularização fundiária.
Fase 04	Artigo 28, inciso IV, da LR	Saneamento do processo administrativo.
Fase 05	Artigo 28, inciso V, da LR	Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
Fase 06	Artigo 28, inciso VI, da LR	Expedição da CRF pelo Município;
Fase 07	Artigo 28, inciso VII, da LR	Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Fonte: Lei nº 13.465 de 2017 e Cunha (2023)

Conclui-se que, exceto pela limitação temporal (núcleos consolidados até dezembro de 2016), não há impedimentos para a regularização fundiária urbana, a qual é incentivada de forma ampla pela Lei do Reurb, haja vista a previsão expressa de 15 (quinze) institutos jurídicos, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, conforme consta afirmado no *caput* do artigo 15, da lei (Brasil, 2017).

2.2 Direito à moradia no contexto constitucional brasileiro

Os direitos fundamentais envolvidos são inúmeros, não só civis e políticos – como vida, propriedade e liberdade – como também os sociais e econômicos, quais sejam, moradia, transporte, saúde, saneamento básico, educação, lazer e convívio comunitário. Por meio destes direitos se tutela o direito master da dignidade da pessoa humana, previsto como fundamento da República Federativa do Brasil, no artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal.

Em atenção à tutela internacional dos direitos humanos, Karel Vasak (1977) intitula que existem os direitos de primeira, de segunda e de terceira geração, sendo os direitos de primeira

geração os direitos individuais, de segunda geração os direitos sociais e de terceira geração, os direitos coletivos.

[...] os direitos de primeira geração correspondem aos direitos civis e políticos, que traduzem o valor da liberdade; os direitos de segunda geração correspondem aos direitos sociais, econômicos e culturais, que traduzem, por sua vez, o valor da igualdade; já os direitos de terceira geração correspondem ao direito ao desenvolvimento, direito à paz, à livre determinação, traduzindo o valor da solidariedade (Piovesan, 2013, p. 231).

Na Convenção Interamericana de Direitos Humanos, intitulada Pacto de São José da Costa Rica, internalizada no Brasil por meio do Decreto nº 678/1992, o direito de propriedade, está previsto no artigo 21, o qual estabelece nos três incisos, que toda pessoa tem direito ao uso e gozo dos seus bens, podendo a lei subordinar o seu uso ao interesse social, bem como que nenhuma pessoa pode ser privada de seus bens, salvo mediante o pagamento de indenização justa, por motivo de utilidade pública ou de interesse social e nos casos e na forma estabelecidos pela lei.

Por fim, no item “3”, estabelece que tanto a usura como qualquer outra forma de exploração do homem pelo homem devem ser reprimidas pela lei (Convenção Americana, 1969).

No âmbito global, também chamado de onusiano, o Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos e o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, aprovados por unanimidade, pelos membros da ONU, em 16 de dezembro de 1966, deixou de prever disposição acerca do direito de propriedade, especialmente pela ausência de consenso quanto a este direito (CASSESE, 2004, p. 95). De tal forma, a propriedade, enquanto direito humano, foi prevista apenas na Declaração Universal de Direitos Humanos, anterior aos pactos, já que referido documento se trata de uma resolução, que não possuía força vinculante à época.

Em análise ao trabalho da Comissão Interamericana de Direitos Humanos (CIDH), a questão agrária e a violência no campo, incluindo-se a questão de trabalhadores escravizados, foram constatados 15 (quinze) casos no total, dos quais 5 (cinco) tiveram admissibilidade e 2 (dois) foram objetos de medida cautelar.

Em relação ao resultado, 7 (sete) deles tiveram o mérito analisado e em um se obteve uma solução amistosa (Legale, 2020, p. 46). Outro fato curioso é que, no Brasil, uma das instituições mais atuantes em encaminhar casos para a Comissão e litigar perante o Sistema Interamericano de Direitos Humanos é a Pastoral da Terra, sendo peticionária em 12 (doze) casos (Legale, 2020, p. 50). Flávia Piovesan (2013) destaca que a Declaração Universal de

Direitos Humanos não consagra apenas direitos civis e políticos, mas também direitos econômicos, sociais e culturais, como o direito ao trabalho, à educação, à nacionalidade, direitos de propriedade e de praticar a religião (Piovesan, 2013, p. 230).

No plano interno, no início do Estado de Direito, após a queda da monarquia, a preocupação maior da classe política era com relação ao direito à liberdade e à propriedade individual, de modo que, num segundo momento, se tem o protagonismo dos direitos sociais e da propriedade como um direito social à moradia, e não só um direito individual.

O direito de propriedade também constituía um direito individual pela perspectiva da época, sob a ótica do vigente Código Civil de 1916. Segundo o artigo 525, do referido Código, “é plena a propriedade, quando todos os seus direitos elementares se acham reunidos no do proprietário” (Brasil, 1916). Apesar de constar previsão da perda da propriedade pela desapropriação por necessidade ou utilidade pública, no artigo 590 (Brasil, 1916), não há qualquer menção à necessidade de respeitar a função social da propriedade.

No contexto da Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 1988, ganhou destaque a preocupação com a dignidade da pessoa humana, promovida como valor fundamental do Estado Democrático de Direito no artigo 1º, inciso III, da Constituição (Brasil, 1988). A propriedade, por sua vez, consta expressamente como direito inviolável de todos os brasileiros (e estrangeiros residentes no país), nos termos do *caput*, do artigo 5º (Brasil, 1988).

Ainda, a previsão da Convenção Interamericana de Direitos Humanos, que garante o direito de propriedade no artigo 21, tem aplicação no plano interno, conforme parágrafo segundo, do artigo 5º, da Constituição Federal de 1988 que afirma que os direitos e garantias expressos na Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte (Brasil, 1988).

Por fim, o artigo 6º, da Constituição, traz expressamente o direito à moradia como direito social a ser tutelado (Brasil, 1988). É importante salientar que o direito à moradia não estava previsto na redação original, de 1988, mas foi inserido no ano de 2000, pela Emenda Constitucional nº 26 (Brasil, 2000).

Segundo Ingo Sarlet (2011), a dignidade da pessoa humana constitui-se em qualidade inerente da existência humana, atribuída a todo e qualquer ser humano, atinente tanto a aspectos específicos, como integridade física, intimidade, vida e propriedade, por exemplo, como valor próprio que identifica o ser humano como tal, e, ainda, um conceito em permanente processo de construção e desenvolvimento (Sarlet, 2011, p. 22).

A mudança trazida pela Constituição Federal, ao caráter do direito de propriedade é de suma importância para que a propriedade e a moradia dignas ganhem papel fundamental nas políticas públicas, revelando a importância da garantia desse direito para que todos os demais direitos humanos previstos na constituição, como dever do Estado, possam ser garantidos.

Isso se afirma em razão do modelo de Estado liberal, que tem como critério de acesso a direitos, inclusive à moradia, a propriedade privada. “Toda a proteção existente, portanto, ainda é baseada na ideia liberal de propriedade enquanto direito fundamental e na ideologia da casa própria.” (Pires, 2019, p. 10). Não é à toa que o Código Civil estabelece, em seu artigo 70, que o domicílio da pessoa natural é o lugar onde ela estabelece a sua residência com ânimo definitivo (Brasil, 2002).

Por outro lado, não se ignora que existem outras formas de organização que não passam pela propriedade privada, mas pela propriedade coletiva, como a própria sociedade indígena. Dentre essas, traz-se como exemplo a comunidade zapatista, que, ao lutar pelo seu direito à terra, estabeleceu uma normativa de onde se extraem os seus princípios filosófico-políticos sobre a propriedade, dentre os quais se extrai o de que “a posse só será legal se beneficiar a grupos, à coletivos que a trabalhem diretamente, e que impede o benefício comercial individual” (Cisneros, 2022, p. 43).

Apesar disso, a propriedade se revela como elemento importante para o alcance de outros direitos. Com a propriedade privada o indivíduo passa a ter seu próprio patrimônio, sem depender de aluguel, por exemplo, e sem precisar se preocupar com mudanças, considerando a cultura da população de viver em um lugar fixo.

O sujeito passa a ter o seu endereço de moradia, com residência fixa, o que é visto, pela sociedade, como algo bom, de boa índole, e usado como requisito para acesso a vários serviços, sejam públicos ou privados, que exijam o comprovante de endereço em nome do requerente, e, ainda, como condição para benefícios da lei penal, por exemplo, o recolhimento domiciliar no lugar da prisão¹⁴.

No direito civil, a importância da moradia e da conservação da propriedade se revelam na disposição do artigo 1.712, do código¹⁵, que estabelece a impenhorabilidade¹⁶ do bem de

¹⁴ “Art. 319. São medidas cautelares diversas da prisão: (Redação dada pela Lei nº 12.403, de 2011). (...) V - recolhimento domiciliar no período noturno e nos dias de folga quando o investigado ou acusado tenha residência e trabalho fixos;”. (Brasil, 1941).

¹⁵ “Art. 1.712. O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família”. (Brasil, 2002).

¹⁶ “Art. 832. Não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis. Art. 833. São impenhoráveis: I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução; II - os

família, considerado este como o bem que serve de moradia para o sujeito e sua família (Brasil, 2015), se o tiver (Brasil, 2008), ou que, servindo de aluguel e residindo o indivíduo em outro imóvel, sendo os frutos do aluguel são direcionados para a sua moradia nesse outro imóvel¹⁷ (Brasil, 2012).

Neste viés, o direito de propriedade à luz da dignidade da pessoa humana foi elencado como um estatuto jurídico constitucional do patrimônio mínimo, por autores como Edson Fachin, citado por Sarlet (2011), especialmente diante de ser um direito intrínseco à existência para uma vida digna, como analisado por Ingo Sarlet (2011).

Até mesmo o direito de propriedade – inclusive e especialmente tendo presente o seu conteúdo social consagrado no constitucionalismo pátrio – se constitui em dimensão inerente à dignidade da pessoa, considerando que a falta de uma moradia decente ou mesmo de um espaço físico adequado para o exercício da atividade profissional evidentemente acaba, em muitos casos, comprometendo gravemente – senão definitivamente – os pressupostos básicos para uma vida com dignidade. Neste contexto, poder-se-á falar até mesmo de um direito fundamental à aquisição da propriedade por usucapião, isto sem falar no direito à moradia (e, evidentemente, à moradia digna) recentemente introduzido no art. 6º de nossa Constituição, muito embora este último não signifique necessariamente um direito à moradia própria e, portanto, não pode ser identificado (apesar das conexões evidentes) com o direito à propriedade. Não obstante as diversas interpretações que possam ser outorgadas à assertiva, parece-nos que é neste sentido – da vinculação do direito de e à propriedade com a dignidade da pessoa humana – que devemos (ou, pelo menos, podemos) compreender a conhecida frase de Hegel, ao sustentar – numa tradução livre – que a propriedade constitui (também) o espaço de liberdade da pessoa (*Sphäre ihrer Freiheit*), o que, à evidência, não exclui o já referido conteúdo social da propriedade, mas, pelo contrário, outorga-lhe ainda maior sentido. (Sarlet, 2011, p. 50).

Nessa relação entre a moradia e a dignidade humana, Benacchio e Cassettari (2014) traçam importante característica desse direito humano:

O direito humano à moradia é um direito social em sua dimensão positiva, informado pelos princípios da solidariedade, da igualdade material e do Estado Social. Dessa forma, os Estados devem proteger e auxiliar os mais necessitados na efetivação do acesso à moradia digna que possibilite a efetivação dos demais direitos humanos (Benacchio; Cassettari, 2014, p. 60).

móveis, os pertences e as utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou os que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida; (...) VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família;” (Brasil, 2015).

¹⁷ Súmula n. 364 do STJ: “que expandiu o conceito de bem de família, tanto para o indivíduo que mora sozinho, sendo considerada família a entidade composta por um único membro e que merece a proteção jurídica da impenhorabilidade” (Brasil, 2008). Súmula n. 486 do STJ: “que considera bem de família o imóvel do indivíduo, ainda que esteja alugado, desde que o aluguel recebido se reverta para a sua moradia no outro imóvel que reside sob aluguel” (Brasil, 2012).

Logo, verifica-se uma relação indissociável entre os direitos essenciais do ser humano, como a vida, não só a vida propriamente dita, mas a vida digna, a saúde, a moradia, a educação, a alimentação, ao transporte, ou seja, os direitos sociais estampados no *caput* dos artigos 5º e 6º, da Constituição Federal (Brasil, 1988), e o direito à propriedade privada.

Essa relação se verifica da prejudicialidade constatada no acesso a serviços básicos que expressam os direitos citados, pelas populações dos núcleos urbanos informais. Isso porque, os núcleos informais se apresentam em áreas nas quais, geralmente, não houve um processo de loteamento adequado.

Essa temática é esclarecida pelo professor de Direito Urbanístico Fábio Scopel Vanin (2022):

O direito fundamental para a chamada “política do desenvolvimento urbano” (caput do artigo) ou da “política urbana” (título do capítulo específico) no Brasil, funda-se na dignidade da pessoa humana, sendo traduzido e delimitado nos objetivos acima transcritos. Pode-se dizer que o art. 182, respalda uma ideia de que a Política Pública Urbanística tem como direito fundamental a busca de uma ordenação da cidade voltada aos direitos humanos, não só uma ordenação da cidade racionalista, com enfoque em uma organização que toma como base tão somente elementos técnicos, sem a preocupação com as funções sociais e o bem-estar das pessoas (Vanin, 2022, p. 185).

O processo de loteamento regular é aquele feito em conformidade com a legislação vigente, tanto a legislação federal e estadual, mas, principalmente, a legislação municipal, uma vez que o município é o ente que tem a competência para ordenar o seu território mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, conforme artigos 30, inciso VIII, e 182, da Constituição Federal (Brasil, 1988).

Em análise à Lei de Parcelamento do Solo Urbano, tem-se que para um loteamento ser regular¹⁸, ele deve estar de acordo com as regras aplicáveis. As regras aplicáveis, nesse caso, se referem às próprias disposições da Lei nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo).

Destaca-se, assim, o parágrafo quarto do artigo 2º, da Lei de Parcelamento do Solo, segundo o qual “Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em

¹⁸ “Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado. Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.” (Brasil, 1979).

que se situe” (Brasil, 1979). Logo, o lote deve atender aos índices urbanísticos definidos na legislação municipal e deve conter infraestrutura básica.

O artigo 4º, da Lei n. 6.766/79 dispõe sobre os requisitos urbanísticos para o loteamento e o artigo 12 estabelece que o projeto de loteamento será aprovado pelo Município (Brasil, 1979).

Verifica-se, do inciso V, do artigo 18, que é o ato de aprovação do loteamento, pelo Município, que inclui a execução das vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, o qual só é registrado com a aprovação do Município de que foram realizadas as obras exigidas pela legislação municipal (Brasil, 1979).

Assim, para um novo loteamento ser feito, esse pedido deve ser submetido à Prefeitura Municipal para análise da conformidade do projeto com a legislação pertinente, nos termos determinados pela própria Constituição Federal e pela Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências e prevê, em seu artigo 6º, a necessidade da submissão ao ente municipal¹⁹.

Ainda, de acordo com a referida lei, parte da área é destinada à implantação de equipamentos públicos, sendo estes comunitário e urbano, nos termos do artigo 4º, inciso I, e §2º, e, artigo 5º, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79)²⁰.

Ou seja, são equipamentos comunitários os de educação, cultura, saúde, lazer e similares, e, são equipamentos urbanos, os de abastecimento de água, serviços de esgotos,

¹⁹ “Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d’água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas” (Brasil, 1979).

²⁰ “Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [...]

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.” (Brasil, 1979).

energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica (hoje rede de internet) e gás canalizado.

Nesse sentido, o dispositivo mencionado dispõe que os loteamentos deverão atender, pelo menos aos requisitos ali elencados, dentre os quais áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

Essa determinação legal faz com que os loteamentos assegurem o acesso da população, que ali passe a residir, a serviços públicos essenciais de esgoto, água, energia elétrica, internet e à educação, saúde, cultura, lazer e similares.

Apesar disso, considerando que o crescimento urbano acontece de forma desigual para as mais diversas pessoas e classes sociais e em diversos aspectos, a ocupação urbana por meio de loteamentos regulares (de acordo com a lei) se torna “fictícia”, especialmente quando relacionada com o fator crescimento urbano.

Primeiro, tem-se que, conforme afirma Milton Santos, o processo brasileiro de urbanização revela uma crescente associação com a pobreza (Santos, 2005, p. 11). Quando o país era dividido entre portugueses e espanhóis, no Tratado de Tordesilhas, os espanhóis possuíam a maior área no Paraná. Não obstante, os legítimos donos deste território – conforme os registros históricos – eram os indígenas, que tentaram defender o seu espaço na época das conquistas, marcada por disputas e batalhas (Braz, 2000, p. 39).

Numa análise retrospectiva à história da formação dos primeiros proprietários de terras, por volta de 1603, em detrimento dos povos originários que já a habitavam, sua formação é atribuída aos fracassos do Império Português, na busca do ouro, momento em que o governo renunciou à monopolização das minas auríferas, e, através do Regimento de Terras Mineraias, passou a concessão e o usufruto dessas minas à posse dos seus descobridores.

O movimento das “Bandeiras”, ocorrido nos séculos XVI e XVII, e o ciclo do ouro paranaense, foram grandes responsáveis pelo nascimento de inúmeras cidades, as quais hoje são consideradas municípios históricos, como Paranaguá e Curitiba (Braz, 2000, p. 42). Os indígenas foram alvos das expedições das bandeiras.

O núcleo irradiador do movimento foi São Paulo, de onde grupos saíam de suas terras, nas quais viviam em elevada pobreza, para incendiar aldeias e aprisionar indígenas, a fim de comercializá-los como escravos (Braz, 2000, p. 45-46). Se, de um lado, a Europa oriental possui uma dívida histórica com os judeus, certamente o Ocidente a possui com os indígenas.

Após a Guerra do Paraguai (1865-1870), a região de Foz do Iguaçu/PR foi vista como um ponto estratégico importante para ser deixada sem uma fiscalização adequada pelo governo imperial, de modo que em 1889 foi instituída a colônia militar de Foz do Iguaçu/PR (Casagrande, 2002, p. 46). Em 1891, com a Proclamação da República, as terras devolutas passaram a pertencer aos Estados (Brasil, 1891, artigo 64).

Essas foram concedidas, pelo Governo do Paraná, aos concessionários em troca da realização de obras públicas e assentamentos de colonos, nos termos estabelecidos pela Lei de Terras nº 98/92. Com as Leis Estaduais nº 1147/12 e 1642/16, as concessões de áreas de até cinquenta mil hectares destinadas a projetos de colonização, motivaram inúmeras transações fundiárias (Casagrande, 2002, p. 38).

No entanto, o que ocorreu não foram projetos de colonização, mas o favorecimento às grandes empresas estrangeiras e predatórias dos recursos naturais e da exploração da mão-de-obra aqui existente (Westphalen, 1927, p. 8-9). Sob esse liame, a concessão de terras às empresas estrangeiras culminou na exploração predatória das matas nativas e da exploração da mão-de-obra, onde era rara a distribuição de terras a colonos ou a pequenos proprietários (Casagrande, 2002, p. 39).

Foi daí que surgiu o termo “*obrage*”²¹ (Colodel, 1960, p. 53-57), marcante na cultura de ocupação do território da tríplice fronteira, que designava propriedades em regiões de flora de clima subtropical, nos estados vizinhos da Argentina e Paraguai, cuja vida útil estava diretamente ligada à extração de matéria-prima, exploração intensiva, indiferente ao esgotamento dos recursos naturais. Nelas, era utilizada mão-de-obra, preferencialmente guarani, em troca de salários baixíssimos, em razão disso, as poucas tentativas de organizar uma colonização, em regime de pequena propriedade, fracassaram já que as *obrages* detinham o domínio da região (Hoff, 1991, p. 29).

As *obrages* somente foram extintas com o nacionalismo de Getúlio Vargas e com a criação do Território do Iguaçu/PR (1943-1946), momento em que algumas delas foram vendidas a grupos brasileiros que começaram a colonização do Oeste a partir da década de 1940 (Hoff, 1991, p. 30).

²¹ “A chamada *obrages* foi uma propriedade e/ou exploração típica das regiões cobertas de matas subtropicais [...] Seu objetivo precípua era a extração de erva mate, nativa da região, bem como da madeira em toros, abundante na mata nativa, subtropical. [...] Como o controle geo-econômico da navegação do sistema do Prata pertencia à Argentina, foram os *obrageros* desta nação os principais responsáveis pela introdução desse sistema em território brasileiro, ou mais especificamente: paranaense e mato-grossense.” (Wachowicz, 1982, p. 44).

Não obstante, o exército, com a sua Vila Militar que será fundada ali em Foz, tem o papel de criar a Colônia Militar, mas o exército não acaba com as *obrages* na prática, embora fosse o objetivo. Conforme Dias e Priori (2009), em 1924, com a passagem da Coluna Prestes pelo Oeste paranaense, os tenentes rebeldes ficaram perplexos com a desnacionalização da fronteira e as relações de exploração estabelecidas pelas empresas estrangeiras, de modo que o governo paranaense desarticulou as obras, ao baixar o decreto de nº 300 em 03, de novembro de 1930:

Com essa ação fez voltar ao poder estadual as concessões cedidas a empresas estrangeiras e nacionais que não haviam cumprido com as cláusulas contratuais. Além da desarticulação oficial, a exploração *obrageira* já vinha passando por graves crises econômicas em detrimento da desvalorização do mate brasileiro no mercado argentino. Efetivado o cancelamento das concessões, o Estado baixou o decreto nº 800, em 08 de agosto de 1931, e a lei nº 46 em 10 de dezembro de 1935. Por meio desses atos jurídicos, passou a vender as terras devolutas recuperadas para empresas ou particulares. A partir desse momento, iniciaram-se duas frentes de colonização da região Oeste: a frente pública, da qual o Estado se encarregava de fazer o loteamento, e a frente privada, a cargo de empresas de colonização e imobiliárias (Priori *et. al*, 2012, p. 81 e 83).

Diante disso, percebe-se que o Estado adotou medidas para retirar as empresas Argentinas que exploravam a região para retirar a madeira (erva-mate e araucária) e, assim, retomou a propriedade da área por meio de decreto. Contudo, permanece um hiato sobre quem realmente tomou posse da terra e se tornou o seu proprietário.

Constata-se que é nesse contexto que se inserem as colonizadoras, com a divulgação, pelo Estado, de terras para serem ocupadas pelos migrantes (novos brasileiros). Dessa forma se apresenta a Colonizadora Gaúcha, que colonizou a região de São Miguel do Iguaçu/PR. Todavia, essa colonizadora não o fez sozinha, tampouco, de forma estruturada, ainda mais quando se pensa nos registros imobiliários da época²².

²² “Em 1843, foi editada a Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro, que disciplinou os registros de hipotecas, caracterizados como garantia. Contudo, ainda não se fazia menção à regulamentação do registro de propriedade. Em 1850, foi publicada a primeira legislação relativa ao registro de imóveis, denominado então ‘registro do vigário’. Porém, esse registro regularizava apenas a posse, nada mencionava sobre a propriedade. Com a edição da Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, surgiram os registros imobiliários, mas eles ainda mencionavam exclusivamente a transmissão de imóveis suscetíveis a hipoteca e a instituição de ônus reais, deixando mais uma vez de lado o registro de propriedade (CASSETTARI, 2016). Somente com a edição do Código Civil de 1976 é que ocorreu a introdução do registro da transmissão de propriedade, previsto no art. 856. [...] Em 1973, foi editada a LPR, atualmente considerada a ‘bíblia’ dos registradores e daqueles que trabalham com direitos imobiliários. Essa lei dispõe, entre outros assuntos, sobre registro imobiliários, regras de protocolo, escrituração, prenotações, averbações, cancelamentos, etc.” (Souto, Reis e Giacomelli, et al., 2021, p. 14).

Em segundo lugar, não havia diretrizes fixadas para ordenar o uso e ocupação territorial. Visualiza-se que o contexto em que se deu a formação inicial do primeiro povoamento em São Miguel do Iguaçu/PR, pela Colonizadora Gaúcha, datado de 1952 (Lei nº 3550 de 06 de fevereiro de 1952, criou o Distrito Administrativo de Gaúcha) e em 25 de janeiro de 1961, através da Lei Estadual nº 4338, foi criado o município, com território desmembrado de Foz de Iguaçu/PR e Medianeira, alterando a denominação para São Miguel do Iguaçu/PR), foi muito antes da Lei de Parcelamento do Solo, que data de 1979.

Embora, nos termos apresentados pelos autores Pomorski e Pagot (2000) e pelo relato dos moradores antigos entrevistados (Capítulo 3), a colonização do Município tenha ocorrido através da Colonizadora Gaúcha, verificou-se, especialmente do relato dos primeiros servidores públicos municipais, Sr. Gilmar, fiscal tributário, e o Sr. Wilseu, oficial administrativo responsável pelo Departamento de Patrimônio, que essa colonização compreendeu a atuação de sete colonizadoras diferentes: Gaúcha, Venâncio Aires, Cacic, Guairacá, “Pan Air”, Santa Maria e Silva Jardim.

Com isso, a implantação de loteamentos, nessa fase inicial da formação do município que é hoje é conhecido pela sigla SMI - São Miguel do Iguaçu, mas, na época, era conhecido, primeiro, como “Fazenda São Miguel” e, depois, como “Gaúcha”, pertencentes à Gleba Iguaçu, foi feita de forma livre pela Colonizadora Gaúcha e, posteriormente, pelas outras colonizadoras que passaram a chegar na região, sem a preocupação e vigência²³ das regras contidas na Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766 de 1979).

Mesmo após a vigência da Lei de Parcelamento do Solo, ainda é uma realidade preocupante, a existência de loteamentos feitos na clandestinidade, ou seja, sem a aprovação do Município para a sua consecução.

Não bastasse isso, diante do fato do crescimento urbano não ser linear, como ressaltou Milton Santos (2005), a necessidade de moradia de pessoas com carência socioeconômica e que, por vezes, não possuem condições de se estabelecer e morar em locais organizados por meio de loteamentos, cujo valor da terra tende a ser mais caro, passam a se instalar em locais sem infraestrutura, como próximo de rios e lagos, ou, em área verde e construir seus próprio barrado, formando, assim, o que se denomina de habitação deficitária²⁴ ou inadequada²⁵.

²³ Vigência: 1.caráter ou estado do que é vigente."discutir a v. de uma lei". 2.fato de estar em vigor, de já surtir efeitos ou não ter sido revogado (decreto, regulamento, lei etc.). "tudo ocorreu apesar da v. da lei".

²⁴ “O *déficit* habitacional refere-se às moradias que devem ser construídas seja para substituir os domicílios existentes que não apresentam as condições de segurança indispensáveis a seus ocupantes, seja para garantir habitação adequada às famílias que não têm um domicílio de uso privativo”. (Genevois e Costa, 2001, p. 76).

²⁵ “A inadequação habitacional agrupa os domicílios com uma ou mais carências, mas sem a mesma gravidade dos problemas detectados no déficit. Podem, portanto, assegurar condições mínimas de habitabilidade mediante

Essa foi a realidade de São Miguel do Iguçu/PR, conforme se verifica do documento intitulado Plano de Habitação de Interesse Social (PHILS), que, em sua análise sobre o desenvolvimento urbanístico do município, apontou que pelo menos 243 (duzentas e quarenta e três) famílias vivem em situação de “favelização” (São Miguel do Iguçu, 2023).

Verifica-se, do documento PHILS (2023), que o termo favela foi considerado no seu conceito de assentamento subnormal, como sendo o “assentamento habitacional irregular localizado em terrenos de propriedade alheia, pública ou particular, ocupado de forma desordenada e densa, carente de serviços públicos essenciais” (São Miguel do Iguçu, 2023, p. 37).

Diante das constatações de existência de diversos núcleos urbanos irregulares, no município de São Miguel do Iguçu, com a publicação da Lei do Reurb, vislumbrou-se uma política pública capaz de corrigir essa problemática da ocupação irregular que assola o desenvolvimento urbanístico da cidade (São Miguel do Iguçu, 2023).

A iniciativa de implantação da Lei do Reurb, no Município, foi dos moradores, a partir de uma proposta oferecida por uma empresa de topografia e engenharia que já realizava essa medida em alguns municípios, a empresa ADEHASC (Associação de Desenvolvimento Habitacional de Santa Catarina).

Um dos municípios onde houve a entrega de matrículas com titularidade dos moradores, por meio da Lei do Reurb, com a documentação e metragem dos imóveis providenciada pela ADEHASC foi o próprio município de Foz do Iguçu/PR (ADEHASC, 2022).

Para Altivo Ovando Júnior (2021), a função social da propriedade é alcançada quando os municípios estão engajados para tal, por meio do seu plano diretor. Segundo ele:

Função social, para a ordem jurídica, é dar uma destinação ao bem que não o deixe mofando à espera de valorização. É comum no ambiente urbano propriedades ficarem anos e anos sem nenhum uso, por decisão de seu proprietário, pois muitas vezes a valorização econômica de um terreno é superior aos ganhos decorrentes de aplicações no mercado financeiro ou outros ativos. Além, é claro, de não correr os riscos inerentes às incertezas desse mercado volátil, sujeito a intempéries políticas e internacionais (Ovando Junior, A. 2021)

Neste ponto, importa destacar que a Constituição Federal consagrou o princípio da função social da propriedade, em seu artigo 5º, inciso, XXIII, segundo o qual a propriedade atenderá a sua função social (Brasil, 1988). Essa, por sua vez, corresponde ao disposto no artigo

programas alternativos à construção de novas moradias: reformas, ampliações das unidades habitacionais e/ou das redes de abastecimento e coleta de serviços públicos”. (Genevois e Costa, 2001, p. 77).

182, parágrafo segundo, que estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa no plano diretor.

Já a função social da propriedade rural é cumprida, consoante disposto nos incisos I a IV, do artigo 186, da Constituição Federal, quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos requisitos de aproveitamento racional e adequado; utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; observância das disposições que regulam as relações de trabalho; e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores (Brasil, 1988).

Portanto, visualiza-se um entrelaçamento entre o direito à moradia e o direito à proteção à propriedade, com outros princípios de proteção à dignidade da pessoa humana, como o direito à saúde, compreendido neste o saneamento básico e o acesso à água potável; o direito ao transporte e ao acesso à infraestrutura urbana adequada, como a coleta de lixo, à canalização de águas pluviais e ao asfalto; e a própria função social da propriedade, a qual deve atender aos requisitos legais de aproveitamento racional e adequado e às disposições legais urbanísticas de ordenamento territorial do município, sem prejuízo da proteção ambiental.

Vislumbra-se, ainda, que o ordenamento da cidade foi regulamentado após a promoção de loteamentos pelos primeiros colonizadores, no município de São Miguel do Iguaçu, que o fizeram antes da Lei de Parcelamento do Solo de 1979 e antes de São Miguel do Iguaçu ser um município emancipado. Com isso, alguns requisitos para o loteamento adequado, como a previsão de infraestrutura básica e o registro em nome do comprador, deixaram de ser observados.

Verificou-se que o Município de São Miguel do Iguaçu/PR foi colonizado, no início da ocupação pelos sulistas (gaúchos e catarinenses) que chegaram para iniciar o povoamento, pela Colonizadora Gaúcha LTDA., formada a partir do grupo colonizador Pinho e Terras e pela Colonizadora Venâncio Ayres. Posteriormente, chegaram as colonizadoras Guairacá, Cacic e “Pan Air”.

Além disso, a extensão territorial do município de São Miguel do Iguaçu/PR proporcionou que muitas pessoas viessem se instalar sem ter efetivamente o título de proprietário, mas um mero contrato de compra e venda de gaveta, ou, antes disso, sem contrato nenhum, apenas ocupando e construindo seus barracos e suas casas nas áreas vazias.

Por fim, foi constatado que aqui já havia habitantes anteriores à chegada dos sulistas da Colonizadora, sendo estes os povos indígenas, mas que não são mencionados na narrativa da colonização do município, como na obra de Pomorski e Pagot (2000). No entanto, não foi

constatada a existência de conflito de terras entre estes e os colonizadores, de modo que se presume que isso se deva à ocupação em regiões diversas, o que evitou o conflito.

A população ainda se apresenta marcada pela história de que o Município era da Colonizadora Gaúcha, de modo que se conclui que tal situação se deve ao fato de que a Colonizadora Gaúcha foi a primeira a iniciar o povoamento dessa área, bem como por ter sido a responsável por lotear a parte central do Município, chamada de sede, o que será mais bem analisado no capítulo seguinte.

3. OCUPAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR

Para a compreensão das razões que fundamentaram as ocupações irregulares no município de São Miguel do Iguaçu/PR, torna-se importante o estudo da sua ocupação histórica, a fim de entender como a evolução das consolidações do espaço foi apta a concretizar a cidade e as comunidades que a ela pertencem. Como observa Goulart Reis Filho (1968), o “sistema social da Colônia” possui elementos explicativos da urbanização. Deste modo, ao estudarmos a história da ocupação da cidade de Foz do Iguaçu/PR estamos estudando a própria história de São Miguel do Iguaçu/PR, já que esta pertencia àquela.

Cumprido destacar que o território do oeste do Paraná, especialmente na região de São Miguel do Iguaçu/PR, nos primórdios de sua ocupação, antes da autonomia enquanto cidade, era uma colônia militar. Isto porque, os primeiros exploradores da região, de fato foram tropas lideradas por militares, fazendo surgir a Colônia Militar de Foz do Iguaçu/PR com “vida difícil e instável tanto para os militares como para os colonos matriculados” (Myskiw, 2009, p. 16).

Sobre essa influência militar, Mauro Cury (2010, p. 20) analisa o aspecto de separação entre a fronteira e a delimitação, tanto territorial, quanto social, que a ocupação militar da época, ocasionou, sobretudo na relação entre Brasil, Paraguai e Argentina, de modo que essa fronteira era vista como marginal e distante, intensificando-se as ações de separação com delimitação territorial, com objetivo de manutenção da soberania nacional e a configuração territorial.

Enfim, inicialmente a região de São Miguel do Iguaçu/PR (antes pertencente à Foz do Iguaçu/PR) foi encontrada e explorada por tropas lideradas por militares, que trouxeram as primeiras características do lugar – ações de separação com delimitações territoriais, em face dos povos fronteiriços e formação de colônias militares para soberania nacional. Posteriormente, a divisão do território foi ocupada e distribuída pelos detentores do poder político e econômico, para estes e para a manutenção dos seus próprios interesses (Koling, 2018, p. 67).

A abordagem de Hélio Pomorski e Ferdinando Felice Pagot (2000), revela que, primeiro, a área de terras pertencia à cidade de Foz do Iguaçu/PR e era utilizada para exploração de madeira erva-mate, utilizando a mão-de-obra argentina e paraguaia; posteriormente, os paraguaios e argentinos foram empregados na abertura da estrada que era, até então, conhecida como a Estrada Velha de Guarapuava, que margeava o Parque Nacional do Iguaçu; e, posteriormente, houve a ocupação da área que hoje é o São Miguel do Iguaçu/PR (Pomorski et. Al, 2000, p. 37-39).

A origem da cidade de São Miguel do Iguaçu/PR, segundo o estudo contido no Caderno de História de São Miguel do Iguaçu/PR²⁶ (1999), se manifesta em seu recente processo de ocupação, considerando-se o registro existente dos primeiros colonizadores, na década de 1940. Essa é a história contada com base nos relatos dos próprios colonizadores da época ou de seus sucessores (Pomorki *et al*, 2000).

Contudo, observa-se que, antes da região oeste ser ocupada pela frente de expansão, o Povo Guarani já habitava a localidade. Hoje a nação Avá-guarani encontra-se na região de São Miguel do Iguaçu/PR em menor escala. Sua cultura itinerante e a reprodução de seus modos de viver por meio da produção de artesanato e do cultivo da terra demonstra que a fronteira possui diferentes formas de composição e significado (São Miguel do Iguaçu, 1999, p. 37).

Conforme a bibliografia existente, compreende-se que a fertilidade das terras e o clima favorável foram considerados como alguns dos fatores de atração para os primeiros migrantes da região durante a década de 1950, sendo, em sua maioria, gaúchos e catarinenses, descendentes de alemães e italianos (Ribeiro, 2002, p. 32).

A colonização da área onde hoje é o município de São Miguel do Iguaçu/PR foi liderada por Alfredo Ruaro, a partir da fundação da Colonizadora Gaúcha Ltda., que formou o território da Fazenda São Miguel, posteriormente denominado de Vila Gaúcha, época em que ainda era distrito de Foz do Iguaçu/PR (Pomorski *et. Al*, 2000, p. 37-39).

Sob esta ótica reside a importância do estudo da história da colonizadora, uma vez que, a partir da compreensão do grupo colonizador do município de São Miguel do Iguaçu/PR, pretende-se entender a ocupação territorial do município e verificar em quais aspectos essa ocupação influenciou a formação urbanística da cidade e a origem de núcleos urbanos informais abarcados pela política pública implantada por meio da Lei do REURB.

A história de um dos fundadores da Colonizadora Gaúcha foi contada, em parte, no livro intitulado “Família Cavalca: As Pegadas de uma Trajetória”, escrito por um dos seus membros, Armindo Cavalca. Este, por sua vez, é sobrinho do sócio fundador da Colonizadora Gaúcha, Arlindo Mosé Cavalca, nascido em 1921. O livro narra as origens da família, mas não somente. Os temas abordados abrangem um período entre 1877 e 2000.

Segundo as informações apresentadas na publicação, a família originou-se na Itália em meados do século XIX, momento de grande êxodo rural e do fortalecimento do capitalismo

²⁶ O Caderno de História de São Miguel do Iguaçu trata-se de estudo desenvolvido pelos professores da rede municipal de ensino do quadro efetivo do ano de 1999, formatado pela Secretaria de Educação da Prefeitura Municipal, e divulgado no âmbito do Município e de acesso público, atualmente com exemplar na Biblioteca Pública do Município.

industrial no país. A transformação, segundo narra o autor – baseado nos depoimentos de seus ascendentes – gerou desemprego, guerras, excesso de população, doenças e esgotamento das terras agrícolas. Por consequência, houve uma promoção da emigração para a América, organizadas em grupos de costumes iguais ou semelhantes e de profissionais diversos, para a formação das comunidades (Cavalca, 2001, p. 7):

O Brasil, precisando de mão-de-obra para colonizar o Sul, estabeleceu acordos com o Governo da Itália para a vinda de imigrantes italianos, oferecendo-lhes o sonho de um pedaço de terra e uma nova vida de prosperidade. A propaganda era de que na América teriam terra, trabalho e assistência religiosa e não haveria senhores nem guerras. As terras seriam pagas com o trabalho e os jovens teriam isenção militar. Surpreendemo-nos ao saber que as imigrações eram organizadas em grupos de costumes iguais e em grupos de profissionais liberais para a formação das comunidades: vieram juntos o tanoerio, o pedreiro, o alfaiate, o moendeiro, o marceneiro, o agricultor e outros profissionais para o estabelecimento nas regiões.

Inicialmente, o governo brasileiro apoiou a chegada dos migrantes italianos, pois o país vivia em um período de transição do tipo de exploração da força de trabalho existente, que deixava de ser composta por trabalhadores escravizados para o gradativo predomínio do uso de trabalhadores assalariados. Diante disso, necessitavam de novos colonizadores e trabalhadores para o desenvolvimento de seu vasto território (Cavalca, 2001, p. 7-8). Neste contexto, a região oeste era considerada pelo governo como um “vazio demográfico”²⁷.

Arlindo Mosé Cavalca, sócio fundador da colonizadora, nasceu em Bento Gonçalves em 1921. Com seu “espírito entusiasta, e sangue de pioneiro”, associou-se à Alfredo Ruaro, em um empreendimento de colonização, participando do desbravamento do Oeste paranaense, formando as cidades de Medianeira e São Miguel do Iguaçu/PR (Cavalca, 2001, p. 97):

Foram as suas, verdadeiras aventuras de longas viagens, em estradas empoeiradas e em condições precárias. Viajando em um Jeep de chalefa e capota de lona. Tempos em que a viagem durava vários dias, atravessando as fronteiras em balsas. A sede e a fome eram alimentados pelos garrações de

²⁷ Construiu-se a concepção de ‘vazio demográfico’, ou seja, de um território sem população, mas que deveria ser ocupado pela colonização pioneira. Essa ideia teve grandes repercussões entre pesquisadores que analisaram a história da região. Historiadores, geógrafos, sociólogos, representantes políticos, integrantes de órgãos de colonização eternizaram a visão do ‘vazio demográfico’ em livros e materiais de divulgação. Essa versão repetiu-se nos livros didáticos, importantes mecanismos de normatização de ideias na época, utilizando, principalmente, termos como ‘sertão’, ‘terras devolutas’, ‘mata virgem’ ou ‘boca do sertão’ (...) tornou-se ponto inicial para abordar o sistema de colonização da região a partir dos anos de 1930. No entanto, essa versão ignora a existência de populações tradicionais em todas as regiões do Paraná (MOTA, 2005). PRIORI, A., et al. História do Paraná: séculos XIX e XX [online]. Maringá: Eduem, 2012. A história do Oeste Paranaense. p. 75-89. ISBN 978-85-7628-587-8, p. 77. Disponível em <<https://books.scielo.org/id/k4vrh/pdf/priori-9788576285878-07.pdf>>. Acesso em 29 jan. 2024.

vinho, de água, pelo pão e salame trazidos nos sacos. Conduziu assim dezenas de muitos outros pioneiros para a região oeste paranaense.

Ao contar sobre seu esposo, Addy Maria Dall ‘Oglio Cavalca narrou que as esposas “sempre tiveram participação nos negócios, sendo sempre informadas e convidadas para participar, principalmente no trabalho” (Cavalca, 2001, p. 99). Estes são os relatos da própria família, com o seu ponto de vista particular sobre o sócio fundador, enaltecendo de suas características para o empreendedorismo, o que se justifica por se tratar de um livro feito pela família e para a família, no intuito de não perder a história da linhagem e as memórias dos seus membros.

Arlindo Mosé Cavalca, embora este tenha nascido no Brasil, seu pai era italiano, nascido em 1877, na comunidade de Gattatico, província de Reggio Emília. Percebe-se que esta descendência europeia dos colonizadores justificou a denominada “colonização europeia” da região (Neves *et. al*, 2015, p. 71). Com relação à terra natal de Arlindo e dos demais sócio fundadores, por serem do Rio Grande do Sul, a colonizadora foi intitulada de Colonizadora Gaúcha. Gaúcha também foi o primeiro nome do município de São Miguel do Iguaçu/PR, denominação que até hoje é mencionada quando a população mais antiga se refere ao centro da cidade.

Na história do município, extraída do sítio eletrônico do IBGE²⁸, a Colonizadora Gaúcha, em 1948, iniciou a execução de projetos para a fundação de uma nova cidade no extremo oeste paranaense, sendo fundado, em 1951, o povoado com a denominação de Gaúcha.

No sítio eletrônico da Prefeitura de São Miguel do Iguaçu/PR²⁹, a história é contada mencionando a Colonizadora Gaúcha, mas na terceira etapa da colonização. Segundo consta da história do município, a ocupação se deu através de iniciativa organizada empresarialmente por grupos exploradores.

Um desses grupos de colonizadores era liderado por Alfredo Paschoal Ruaro, que tinha experiência de exploração em cidades como Maripá, Céu Azul e Toledo. A empresa se chamava “Colonizadora Pinho e Terras Ltda.”, que abriu um núcleo chamado “Colonizadora Gaúcha Ltda.” para ser responsável pela colonização de São Miguel do Iguaçu/PR:

Os primeiros sócios da colonizadora Gaúcha Ltda foram Arlindo Mosé Cavalca, Alberto Dalcanale, Luiz Dalcanale, Benvenuto Verona e Alfredo Paschoal Ruaro. Em 1949 foram seus diretores Benvenuto Verona e Luiz

²⁸ Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-miguel-do-iguacu/historico>. Acesso em 29 jan. 2024.

²⁹ Disponível em: <https://saomiguel.pr.gov.br/o-municipio/historia/>. Acesso em 29 jan. 2024.

Dalcanale Filho, ambos já falecidos. Luiz Dalcanale Filho, posteriormente deixou o cargo, assumindo Frederico Zilio. Em 1953 houve mudança de direção, que passou a ser exercida por Henrique Ghellere e Afonso Marin. A colonizadora Gaúcha comprou uma área de terras de 9.073 alqueires de João Emílio Matte. Anteriormente à colonização, as terras do município pertenciam a Foz do Iguaçu/PR, que também estava em poder do Banco da Província do Rio Grande do Sul, Companhia de Viação e Comércio, Caixa Econômica Federal e União Popular de Venâncio Ayres (São Miguel do Iguaçu, 1996).

A Colonizadora Gaúcha não é mencionada na maioria das obras acerca da colonização do oeste paranaense. Como visto, tratou-se de um núcleo extraído da Colonizadora Pinho e Terras³⁰. Esta, por sua vez, é citada no estudo de Valdir Gregory (2002), autor que analisou, de forma mais aprofundada, a Colonizadora Maripá (Industrial Madeira e Colonizadora Rio Paraná Ltda.). Segundo Gregory, além da Maripá, a Industrial Agrícola Bento Gonçalves, a Pinho e Terras, a Colonizadora Matelândia e a Colonizadora Criciúma também foram empresas responsáveis pela colonização do oeste paranaense.

Na Revista de História Regional (2022, p. 381) também foram mencionadas as colonizadoras e os municípios colonizados, passando despercebido o município de São Miguel do Iguaçu/PR e sua colonizadora responsável:

A empresa Maripá atraiu migrantes para a região onde mais tarde foi fundada a cidade de Toledo. A cidade de Céu Azul foi fundada a partir da ocupação da área por colonos que compraram terras da Pinho e Terras. Em Medianeira foi a Industrial Bento Gonçalves que atuou, em Matelândia foi a colonizadora Matelândia e, finalmente, a colonizadora Criciúma na região onde mais tarde fundou-se Santa Terezinha de Itaipu. Essas empresas e cidades servem para exemplificar alguns casos em que a migração para a região foi motivada pela ação das empresas colonizadoras.

A Colonizadora Gaúcha também foi mencionada no estudo feito por José Augusto Colodel (1992, p. 173), como a responsável pela colonização de São Miguel do Iguaçu/PR:

Foi assim que o patrimônio total adquirido inicialmente pela “Pinho e Terras” foi dividido entre as seguintes empresas de colonização: A “Colonizadora Gaúcha” ficou responsável por São Miguel do Iguaçu/PR; a “Industrial Agrícola Bento Gonçalves” por Medianeira; a “Pinho e Terras” por Céu Azul e a “Colonizadora Matelândia” ficou com Matelândia propriamente dita.

³⁰ O universo de empresas colonizadoras no oeste do Paraná é complexo e não é possível a explicação a poucas empresas e colônias. Houve desmembramento de empresas em várias outras, fundação de novas empresas ligadas às existentes. Além disso, houve disputas pelas terras por conta da sobreposição dos títulos de posse e por ocupações por populações que não possuíam esses títulos. Silva, Micael Alvino da. Lisboa, Marcelino Teixeira. Gimenez, Heloisa Marques. *In* Revista de História Regional. 2022. Disponível em: <<http://www.revistas2.uepg.br/index.php/rhr>>, p. 376.

Sobre João Emílio Matte, de quem a Colonizadora Gaúcha adquiriu 9.073 alqueires, constata-se no sítio eletrônico que foi o Governo do Estado quem vendeu, aproximadamente em 1930, uma grande extensão de terra, denominada de Gleba Iguaçu/PR (onde hoje é São Miguel do Iguaçu/PR), à família Matte. Os beneficiários foram os irmãos Miguel Emílio Matte, Waldemar Matte e João Emílio Matte. Estes tiveram a missão de “iniciar o processo de venda das propriedades, com vista a desenvolver as atividades agrícolas na fronteira” (Albano, 2019, p. 33). Não se constatou relação dos irmãos Matte com a Companhia Matte Laranjeira, apesar de se vislumbrar o mesmo sobrenome (Queiroz, 2012, p. 4).

No Calendário Histórico Eletrônico “Memória Rondonense”, menciona-se a fundação da Colonizadora Gaúcha em 1949, a partir da aquisição de terras de João Emílio Matte, para projeto de assentamento de colonos, afirmando-se que “apesar de denominação jurídica de colonizadora, o grupo empresarial se ateve ao extrativismo predatório” (Memória Rondonense, 2015, p. 15).

Durante meados do século XX, a Colonizadora Gaúcha foi uma das responsáveis pela distribuição das terras de São Miguel do Iguaçu/PR, predominantemente na região urbana, denominada de sede do município. Como dito, esta empresa foi originada da Colonizadora “Pinho e Terra”, grupo empresarial formado por exploradores no ano de 1948. Um desses grupos era liderado por Alfredo Paschoal Ruaro. A Colonizadora Gaúcha Ltda., derivada da Colonizadora “Pinho e Terra”, era formada, em sua maioria, por pessoas vindas do Rio Grande do Sul (Pomorski e Pagot, 2000, p. 38-39):

Foi em 21 de fevereiro de 1949 a fundação da Colonizadora Gaúcha Ltda., dando início ao processo de medição e demarcação das colônias que formavam o então território da Fazenda São Miguel, posteriormente denominada Vila Gaúcha. Em 1950 deu-se o início efetivo da colonização, com a chegada da família de Vítório De Toni, a primeira a aqui se estabelecer com o objetivo de explorar e cultivar a terra.

No roteiro “60 Anos de História do Grupo Cavalca” (2009, p. 5) é possível compreender parte do processo de colonização da Colonizadora Gaúcha:

Sua primeira visita à região (*menção à Arlindo Mosé Cavalca*) foi em fevereiro de 1.948, viajando acompanhado de mais empresários do Rio Grande do Sul, para conhecer a gleba de terras no Paraná. Foram três dias de viagem, em dois táxis, cheia de obstáculos, devido à precariedade das estradas. O Sr. Arlindo ficou muito animado com as terras: "Eram terras muito férteis, muito vermelhas e muito planas; totalmente diferentes das terras do

Rio Grande do Sul, dizia vislumbrando um futuro promissor. Chegando ao RS, vendeu o armazém que possuía, e entrou como sócio na empresa Colonizadora Gaúcha. Em Assembleia com os sócios, (na época eram 27 sócios ao todo), ofereceu-se para ir morar no Paraná. Com uns amigos do RS construiu um rancho e moraram na "Vila Gaúcha" por aproximadamente dois anos, encontrando todo o tipo de dificuldade que se possa imaginar, no meio de mata virgem sem nenhum recurso um jovem de apenas 27 anos de idade, mas com coragem, determinação e visão de futuro. Voltou mais tarde para Bento Gonçalves - RS comprou uma camionete Ford F-3, fez a carroceria fechada de madeira, tipo micro-ônibus, e começou a trabalhar como corretor de imóveis, fazendo várias viagens do RS ao PR, vendendo as terras da Colonizadora Gaúcha. Funcionava como uma viagem a passeio: os futuros colonizadores conheciam as Cataratas e davam uma olhada nas terras, ainda cobertas por mata virgem. As belas paisagens e a visão de um futuro promissor que Arlindo lhes passava, provocava encantamento em todos. O interesse era tanto que a grande maioria voltava pela segunda vez, já como morador.

Constam dos arquivos da empresa, fornecidos por Aigle Cavalca, atual sócia do Grupo Cavalca responsável por administrar as empresas do grupo, dentre elas a Colonizadora Gaúcha, algumas informações acerca da empresa, como a data de fundação, no ano de 1949, e a menção dos beneficiários de doação de terrenos, como a igreja católica e a prefeitura:

A Colonizadora Gaúcha foi fundada em 21 de fevereiro de 1949, sendo a primeira empresa em que o Sr. Arlindo era sócio. Trabalhava como corretor, trazendo os possíveis compradores de terras para essa região. Em 1954 o Sr. Arlindo assume como Diretor da Colonizadora, cargo esse ainda ocupado por ele, empresa que durante muitos anos foram os pilares do desenvolvimento do município de São Miguel do Iguaçu/PR, fazendo muitas vezes o papel de uma prefeitura abrindo e conservando estradas. Mais tarde, o Sr. Arlindo compra as cotas dos sócios, tornando-se proprietário da Colonizadora. Doou inúmeros terrenos para incentivar a construção de casas de moradias. Fez a doação de quadras para igreja católica, Colégio das Irmãs Franciscanas e o cemitério, rodoviária etc. Construiu o primeiro hospital, doando para a comunidade para um médico se estabelecer na cidade. A Colonizadora Gaúcha por muito tempo prestou o serviço solidário de transporte aos doentes. Sr. Arlindo era chamado às pressas, na grande maioria de madrugada para levar a parteira a socorrer as senhoras em trabalho de parto, bem como levar os doentes ao hospital, pois durante muito tempo o "jipe do seu Cavalca", como chamavam, era o único meio de transportes que existia. Em todos esses anos a empresa vendeu aproximadamente 10.000 alqueires de terras, ou 24.200 hectares de terras cobertas pela floresta e mais de 2.400 lotes urbanos.

Os dados da empresa, constantes nos registros fornecidos pela atual administradora, informam que esta teve, no decorrer de sua atuação, diversos sócios, e seu maior objetivo, na época, era a venda das terras adquiridas de João Emílio Matte. O sócio fundador, Arlindo Mosé Cavalca, chegava a buscar compradores do Rio Grande do Sul:

Fonte: Jornal Correio do Povo (1954)

A Colonizadora Gaúcha Ltda. promoveu a doação de inúmeros lotes urbanos para incentivar o desenvolvimento da cidade. Foram doados terrenos para a construção da Igreja Católica, do Colégio das Irmãs Franciscanas, do hospital, do cemitério e da rodoviária.

O primeiro loteamento da Colonizadora Gaúcha Ltda. tinha 2.000 lotes de 1.000 ou 800 m². Mais tarde os lotes foram divididos e passaram a medir 500 ou 400 m² cada. Com o passar dos anos, Arlindo Cavalca adquiriu mais quotas dos sócios que, aos poucos, retiravam-se da sociedade, passando a ser, juntamente com sua esposa, Addy Cavalca, os únicos donos da empresa, ele com 71% das quotas e ela com 29%. (Knack, 1994, p. 5).

No que concerne à titulação dos terrenos, estes estavam todos registrados em nome da empresa Colonizadora Gaúcha e tinham a sua documentação arquivada no Registro de Imóveis da cidade de Foz do Iguaçu/PR, da qual o município de São Miguel do Iguaçu/PR foi desmembrado.

Atualmente, alguns imóveis ainda possuem seu registro em nome da Colonizadora e ainda estão arquivados no município de Foz do Iguaçu/PR, no 1º Ofício de Registro de Imóveis, como é o caso do imóvel pertencente à Associação de Proteção à Maternidade e Infância (APMI), registrado às fls. 39, do Livro nº 3-S, do Registro Geral de Imóveis de Foz do Iguaçu/PR, 1º Ofício, lavrada sob o nº 22.206, em 07 de agosto de 1974, figurando como transmitente a Colonizadora Gaúcha, escritura pública de doação lavrada às fls. 60 à 62, do livro nº 28, em data de 23 de abril de 1974, nas Notas do Escrivão Distrital de São Miguel do Iguaçu/PR, nesta Comarca de Foz do Iguaçu/PR.

Ao ser entrevistada, Aiglê Cavalca Knack informou que a Colonizadora ainda possui alguns imóveis em seu nome, de pessoas que não regularizaram a propriedade no Registro de Imóveis. Referida situação faz com que a empresa ainda não possa ser extinta, que é o seu objetivo atual, como administradora: finalizar a regularização dos imóveis e extinguir a Colonizadora.

Com relação às negociações, a filha do sócio fundador da empresa e sua atual administradora, não se recorda de a Colonizadora realizar doações para pessoas físicas. As pessoas que chegavam à cidade compravam o terreno e, muitas vezes, compravam a própria casa onde o seu pai e sua mãe – Arlindo e Addy – moravam com a família. Ela conta que seus pais chegaram a se mudar de casa cerca de sete vezes no ano, e, diante disso, sua mãe disse que

não iriam vender a própria casa mais. Segundo ela, as pessoas preferiam comprar casas já prontas, pois vinham de mudança e não tinham como esperar construir.

A fim de compreender o processo de colonização realizado pela Colonizadora Gaúcha, foi necessário realizar entrevista com antigos moradores, residentes no município desde os meados da fundação da empresa e que se recordam de quais eram os procedimentos para adquirir lotes e neles permanecer para construir a sua moradia.

Em entrevista, Gilmar Maceda, 65 anos, nascido em São Miguel do Iguaçu/PR em 01 de janeiro de 1959, informou que, no começo, a Colonizadora doava um lote na cidade para quem comprasse um lote na área rural, que chegou a ter esse tipo de negociação, porque estavam buscando “povoar a cidade e não tinha gente”.

Posteriormente, a cidade começou a ficar cheia e não fizeram mais isso. Segundo ele, não havia critérios como idade, sexo, etnia ou religião, pois o objetivo era que viessem moradores que se instalassem no município. Também não existiam ou não tinham máquinas, então vinham àquelas famílias enormes, para explorar o lugar, plantar e construir.

Seus pais compraram uma casa pronta quando vieram de Santa Catarina, em 16 de agosto de 1954. A casa era de uma senhora que havia se separado, Domitila Berth, sendo de uma família pioneira na colonização da cidade também. Ele contou que quem trouxe os catarinenses para São Miguel do Iguaçu/PR foi Henrique Ghellere, sócio da Colonizadora Gaúcha e que, na época, era o seu diretor.

A irmã de Gilmar, Sra. Salete Maceda Zanette, 71 anos, se mudou para São Miguel do Iguaçu/PR em agosto de 1954, com dois anos de idade. Trabalhou de maio de 1971 a abril de 1974, no escritório de contabilidade responsável pela Colonizadora Gaúcha. Recorda-se que os lotes urbanos até eram doados para pessoas físicas, mas os critérios eram basicamente que fossem famílias, já que homens solteiros não ficavam por muito tempo e a intenção da colonizadora era o povoamento da cidade.

Além disso, outro critério era a etnia, de modo que predominava a doação e venda de terrenos para italianos e descendentes de italianos, até pela afinidade, já que os sócios eram todos de origem italiana. “Até tinham alemães e portugueses, mas quase todos eram de origem italiana, pois eram os mesmos jeitos, a mesma língua e os mesmos costumes”.

Em conversa com Henrique Ghellere, que foi vereador de Foz do Iguaçu/PR, representando o Distrito de Gaúcha (São Miguel do Iguaçu/PR antes do desmembramento), ela contou que a iniciativa do desmembramento era dos colonizadores, representada pelo vereador Henrique Ghellere. Este chegou a se tornar diretor da Colonizadora Gaúcha por um período. Segundo o que ele disse para Salete, o projeto de desmembramento foi apresentado por ele na

Câmara e, com muito esforço – já que Foz do Iguaçu/PR não queria perder território – mas conseguiram a aprovação.

Muitas pessoas que viveram na época da colonização infelizmente já faleceram, o que prejudica a apresentação de maiores informações e detalhes de como era o procedimento de doação e de venda de terrenos. Mas o exposto pelos entrevistados enriquece o trabalho, pois eles viveram na época, e, mesmo crianças, se recordam como era o município, com suas matas fechadas, assim como das conversas de seus pais e avós sobre as situações cotidianas vivenciadas por eles.

Na entrevista cedida por Sra. Salete, que trabalhou para a Colonizadora Gaúcha no setor de contabilidade, observa-se que a partir do seu depoimento, foi possível obter mais detalhes de como funcionava a distribuição de terrenos e a colonização. Neste sentido, ela menciona que apenas foram doados lotes urbanos, que era a região onde se concentravam as moradias dos sócios da Colonizadora, dos primeiros moradores e onde ficavam as famílias. Já as áreas rurais não eram doadas, somente vendidas, mas por valores irrisórios e a prazo, de forma que era muito barato o custo da sua aquisição na época.

A Colonizadora possuía todas as áreas de São Miguel do Iguaçu/PR, desde Aurora, até Ipiranga, Laranjita e São Jorge, ficando as áreas do Distrito de São Jorge e Medianeira até Céu Azul sob o domínio da Colonizadora “Pinho e Terras” e a área da Gleba Cacic sob o domínio de uma empresa francesa, denominada “Pan Air”, as quais eram administradas por João Samek. Este, por sua vez, adquiriu vários lotes na área, os quais, até hoje, são de propriedade de sua família.

Por fim, Salete Maceda Zanette contou que quando os paulistas vieram para cá, forjaram escrituras na área do Parque Nacional e venderam diversos lotes. Em razão disso, o governo brasileiro, através do órgão ambiental responsável na época, fez um programa intitulado “Picoí”, e removeu as famílias do Parque Nacional para as áreas de Santa Cruz do Ocoí e Santa Rosa do Ocoí. Segundo ela, os indígenas que estão na Aldeia em Santa Rosa do Ocoí também foram colocados ali mediante um programa do governo federal.

Ao se analisar as razões que levaram à criação deste programa e da criação da Reserva Indígena Avá-Guarani, é imperioso olhar para o passado da colonização paranaense. Existe uma vasta bibliografia que demonstra a existência de ocupações anteriores na região oeste do Estado do Paraná. Contudo, os indígenas que já estavam na região antes da exploração espanhola, foram alvos de exploração em diversos momentos da história da colonização brasileira. Posteriormente, a construção da hidrelétrica de Itaipu afetou diretamente as aldeias indígenas, fazendo com que a sua população fosse para o Paraguai e depois retornasse

(Município de São Miguel do Iguçu/PR, 1999, p. 37). Quando retornaram, acabou lhe restando o local designado pelo Programa do Governo, mencionado pela entrevistada Salete.

Outra antiga moradora entrevistada foi Maria Anita Verona Marcon, de 78 (setenta e oito) anos. Ela conta que veio morar em São Miguel do Iguçu/PR, do Rio Grande do Sul, com 5 (cinco) anos de idade, e se recorda exatamente a data, em 13 de junho de 1951. Segundo ela, o Município era puro mato e só tinha três casas.

Quando chegaram, tinham a referência de Arlindo Cavalca, que era quem vendia os lotes. O pai dela comprou uma colônia de terra, onde construiu a primeira casa para trazer a família. Segundo a Sra. Maria, Alfredo Ruaro vendia as terras e fazia os contratos de compra e venda, e, quando se transformou em distrito de Foz do Iguçu/PR, foram feitas as escrituras.

Sobre a fonte de renda, a Sra. Maria conta que trabalhavam primeiro com extração de madeira e que o Sr. Arlindo Cavalca montou uma serraria. Depois, trabalhavam com o plantio de milho, feijão, mandioca e hortaliças. Após um tempo, trouxeram frangos e vacas de Foz do Iguçu/PR. Bem no começo, antes de 1951, “comiam carne de anta, que era caçada no mato”.

Ao ser perguntado acerca da formação do território com a ocupação, ela contou que quem formou a cidade foi a Colonizadora Gaúcha e que quem formou a colonizadora foi o Sr. Alfredo Ruaro, que convidou seu pai, Sr. Benvenuto Verona para conhecer a região e investir aqui, junto com o Sr. Vitorio de Toni e Sr. Faccio.

Ela acrescentou, ainda, que, como distrito de Foz, as terras já tinham sido medidas, mas era tudo mato e o gerente da colonizadora, Sr. Arlindo Cavalca, sabia quantas colônias tinham. Afirmou que a prefeitura não participava do processo de loteamento e distribuição de terras, pois ainda era a Prefeitura de Foz do Iguçu/PR, nessa época, que foi anterior à emancipação.

Sobre a ocupação territorial da época, percebe-se que as famílias encontravam dificuldades variadas. “Algumas compravam um pedaço de terras da Colonizadora Gaúcha, outras vinham para trabalhar como arrendatários ou empregados” (Pomorski *et. al*, 2000, p. 45).

No que tange às relações econômicas que fomentavam a cidade, na época, tem-se que as famílias usavam como mão-de-obra os filhos, o que gerou o crescimento populacional e maior atividade agrícola, uma das principais fontes econômicas da época e que fomentava toda a atividade da população, desde a data do casamento, que ficava para o final de julho, a fim de coincidir com o fim da colheita e a venda da produção agrícola, até a sustentação econômica das famílias (Pomorski *et. al*, 200, p. 46-48):

Somente com o passar do tempo, o desenvolvimento trouxe a necessidade de novos profissionais, que aos poucos foram se integrando à comunidade, surgindo, então os comerciantes, alfaiates, motoristas, carpinteiros, professores e outros e com eles começaram a surgir as lojas, as pequenas indústrias de transformação, os hotéis, os escritórios, os cartórios, os hospitais, as farmácias etc. (Pomorski et. al, 200, p. 48).

Com relação ao território, para Saquet e Sposito (2008, p. 19), “os territórios são criados através de uma simbiose entre o mundo agrícola e o mundo urbano”. Esse fato traz à tona o valor da terra, enquanto mercadoria, situação que motivou a primeira onda de ocupações para a região. Percebe-se, que a condição da terra, como bem de mercado, é fruto da mudança organizacional gerada com a expansão mercantil e o advento da divisão social do trabalho entre as cidades.

Após esse entendimento da ocupação da região da tríplice fronteira – entre Brasil, Paraguai e Argentina – a partir do estudo do território, enquanto mero espaço geográfico utilizado em razão das suas características físicas, seu conceito mais “cru”, mas que incentivou o início da colonização no oeste paranaense, passa-se a estudar o território na sua relação com o poder, sobretudo pelo valor comercial atribuído a terra em dado momento da história, tornando possível evoluir no seu conceito, assim como fez o autor Mauro Cury (2010).

Conforme Mauro José Ferreira Cury (2010, p. 45), o conceito de território avança sobre os outros componentes analíticos que dão forma ao entendimento científico, compreendendo, assim, a interação com a sociedade. Com isso, segundo o autor, tem-se que, a partir das relações humanas com o espaço, surgem os territórios, a busca pela segurança e satisfação das necessidades humanas. Ou seja, não é apenas físico e concreto, mas necessita de territorialização: ele precisa receber significado, sentido.

Neste liame, tem-se diversos aspectos da formação estrutural da cidade baseada na cultura dos colonizadores, de modo que esse fenômeno cultural não pode ser abordado de forma fechada, sob a análise da ocupação territorial meramente geográfica e econômica; de outro modo, é necessário ampliar a observação em estudos da mestiçagem colonial, abrangendo o processo de colonização e a fusão cultural nela abarcada (Filho, 2009, p. 116).

O estudo da ocupação territorial são-miguelense na época da sua colonização promoveu interessantes descobertas acerca de como eram loteadas e construídas as primeiras casas e de como eram formalizados os documentos, uma vez que toda a documentação pertencia à Foz do Iguaçu/PR. Enquanto distrito de Foz, a Vila Gaúcha teve suas terras pertencentes à Colonizadora Gaúcha, a qual efetuou doação de diversos terrenos, sendo responsável pela

construção da Prefeitura, do hospital, da igreja e da rodoviária, além de comércios e outras casas que foram sendo vendidas aos novos habitantes.

Em contraponto, não é possível mensurar se toda a área pertencente à cidade foi efetivamente registrada em nome da Colonizadora Gaúcha, no Cartório de Registro de Imóveis em Foz do Iguaçu/PR. Enquanto isso, muitos moradores pioneiros foram comprando seus lotes da Colonizadora e adquirindo, como bônus da compra, lotes na área rural, com o objetivo de promover a exploração da terra, por meio do cultivo agrícola, promovendo a ocupação territorial da região, além do sustento das famílias que aqui habitavam.

Essa política pode ter sido a responsável por promover a cultura organizacional do Município, que se caracteriza pela ampla produção agrícola e pela imensa área rural, constituindo-se de uma população majoritariamente rural na maior parte da sua história.

Para tentar analisar essa distribuição, buscou-se verificar a Planta de Imóveis da Colonizadora Gaúcha, no início da execução dos loteamentos. Porém, só foi possível o acesso à fotografia da planta baixa dos terrenos, pois, segundo a administradora da Colonizadora Gaúcha, Aiglê Cavalca, o documento oficial está encaixotado e será enviado para compor o museu da família que está sendo implantado na cidade de Cuiabá.

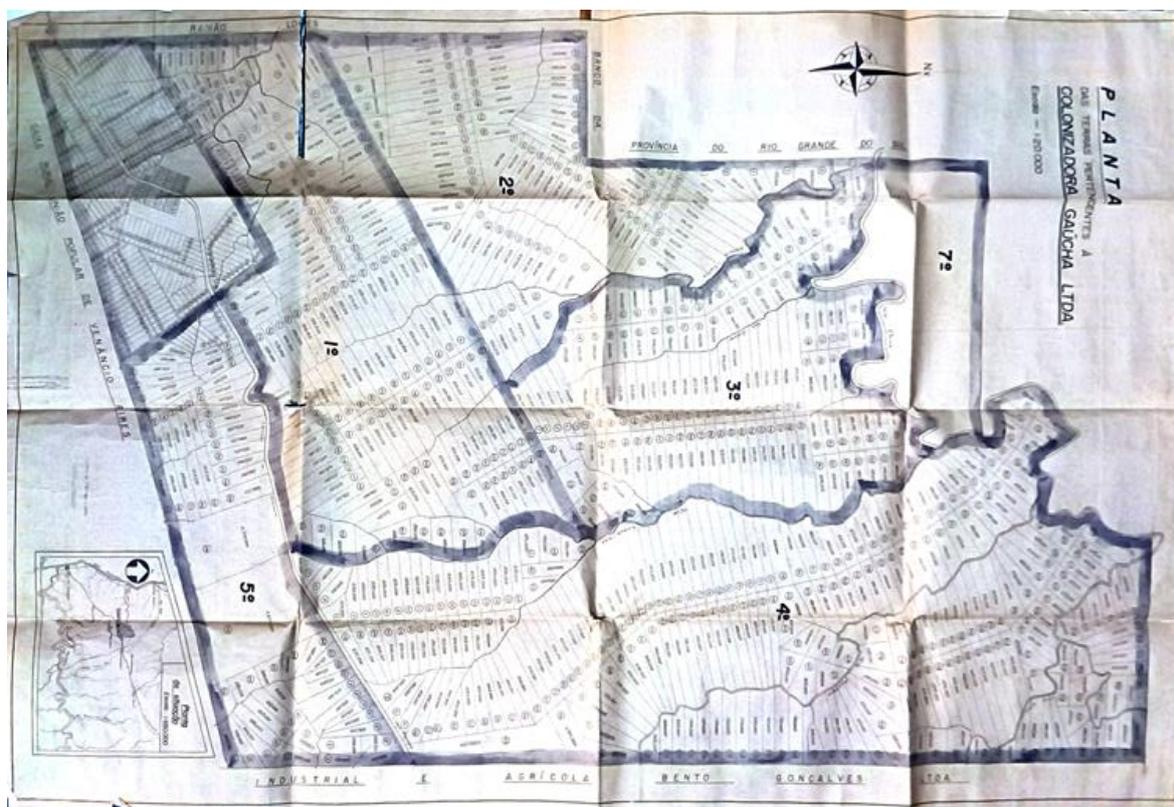
Figura 2 - Planta baixa da Colonizadora Gaúcha (original)



Fonte: Aiglê Cavalca Knack (2023)

Para tanto, diligenciou-se no Arquivo Físico da Prefeitura Municipal, por meio do Departamento de Patrimônio, e, assim, foi localizado o mapa da Planta Baixa da Colonizadora Gaúcha, fotografado pela Aiglê Cavalca, no próprio arquivo municipal.

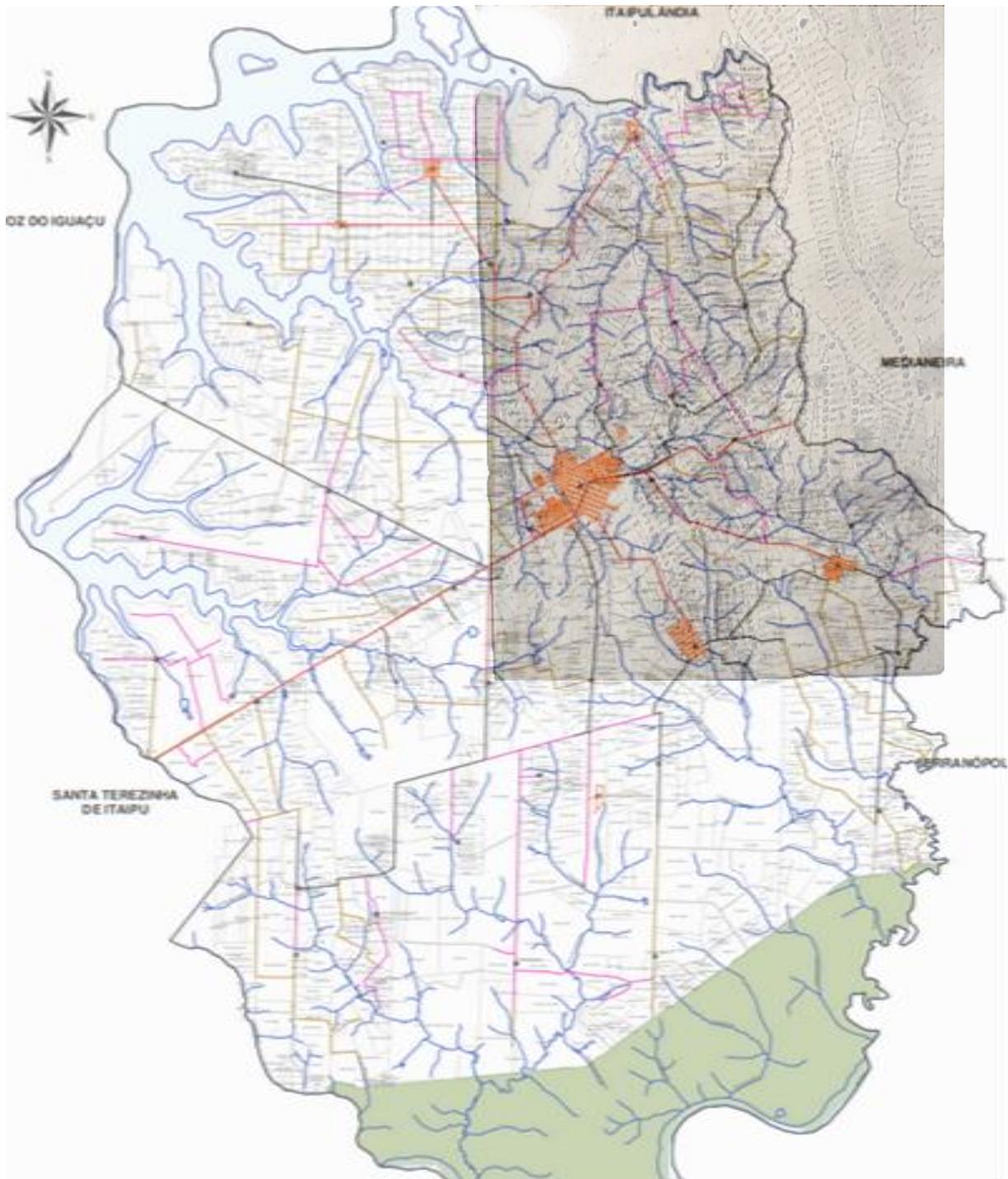
Figura 3 - Planta Baixa da Colonizadora Gaúcha Ltda.



Fonte: Arquivo Definitivo do Município de São Miguel do Iguaçu (2004)

Da análise dos lotes, com as identificações de polígonos, dos bairros e dos rios, e, sobrepondo-se o mapa do macrozoneamento (Mapa 04), de forma detalhada, disponível no sítio eletrônico da Prefeitura, na Seção Documentos Técnicos, intitulado de “Mapa da Zona Rural”, foi possível constatar a seguinte localização do território municipal colonizado pela Colonizadora Gaúcha Ltda.:

Figura 4 - Sobreposição comparativa da Planta Baixa da Colonizadora Gaúcha



Fonte: Sítio eletrônico da Prefeitura de São Miguel do Iguaçu (2018) e Arquivo (2004)

Verifica-se da sobreposição do Mapa do Município de São Miguel do Iguaçu, datado de 2018, com a fotografia do mapa original da Colonizadora Gaúcha, com a divisão do território de que era “proprietária” em lotes para venda, que, na verdade, a Colonizadora

Gaúcha colonizou somente pequena parte do território do Município, e não “todo o município”, conforme se ouve da maioria dos moradores.

Nesse aspecto, portanto, também foi possível constatar que o território de São Miguel do Iguaçu foi loteado por diversas empresas colonizadoras, embora se fale muito na Colonizadora Gaúcha, por ter sido a responsável pela colonização da região urbana central.

O território do município é demasiado extenso, possuindo uma área rural definida como o “restante do território do Município”, ou seja, constitui-se por toda a extensão territorial que não se enquadra nas zonas urbanas Sede de São Miguel do Iguaçu, Distrito Administrativo Aurora do Iguaçu, Distrito Administrativo São Jorge, Distrito Administrativo Santa Rosa do Ocoí, Distrito Balneário de Ipiranga, Guanabara, Vila Rural Verdes Campos, Santa Rosa do Ocoí e São Vicente, em comparação com a área urbana da sede, de 17.115.800,00 m² somente (São Miguel do Iguaçu, 2016), local em se concentrou a atuação da Colonizadora Gaúcha.

Não obstante, convém ressaltar que dos núcleos urbanos regularizados, 07 (sete) estavam em área rural, ou, em área urbana incluída após a expansão do perímetro urbano pela Lei Municipal nº 2.778/2016, como é o caso do Núcleo Urbano São Vicente (São Miguel do Iguaçu, 2016, p. 19), e do Núcleo Urbano Serra do Mico, incluído na área urbana pela ampliação do perímetro, através da Lei Municipal nº 3.265/2019 (São Miguel do Iguaçu, 2019, p. 5). Além dos núcleos São Vicente e Serra do Mico (Barro Branco), também estavam na área rural Guanabara, Cotiporã, Cacic, Cacic II e Inera (São Miguel do Iguaçu, 2004).

Dito isso, a área urbana atual, da sede administrativa do município, consiste na área total de 19.126.854,00 m², nos termos da medição realizada com a implantação da extensão em 2019, e quando da atuação da Colonizadora Gaúcha, era ainda menor, já que a área foi constantemente ampliada com o avanço das atividades econômicas, sociais e urbanas do Município (São Miguel do Iguaçu, 2019).

Sob esse aspecto mais evoluído, o conceito de território, analisado a partir do estudo feito por Rogério Haesbaert, passa a ser composto por três vertentes: jurídico-política, cultural e econômica (Haesbaert *apud* Sposito, 2004, p. 18).

Percebe-se, na análise da aplicação da Lei da REURB, a presença dessas vertentes, verificando-se a econômica no embate entre classes sociais na relação capital-trabalho; a jurídico-política na evolução do direito à propriedade como direito individual para direito social, constituindo-se em direito à moradia não só física, mas adjetivada com o acesso aos serviços públicos e, nesse aspecto, a vertente cultural abarcada pelos processos de significação do local, com a territorialização.

Conforme depoimento de Arlindo Mosé Cavalca, um dos primeiros sócios da colonizadora e um dos primeiros moradores da cidade de São Miguel do Iguaçu/PR, “a Colonizadora Gaúcha, no começo da colonização, foi uma verdadeira Prefeitura (...) houve a doação de terrenos para escolas, repartições públicas e praças (...) lotes urbanos eram doados para quem quisesse, mediante o compromisso de fazer sobre ele alguma construção”.

A entrevista foi realizada pelos autores Pomorski e Pagot (2000, p. 84-85), com o objetivo de contar a história de São Miguel do Iguaçu/PR e dos primeiros colonizadores, com o nome dessas famílias que foram as primeiras a morarem no município, contendo, ainda, seus registros fotográficos. O livro elaborado por eles encontra-se disponível na biblioteca municipal.

Sabe-se que a colonizadora doou terrenos, inclusive, para a Prefeitura. Todavia, essa doação se deu apenas no início da colonização, de modo que, posteriormente, esses terrenos começaram a ser vendidos:

As mudanças eram transportadas por caminhões e por homens que tinham a função de transportar essas mudanças. Um dos primeiros a exercer essa atividade foi João Ghellere, que trouxe mais de oitenta mudanças do Rio Grande do Sul e Santa Catarina.” Na mudança, sobre os caminhões, além dos móveis vinham também as famílias com sementes de trigo, milho, feijão e mudas de árvores frutíferas. Quando chovia a viagem demorava mais de vinte dias, tendo que se abrigar em pensões no percurso. Para chegar entravam em Céu Azul, na Estrada Velha, vinham costeando o Parque Nacional do Iguaçu/PR, chegavam em Foz do Iguaçu/PR e de lá, até o destino, a Gaúcha da época. Os caminhões só eram abastecidos no Paraguai ou Argentina, locais mais próximos para encontrar combustível depois de Cascavel. “Ao chegar, as famílias encontravam muitas dificuldades, algumas compravam um pedaço de terras da Colonizadora Gaúcha, outras vinham para trabalhar como arrendatários ou empregados” (Pomorski e Pagot, 2000, p. 45).

O desenvolvimento da cidade e da sua ocupação dependia da colonizadora, conforme se vê do depoimento do sócio Cavalca:

Eu era proprietário de 40 alqueires cobertos de mata onde hoje se encontra a Vila Ipiranga. A ideia de sua fundação me ocorreu em certa ocasião, quando precisei de uma caixa de fósforos e não encontrei nas imediações. Só se fosse até Gaúcha. Fiz então um loteamento e demarquei alguns terrenos e chácaras, que logo foram vendidos, surgindo então um comércio, ainda pequeno, mas onde já se podia comprar muita coisa, inclusive uma caixa de fósforos, sem ter que ir até Gaúcha. (Pomorski e Pagot, 2000, p. 86).

Quanto ao trabalho, a maioria dos moradores homens tinha como profissão a agricultura e em alguns casos a pecuária, que juntas davam sustentação econômica às famílias e à pequena

vila. Somente com o passar do tempo, o desenvolvimento trouxe a necessidade de novos profissionais, que aos poucos foram se integrando à comunidade, surgindo, então os comerciantes, alfaiates, motoristas, carpinteiros, professores e outros e com eles começaram a surgir as lojas, as pequenas indústrias de transformação, os hotéis, os escritórios, os cartórios, os hospitais, as farmácias etc. (Pomorski e Pagot, 2000, p. 48).

O estudo da São Miguel do Iguçu/PR apresenta questões específicas como a condição de fronteira (política e de povoamento), a existência da população indígena e a rara aparição de relacionamento com essas populações, conforme será analisado. Esses fatores contemplam o estudo da colonização como forma de interferência na composição da sociedade e do espaço colonial até a estruturação da sociedade são-miguelense na atualidade.

As áreas de fronteira no Brasil apresentam características e desafios particulares que influenciam suas regulamentações e demandas específicas. Em um conceito inicial, as fronteiras se constituem em espaços construídos por meio dos “limites jurídicos entre soberanias estatais”, mas que “não se restringem a uma definição jurídica ou geográfica, ou seja, não correspondem simplesmente a tratados de limites ou demarcações físicas” (Cardin e Albuquerque, 2018, p. 122).

Na medida em que as questões físicas do local tinham grande ênfase e importância no início da colonização, também o têm para o conceito primário de território, muitas vezes limitado a uma ideia escassa, que corresponde ao físico e concreto.

Ele compreende toda a infraestrutura dos recursos naturais limitados na horizontalidade de suas fronteiras e na verticalidade dos recursos encontrados em seu subsolo (Cury, 2010, p. 44), mas não somente. Para existir território é preciso haver territorialização, ou seja, a subjetivação do espaço ocupado (Cardin e Albuquerque, 2018, p. 119). Além disso, as fronteiras territoriais “não são apenas um produto das relações sociais, mas também produtoras” (*Idem*, p. 122).

Não obstante, ao se debruçar sobre o verdadeiro início da ocupação da região, constata-se que já existiam nela povos indígenas (Oliveira, 2016, p. 45) do grupo Avá-Guarani (São Miguel do Iguçu, 1999, p. 37). Entretanto, como ocorreu em diferentes localidades do país, a história destas pessoas foi apagada. Ela não se encontra nos textos oficiais e, constantemente, é silenciada com a propagação do discurso ideológico sustentado em um imaginário construído sobre a existência de um “vazio” territorial.

Constata-se, a partir das entrevistas realizadas com os familiares descendentes dos primeiros “colonos”, a ausência do reconhecimento da presença indígena pelos primeiros

moradores, que supostamente não tiveram contato com esta população originária, conforme se extrai das entrevistas realizadas e dos documentos históricos (Pomorski *et. al*, 2000).

Diante disso, verifica-se que a Colonizadora Gaúcha Ltda. foi a responsável por formar o território de São Miguel do Iguaçu/PR, promovendo a sua ocupação inicial, trazendo famílias do Rio Grande do Sul e fomentando toda a estrutura inicial da cidade até resultar na formação urbanística com as características atuais. Além disso, por meio da Colonizadora buscou-se a emancipação de Foz do Iguaçu/PR, pauta encaminhado pelo vereador Henrique Ghellere, conforme depoimento da Sra. Salete.

3.1 Da emancipação à criação do primeiro Plano Diretor Municipal

Durante a década de 1970, quando São Miguel do Iguaçu já era um município independente (criado pela Lei n. 4.338/1961), houve um crescimento acelerado da sua população, em decorrência da migração, motivada pelo valor das terras, acessível à compra, bem como pelo clima favorável e pelas terras férteis inexploradas (Pomorski e Pagot, 2000, p. 39).

Uma das questões que gerou a característica atual, na formação das cidades da região, especialmente de Foz do Iguaçu/PR e de São Miguel do Iguaçu/PR, foi à construção da Usina Hidrelétrica de Itaipu Binacional no Rio Paraná, na cidade de Foz do Iguaçu/PR, iniciada em 1974 e que afetou os municípios do oeste do Paraná, diante da necessidade da construção do reservatório. Apesar de impedir toneladas de colheita, a construção do empreendimento atraiu um grande contingente de mão-de-obra e serviços (Ribeiro, 2002, p. 27-28).

Com relação aos agricultores prejudicados pela inundação das terras, a construção da hidrelétrica culminou em diversos conflitos e fomentou a organização dos próprios agricultores envolvidos. Assim, a disputa se deu entre colonos *versus* o poder público, uma vez que a Itaipu comprava as terras a preço irrisório: “Aos poucos, os agricultores foram se organizando, dando origem ao Movimento Justiça e Terra” (Ribeiro, 2002, p. 37).

Em razão da alteração da dinâmica da cidade de Foz do Iguaçu/PR, proporcionada pelo monumento empreiteiro da Itaipu, observa-se a vinda de pessoas de outras regiões do país, dessa vez não motivadas pela fertilidade do solo, mas, em razão da notícia de empregos decorrentes da construção da usina. O rápido crescimento demográfico alimentou a elevação de preços dos imóveis e de outros indicadores econômicos, impactando no aumento do custo de vida e na dificuldade de acesso a mercadorias por pessoas economicamente menos favorecidas:

O grande número de pessoas ligadas direta ou indiretamente à obra, e a necessidade de moradia dotada de infraestrutura e serviços públicos, isso aliado aos altos valores no aluguel de casas e apartamentos para uso residencial, pagos pela própria Itaipu e por empreiteiras por ela contratadas, inflacionara o mercado imobiliário a tal ponto que o preço do metro quadrado, em alguns pontos de Foz do Iguaçu/PR, poderia ser comparado ao metro quadrado da Avenida Paulista, em São Paulo. O aumento da população provocou a elevação da demanda por bens de consumo, fossem eles duráveis ou não, e, portanto, o aumento do custo de vida. Também os altos salários pagos por Itaipu elevaramos preços das mercadorias, dificultando que pessoas não ligadas diretamente, ou através de empreiteiras, à obra, tivessem acesso a elas. (Ribeiro, 2002, p. 54-55).

Observa-se que as ocupações urbanas irregulares, primeiramente na cidade de Foz do Iguaçu/PR, surgiram a partir das necessidades das classes econômicas desfavorecidas, que se instalaram em diferentes locais para construir moradias, ainda que sem o título de propriedade:

Perto das vilas arrumadinhas de Itaipu estão as centenas de barracos das favelas formadas pelos incontáveis migrantes que todos os dias chegam à Foz, buscando trabalho na Itaipu – e não conseguem, por não serem trabalhadores especializados (são, em grande parte, boias-frias e outros trabalhadores rurais que o latifúndio vai jogando cada vez mais longe do campo – CPT, p. 34). (Ribeiro, 2002, p. 55).

Por outro lado, no que se refere aos principais sujeitos do fenômeno, percebe-se um afastamento da vertente econômica, referenciada por Haesbaert (Haesbaert *apud* Sposito, 2004, p. 18), de modo que se transfere a importância da discussão para a esfera da dimensão jurídico-política, encontrando a concepção cultural: “Muitos dos bairros pobres e favelas (*em Foz do Iguaçu/PR*) foram formadas pelos desempregados que chegavam a Foz do Iguaçu/PR em busca de um trabalho na obra (*Itaipu*), ou nas empreiteiras, e nem sempre conseguiam” (Ribeiro, 2002, p. 57).

Com a construção da Itaipu, o estudo analisado pela Secretaria de Educação do Município de São Miguel do Iguaçu/PR revelou que há indícios de que o alagamento da área fez com que muitos indígenas que viviam na região, fossem para o Paraguai, retornando ao Brasil apenas posteriormente. Cumpre ressaltar que na concepção indígena do território, mormente à concepção Guarani, toda essa região é a moradia deles, de modo que eles sempre vão e voltam (Mendes da Silva, 2007).

O retorno deles foi constatado na época da coleta de dados, feita pela Secretaria Municipal de Educação de São Miguel do Iguaçu/PR em 1999, com o objetivo de elaborar um

“Caderno de História Municipal”. Todavia, a área que lhes foi designada era pequena e não satisfatória: “A grande reclamação do *índio* é a falta de mata e caça” (São Miguel do Iguçu, 1999, p. 37). Essa era a informação recebida pela Prefeitura Municipal, acerca do local que lhes foi designado, diante de sua ocupação antiga no município, antes da retirada ocasionada pela construção da Itaipu.

Segundo a informação que consta no Caderno de História da Secretaria de Educação, a partir de registros de 1999, os agricultores estavam invadindo o marco divisório determinado entre o Tekoa e as propriedades rurais. Não suficiente, ainda se observava embate das águas do lago que estava erodindo as margens³¹.

Em entrevista realizada com uma liderança indígena³², obteve-se a informação de que os agricultores continuam invadindo a área da reserva. A invasão por meio do plantio em área protegida faz com que o território da reserva indígena fique cada vez menor e a população cada vez mais apertada entre a plantação agrícola e o lago de Itaipu. Com isso, não sendo suficiente a invasão da reserva, outro problema que acomete a população que vive no Tekoha é a utilização de agrotóxicos na área cultivada, principalmente nas propriedades usadas para o plantio de grãos, pulverização feita sem prévio aviso e de forma despreocupada, atingindo as pessoas que ali vivem.

Figura 5 - Plantação Agrícola e Reserva Indígena



Fonte: Amanda Paula Nunes Ortiz (2023)

³¹ Disponível em <<http://objdig.ufrj.br/72/teses/673687.pdf>>. Acesso em 08 dez 2023.

³² Os dados biográficos da liderança indígena entrevistada foram mantidos em sigilo devido ao fato de que este está sob medida protetiva judicial.

O Tekoha Ocoy localizado em São Miguel do Iguçu/PR fica próximo do distrito denominado “Santa Rosa do Ocoy”. Em 1999, havia um total de 90 (noventa) famílias, com uma população total de 400 (quatrocentos) indígenas. Essa área foi implantada a partir do projeto PICUÍ, do governo brasileiro, segundo a munícipe entrevistada, Salete Maceda.

No entanto, o motivo da implantação dessa reserva, para abrigar a população indígena, não ficou bem claro na entrevista. Em pesquisa na *internet*, verificou-se, no sítio eletrônico “tembiapo.com.br”, fomentado pela população da etnia³³, que “a população indígena antes morava na aldeia de Jacutinga, que foi inundada pela construção da hidrelétrica de Itaipu, por isso as famílias indígenas mudaram para o Município de São Miguel do Iguçu no ano de 1982”.

Segundo a liderança entrevistada durante a visita *in loco*, existem cerca de 160 (cento e sessenta) famílias e uma população de 998 (novecentos e noventa e oito) indígenas. Ou seja, uma população maior do que a constante nos dados do governo federal de 2014, em que se registraram 743 habitantes (SIASI, 2014). A diferença nos números é resultado do próprio modos de viver guarani, onde o caminhar no seu território faz parte de sua própria cosmologia.

Os guaranis circulam entre as diferentes reservas indígenas que abrigam suas famílias estendidas, conseqüentemente eles não se encontram fixos em único ponto, pelo contrário, estão sempre em movimento em passando por diferentes áreas, impactando diretamente nas oscilações demográficas dos Tekohas. Importante ressaltar que essa dinâmica nem sempre foi compreendida e respeitada.

Desde a conquista do território, pelo colonizador europeu, até as futuras demarcações, perpassam por conflitos fundiários com as reservas indígena em todo o território nacional. “Não se pode transformar a questão indígena em um problema puramente amazônico, uma vez que se registram conflitos fundiários e grandes mobilizações em muitos povos situados em outras regiões do País” (Oliveira, 2016, p. 322).

Nesse aspecto, o auge da mecanização do campo também foi um dos fatores que desencadeou o declínio da população de São Miguel do Iguçu, entre os anos de 1975 e 1980, além do alagamento das áreas produtivas com a construção da Hidrelétrica de Itaipu:

Isto se explica com o auge da mecanização do campo, gerando desemprego e êxodo rural, principalmente pelos arrendatários e por aqueles que dispoñdo de uma pequena área de terra, não receberam incentivos e crédito bancário

³³ Disponível em: <https://tembiapo.com.br/aldeia-de-ocoy/#:~:text=Anteriormente%20o%20lugar%20era%20cheio,com%20231.887%20hectares%20que%20foi>. Acesso em 10 set. 2024.

para continuar sua produção. Consequentemente, sentiram necessidade de vender suas propriedades (Município de São Miguel do Iguçu, 1999, p. 36).

A atividade agrícola ainda é uma característica marcante no município, fomentando a maior parte da economia, consoante se extrai do estudo do Plano Diretor Municipal de 2004, no qual consta que “a maior parte do território do Município de São Miguel do Iguçu/PR é ocupada por cultivo agrícola, sendo, portanto, o setor primário o grande responsável pelo desenvolvimento econômico do município” (2004, p. 51), e do Plano Diretor de 2016, onde se usa o termo “vocação agrícola do município” ao colocar essa diretriz como um dos objetivos da vertente econômica municipal (2016, p. 24).

Ao tratar da regulariza o fundiária urbana, e, nesse sentido, abordar o seu território, faz-se necessário, ainda, analisar a vertente social e psicológica desse conceito, evidenciada pelo vínculo das famílias com o local. Referida análise é demonstrada por Maria de Fátima Bento Ribeiro (2002, p. 30), quando trata da desterritorializa o da região de Foz do Iguçu/PR, para a constru o da Usina Hidrelétrica de Itaipu. No município de São Miguel do Iguçu/PR, tal situa o ocorreu em um local onde antes lhe pertencia, a Vila Itacorá:

Marcelo Barth, na época das desapropria es realizadas por Itaipu, com 36 anos, era um pequeno proprietário de terra em Itacorá, um distrito de São Miguel do Iguçu/PR, que desapareceria debaixo das  guas. Sem perspectiva de trabalho em Santa Catarina, migrara para o Oeste do Paraná na década de 1960. “Aportamos nestas terras há muitos anos. Encontramos um sertão agreste e hostil; encontramos feras e serpentes venenosas. Não havia estradas nem pontes, nem escolas, nem comercio, não havia clubes, nem igrejas para adorar nosso Deus, que criou este mundo para todos os homens” (Cf. Carta de Marcelo Barth *in* Ribeiro, 2002, p. 30).

Outro morador da Vila de Itacorá foi Derseu Cândido de Paula. Conforme informa es obtidas junto ao sítio eletrônico da empresa de contabilidade do referido empresário, no t pico “história”, este chegou ao local em maio de 1970, apenas com a inten o de visitar seu irmão Darci, um dos fundadores da Vila, onde possuía uma marcenaria. Derseu de Paula se instalou no único hotel existente na vila, e, posteriormente, construiu uma pequena casa de madeira, onde instalou seu primeiro escritório.

Como divisor do distrito de Itacorá no município de São Miguel do Iguçu/PR, havia um rio denominado Rio Oco , um rio caudaloso em sua maior extensão. Dentro de mata alta, possuía abundante variedade de peixes e era ótimo local para acampamentos de fins de semana. Próximo a sua Foz com o Rio Paraná, havia uma bela cachoeira, onde foi construída uma usina hidrelétrica da Copel e que foi alagada pelo lago da usina (História, 2018).

Outro antigo morador de Itacorá foi Dorcílio, o qual já é falecido. Sua história foi contada pelo Sr. Alicerio Ferreira Leite, morador do bairro Santa Catarina, em São Miguel do Iguaçu/PR. Ele, como tantos outros, é um antigo trabalhador da construção na Usina Hidrelétrica de Itaipu. Segundo o Sr. Alicerio, o Sr. Dorcílio era morador de Itacorá, sendo retirado de lá com sua família quando houve o alagamento da área para a construção da hidrelétrica de Itaipu.

Ele se recorda que o Sr. Dorcílio mudou para o núcleo urbano Jardim Social, o qual também foi objeto do Reurb em São Miguel do Iguaçu/PR, mas que adquiriu uma área de terras em São Miguel do Iguaçu/PR, onde hoje seus filhos possuem restaurantes, plantação e um pequeno Parque Aquático. Ao consultarmos a matrícula da área, verificamos que essa parte posteriormente adquirida pelo Sr. Dorcílio é devidamente regularizada, encontrando-se registrada em seu nome.

Além disso, a Sra. Bernadete Lenz foi outra moradora de Itacorá no período de formação do lago de Itaipu. Quando realizamos a entrevista ela possuía 65 (sessenta e cinco) anos. Ela contou que tinha 10 (dez) anos de idade quando se mudou com seus pais para Itacorá, na década de 1970. Segundo a antiga moradora, seus pais compraram uma área de terras de um particular que lhes vendeu e lá construíram sua casa. Além disso, ela contou que se recorda que em Itacorá tinha uma igreja, um colégio, dois postos de gasolina, rodoviária, uma farmácia e uma ou outra casa de comércio. Também narrou que trabalhavam na lavoura, derrubando “mato” e que sobreviviam da agricultura. Além dos produtos agrícolas, também “criavam porcos”.

Figura 6 - Itacorá



Fonte: Museu de São Miguel do Iguaçu/PR (1972)

Figura 8 - Despedida de Itacorá



Fonte: Sônia Ghellere Sbardella (1968)

Percebe-se que a desterritorialização sofrida pelas famílias que viviam em Itacorá, medida adotada para a construção da Itaipu, não se restringiu à área onde fica a cidade de Foz do Iguaçu/PR, mas se estendeu para as regiões vizinhas. A retirada das famílias promoveu

mudanças sem precedentes e consequências para a vida das pessoas que ali viviam: “Mais que a terra como instrumento de trabalho, a mudança representava a perda da ‘condição de ser’, da identidade com o lugar, dos laços de vizinhança de uma vida que o lago encobriu” (Ribeiro, 2002, p. 30).

Nos estudos realizados pela Secretaria de Educação do Município de São Miguel do Iguazu/PR observa-se a ocorrência de um declínio drástico na população do município entre 1975 e 1980, justamente, em razão do alagamento das áreas produtivas com a construção da Hidrelétrica de Itaipu. Neste sentido, destaca-se que “foram desapropriados 27.419.102 hectares (vinte e sete mil, quatrocentos e dezenove hectares e cento e dois ares), o que significou um deslocamento das famílias desta área para outros lugares” (São Miguel do Iguazu, 1999, p. 36).

Segundo demonstra o estudo da Secretaria de Educação (1999, p. 42), os levantamentos topográficos da Itaipu, somado ao silêncio inicial dos dirigentes e o temor na população referente a desapropriação, fez com que muitas famílias se desfizessem de suas propriedades e se reassentassem em outras regiões. Neste movimento inicial, as primeiras ações da construção causaram desalojamento de 1.874 proprietários rurais e 704 proprietários urbanos, fazendo com que a área ficasse com 27,40% das terras alagadas; o governo aproveitou as águas do lago, construindo uma área de lazer, hoje Terminal Turístico da Vila Ipiranga (São Miguel do Iguazu, 1999, p. 43).

Em contrapartida, a Itaipu renegociou todas as suas dívidas com o governo brasileiro e com os municípios atingidos pela sua construção, que não foram poucos. No total, foram dezesseis municípios atingidos pela formação do reservatório d’água da usina, sendo quinze no Paraná, incluindo-se São Miguel do Iguazu/PR, e um no Mato Grosso do Sul (Mundo Novo). Desde a criação da lei dos royalties em 1991, os municípios “lindeiros”, como são chamados, já receberam milhões de dólares. São Miguel do Iguazu/PR, em 2001, já havia recebido US\$52,68 milhões (Lima, 2001, p. 108).

Ao se analisar o plano diretor do município, Lei Municipal n. 2.777/2016 (artigo 54), constata-se a definição da macrozona da reserva indígena, como correspondente à área da reserva Ava-Guarani. Nesta, atualmente, os usos permitidos são: o residencial, o turismo, a agricultura familiar e outras atividades agropecuárias de baixo impacto ambiental, respeitado os usos, costumes e tradições dos Ava-Guarani e a legislação vigente.

Assim, observa-se a existência de uma consciência, pelo menos prevista na legislação, de que a área deve ser preservada e respeitada, de modo a tentar evitar a invasão do marco divisório pelos agricultores.

Figura 9 - Reserva Indígena Avá-Guarani do Ocoí



Fonte: Google Earth (2023)

Na Lei do Plano Diretor vigente antes da Lei Municipal n. 2.777/2016, registrado sob a Lei n. 1.634 de 2004, acerca da reserva indígena foi relatado, no volume I, disponível na Secretaria de Planejamento do Município, que:

Além do distrito sede e distritos rurais, São Miguel do Iguaçu/PR também apresenta em seu território uma reserva indígena, a Avá Guarani – Ocoí, com área total de 232 há que abriga cerca de 350 índios (31 famílias), assentados na área desde 1982. Os indígenas foram assentados na região em função do alagamento provocado pela barragem de Itaipu, onde viviam originalmente na margem esquerda do rio Paraná. A área da reserva está localizada entre as águas do lago formado por Itaipu e as propriedades dos colonos da gleba Ocoí, destinadas às famílias anteriormente assentadas no Parque Nacional do Iguaçu/PR (Município de São Miguel do Iguaçu/PR, 2004, p. 58).

Anteriormente, no tópico “Caracterização Geral do Município” foi apontado que a ocupação urbana ainda era rarefeita, sendo necessário o aumento da densidade na área consolidada, não havendo a necessidade de expandi-la (Município de São Miguel do Iguaçu/PR, 2004, p. 56). Assim, nota-se a queda da população relatada anteriormente, decorrente da construção da Usina Hidrelétrica de Itaipu, culminando na realocação das famílias.

O Plano Diretor anterior revelou, no que tange à Avaliação Temática Integrada, a evolução da ocupação urbana no distrito sede do Município:

Até os anos 50, a ocupação era consolidada em uma área central, ocorrendo um crescimento no sentido noroeste nos anos 60. Entre 1960 e 1980 manteve-se o vetor de crescimento em direção ao norte e intensificou-se a ocupação em torno da BR-277. De 1980 até os dias atuais, a ocupação não teve grandes alterações, visto que surgiram somente alguns loteamentos esparsos e pequenos. A ausência de uma Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo acabou por reforçar esse padrão não uniforme e não consolidado, gerando vazios urbanos (Município de São Miguel do Iguaçu/PR, 2004, p. 59).

Em 1996, de acordo com o censo demográfico daquele ano, a população do município estava distribuída em 10.242 (dez mil duzentos e quarenta e dois) habitantes da zona rural, e 12.927 (doze mil novecentos e vinte e sete) habitantes da zona urbana. Ou seja, havia um total de 23.169 (vinte e três mil, cento e sessenta e nove), dos quais somente pouco mais da metade residia na área urbana, revelando a característica bastante rural do município (Secretaria M. Educação, 1999, p. 36). Atualmente, de acordo com os dados recentes do IBGE, a população urbana é de 16.485 (dezesesseis mil e quatrocentos e oitenta e cinco) habitantes, enquanto os habitantes da zona rural consistem no total de 9.284 (nove mil duzentos e oitenta e quatro) moradores (IBGE, 2023).

Devido ao crescente desenvolvimento interiorano, foram criados distritos administrativos nas regiões rurais pertencentes ao município. No ano de 1999, o município contava com três deles. O distrito de Aurora do Iguaçu/PR instituído em 1962 e os distritos de São José do Iguaçu/PR e de Itacorá criados em 1966. No entanto, os dois últimos foram extintos durante a década de setenta. O de São José do Iguaçu/PR passou a pertencer à área do Parque Nacional e a população desta área foi indenizada e reassentada na Fazenda Santo Guilherme, conhecida como “Incrá”, na localidade Pic’Ocoí. Itacorá foi inundada com o lago de Itaipu e as famílias foram indenizadas. Algumas se estabeleceram no próprio município, mas a maioria se deslocou para fora, principalmente para o Mato Grosso do Sul, Rondônia e o Paraguai (Município de São Miguel do Iguaçu/PR, 1999, p. 44).

Na parte oeste do município foram criados mais dois distritos administrativos em 1980, Aparecidinha D’Oeste e São José de Itavó. O primeiro desmembrou-se em 1992, tornando-se um município independente (Itaipulândia), abrangendo consigo o distrito São José de Itavó. Assim, permaneceu o distrito de Aurora do Iguaçu/PR e mais outros dois: Santa Rosa do Ocoí e São Jorge, ambos criados pela Lei nº 521 de 1990. Portanto, em 1999, o município contava com apenas três distritos.

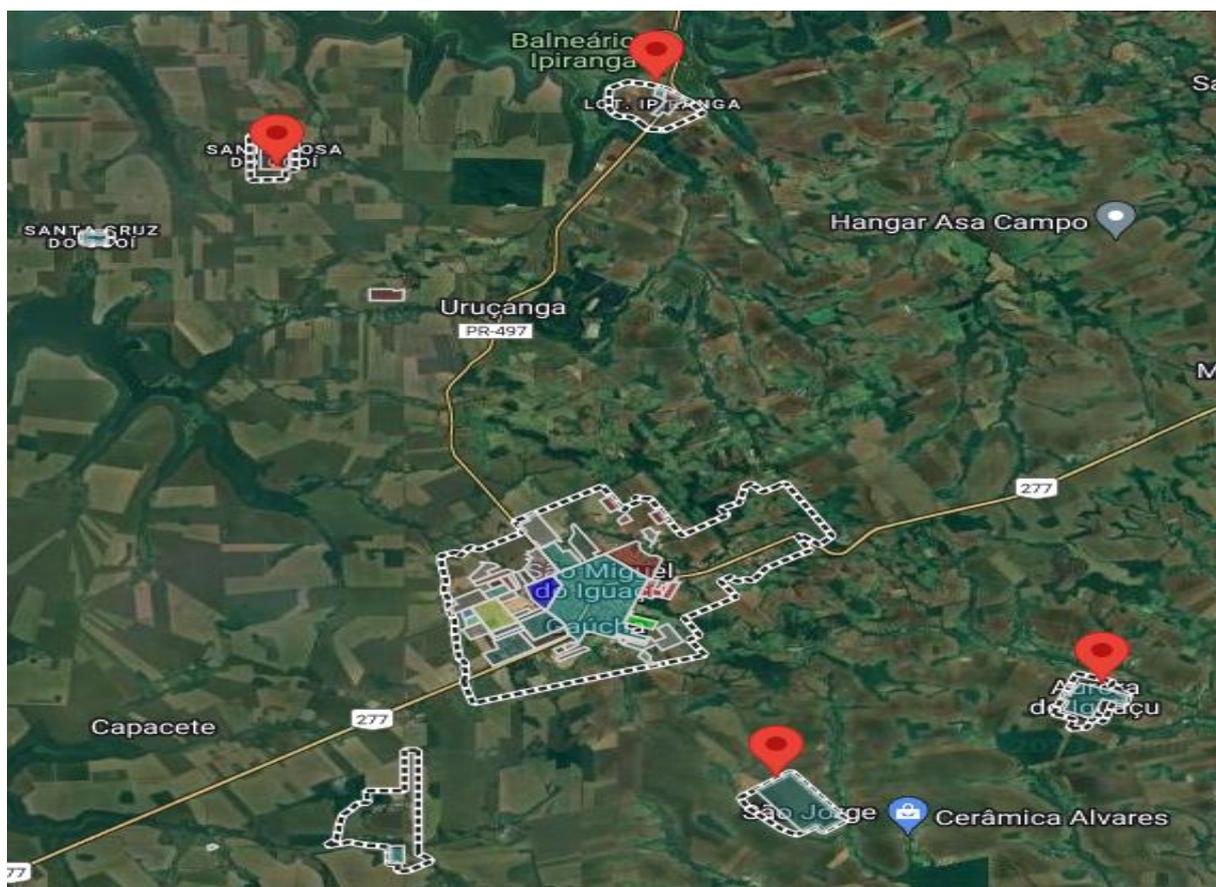
Os requisitos para a criação desses distritos foram: a existência de serviços públicos, como água, luz, telefone, posto de saúde e equipamentos urbanos; contar com sessenta casas, pelo menos; população superior a mil habitantes; e, descrição da área com suas respectivas divisas (Município de São Miguel do Iguçu/PR, 1999, p. 44-45). Esses requisitos foram atualizados em 2004, pela Lei Municipal nº 1.625/2004, dentre os quais possuir, no mínimo, quinhentos habitantes e duzentos e cinquenta eleitores, além de ter núcleo urbano constituído de, pelo menos, trinta moradias e representação assinada por, no mínimo, cinquenta eleitores (art. 3º, §1º e art. 4º).

Em uma pesquisa acerca da origem dos nomes de algumas comunidades realizada em 1996, observa-se indícios de como essas comunidades se instalaram e se constituíram. O nome da comunidade “São Jorge”, se deu em razão da devoção que os pioneiros tinham com o santo. “Cacic”, se deu em razão do nome da Colonizadora Cacic, no local de propriedade de paulistas. “Barro Branco”, porque existia terra branca, nome dado por pioneiros da época.

“São José do Ocoí”, por sua vez, ganhou esse nome por ser ocupada por famílias transferidas de São José do Iguçu/PR (Parque), além de adotarem o mesmo santo de devoção. “Nova Brasília” foi devido ao fato de que o número de barracos estava aumentando, e, quando interrogados, disseram que pretendiam se fixar ali, assim, como estava em construção a capital do Brasil, na época, foi sugerido que construíssem uma “Nova Brasília”, originando o nome atual. “São Lourenço” resultou de uma promessa ao santo feita por um pioneiro. “Santa Rita” foi escolhido através de eleição entre os pioneiros e “Santa Cruz do Ocoí” se originou do fato de, no início, os cultos serem realizados debaixo de uma árvore com uma cruz, simbolizando o templo, perto do Rio Ocoy (Secretaria de Educação, 1996, p. 9).

Atualmente, o município possui quatro distritos administrativos, sendo estes: Aurora do Iguçu/PR, São Jorge, Santa Rosa do Ocoí e Balneário de Ipiranga, nos termos do parágrafo primeiro, do artigo 3º, da Lei Orgânica Municipal. O último distrito, qual seja, Balneário de Ipiranga, foi criado em 2005, pela Lei nº 1.672/05.

Figura 10 - Distritos administrativos de São Miguel do Iguçu/PR



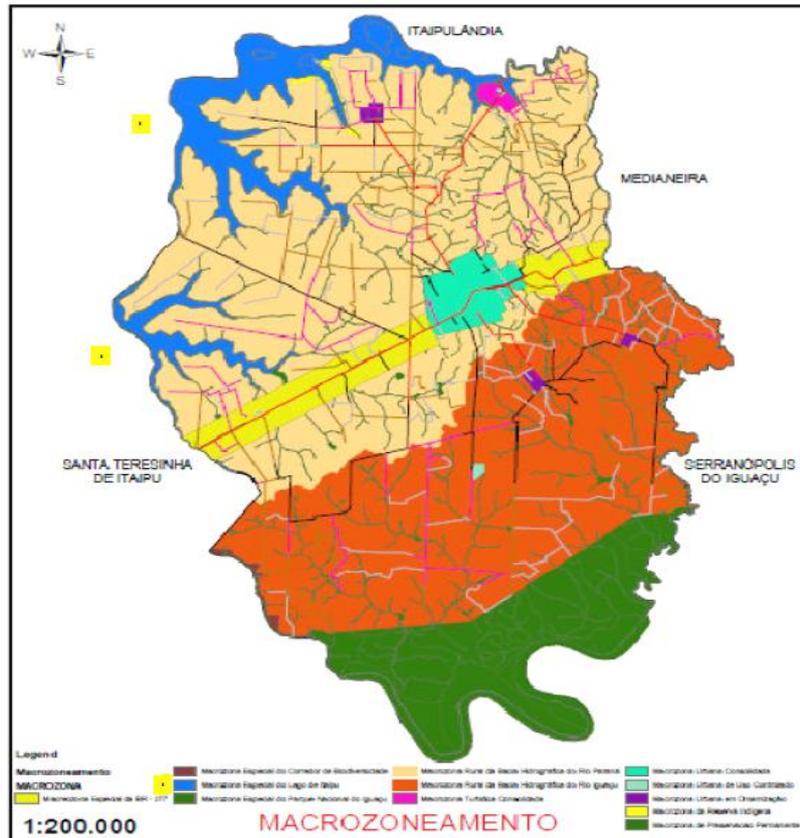
Fonte: CTMGeo (2023)

Atualmente, a distribuição do território de São Miguel do Iguçu/PR conta com seis macrozonas, conforme se verifica do seu Plano Diretor, instituído pela Lei Municipal nº 2.777/2016. São as Urbanas, subdividas em “Consolidada” (perímetro urbano da sede/centro), “em Dinamização” (perímetros urbanos dos distritos administrativos de Aurora do Iguçu/PR, Santa Rosa do Ocoí, São Jorge e Balneário do Ipiranga) e “de Uso Controlado”, consideradas como áreas urbanas: Vila Rural Verdes Campos, Santa Cruz do Ocoí, São Vicente e Cacic (Plano Diretor do Município, p. 29, 2016).

Ainda, as Macrozonas Rurais correspondem a: Bacia Hidrográfica do Rio Iguçu/PR e Bacia Hidrográfica do Rio Paraná; a Macrozona da Reserva Indígena (reserva Ava-Guarani); a Macrozona Turística Consolidada, da qual faz parte a Vila Ipiranga e o Terminal Turístico do Ipiranga; a Macrozona de Preservação Permanente, correspondente às áreas de preservação permanente definidas no Código Florestal Brasileiro; e, por fim, as Macrozonas Especiais, sendo “Parque Nacional do Iguçu/PR”, “Lago de Itaipu”, “Corredor de Biodiversidade” e “Rodovia BR 277”. A Macrozona Especial do Lago de Itaipu compreende as áreas alagadas

pela ocasião da construção do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Itaipu (artigo 57, §2º, da Lei n. 2.777/2016).

Figura 11 - Macrozoneamento do Município



Fonte: Plano Diretor (2016)

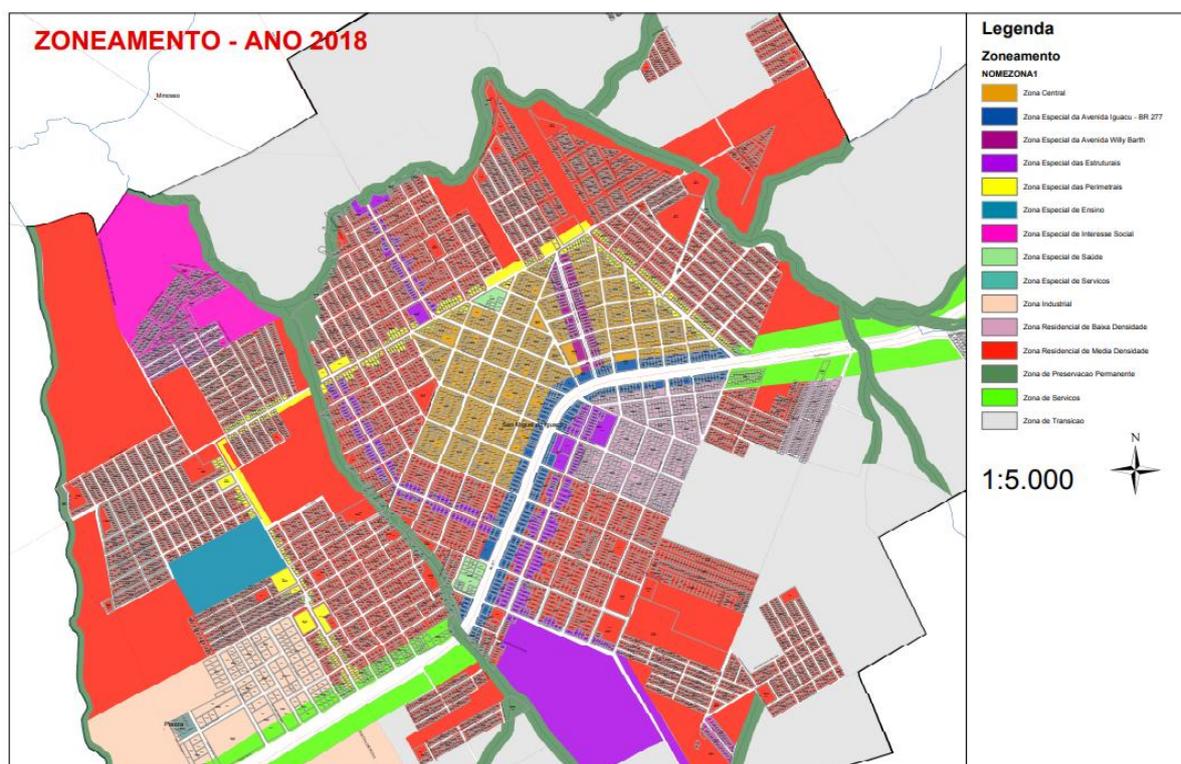
Destaca-se que o Plano Diretor (Lei n. 2.777/2016) possui a previsão de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), as quais correspondem a porções do território destinadas à urbanização e produção de habitação de interesse social (art. 83). Nessas áreas o poder público pode implantar política pública de habitação para permitir a inclusão urbana da população que se encontra à margem do mercado legal de terras, possibilitando serviços e infraestrutura urbana nas regiões não atendidas e garantindo qualidade de vida e equidade social entre as ocupações urbanas (art. 84). O conceito de ZEIS pode ser extraído do estudo de Paul Singer (2017, p. 164):

As mais importantes delas, para nós, eram as ZEIS – zonas especiais de interesse social –, que deviam ser um dos principais instrumentos de integração das camadas espacialmente marginalizadas. O projeto definia quatro espécies de ZEIS: 1 – terrenos ocupados por favelas; 2 – loteamentos

clandestinos; 3 – terrenos vagos destinados a programas habitacionais de interesse social; e 4 – áreas de cortiços. Propunham que o Executivo elaborasse plano de urbanização para as ZEIS de modo a fixar e normalizar as condições de moradia da grande massa de baixa renda, relegada a assentamentos desumanos, e que promovesse a regularização fundiária nas ZEIS, utilizando a concessão de Direito Real de Uso para as favelas localizadas em áreas públicas. Propunha também a participação do setor privado nos programas de habitação popular e, para viabilizá-la, dispunha que fosse gratuita a outorga de autorização para construir área superior à do coeficiente único, desde que destinada a habitações de interesse social.

Ou seja, para o autor, no seu estudo sobre o urbanismo e as regiões dentro do zoneamento urbano, a ZEIS constitui a parte mais importante para a diminuição das desigualdades sociais.

Figura 12 - Zoneamento Municipal e ZEIS



Fonte: Sítio eletrônico Prefeitura (2018)

Além disso, o Plano Diretor Municipal prevê expressamente um Plano Municipal de Habitação e uma Política Municipal de Habitação, com o objetivo de sanar o problema da carência habitacional no município, garantindo o acesso à terra urbanizada e à moradia a todos os habitantes (artigo 27 da Lei n. 2.777/16). Conforme consta na referida lei, o problema de moradia seria solucionado por meio da democratização do acesso, da coibição de ocupações

em áreas de risco, da requalificação urbanística e da regularização fundiária, bem como da remoção de famílias em áreas de risco ou de interesse ambiental, dentre outros institutos (São Miguel do Iguaçu/PR, 2016, artigo 28).

Nesse sentido, foi elaborado o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) do Município de São Miguel do Iguaçu/PR em 2023, disponível por meio de pesquisa no sítio eletrônico da página do Diário Oficial do Município. Com a elaboração do PLHIS, por meio da coleta de dados realizada pelos servidores lotados na Secretaria de Assuntos Comunitários, foi possível constatar a existência de 292 (duzentas e noventa e duas) famílias em áreas de loteamentos irregulares, estimativa referente ao ano de 2023. Essas moradias ficam localizadas na beira dos rios Leão e Pinto, os dois rios que perpassam o Município, os quais, por vezes, alagam em dias de chuva. Além disso, trata-se de habitações precárias.

Por todo o exposto, em detida análise do capítulo, confere-se uma ocupação lenta no Município de São Miguel do Iguaçu/PR, que deixou consequências para o atraso, ainda mais severas com a desterritorialização promovida no distrito de Itacorá. Apesar da qualidade fértil da terra e da disponibilidade de espaço, a ausência de diretrizes urbanas no início das construções e dos loteamentos ensejaram uma urbanização carente de regularidade: inúmeros imóveis que não possuem a titularidade correspondente ao seu real proprietário.

À medida que se conhece, com profundidade, a formação do espaço territorial da cidade, e dos seus instrumentos de desenvolvimento urbanístico, possibilita-se a alteração desse cenário, por meio do fomento de novas estruturas urbanas que podem ser implantadas para a reordenação territorial.

3.2 O surgimento da REURB e os seus desdobramentos em São Miguel do Iguaçu/PR

A Secretaria de Assuntos Comunitários do Município de São Miguel do Iguaçu/PR iniciou as ações de regularização, por meio da Lei do REURB, no ano de 2020. Para tanto, foram coletadas informações referentes às ocupações irregulares identificadas no Município, pela Secretaria de Assuntos Comunitários, por meio de análise espacial geográfica do território municipal, e dos pedidos de regularização pelos moradores dos núcleos, os quais informaram, no pedido protocolizado na Prefeitura ou até mesmo verbal, residir em área sem a matrícula registrada em seu nome, tendo sido promovida a coleta de documentos e a instauração do processo de regularização.

Os dados dos núcleos urbanos informais a serem regularizados pela Lei do REURB, foram coletados antes de se implantar a regularização, com o objetivo de promovê-la.

Consistiram, basicamente, em informações sobre o lapso temporal de existência do núcleo urbano, o número de famílias residentes, o cadastro imobiliário dos lotes ocupados e os dados dos proprietários dos lotes nas matrículas. Com essas informações, a Secretaria de Assuntos Comunitários elaborou os projetos do REURB, de onde é possível obter um pouco do histórico dos núcleos urbanos existentes no município.

Tabela 3 - Núcleos Urbanos compreendidos na REURB

Núcleo Urbano	Origem	Informações relevantes
São Vicente	Há mais de 30 anos. A partir do ano de 1982 ocorreu o maior número de construções de moradias e de investimentos urbanísticos no local.	Área a regularizar de 100.004,97 m ² , com 13 lotes presentes, dois sendo remanescentes e uma população aproximada de 52 (cinquenta e duas) pessoas (Diário Oficial do Município – DOM, 14 ago. 2020, p. 7).
Santa Ana	Há cerca de 20 anos	Área total a regularizar de 6.170,07 m ² , com uma concentração de 13 lotes, e com uma população de aproximadamente 50 (cinquenta) pessoas (DOM, 17 dez 2020, p. 15).
Cacic II	Há mais de 10 anos	Onze lotes aderentes ao Reurb e população de aproximadamente quarenta pessoas (DOM, 05 jul. 2022, p. 2).
Barro Branco (Serra do Mico)	Há mais de 15 anos. A partir do ano de 2007, ocorreu o maior número de construção de moradias e investimentos urbanísticos no local (DOM, 17 dez 2020, p. 11).	Dois lotes a regularizar. Área total de 11.623,59 m ² .
Incra	Em 1979 formou-se a Agrovila Ipê, com cerca de quarenta e quatro lotes. Em 1982, a área foi repassada para a Campanha Nacional de Escolas da Comunidade – CNEC, mas, devido ao descumprimento de uma cláusula contratual em 1999, a área tornou-se patrimônio do INCRA.	Compreende três comunidades: Santa Cruz do Ocoí, São José do Ocoí e Santa Rosa do Ocoí. Em 2014, a área foi preenchida por novos ocupantes, desde então, foi realizada a construção das moradias e investimentos urbanísticos no local, tornando a localidade um núcleo urbano informal, já que a grande

		maioria dos moradores não possui documento de posse (DOM, 14 ago. 2020, p. 6).
Santa Rosa do Ocoí	Há mais de 10 anos	Área a regularizar é formada por 18 lotes, com uma população de aproximadamente 50 pessoas (DOM, 05 jul. 2022, p. 12).
Guanabara	Teve início por volta de 1975, quando as primeiras moradias começaram a ser construídas. A partir do ano de 2013 ocorreu o maior número de construção de moradias e investimentos urbanísticos no local (DOM, 14 ago. 2020, p. 5).	Com o total de área a regularizar pela Reurb de 17.439,77 m ² ; sendo essa uma área com 32 lotes presentes sendo 02 remanescentes, com uma população aproximada de 128 pessoas.
Cotiporã	Há cerca de 20 anos.	Atualmente possui nove lotes a regularizar, com uma população de, aproximadamente, cinquenta pessoas (DOM, 17 dez 2020, p. 11).
Cacic	Há cerca de 20 anos, quando o proprietário originário do loteamento, Sr. Adevir Sartori, começou a realizar o parcelamento do solo e promover a venda das residências. Com o passar dos anos, foi realizada a construção das moradias e de investimentos urbanísticos no local, tornando a localidade um núcleo urbano (DOM, 14 ago. 2020, p. 4).	Com área total a regularizar de 24.357,33m ² , sendo essa uma área com uma concentração de 46 lotes, sendo 43 lotes com moradores aderentes, com uma população de aproximadamente 160 pessoas.
Ecovilla³⁴	Há cerca de quinze anos, ocorrendo a maior parte das	Com o total de área a regularizar de 10.514,76m ² ; sendo essa

³⁴ A origem do nome do núcleo urbano Ecovilla é de um projeto elaborado pelo servidor público Luciano Aparecido Neris, para a criação de um conjunto habitacional sustentável para as famílias de catadores de papel, reconhecidos como agentes de meio ambiente e cadastrados na AMAR-SMI (Associação dos Agentes de Meio Ambiente e Materiais Recicláveis de São Miguel do Iguaçu). O intuito foi oferecer moradia digna aos catadores e uma comunidade integrada com práticas sustentáveis. O projeto foi criado para angariar recursos do Município, do Ministério das Cidades e do FGTS, para a construção do referido loteamento a partir de um projeto arquitetônico sustentável e que garanta condições de moradia digna a essas famílias de “catadores” e acesso aos serviços sociais, conforme consta no documento “Justificativa” arquivado na Prefeitura Municipal. Em entrevista, o servidor Luciano Neris informou que o projeto foi implantado a partir do ano de 2005, tendo sido construídas 18 (dezoito) casas, com recursos do Município e do OGU (Orçamento Geral da União) e 22 (vinte e duas) casas com recursos do PMCM-FAR Sub 50 (Projeto Minha Casa Minha Vida). Com relação ao barracão que seria construído para a triagem dos materiais, houve a alteração do projeto, com a retirada, após constatado que poderia ocasionar a poluição da Vila. Nesse sentido, o investimento do barracão

	construções de moradias a partir do ano de 2007 (DOM, 1º dez 2020, p. 2).	uma área com 26 lotes presentes, com mais de 25 famílias, e com a população de aproximadamente 80 pessoas.
Santa Catarina	Há mais de 10 anos	Área total a regularizar corresponde a 8.983,71 m ² , com 16 lotes e uma população de aproximadamente trinta pessoas (DOM, 13 dez 2022, p. 19 e 40).
Jardim Social	Há mais de 12 anos (DOM, 30 mai. 2022, p. 20).	

Fonte: Diário Oficial do Município de São Miguel do Iguçu/PR (2020; 2023)

Em análise aos dados presentes na tabela, observa-se que todos os núcleos urbanos objetos do REURB, existem, de forma consolidada como um núcleo urbano, há mais de dez anos. O mais antigo deles é o Guanabara, seguido pelo Incra e depois pelo São Vicente, todos existentes durante os primeiros vinte anos da ocupação de São Miguel do Iguçu/PR como um município emancipado de Foz do Iguçu/PR, fato que ocorreu em 25 de janeiro de 1961, por meio da Lei Estadual nº 4.338.

Figura 13 - Mapa da localização das REURB's

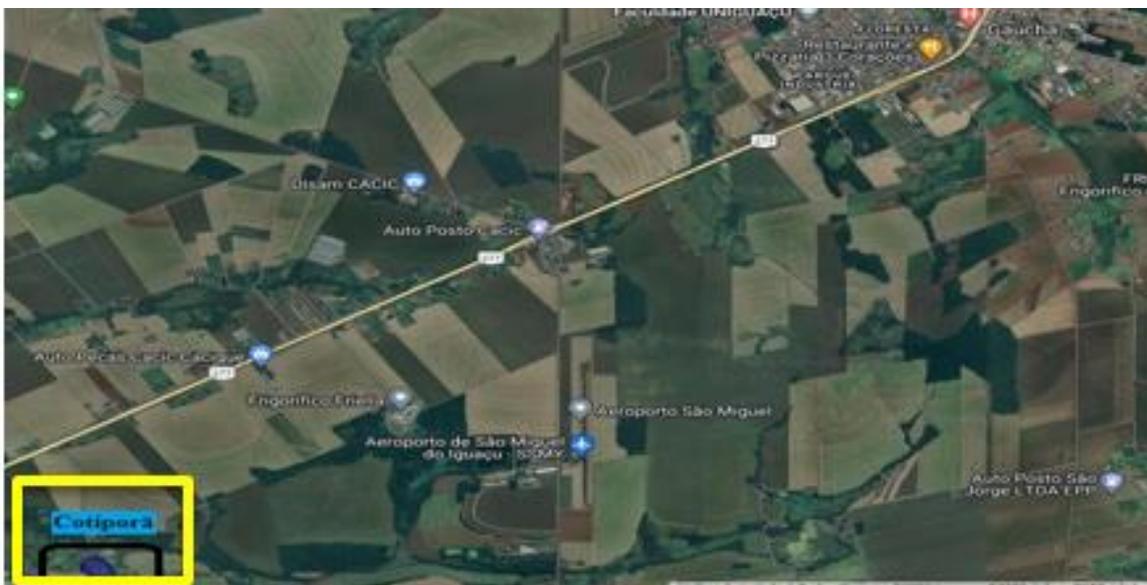
foi usado na Usina de Reciclagem, onde a triagem dos materiais é feita com melhores condições de trabalho. Ainda, segundo Luciano, houve a regularização fundiária, com pavimentação poliédrica e recape asfáltico, realizados com recursos do Município, cujo início da regularização do loteamento, pela Reurb, se deu em 2019. A área objeto da implantação do “Projeto Ecovilla”, foi obtida a partir de uma permuta entre terrenos da área rural pelos terrenos usados no projeto, da área urbana, o que, segundo o entrevistado, demandou a regularização da área.



Fonte: Google Earth (2023)

No mapa 06 é possível constatar a localização dos núcleos urbanos Jardim Social, Ecovilla, Santa Catarina, Serra do Mico e São Vicente. Nota-se que, à exceção da Comunidade São Vicente e Serra do Mico, os demais núcleos urbanos são no distrito sede, ou seja, próximos à região central e mais afastados da área rural.

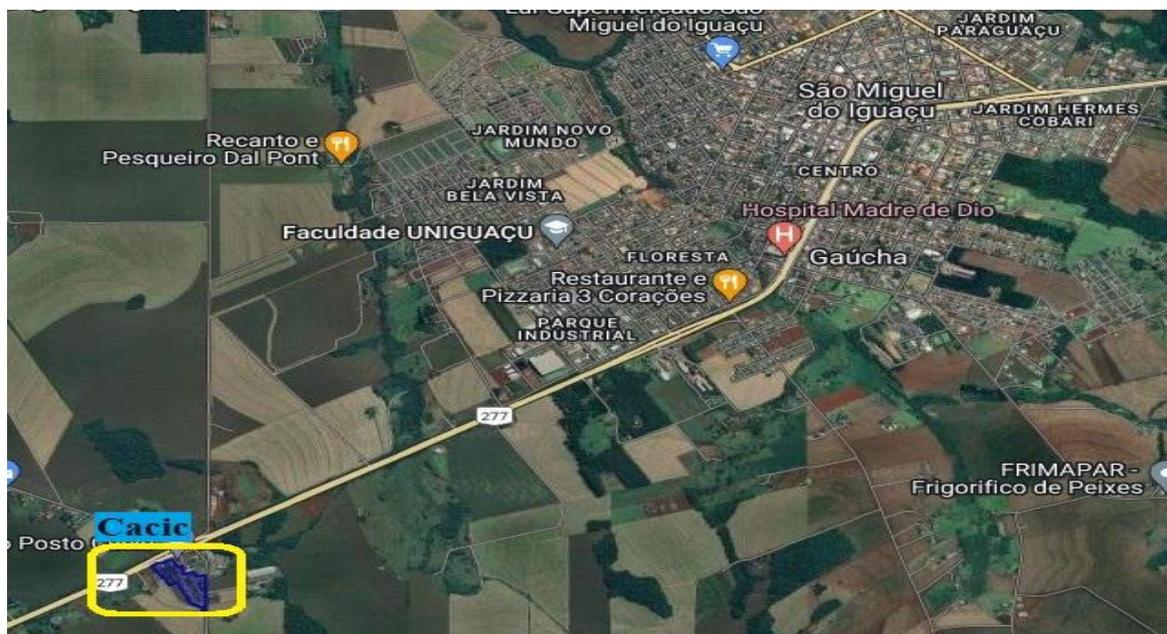
Figura 14 - Localização do loteamento Cotiporã



Fonte: CTMGeo (2023)

Os demais núcleos urbanos são afastados da Sede do Município, ficando próximos às áreas rurais, como, por exemplo, os núcleos urbanos Cotiporã, Cacic e Guanabara. O núcleo urbano Cotiporã é próximo ao aeroporto de São Miguel do Iguaçu/PR, após a área industrial e em lado diverso da BR-277 do distrito Sede, assim como os loteamentos Cacic e Guanabara. Porém, o loteamento Cacic fica localizado em área mais próxima da sede.

Figura 15 - Localização do loteamento Cacic



Fonte: CTMGeo (2023)

O núcleo urbano Guanabara, também conhecido como “Linha Guanabara”, por sua vez, é o mais distante de todos da sede do Município, ficando a uma distância aproximada de 24 km (vinte e quatro quilômetros), conforme informação obtida pelo sítio eletrônico Google Maps, em “rotas”.

Figura 16 - Localização do loteamento Guanabara



Fonte: CTMGeo (2023)

Os setores urbanos mais críticos em relação ao aspecto socioeconômico – alta densidade, baixa renda e maior taxa de analfabetismo da população – segundo o estudo contido no Plano Diretor Municipal de 2004, eram formados pelos bairros Sagrado Coração de Jesus, Jardim Novo Mundo e parte do Bairro Santa Catarina. Na época, já haviam sido registradas, também, as ocupações irregulares às margens de um curso d’água de preservação permanente (Município de São Miguel do Iguaçu/PR, 2004, p. 67), que, atualmente, faz parte do loteamento Ecovilla. Conforme relata o Plano Diretor de São Miguel do Iguaçu/PR, do ano de 2004:

[...] até os anos 50, a ocupação era consolidada em uma área central, ocorrendo um crescimento no sentido noroeste nos anos 60. Entre 1960 e 1980 manteve-se o vetor de crescimento em direção ao norte e intensificou-se a ocupação em torno da BR-277. De 1980 até os dias atuais, a ocupação não teve grandes alterações, visto que surgiram somente alguns loteamentos esparsos e pequenos. A ausência de uma Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo acabou por reforçar esse padrão não uniforme e não consolidado, gerando vazios urbanos (Município de São Miguel do Iguaçu/PR, 2004, p. 59).

Atualmente, confere-se no Plano Diretor de 2016 que os setores urbanos mencionados, foram aqueles notados pelo potencial urbano e carentes de regulamentação, sendo estes: São Vicente, Santa Cruz, Guanabara e Vila Rural.

Verifica-se que tanto o São Vicente quanto o Guanabara são núcleos urbanos abarcados pela Lei do REURB implantada em São Miguel do Iguaçu/PR. Infere-se, ainda, que houve uma demora do Poder Municipal em legislar sobre o zoneamento urbano e uso do solo, de modo que por muito tempo as ocupações eram feitas sem limitações administrativas.

Nesse contexto, a efetividade de políticas públicas, na organização do espaço urbano, poderia evitar a favelização, nos dizeres de Gomes e Pinto (2015, p. 244):

A falta de políticas públicas e de planejamento urbano gera uma tendência à favelização e degradação do meio ambiente, pois à medida em que há um êxodo do meio rural para o urbano, na busca de melhores condições de vida, esses migrantes, por não terem onde se alocar, começam a se agrupar em vilas que vão formando bolsões à margem da sociedade urbana, na qual vigora invariavelmente o crime e a violação de direitos (GOMES; PINTO, 2015, p. 244).

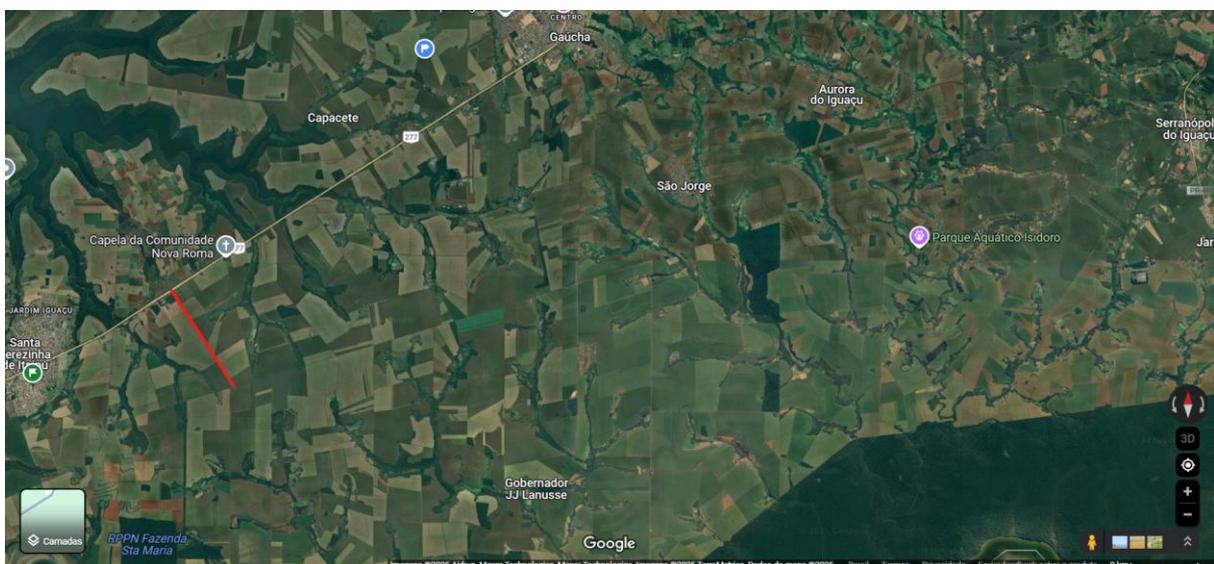
O primeiro plano diretor municipal data de 2004, conforme já mencionado (São Miguel do Iguaçu, 2004). Apesar disso, após o Plano Diretor de 2016, houve inúmeras alterações, algumas já relatadas acima. Em 2019, o Plano Diretor ampliou o perímetro urbano do

município, no que tange à sua sede administrativa, diante do aumento de ocupação dessas áreas, conforme informações obtidas junto à Secretaria de Planejamento.

Segundo o funcionário público Wilseu Capeletti Boff, lotado no Departamento de Patrimônio, o Município, na época da colonização, o território foi dividido em 07 (sete) colonizadoras: a Colonizadora Gaúcha, que colonizou a área urbana, e a área rural confrontante com a urbana; a Colonizadora Cacic, do antigo João Samek, e a Colonizadora “Pan Air”, que colonizaram do “travessão” do bairro Santa Rita até o Loteamento da família Corbari e o Loteamento da família Manente, além da Vila Bananal; a Colonizadora Gleba Guairacá, que colonizou onde era Itacorá, que está com a maior parte debaixo da água pelo lago de Itaipu, e a parte final da Vila Bananal; a Colonizadora Venâncio Aires, que colonizou as áreas de São Jorge e Aurora do Iguaçu; a Colonizadora Santa Maria, que colonizou a parte de Nova Roma; e, por fim, a Colonizadora Silva Jardim, que colonizou a área próxima ao Parque Nacional do Iguaçu (parte sul do Município).

Ao serem entrevistados, Wilseu Boff e Gilmar Maceda, o último fiscal tributário, lotado no Departamento de Tributação desde 2011, mas que já era servidor anteriormente, assim como Wilseu, informaram que a Colonizadora Santa Maria colonizou a Linha Guanabara até no bairro Santa Elisa, e que essa região tem uma rua que forma um travessão das Colonizadoras Santa Maria e Silva Jardim, que vai que vai até o parque, sendo, de um lado, colonizado pela Santa Maria e do outro lado, pela Colonizadora Silva Jardim.

Figura 17 - Travessão que separa a colonização da Santa Maria e da Silva Jardim



Fonte: Google Maps (2025)

A parte final da estrada, que caracteriza esse “travessão”, dá “direto” nos quilombolas. Da mesma forma, a Linha Cacic, metade foi colonizada pela Colonizadora Gaúcha e metade pela Colonizadora Cacic. Eles afirmaram, ainda, que um dos proprietários da Loteadora Cacic era da família imperial do Dom Pedro.

Deste modo, os núcleos urbanos objetos da Reurb, em São Miguel do Iguaçu/PR, foram, conforme demonstrado na “Tabela 01”: São Vicente, existente há mais de 30 anos; Santa Ana, há cerca de 20 anos, Cacic II, há mais de 10 anos, Barro Branco (Serra do Mico), compreendido na parte sul do Município e existente há mais de 15 anos; Incra, existente desde 1979 e tornada patrimônio do INCRA; Santa Rosa do Ocoí, existente há mais de 10 anos; Guanabara, núcleo urbano que teve início por volta de 1975 e fica na Linha Guanabara, colonizada pelas Colonizadoras Santa Maria de um lado e Silva Jardim de outro.

O Cotiporã, existente há cerca de 20 anos; Cacic, existente há cerca de 20 anos, quando o proprietário originário do loteamento, Sr. Adevir Sartori, começou a realizar o parcelamento do solo e promover a venda das residências; Ecovilla, pertencente à área próxima do centro e existente há cerca de quinze anos, ocorrendo a maior parte das construções de moradias a partir do ano de 2007 (Município de São Miguel do Iguaçu, 2020, p. 2). E, por fim, Santa Catarina, pertencente à área próxima ao centro e existente há mais de 10 anos; e Jardim Social, existente há mais de 12 anos (São Miguel do Iguaçu, 2023).

A ocupação territorial do município de São Miguel do Iguaçu/PR foi marcada por uma série de eventos históricos que moldaram sua estrutura urbana e social. Desde a exploração inicial por tropas militares até a colonização liderada por empresas como a Colonizadora Gaúcha, o desenvolvimento da região foi influenciado por fatores econômicos, sociais e culturais. A chegada de migrantes, a exploração agrícola e a construção de infraestruturas básicas foram fundamentais para a formação da cidade. No entanto, a ausência de diretrizes urbanas no início das construções resultou em uma urbanização irregular, com muitos imóveis sem titularidade correspondente. A compreensão desse processo histórico é essencial para promover novas estruturas urbanas e reordenar o território de forma mais organizada e sustentável.

No próximo capítulo abordaremos como a colonização influenciou diretamente a formação de núcleos urbanos irregulares, analisando os fatores que contribuíram para essa irregularidade e as consequências para a população local.

4. OS IMPACTOS DA COLONIZAÇÃO NA FORMAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS IRREGULARES

A partir do estudo de cada núcleo urbano informal objeto da Reurb em São Miguel do Iguaçu/PR, o presente capítulo irá se debruçar sobre as informações de constituição dos núcleos. Por meio da localização geográfica e das informações obtidas com o fiscal tributário, Sr. Gilmar, e o diretor do Departamento de Patrimônio, Sr. Wilseu, serão apontadas, especificamente, ao final, qual ou quais Colonizadoras ocuparam e lotearam a área objeto de ocupação irregular que gerou os referidos núcleos urbanos regularizados pela Reurb.

Sobre a constituição dos núcleos urbanos irregulares, a fim de compreender se essa irregularidade decorreu de loteamentos pré-existentes, se essas áreas eram da Colonizadora Gaúcha ou não, bem como se não havia loteamento, mas tão somente a ocupação informal, que gerou o núcleo urbano irregular, efetuou-se a análise documental de cada projeto de regularização. Os projetos, devidamente documentados, foram obtidos junto à Secretaria de Assuntos Comunitários, que possui os arquivos no formato digital.

Tabela 4 - Projetos de Reurb em SMI e forma de regularização

Núcleo “Urbano” objeto da Reurb	Arquivo	Propriedade na matrícula originária e legitimação fundiária (art. 11, inciso VII, da LR)
São Vicente	Pasta 01	Ocupado e formado em território de domínio desconhecido e não registrado, ou, com registro não localizado/desconhecido.
Guanabara	Pasta 02	Consta na matrícula que a propriedade está registrada em nome do Município, tendo sido subdividida em lotes e cada lote titularizado, através da Reurb, pelo instrumento previsto no art. 11, inciso VII, da LR ³⁵ , para os reais ocupantes.
Cacic	Pasta 03	Propriedade de particulares no registro da matrícula, que tiveram que ser notificados, conforme art. 31, §1º, da Lei do Reurb ³⁶ .

³⁵ Art. 11. VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb; Lei nº 13.465/2017 (Lei do Reurb).

³⁶ Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Barro Branco (Serra do Mico)	Pasta 04	Propriedade de particulares no registro, procedendo-se às notificações dos titulares do domínio na matrícula, conforme art. 31, §1º, da Lei do Reurb.
Cotiporã	Pasta 05	Diversas matrículas, tanto de titularidade particular, como pública, em nome do Município de São Miguel do Iguaçú/PR, de modo que se procedeu conforme os artigos 31, §1º e 11, VII, da LR.
Santa Ana	Pasta 06	Constam nas matrículas que a propriedade está registrada em nome do Município, tendo sido subdividida em lotes e cada lote titularizado, através da Reurb, pelo instrumento previsto no art. 11, inciso VII, da LR ³⁷ , para os reais ocupantes.
Incra	Pasta 07	Constam nas matrículas que a propriedade está registrada em nome do INCRA, tendo sido subdividida em lotes e cada lote titularizado, através da Reurb, pelo instrumento previsto no art. 11, inciso VII, da LR, para os reais ocupantes.
Ecovilla	Pasta 08	Constam nas matrículas que a propriedade está registrada em nome do Município, tendo sido subdividida em lotes e cada lote titularizado, através da Reurb, pelo instrumento previsto no art. 11, inciso VII, da LR, para os reais ocupantes.
Jardim Social	Pasta 10	Constam nas matrículas que a propriedade está registrada em nome do Município, tendo sido subdividida em lotes e cada lote titularizado, através da Reurb, pelo instrumento previsto no art. 11, inciso VII, da LR, para os reais ocupantes.
Cacic II	Pasta 11	Diversas matrículas, de titularidade particular, de modo que se procedeu conforme os artigos 31, §1º (notificação dos titulares do domínio) e 11, VII, (legitimação fundiária) da LR.
Santa Rosa do Ocoí	Pasta 12	Diversas matrículas, tanto de titularidade particular, como pública, do Município, de modo que se procedeu conforme os artigos 31, §1º e 11, VII, da LR.
Santa Rosa do Ocoí	Pasta 13	Inclusão no Reurb do núcleo urbano Santa Rosa do Ocoí, de outras matrículas pertencentes à área do núcleo, para serem objetos de regularização, as quais eram tanto de propriedade particular, quanto pública (da União), adotando-se o disposto nos artigos 31, §1º (notificação dos proprietários na matrícula) e 11, VII (legitimação fundiária) da LR.
Santa Catarina	Pasta 16	Diversas matrículas, tanto de titularidade particular, como pública, em nome do Município de São Miguel

³⁷ Idem.

		do Iguaçu/PR, de modo que se procedeu conforme os artigos 31, §1º e 11, VII, da LR.
--	--	---

Fonte: Pastas nº 01 a 16 da Secretaria de Assuntos Comunitários (2020 a 2023)

Considerando que os arquivos pesquisados foram os fornecidos pela Secretaria de Assuntos Comunitários do Município de São Miguel do Iguaçu/PR, no ano de 2023, para esta pesquisa, ainda fica sem resposta do porquê a numeração não seguir uma ordem, mas pular algumas pastas, sendo respondido pelo diretor do Departamento, na época, que não há uma pasta com as numerações: 09, 14 e 15.

Sobre os arquivos disponibilizados, verifica-se que o núcleo urbano São Vicente, documentado na “Pasta 01”, pela Secretaria de Assuntos Comunitários, teve como origem a matrícula n. 30822, de propriedade anotada como “não identificada” e “desconhecida”, sendo intitulada no projeto como de propriedade do próprio Município de São Miguel do Iguaçu, pela ausência de conhecimento acerca do proprietário e da referida matrícula imobiliária (Município de São Miguel do Iguaçu, 2020).

Dessa forma, considerando que o núcleo urbano São Vicente, foi ocupado e formado em território de domínio desconhecido e não registrado, ou, com registro não localizado/desconhecido, tomou-se por liberdade fazer um levantamento das áreas identificadas pela Colonizadora Gaúcha, na Planta Baixa, como de sua propriedade e disponível para venda, com a sobreposição do zoneamento atual do Município (Mapa 05, 2018), a fim de identificar onde estão esses lotes e onde estão as áreas “sem domínio”.

O núcleo urbano Santa Ana, conforme projeto de regularização constante no arquivo “Pasta nº 06”, obtido junto à Secretaria de Assuntos Comunitários da Prefeitura Municipal de São Miguel do Iguaçu/PR, no formato digital, está entre as áreas colonizadas pela Colonizadora Gaúcha, pertencendo especificamente ao Lote nº 30-C1, do perímetro urbano da cidade.

Verifica-se dos arquivos do projeto de regularização que a área está registrada nas matrículas n. 25.530 e 25.531, do Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçu/PR, de propriedade particular, sendo de Jonas Lenz e cônjuge.

O núcleo “Cotiporã” teve seu projeto elaborado e arquivado na “Pasta nº 05”. Se verifica dos documentos que é constituído pelas matrículas nº 22.422 e 9.980, do CRI/SMI, sendo, o primeiro, de propriedade de Antônio Carlos Dellazari e esposa; Nadir De Lima, Maria De Jesus Ribeiro Dos Santos, Jose Vieira Da Silva e esposa, e Cooperativa de Crédito Rural; e, o segundo, identificado como “Iguaçu”, de propriedade de Hilario Pinto, Danilo Behenck, Celina

De Almeida Becker e Procuradoria da Fazenda Nacional (São Miguel do Iguaçu, 2020, p. 10 e 11)

O núcleo urbano Cacic, conforme se verifica da “Pasta nº 03”, do arquivo da Secretaria de Assuntos Comunitários, o núcleo urbano foi constituído sobre a matrícula nº 8.531, de propriedade de Adevir Sartori e seus herdeiros Jhoni Sartori e Diego Sartori; Nivaldo Pedro de Assis e esposa Marilene Niero de Assis; Leonilda de Jesus e seu Esposo Benedito da Silva de Jesus; Ayres Dutra e esposa Nelcy Ribeiro Dutra; Andrio Elias Dutra e esposa Simone de Assis Dutra. Infere-se do Projeto de Regularização que a área de terras rurais é constituída pelo remanescente do lote rural nº 07 da 1ª Seção da Gleba Passo Cuê (São Miguel do Iguaçu, 2020, p. 2)

Já o núcleo Cacic II, conforme se extrai da “Pasta nº 11”, é constituído da Matrícula nº 30.522 do CRI/SMI, de propriedade de Ester dos Santos, e teve como origem o Lote rural nº 80-C, da Planta de Loteamento da Sociedade Cacic Ltda., da Gleba Passo Cuê (São Miguel do Iguaçu, 2022, p. 2)

Com relação ao Barro Branco, chamado de Serra do Mico, este também teve origem do loteamento da Colonizadora Gaúcha, consoante se verifica dos documentos contidos na “Pasta nº 04”, dos arquivos da Secretaria Municipal de Assuntos Comunitários. A matrícula pertencente ao loteamento é registrada sob o n. 18.620 do Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçu/PR e consta como sendo de propriedade de Alcides Fontana e cônjuge.

O núcleo urbano Incra, cujo projeto tem sua documentação no arquivo “Pasta 07”, está registrado nas matrículas nº 8123 e 8561 a 8603, do Livro 02, da Serventia de Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçu/PR. Conforme se depreende dos documentos do projeto, a matrícula n. 31.164, do Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçu/PR, foi feita a partir da Reurb, com a demarcação urbanística aprovada pelo Decreto Municipal nº 106/2020 e se originou do registro anterior que era integralmente do INCRA (matrículas nº 8123 e 8561 a 8603 do CRI/SMI).

No que se refere ao núcleo urbano Santa Rosa do Ocoí, projeto intitulado “Pasta nº 12”, tem como origem imóveis registrados nas matrículas nº 7214, 7215, 7239, 5539, 5540, 6572, 8055, 9384, 10736, 17766, 22900 e 31167, do Livro nº 02, do Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçu, e a Transcrição nº 18.586, do Livro nº 03-P, pertencente, ainda, ao Registro Geral de Imóveis da Primeira Circunscrição da comarca de Foz do Iguaçu/PR. Conforme se verifica do projeto da Reurb de Santa Rosa do Ocoí, os imóveis de matrícula n. 5.539, 5.540, 10.736 e 17.766 pertenciam ao Município de São Miguel do Iguaçu/PR.

Já os imóveis de matrícula n. 6.572, à Osvaldo Perius e esposa; 7.214 e 7.215 a Henrique Guilherme Jorge Quant e esposa; matrícula n. 8.055, à Olavo Arlindo Ekert; e de matrícula n. 9.384, à Lydia Braun. O imóvel de transcrição nº 18.586, do Ofício de Foz do Iguaçu, por sua vez, era de propriedade da União Federal (2022, p. 29-30). Eram 9 (nove) os titulares de domínio, que passaram a ser 30 (trinta) proprietários, todos de núcleos familiares diferentes, considerando as ocupações e subdivisões irregulares que foram se formando no local.

Além disso, a Reurb de Santa Rosa do Ocoí também compreende as matrículas nº 31.167 e 32.234 do CRI/SMI e a Transcrição nº 18.856, do Livro nº 03-P, do CRI da primeira circunscrição da comarca de Foz do Iguaçu/PR. Segundo consta da “Pasta nº 13”, a matrícula nº 31.167 tem como proprietária Suellen Vieira Leite e Darines da Silva Schaefer, e a Transcrição nº 18.856, do Livro nº 03-P, do CRI da primeira circunscrição da comarca de Foz do Iguaçu/PR é de propriedade da União Federal (São Miguel do Iguaçu, 2022, p. 9 e 12).

No que tange ao núcleo informal “Guanabara”, este se constitui pela matrícula imobiliária nº 15.721, nos termos constantes da “Pasta nº 02”, da Secretaria de Assuntos Comunitários, cujo proprietário é o Município de São Miguel do Iguaçu. Verifica-se que o imóvel teve como origem o lote rural nº 38-A-2, através da divisão de parte da Fazenda Santa Eliza, situada na Gleba Santa Maria (São Miguel do Iguaçu, 2020, p. 2)

Ao analisar o Projeto da Reurb no núcleo urbano Jardim Social, no arquivo intitulado de “Pasta nº 10”, verifica-se que a matrícula inicial do lugar foi registrada sob o nº 9.874, no Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçu, livro nº 02, em 15 de outubro de 1985. Consta do projeto que o imóvel referido, registrado na matrícula n. 9.874 do CRI/SMI se constitui nas chácaras nº 45, 46 e 47 da Planta de Loteamento da Colonizadora Gaúcha, atualmente dentro do perímetro urbano da cidade.

Não obstante, quando registrada a matrícula, estas foram feitas já em nome dos adquirentes, sendo o imóvel registrado sob o nº 15.803 e o imóvel de matrícula nº 11.154 registrados em nome do Município de São Miguel do Iguaçu; o imóvel de matrícula nº 14.012 em nome de Genair Ludgero da Silva e de seu esposo e o imóvel de matrícula nº 9.874 de diversos proprietários.

Os proprietários eram os irmãos Maria de Freitas de Medeiros, viúva e do lar; Antônio Freitas de Medeiros, casado e advogado; Osmar Freitas de Medeiros, casado e agricultor; Celito Freitas de Medeiros, casado e engenheiro agrônomo; Luiz Sérgio Freitas de Medeiros, médico e casado; Euclides Freitas de Medeiros, casado e agricultor; Maria Santana Knack, casada e do lar; Terezinha Neide Crisolda Freitas de Medeiros Britzke casada e do lar; Albertino Freitas de Medeiros, solteiro e do comércio; José Francisco Freitas de Medeiros, solteiro e agricultor;

Maria Sidney de Medeiros Carvalho Luz, casada e do lar, todos filhos de Noé Nunes de Medeiros e Maria Freitas de Medeiros (São Miguel do Iguaçu, 2022, p. 117-123).

Já o núcleo urbano Ecovilla se originou, conforme arquivos da “Pasta nº 08”, das matrículas nº 21.435 e 20.667 do CRI/SMI, ambas de propriedade do Município de São Miguel do Iguaçu/PR (São Miguel do Iguaçu, 2021, p. 28 e 29)

O núcleo urbano Santa Catarina, contido na “Pasta nº 16”, se originou dos imóveis registrados nas matrículas nº 1494 e 5369, ambas do Livro nº 02, e matrículas nº 10.292 e 10.294, do Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçu/PR; e da Transcrição nº 1.676 Livro nº 3-B, 2.572, do Livro nº 03-C, todas do Registro Geral de Imóveis da Primeira Circunscrição da comarca de Foz do Iguaçu/PR.

Com relação à matrícula nº 10.292, confere-se ser esta de propriedade da Colonizadora Gaúcha, conforme registro de 21 de maio de 1978 (São Miguel do Iguaçu, 2022, p. 89), e, na mesma data do registro, houve o registro da doação do imóvel ao Município de São Miguel do Iguaçu, sendo a escritura pública de doação lavrada em momento anterior, correspondente a 15 de dezembro de 1977, conforme R-01 da referida matrícula.

Da mesma forma, é a matrícula de nº 10.294, de propriedade da Colonizadora Gaúcha, com registro de 21 de maio de 1978 e doação ao Município em 16 de dezembro de 1977 (data da escritura pública de doação), registrada em 21 de maio de 1978.

Conforme se verificou pelas entrevistas dos servidores municipais Wilseu Boff e Gilmar Maceda, o Município foi colonizado, na área do perímetro urbano da sede, onde estão os núcleos urbanos Santa Ana, Ecovilla, Santa Catarina e Jardim Social, pela Colonizadora Gaúcha; na Linha Guanabara pelas Colonizadoras Santa Maria, de um lado, e Silva Jardim de outro; nos núcleos Cacic e Cacic II, pelas Colonizadora Cacic e pela Colonizadora Gaúcha.

No núcleo urbano Serra do Mico (Barro Branco), pela Colonizadora Silva Jardim, que colonizou a área próxima ao Parque Nacional do Iguaçu (parte sul do Município); na parte Norte do Município, que compreende o núcleo urbano de Santa Rosa do Ocoí, pela Colonizadora Gleba Guairacá; nas áreas dos núcleos urbanos São Vicente e Cotiporã, pela Colonizadora Venâncio Aires, que colonizou as áreas de São Jorge e Aurora do Iguaçu.

Nesse sentido, é possível conferir a seguinte dinâmica de ocupação em relação aos núcleos urbanos irregulares, abrangidos pela Reurb do Município, em relação às respectivas empresas responsáveis pela colonização da referida área ocupada irregularmente:

Tabela 5 - Colonizadoras dos núcleos objetos da Reurb e proprietários originários

Núcleo “Urbano” objeto da Reurb	Colonizadora (Loteadora) responsável pela área	Propriedade na matrícula originária
São Vicente	Venâncio Aires	Matrícula nº 30.822, de propriedade anotada como “não identificada” e “desconhecida”.
Santa Ana	Gaúcha	Matrículas nº 25.530 e 25.531, de propriedade de Jonas Lenz e cônjuge.
Cacic II	Cacic e “Pan Air”	Matrícula nº 30.522 de propriedade de Ester dos Santos.
Barro Branco (Serra do Mico)	Colonizadora Gaúcha	Matrícula nº 18.620 do CRI/SMI, de propriedade de Alcides Fontana.
Incra	Guaicará	Matrículas nº 8123 e 8561 a 8603 do CRI/SMI, de propriedade do INCRA.
Santa Rosa do Ocoí	Guairacá	Matrículas nº 5.539, 5.540, 10.736 e 17.766 de propriedade do Município de São Miguel do Iguaçu/PR; Matrícula n. 6.572, de Osvaldo Perius e esposa; Matrículas nº 7.214 e 7.215 de Henrique Guilherme Jorge Quant e esposa; matrícula n. 8.055, de Olavo Arlindo Ekert; e de matrícula n. 9.384, à Lydia Braun. O imóvel de transcrição nº 18.586, do Ofício de Foz do Iguaçu, de propriedade da União Federal; Matrícula nº 31.167-CRI/SMI, de propriedade de Suellen Vieira Leite e Darines da Silva Schaefer; Transcrição nº 18.856, do Livro nº 03-P, do CRI da primeira circunscrição da comarca de Foz do Iguaçu/PR de propriedade da União Federal.
Guanabara	Santa Maria	Matrícula nº 15.721 do CRI/SMI, de propriedade do Município de São Miguel do Iguaçu.
Cotiporã	Venâncio Aires	Matrícula nº 22.422-CRI/SMI de propriedade de Antônio Carlos Dellazari e esposa; Nadir de Lima, Maria de Jesus Ribeiro

		dos Santos, Jose Vieira da Silva e esposa, e Cooperativa de Crédito Rural; e matrícula nº 9.980-CRI/SMI, de propriedade de Hilario Pinto, Danilo Behenck, Celina de Almeida Becker e Procuradoria da Fazenda Nacional.
Cacic	Gaúcha e Cacic	Matrícula nº 8.531 do CRI/SMI de propriedade de Adevir Sartori e e sens herdeiros Jhoni Sartori e Diego Sartori; Nivaldo Pedro de Assis e esposa Marilene Niero de Assis; Leonilda de Jesus e seu Esposo Benedito as Silva de Jesus; Ayres Dutra e esposa Nelcy Ribeiro Dutra; Andrio Elias Dutra e esposa Simone de Assis Dutra.
Ecovilla	Gaúcha	Matrículas nº 21.435 e 20.667 do CRI/SMI, de propriedade do Município de São Miguel do Iguaçu/PR.
Santa Catarina	Gaúcha	Matrículas nº 1494 e 5369, ambas do Livro nº 02, e matrículas nº 10.292 e 10.294, do CRI/SMI, de propriedade da Colonizadora Gaúcha; e da Transcrição nº 1.676 Livro nº 3-B, 2.572, do Livro nº 03-C, do CRI da 1ª Circunscrição da comarca de Foz do Iguaçu/PR.
Jardim Social	Gaúcha	Matrícula n. 9.874 do CRI/SMI da Colonizadora Gaúcha.

Fonte: Pastas nº 01 a 16 da Secretaria de Assuntos Comunitários (2020 a 2023) e Entrevista Wilseu Boff e Gilmar Maceda (2024)

Observa-se que as áreas, urbanas ou rurais, não abarcadas pela Colonizadora Gaúcha foram ocupadas de formas diversas, expandindo-se sem a participação da Prefeitura Municipal, a qual, por sua vez, apenas inaugurou um Plano Diretor no ano de 2004, e, apesar de já existirem algumas leis sobre uso do solo, com restrições ao direito de construir e, posteriormente, de loteamento, constata-se nos depoimentos dos moradores que a prefeitura não aparece em nenhum momento na formação dos primeiros loteamentos e núcleos urbanos, vindo a falhar no que tange ao planejamento e à fiscalização.

Por tais razões, a ausência do poder público na organização urbana do município, desde os seus primórdios, tem sido uma das possíveis explicações para a existência dos diversos núcleos habitacionais irregulares, os quais se encontram, a maioria deles, distantes da sede administrativa urbana central.

Para se chegar a tal conclusão podemos utilizar a lição do sociólogo Sérgio Abranches (2018) que cita em sua obra “Presidencialismo de Coalizão: Raízes e evolução do modelo político brasileiro” que existe uma interação entre a política, economia e sociedade baseada no clientelismo e de patronagem, e que explica a existência de problemas que nos parecem insolúveis que já foram resolvidos em outros países. A existência de regras móveis, planejadas pelos próprios políticos, concederam a estes um controle oligárquico da política, difícil de ser enfrentado por reformas tópicas, fazendo o Brasil conviver com atrasos sociais e econômicos e, ao mesmo tempo, com avanços extraordinários (Abranches, 2018).

O autor afirma categoricamente que o Brasil possui uma imensa questão fundiária, rural e urbana, irresolvida, que alimenta a violência e a destituição na segunda década do século XXI (Abranches, 2018).

Nesse liame, por ser a realidade de muitos municípios brasileiros, a publicação da Lei do REURB trouxe elementos novos na tentativa de facilitação da regularização urbana, de modo que, a análise dessa implantação, no Município de São Miguel do Iguazu/PR, se faz primordial para a constatação do direito de moradia, cujo dever é de titularidade do poder público.

4.1 Aplicação da REURB em São Miguel do Iguazu: avanços e dificuldades

Para a análise prática foram visitados 3 (três) núcleos urbanos, quais sejam: Ecovilla, Santa Catarina e Inca.

No primeiro núcleo urbano, o Ecovilla, regularizado em 2022, foi coletado o depoimento de uma das moradoras, Nalderi dos Reis, de 42 anos. Esta afirmou que foi morar em São Miguel do Iguazu/PR há 16 (dezesesseis) anos e que antes morava no Paraguai. Ela contou que se mudou para o Brasil por causa do SUS (Sistema Único de Saúde), pois no Paraguai não tem um sistema público de saúde.

Quando chegou ao município, se instalou direto naquele local (Ecovilla), pois sua mãe e seu irmão já moravam próximos dali. Afirma ter comprado a casa de um antigo morador, mas que não sabia que só o contrato de compra e venda não era suficiente para lhe dar o título de propriedade da casa. Segundo ela, sua mãe e seu irmão residem em uma casa que ganharam de

programas de moradia popular do município, sendo estes os programas da “Amasmi” e da “Itaipu”, respectivamente³⁸.

Sobre a fonte de renda, ela informou que seu marido é mestre de obras e que ela era diarista. Antes da implantação da Lei do REURB (“entrega das matrículas” como chamam), ocorrida em 2022, sofria com a falta de água, que passou a ser fornecida há dois meses. Além disso, porém o bairro ainda não tem calçamento, mas existe a promessa “política” de que seja feito em “duas semanas”. Ao concluir, afirmou que não notou diferenças após a implantação do REURB, com exceção da água que passou a ser fornecida.

Outra moradora do núcleo urbano Ecovilla é Noemi Costa, de 48 anos, a qual informou que nasceu em São Miguel do Iguazu/PR e que já morou em outros bairros da cidade. Que sua família, seus pais e tios, já moravam na região. Quando se mudou para a Ecovilla não havia muitas casas, estas foram sendo construídas, as pessoas compravam a terra apenas por contrato escrito de compra e venda. Afirmou que a maioria das pessoas que ali se instalaram por meio da compra da terra e construíram suas casas já eram da cidade. Sobre a fonte de renda, afirmou que é doméstica e que seu pai se aposentou como trabalhador rural, de modo que, quando este faleceu, sua mãe passou a sobreviver da pensão por morte recebida da previdência social.

Ao ser questionada das dificuldades que passou em razão do núcleo urbano ser irregular, afirmou que não tinham comprovante de endereço e que isso começou a ocorrer quando foi instalado o fornecimento de água pela concessionária (há dois meses). Que foram na prefeitura para regularizar, quando souberam da possibilidade, e solicitaram essa medida para o bairro. Ao ser questionada sobre as diferenças sentidas após a implantação da Lei do REURB, afirmou que está tudo igual, exceto que pintaram a casa, mas necessitam ainda do calçamento na rua, do esgoto e do “padrão” de luz.

A falta de água e a ausência do comprovante de residência são questões que, além de complicar o cotidiano dos moradores, refletem desigualdades estruturais no processo de regularização fundiária. Para os moradores de Ecovilla, Santa Catarina e Incra, a falta de água significou por anos uma dificuldade constante de acesso a um serviço essencial, afetando diretamente sua saúde e qualidade de vida. No caso do Ecovilla, por exemplo, a água foi fornecida apenas após a implementação do REURB, mas antes disso, as famílias conviviam com o uso de alternativas precárias, como poços artesianos e fontes improvisadas. Esse cenário

³⁸ A AMASMI (Associação dos Moradores de Aluguel de São Miguel do Iguazu) e a Itaipu Binacional já realizaram programas de implantação de moradias populares no Município de São Miguel do Iguazu/PR, a fim de entregar moradia para pessoas de baixa renda, contemplando essas famílias que se inscreveram no programa habitacional e cumpriam os requisitos para serem beneficiadas.

não apenas dificultava a rotina diária, mas também impunha riscos sanitários, tornando ainda mais evidente a carência de infraestrutura básica.

Quanto ao comprovante de residência, sua ausência é uma barreira significativa para os moradores, afetando desde o acesso a serviços públicos até a possibilidade de participação plena na vida cívica e política. No caso de Noemi Costa e outros moradores, a falta de um documento que oficializasse sua residência impedia a regularização de diversos outros serviços, como o fornecimento de energia elétrica e a inclusão em programas sociais. Além disso, o acesso a direitos como educação e saúde se torna dificultado quando não há um comprovante oficial de residência, aprofundando a exclusão social desses cidadãos.

Essas ausências têm um impacto direto na vida cotidiana dos sujeitos, refletindo a exclusão histórica que essas comunidades enfrentam. A falta de infraestrutura básica e a ausência de documentação são, em parte, legados de uma ocupação irregular que remonta ao período da colonização de exploração, caracterizada pela utilização do território de forma desigual e excludente. Essa dinâmica se intensifica na região de São Miguel do Iguçu, um espaço de fronteira marcado pela desvalorização dos habitantes originários e pela falta de políticas públicas efetivas para as comunidades mais vulneráveis.

O Estado, ao longo da história, se ausentou da função de garantir direitos básicos, o que resultou em uma urbanização desordenada, onde muitas vezes o processo de regularização é apenas superficial, sem garantir a integração plena dessas populações à cidade formal.

Nesse contexto, a REURB, embora tenha proporcionado a entrega de títulos de propriedade e a regularização fundiária em algumas áreas, ainda não solucionou as questões de infraestrutura essencial. Como os moradores de Incra e Ecovilla evidenciam, apesar de terem o título de propriedade, continuam vivendo em condições precárias, sem acesso a serviços como calçamento, esgoto e energia elétrica, que são fundamentais para garantir uma moradia digna. A falha em realizar a regularização urbana de forma eficaz reflete uma omissão do poder público, que ainda precisa implementar os projetos de infraestrutura e garantir que as comunidades realmente se integrem ao tecido urbano da cidade.

A terceira entrevistada foi Geni Chaves, de 80 anos, residente no núcleo urbano Santa Catarina. Ela contou que veio há 48 (quarenta e oito) anos para São Miguel do Iguçu/PR e já foi morar direto na residência em que está atualmente, mas era alugada, tendo comprado da proprietária – sua vizinha – por meio de contrato de compra e venda, após alguns meses de aluguel. Ela narrou que o bairro era puro mato, tinha apenas três casas. Ela se recorda dos vizinhos, uma delas era uma senhora que lhe vendeu a casa de que era dona. Essa senhora construiu outra casa para alugar e morou ali por muitos anos até decidir ir embora, assim como

o outro morador que também não mora mais ali.

Segundo ela, as pessoas foram construindo sem a presença da prefeitura. A compra era feita por contrato escrito e que a sua locatária e vendedora da casa se chama Lurdes e que veio do Rio Grande do Sul. Sobre a fonte de renda, afirmou que trabalhavam por dia, e que seu marido trabalhou na construção da Itaipu (entrevistado no primeiro capítulo).

Narrou, também, que não tinham água e luz, que a água era do poço e que a luz foi conseguida a partir de um pedido para um vereador. Posteriormente, pediram para a Sanepar colocar a água e ela colocou. Informou que, por volta de 2015, foram atrás para regularizar o documento da casa, mas não tinham dinheiro para isso, era muito caro.

Haviam ido na prefeitura que, por sua vez, os encaminhou para o Cartório de Registro de Imóveis, mas tinha que pagar, e não conseguiram efetuar a regularização. Que souberam do REURB a partir do seu neto que trabalha na prefeitura e que houve mudanças como o asfalto, pois antes tinham que sair com sacolas nos pés, porque era “puro barro”. O asfalto foi realizado somente no final de 2024.

Ao ser visitado o Núcleo Urbano Incra, entrevistamos o morador João Gabriel Marquesine, de 67 anos. Este afirmou que foi morar em São Miguel do Iguaçu em 2021, e se alocou direto naquele local (loteamento Incra), pois havia comprado uma “casinha” do antigo morador. Afirmou que conheceu esse morador na “prainha” (Praia Artificial de Balneário Ipiranga), que fica em São Miguel do Iguaçu, na Vila Ipiranga. Antes, morava na cidade de Medianeira/PR e trabalhava com reciclável junto com sua esposa. Quando comprou, foi adquirida uma casa e dois lotes, tendo construído uma casa nesse lote que é sua atual moradia e de sua família. Sua esposa agora trabalha como encarregada da limpeza na empresa Lar.

Afirmou que as matrículas foram entregues em 2022 e que começaram a cobrar IPTU, já tendo pagado dois anos do imposto, parcelado em dez vezes, no valor de R\$ 1.900,00 (mil e novecentos reais). Que não tem luz (energia elétrica), utiliza “gato”. Que a água é do poço, cedida pelo Convívio que é ali próximo, mas toda hora a bomba queima, pois são muitas pessoas que utilizam essa água e não está mais suportando a demanda.

Diante disso, verificou-se com o Departamento de Tributação da Prefeitura essa situação, e, em razão de não estarem sendo observados os requisitos do artigo 32 do Código Tributário Nacional (Brasil, 1966)³⁹, para a cobrança do referido imposto, o responsável pelo

³⁹ “Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. § 1º Para os efeitos deste imposto, entendese como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes,

Departamento informou que não será cobrado o ITPU com relação ao referido núcleo urbano desprovido da infraestrutura mínima.

Afirmou que não tinha comprovante de residência, que depois do REURB passou a ter a matrícula para comprovação. Segundo ele, essa foi a única mudança que teve com o REURB no núcleo urbano, pois até agora vivem sem calçamento, quando chove é um barro e que não tem nenhuma infraestrutura. Foi avisado, pela prefeitura, que iriam começar o calçamento em duas semanas. Além disso, informou que invadiram a área que era para ser o retorno, arruamento, e desmataram parte da reserva florestal próxima, construindo outras moradias. Por fim, informou que a iniciativa para a regularização dos lotes foi da Prefeitura, que marcou reuniões e os convocou para participar.

Em análise aos depoimentos dos moradores dos núcleos urbanos regularizados por meio da Lei do REURB, percebe-se que, apesar de ter facilitado o processo de regularização da propriedade, o núcleo urbano é carente da efetiva regularização urbana, pois ainda foi feito pouco para possibilitar o acesso aos serviços e equipamentos urbanos. Assim, impõe-se que a população cobre do Poder Público a promoção dos serviços e equipamentos urbanos e a consecução dos projetos para a implantação desses critérios, sob pena de se tornar sem efeito a “regularização” obtida.

Uma crítica a essa forma de executar o projeto é que, ao se iniciar a execução do projeto de regularização dos serviços e equipamentos públicos, se constatam inúmeras irregularidades que não foram passíveis de constatação no momento da expedição do certificado que dá ensejo ao título de propriedade. Com isso, acelerar o procedimento e pular ou postergar etapas, acaba por prejudicar a população envolvida que pensa estar se tornando proprietária da área de terra que ocupa, enquanto, na verdade, o processo de regularização possui várias pendências e é passível de anulação diante de eventuais irregularidades encontradas.

Referida situação causa insegurança jurídica, às avessas da última faceta do Reurb, esplanada por Rempel (2023, p. 6), na análise dos objetivos da lei. Ao se analisar a forma como o Reurb foi feito em São Miguel do Iguazu com os critérios da Lei do Reurb, verifica-se que o projeto de acesso aos serviços básicos e essenciais e de construção de equipamentos públicos já deve estar executado, ou, ao menos, iniciado e com possibilidade concreta de execução, conforme artigo 36, inciso VIII, segundo o qual “o projeto urbanístico de regularização

construídos ou mantidos pelo Poder Público: I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II - abastecimento de água; III - sistema de esgotos sanitários; IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.” (Brasil, 1966).

fundiária deverá conter, no mínimo, indicação das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias”.

E, ainda, o artigo 36, parágrafo terceiro, que dispõe que as obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, “podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb” (Brasil, 2016. Enquanto possam ser realizadas após a conclusão do Reurb, não pode ser apenas uma hipótese, um plano sem confirmação de possibilidade de existir.

A questão da ausência de implantação dos equipamentos urbanos não foi o único problema encontrado. Da análise dos projetos de regularização fundiária contidas nas pastas 01 a 16, e, dos atos que se seguiram após a implantação da REURB nos núcleos, verificou-se que as regularizações feitas no município se trata de REURB’s “banguelas”.

Essa averiguação iniciou quando a servidora responsável pela implantação do georreferenciamento no sistema do Departamento de Tributação não conseguiu lançar as matrículas novas da Reurb sem invadir a metragem das matrículas confrontantes. Além disso, se percebeu o problema quando começaram a surgir protocolos de outros moradores do mesmo núcleo, os quais pleitearam posteriormente a Reurb em seu imóvel, pois não o fizeram anteriormente.

Não bastasse isso, outra questão surgida após a emissão das CRF’s e abertura das novas matrículas, consistia na incógnita dos lotes remanescentes que não foram abarcados pela regularização do núcleo.

Diante disso, percebeu-se que, na prática, a empresa contratada pelos moradores, para topografia, apenas realizava a medição dos moradores do núcleo urbano que aderiam ao procedimento da REURB. Por outro lado, os lotes de moradores não aderentes, não integravam o as medições do perímetro e o projeto de regularização.

Em decorrência disso, vários imóveis pertencentes ao núcleo não foram medidos, de modo que não integraram o novo perímetro territorial do núcleo urbano, que nada mais é do que um novo loteamento, mas com medições urbanísticas próprias, sem o rigor estampado no Plano Diretor.

Com isso, percebeu-se que o Município deveria ter exigido da empresa a metragem de todo o perímetro do núcleo urbano ou feito a contratação de uma empresa que o fizesse, para que essa regularização não fosse feita de forma “capenga” ou “banguela” como dizem os estudiosos e operadores da REURB, baseada na situação da regularização assim efetuada, que deixa de fora diversos lotes dentro do núcleo objeto da regularização.

Nesse sentido, importante observar que a realização da metragem de todo o perímetro

não importa a anuência compulsória de todos os moradores. De outro modo, essa medição tão somente se faz para fins de identificar o núcleo urbano a ser regularizado, em observância às etapas do procedimento estampadas na lei, conforme consta na tabela 1 (fase 03).

Assim, caso algum morador que não aderiu anteriormente queira fazê-lo depois, nada impede esse requerimento. O município, por sua vez, estará bem amparado, já que saberá quais imóveis, lotes e famílias ainda não aderiram e a que núcleo pertencem.

A partir disso, verificou-se que a ausência da abrangência de todo o perímetro no projeto do núcleo que ocasionou a falta de implantação de equipamentos públicos. Não teria como o poder público perceber as áreas do núcleo disponíveis para implantar praças, escolas, lazer, se o projeto do núcleo não compreendeu todos os lotes que a ele pertencem.

Por meio da ação investigativa acerca de como foi realizado o procedimento de regularização de cada núcleo urbano de São Miguel do Iguaçu objeto da Reurb, foi possível perceber os resultados não alcançados e encontrar as razões para que não tivessem sido. Essa investigação contribuiu veemente para a compreensão do processo da Reurb e para a correção das falhas no futuro.

De fato, a falha principal encontrada nos procedimentos foi a ausência de um estudo adequado do núcleo urbano e da realização de um projeto de medição que compreendesse todo o núcleo e todos os seus lotes, com a indicação de espaços vazios, para que o Município pudesse utilizar melhor os instrumentos previstos na lei, como, por exemplo, a arrecadação de bem vago, e exigisse da empresa ou, fizesse por conta própria, projetos que englobassem a implantação de equipamentos públicos de lazer, saúde e educação para a população daquele núcleo urbano.

4.2 Impactos e desafios da regularização fundiária na efetivação do direito à moradia em região de fronteira

O Município de São Miguel do Iguaçu fica localizado há cerca de 40 km da cidade de Foz do Iguaçu/PR (onde há o encontro dos limites nacionais do Brasil, Paraguai e Argentina), consistindo em área de fronteira, nos termos do artigo 20, parágrafo segundo, da Constituição Federal, que dispõe ser esta a faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura (Brasil, 1988). Logo, a cidade está inserida em uma área estratégica que influencia diretamente o ordenamento urbano e fundiário.

A aplicação da Lei da REURB em áreas de fronteira é possível, uma vez que a lei não traz nenhuma vedação. Essa vedação também não é extraída de nenhum dispositivo legal

presente no ordenamento jurídico. Nessa linha permissiva é a cartilha digital da ARIPAR⁴⁰ (2024, p. 36).

Conforme consta, só não é permitida a REURB nas áreas de fronteira que forem indispensáveis à segurança nacional onde o Presidente ou Vice-Presidente da República trabalhem ou residem oficialmente, e das infraestruturas críticas cujas instalações são importantes, tudo consoante definição em ato do Chefe do Poder Executivo Federal.

Logo, considerando que as áreas do Município de São Miguel do Iguaçu não estão declaradas, por ato do Presidente, como indispensáveis à segurança nacional – não sendo localizado nada nesse sentido – é possível que se tenha realizado a REURB no município, mesmo que fronteiro.

A proximidade com a Usina Hidrelétrica de Itaipu traz implicações para o uso e a ocupação do solo, além de impactos econômicos e sociais, conforme abordado na seção do capítulo que tratou da história da ocupação territorial e formação geográfica do município.

Por isso, a aplicação da Lei na faixa de fronteira tem relação indissociável com o estudo do território, do Estado e do poder de decisão, envolvido na formação territorial de um espaço, sobretudo do Estado e das empresas de colonização. Estes três componentes fazem parte da história da construção do espaço da cidade, e se encarregam, juntamente com as relações sociais a ela inerentes, de estabelecer a sua estrutura, tal como ela é hoje.

A partir da definição desses elementos, vislumbra-se que a análise do território se dá na medida em que se estuda o espaço de construção social das comunidades, objetos da implantação da referida Lei da Reurb. No que se refere à relação com o poder, é o espaço onde tal fenômeno se apoia em redes e nós, definindo a marginalidade e a centralidade. Já a relação com o Estado, por sua vez, é tida a partir da sua atuação como gestor de fluxos, recursos e atores, nos jogos políticos que definem as políticas públicas a serem implantadas e as áreas a serem beneficiadas com a aplicação da lei (Raffestin apud Fuini, 2015, p. 167).

A região é caracterizada por fluxos migratórios, comércio informal e uma forte influência cultural de países vizinhos. Essa situação exige um planejamento urbano integrado, de modo a incentivar a cooperação entre municípios fronteiriços para resolver problemas comuns. Um desses aspectos seria o próprio fortalecimento da REURB, a fim de promover a implementação efetiva com suporte técnico e recursos adequados para garantir o direito à moradia e a regularização fundiária.

⁴⁰ “É admitida a REURB em núcleos urbanos informais situados na faixa de fronteira estabelecida na Lei Federal nº 6.634, de 2 de maio de 1979, exceto se a área for indispensável à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecida em ato do Presidente da República.”

Outro ponto são os desafios específicos da regularização fundiária neste local. Muitas comunidades nessas áreas enfrentam dificuldades na regularização de propriedades devido à ocupação desordenada, falta de planejamento urbano, e disputas fundiárias. Nesse sentido, o direito de moradia é particularmente desafiador, pois a informalidade e a precariedade habitacional são comuns em áreas de fronteira.

Segundo Lima (2011), as regiões de fronteira no Brasil possuem características particulares que intensificam o abandono estatal, gerando uma assimetria de poder e recursos entre as áreas centrais e periféricas. De acordo com Castells (1999), o poder do Estado em regiões periféricas e de fronteira é frequentemente fragmentado, o que dificulta a implementação de políticas públicas eficientes e inclusivas. A condição de fronteira também está intimamente ligada à instabilidade econômica e à pressão sobre os mercados locais, o que dificulta a construção de um planejamento urbano eficaz e justo (Amaral, 2017).

A presença de atividades ilícitas, como contrabando, tráfico de drogas e armas, torna essas áreas foco de atenção das políticas de segurança, de modo que as políticas de infraestrutura e moradia podem ser deixadas “de lado”. Deste modo, a área de fronteira tem uma tendência a sofrer com menor acesso a infraestrutura básica, como saúde, educação e saneamento. Neste ditame, destaca-se a interferência de áreas irregulares urbanisticamente, como frágeis para violência e ilicitude, como o tráfico:

Os moradores de favelas que tiveram seus espaços ocupados pelos traficantes de drogas (já que eram espaços desprotegidos e fáceis de se esconder) agora são associados ao tráfico. Dentro da favela eles fazem a distinção, "nós somos os trabalhadores e eles são o movimento". Porém, no Rio de Janeiro, favelados são vistos tanto como reféns e vítimas de bandidos quanto como seus cúmplices — e a mídia constantemente reforça isso (Perlman, 2002, p. 8).

Apesar disso, as fronteiras são mais do que limites político-jurídicos, de controle migratório ou um problema de segurança nacional ou regional associado ao tráfico ou/e ao terrorismo, mas podem ser compreendidas como territórios de oportunidades, de trânsitos, de intercâmbio cultural e de expressões identitárias que permitem construir uma mirada específica e situada dos fenômenos culturais (Cardin e Albuquerque, 2018, p. 119). Se no passado elas eram visualizadas como consequência do contato de civilizações ou como derivadas dos processos de povoamento, as pesquisas recentes explicam que as fronteiras “não são apenas um produto das relações sociais, mas também produtoras”.

Desta forma, a fronteira passa a ser considerada como uma categoria sociológica, dotada de poder explicativo. Em outras palavras, a fronteira deixou de ser o lugar onde as relações ocorrem, ou até mesmo o resultado destas relações, para efetivamente ser considerada variável influente e até mesmo determinante na explicação de inúmeros fenômenos sociais contemporâneos. Assim, as regiões de fronteira não são simplesmente cenários de contextualização de pesquisas realizadas na confluência de dois ou mais países, mas o centro do problema reflexivo sobre o conceito de fronteira, abrindo novas possibilidades metodológicas de investigação transfronteiriça (Cardin e Albuquerque, 2018, p. 122).

Conforme os autores Cardin e Albuquerque (2018, p. 127):

Apesar da força do nacionalismo em determinadas fronteiras e da identidade nacional como ferramenta de contraste cotidiano com o ‘outro nacionalizado’, as regiões de fronteira apresentam trocas culturais, redes de parentesco, vínculos de amizades que escapam à lógica dos Estados nacionais e possibilitam construir novos conceitos sociológicos para compreender a singularidade dessas regiões.

Ao analisar a fronteira entre o Brasil, o Paraguai e a Argentina, a partir da cidade de Foz do Iguaçu, o professor Fábio Aristimunho Vargas apontou que a fronteira se caracteriza também como um espaço de aproximação e “entranhamento” do outro, de modo que a fronteira ganha uma nova acepção, diferente do sentido de limite de território, como uma função desagregadora, mas como um lugar de convívio de uma comunidade imaginada. Trata-se, nessa nova acepção, de um espaço comum, que se caracteriza pelo intercâmbio comercial, cultural e humano e pela dialética entre o estranhamento e “entranhamento”, ou apropriação de comportamentos do outro (Vargas, 2016, p. 26).

Percebe-se, então, o reconhecimento da coexistência de múltiplas formas de cultura, as quais devem ser reconhecidamente valorizadas pelo Estado Democrático de Direito. Essa percepção se aplica nitidamente em áreas de fronteira, onde a diversidade cultural e coexistência de pessoas distintas tende a atingir seu ápice.

Ao trazer à discussão da fronteira a Lei do Reurb, infere-se a sua aplicação em todo o território nacional, inclusive em áreas de fronteira. Apesar disso, existem situações legais específicas de áreas de fronteira, que necessitam de observância quando se trata de regularização fundiária da propriedade nesse local. Há especificidades tanto no que se refere à sua execução, considerando a proximidade com países vizinhos e a vulnerabilidade social dessas regiões, como também a discussão atual de retomada dessas áreas pela União.

No aspecto do acesso a equipamentos públicos, a Lei da REURB estabelece a adequação das áreas informais às normas urbanísticas, com padrões de uso do solo e de infraestrutura básica. A partir dessa análise, a faceta da regularização urbanística - assim como da regularização ambiental e de acesso a serviços e equipamentos urbanos - merecem comentários mais aprofundados e uma atenção especial, notadamente no que tange aos aspectos específicos do Reurb aplicado em São Miguel do Iguaçu.

Um exemplo dessa polêmica, que envolve, inclusive, a proteção ambiental, consiste na previsão expressa na Lei do REURB de dispensa dos tamanhos previstos no Código Florestal como área sem construção às margens de rios, que varia, no Código Florestal, com o tamanho da corrente de água.

Durante a realização do REURB no loteamento Ecovilla, em São Miguel do Iguaçu, o referido diploma legal foi aplicado (por duas vezes, sendo a primeira anulada, de ofício pela administração pública, e a segunda ainda não) tendo sido conferido o título de propriedade aos ocupantes em áreas de APP (área de preservação permanente). A característica do núcleo urbano Ecovilla é marcada pela presença da mata atlântica e de córregos que devem ser preservados.

Nisso, verifica-se que o Município de São Miguel do Iguaçu possui extensa área que compreende o Parque Nacional do Iguaçu, que é de proteção obrigatória, a qual, conforme depoimento da Sra. Salete, entrevistada no Capítulo 3, fez com que as pessoas fossem desalojadas e colocadas em outra área para garantir-se a preservação do Parque.

Para Fernandes (2015) em áreas de fronteira, a presença do Estado é frequentemente associada à exploração dos recursos naturais e à implementação de medidas de controle social, sem considerar as necessidades reais das populações locais.

Além do dano ambiental, referidos moradores não estão conseguindo obter a infraestrutura básica consistente, sobretudo, no fornecimento de água pela empresa concessionária (Sanepar) diante da ilegalidade da ocupação em área de proteção ambiental, o que impede a empresa de promover o fornecimento de água, mesmo com o aval do poder público municipal acerca da ocupação.

Ou seja, são inúmeros os percalços oriundos da inobservância das normas urbanísticas e ambientais, de modo que o estabelecimento de critérios bem definidos é uma forma de, ao menos, minimizar essas adversidades e até evitar a invalidação posterior dos títulos de propriedade emitidos.

Na prática, apesar da demora, a Prefeitura Municipal conseguiu liberar o acesso à água e foi feita a implantação da estrutura de encanamento, dando cumprimento ao estabelecido pela lei, de realização da infraestrutura básica.

Ainda sobre as especificidades da fronteira no que tange à colonização, Santos (2004) destaca que a história de colonização no Brasil, especialmente em áreas de fronteira, resultou em uma marginalização estrutural das populações locais, o que reflete diretamente na falta de acesso a direitos fundamentais, como educação, saúde e infraestrutura urbana adequada.

A falta de título de propriedade e de um endereço regular é apenas um reflexo dessa exclusão histórica, onde as fronteiras geográficas não se limitam à divisão entre países, mas também às barreiras invisíveis que se impõem à própria cidadania e aos direitos dos indivíduos (Moreira, 2013).

Por questões de limitação de tempo e da própria análise e pesquisa realizada, não se investigou a fundo os dados concretos das famílias residentes nos núcleos urbanos e sua relação específica com a fronteira – migração, trabalho, atividades ilícitas.

O que se sabe, da experiência como residente e do conhecimento sobre a população que aqui reside, e das entrevistas realizadas, é que a população são miguelense, inclusive a que reside em núcleos urbanos informais, é morador da fronteira e se submete a todo o sistema a ela intrínseco: seja por frequentar o Paraguai e a Argentina, por atravessar a Ponte da Amizade até Ciudad del Este para pagar mais barato nos produtos, uma vez que o custo de vida de São Miguel do Iguçu/PR para bens e produtos é demasiado alto, e que muitas pessoas vieram, inclusive, do Paraguai, não tendo nacionalidade brasileira. Logo, essas famílias são, de fato, marcadas pela fronteira e por todas as relações jurídicas e consequências práticas a ela atinentes.

Diante disso, para que haja eficácia na aplicação da Lei do REURB, com a concretização das políticas públicas de moradia, é necessário que os agentes políticos e os agentes públicos envolvidos, de fato, estudem a área a ser regularizada, a fim de verificar a melhor solução para os moradores. Trata-se de um olhar interdisciplinar - de diversos setores - para a inserção dessa população no ordenamento urbano da cidade.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da pesquisa da aplicação da Lei da REURB em São Miguel do Iguçu/PR, sob a ótica dos aspectos sociológicos, geográficos e históricos de território, trazidos por Haesbaert (2002), conclui-se o panorama da política pública da REURB do ponto de vista de cada um desses elementos.

Embora no decorrer da história da ocupação territorial do país, incluindo-se da região fronteira, os principais sujeitos para o surgimento dos núcleos urbanos e rurais irregulares foram agentes econômicos e políticos (empresas capitalistas, trabalhadores e estados, enquanto unidades econômicas e políticas), a análise da regularização desses núcleos, agora, impõe a atenção para a questão jurídica, legal, política e social, no intuito de implementar a política pública e solucionar, pelo menos em parte, o problema.

Considera-se a legislação da Reurb, como marco normativo promotor de mudança social por meio da regularização urbana. A luta pelo espaço e construção do território é, por sua vez, intrínseca aos problemas econômicos que originam a desigualdade social e a luta de classes. Neste contexto, compreender como essas ocupações se constituíram, possibilitou o entendimento da origem pode ser considerado o pilar para a construção do pensamento apto a ensinar a mudança da condição social de pessoas que vivem em situação de moradia irregular.

A paisagem atual da cidade, tem como elementos de formação as desigualdades sociais, estruturais, econômicas, e culturais encontradas nos núcleos urbanos, diante das experiências e das condições de moradia da população em que vivem e do acesso – ou não – aos serviços públicos essenciais básicos.

O estudo da ocupação histórica da região de Foz do Iguçu/PR e da origem da colonização de São Miguel do Iguçu/PR – de forma interdisciplinar por meio da pesquisa histórica, geográfica, urbanística e paisagística, normativa e social – possibilitou a compreensão de vários aspectos da formação das fronteiras territoriais e culturais de como é hoje. A desigualdade social existente na região, a ausência de núcleos urbanos adequados e de melhores condições habitacionais e paisagísticas das cidades da tríplice fronteira, são consequências da desvalorização dos habitantes originários e da concessão das terras devolutas às empresas estrangeiras.

Verificou-se que São Miguel do Iguçu/PR era apenas um distrito de Foz do Iguçu/PR, quando se iniciou a sua colonização, por volta de 1940, pela Colonizadora Gaúcha e, posteriormente, pelas demais colonizadoras mencionadas (Guairacá, Cacic, *Pan Air*, Santa Maria e Silva Jardim). Neste viés, a Colonizadora Gaúcha, teve, de fato, papel fundamental na

colonização, principalmente o seu sócio Arlindo Mosé Cavalca e a sua família, responsáveis por criar iniciativas e promover o desenvolvimento da cidade nos seus primórdios, até a chegada dos outros colonizadores.

No aspecto econômico, verificou-se a produção de subsistência, em que as famílias plantavam e colhiam para se alimentar e adquiriam produtos fabricados no próprio município, conforme as empresas ali foram sendo instaladas. Por outro lado, a história da colonização do município possui muitos hiatos e foi possível perceber o critério da etnia italiana para o acesso à terra, bem como a busca de famílias do Rio Grande do Sul e, depois, de Santa Catarina. Por sua vez, não se faz referência a pessoas ou a famílias que já vivessem na região, sobretudo os povos originários.

A Colonizadora Gaúcha concentrou esforços para trazer famílias do Rio Grande do Sul e iniciar uma nova vila, que ganhou o nome de “Gaúcha” até a emancipação, quando se tornou São Miguel do Iguaçu/PR. Apesar disso, nota-se a ausência de registros históricos dos demais colonizadores ou loteadores que dividiram o restante do Município, nas áreas distantes da sede.

A Vila Itacorá, região que pertencia ao Município de São Miguel do Iguaçu, já habitada e colonizada, deixou de existir com o alagamento de Itaipu, culminando na retirada das famílias, que foram morar em outras regiões do município. A ocupação territorial do município já era, desde essa época (meados de 1960) formada por agricultores, o que ainda se verifica na realidade. Posteriormente, muitas pessoas vieram de outras regiões, especialmente do Paraguai, motivadas pelo Sistema Único de Saúde aqui existente, tendo sido constatado que os núcleos urbanos informais abrigam várias dessas pessoas.

Conquanto tenha se constatado que a Prefeitura tenha ficado inerte aos primeiros loteamentos e núcleos urbanos constituídos, o primeiro Plano Diretor Municipal foi formulado em 2004. Estima-se que a demora decorre da ausência de interesse político – já que um plano diretor representa, dentre outras, uma normativa de limitação às atividades de construção desordenada⁴¹ – de ausência de visualização da necessidade e de ausência de pessoal capacitado, além da não obrigatoriedade para municípios com menos de 20.000 (vinte mil) habitantes, conforme art. 182, parágrafo primeiro, da Constituição (Brasil, 1988).

Nisso se verifica uma situação peculiar que diz respeito à condição da fronteira na qual São Miguel do Iguaçu/PR está inserida. Isso porque, em que pese não ser obrigatório, segundo

⁴¹ “Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo: I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;” (Brasil, 2001).

a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade trouxe essa obrigatoriedade para SMI, posto que além do critério de ter mais de vinte mil habitantes, para a obrigatoriedade, também elencou: “IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico; e VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos” (Brasil, 2001 e 2012).

Assim, percebe-se que o município se enquadra como área de interesse turístico, embora não tanto quanto Foz do Iguaçu, mas que abrange grande parte do lago e recebe turistas o ano todo na Prainha do Ipiranga. Já a questão de processos hidrológicos de grande impacto também se relaciona com o Lago de Itaipu, mas tal previsão decorre de alteração recente do Estatuto da Cidade, de modo que o primeiro plano diretor, em 2004, não decorreu dessa questão.

A importância do Plano Diretor de fato consiste na ordenação do território do Município, especialmente o urbano e visa o crescimento da cidade de forma a promover o bem-estar da população. Nesse sentido, é possível que existam áreas destinadas à promoção de habitação social, com a previsão de requisitos urbanos mais flexíveis.

Sobre a Zona de Interesse Social (ZEIS), destinada à construção de habitação para a população de baixa renda, o plano diretor de 2004 não fazia tal previsão. Esta área foi contemplada no Plano Diretor vigente, de 2017, sendo uma área disponível para os casos que não podem ser regularizados pela Lei do REURB.

O instituto do REURB promoveu a regularização de mais de 60 (sessenta) lotes, entregando a matrícula para cerca de 200 (duzentas) famílias. Todavia, o procedimento careceu de medidas importantes para a sua exatidão, apresentando diversas falhas, como o equívoco de metragens promovidas pela empresa contratada pela população para a realização dos serviços de topografia.

Por consequência da inércia do Poder Público na regulamentação e na fiscalização do crescimento urbano e do planejamento urbano efetivo, hoje constatam-se diversos núcleos urbanos informais no município, que necessitam de regularização. Neste ponto, o capitalismo funciona de maneira contraditória. Embora busque acumulação de capital no centro para continuar acumulando sem interrupções, ele precisa se expandir para as margens.

Ou seja, ele começa onde é o centro da cidade e vai se expandindo para as margens do território. Entre as diferentes formas de se fazer isso, as mais comuns são a especulação imobiliária, a gentrificação e o controle da classe trabalhadora. Estes três elementos são constantes, por isso que o surgimento de novos bairros regularizados não é frequente.

Diante disso, a Lei do REURB, apesar das inconsistências jurídicas, legais e técnicas, objetos de questionamentos por diversos setores, teve papel fundamental na promoção da

regularização fundiária urbana e rural, especialmente no município de São Miguel do Iguçu/PR, na região da tríplice fronteira do Paraná, promovendo mudanças concretas na situação das ocupações antes informais e agora regulares, com o devido título de proprietários aos reais ocupantes e promovendo a qualidade de vida e a entrega de infraestrutura como condições básicas de moradia e sobrevivência, mesmo que em passos lentos.

Vislumbrou-se que a Lei da Reurb trouxe inúmeros instrumentos jurídicos expressos - no total de 15 (quinze), desdobráveis em mais - no seu artigo 15, possibilitando com que a regularização pudesse ser feita, independentemente da situação que se apresentasse no núcleo irregular, como: propriedade da área ser pública ou ser de titularidade de terceiros; área sem titularidade nenhuma; área verde de proteção ambiental, dentre outras. Não obstante, o Município de São Miguel do Iguçu/PR se utilizou, tão somente, da legitimação fundiária, prevista no artigo 15, inciso I, e conceituada nos artigos 11, inciso VII, e 23, da Lei da Reurb.

Na tríplice fronteira entre Brasil, Paraguai e Argentina, há uma rica interação cultural e econômica que molda significativamente as dinâmicas urbanas e políticas públicas locais. Essa região, que inclui Foz do Iguçu, Ciudad del Este e Puerto Iguazú, é marcada por um forte entrelaçamento de identidades nacionais e práticas socioeconômicas, com implicações diretas na organização do espaço urbano.

As interações econômicas, como o comércio na Ciudad del Este e o turismo impulsionado pelas Cataratas do Iguçu, criam fluxos intensos de capital e trabalho, que, por sua vez, estimulam a urbanização desordenada e aumentam as desigualdades sociais. A presença de grandes projetos, como a Usina Hidrelétrica de Itaipu, também demonstra o impacto geopolítico e econômico da região, que, além de gerar empregos, fomenta a criação de infraestrutura urbana moderna voltada para atrair turistas e investidores. No entanto, essas iniciativas frequentemente ignoram as necessidades das populações locais marginalizadas, como indígenas e trabalhadores informais, exacerbando a fragmentação socioespacial (André, 2016; Arruda & Riit, 2010).

Culturalmente, a tríplice fronteira é um espaço de convergência linguística, gastronômica e de costumes, onde convivem brasileiros, paraguaios e argentinos, bem como populações indígenas guarani. Essa mistura cultural influencia tanto as práticas sociais quanto as políticas públicas, exigindo uma abordagem transnacional para questões como educação e saúde (Boaventura, 1998).

Áreas de fronteira enfrentam desafios peculiares, como a dificuldade de fiscalização de ocupações irregulares e a aplicação da legislação. Na tríplice fronteira, as jurisdições compartilhadas entre os países tornam complexa a coordenação de ações efetivas para

regularização fundiária. Isso é agravado por interesses divergentes entre os governos e a falta de integração nas políticas de planejamento urbano (Arruda & Riit, 2010).

A proximidade com a fronteira também facilita atividades ilícitas, como contrabando e tráfico, que podem influenciar as decisões sobre regularização fundiária e urbanização. Por exemplo, áreas urbanas próximas às zonas de fronteira frequentemente servem como pontos de apoio para redes de atividades ilegais, dificultando os esforços de planejamento sustentável. Além disso, os impactos dessas atividades podem levar ao aumento da militarização de certas áreas, prejudicando o desenvolvimento inclusivo e sustentável (André, 2016).

Esses fatores destacam a necessidade de soluções intergovernamentais e regionais que considerem tanto os aspectos socioeconômicos quanto às especificidades culturais das áreas de fronteira para promover um desenvolvimento mais equilibrado e justo.

O texto "Reflexões sobre desigualdade socioespacial em áreas de fronteira" do autor Boaventura de Sousa Santos reflete sobre as dinâmicas das áreas de fronteira e suas implicações para as desigualdades socioespaciais, utilizando como base seu conceito de "modernidade abissal". Segundo Santos, a construção dessas desigualdades está ligada a processos históricos de exclusão e colonialismo, que moldaram as fronteiras como zonas de tensão e interação entre diferentes sistemas de poder. Ele propõe uma leitura crítica dessas dinâmicas, destacando como as fronteiras reproduzem desigualdades sociais, culturais e econômicas.

A obra também explora como as interações transfronteiriças são marcadas pela "cosmopolitização subalterna", termo que ele utiliza para descrever a interação entre populações marginalizadas que, apesar das adversidades, resistem e criam formas alternativas de existência. Santos sugere que repensar as políticas públicas para essas áreas requer uma ruptura epistemológica com paradigmas modernos excludentes, visando uma abordagem mais inclusiva e solidária.

Por fim, constata-se que a irregularidade da titulação das propriedades é um problema que persiste desde a época da colonização, porquanto alguns lotes ainda estão em nome da Colonizadora Gaúcha e ainda estão registrados no Ofício de Foz do Iguaçu/PR, pendentes de transferência para o município de São Miguel do Iguaçu/PR. Conquanto o escopo seja a melhora habitacional e a promoção da infraestrutura e qualidade de vida, o projeto foi implantado sem a promoção prévia dessas condições, revelando contradições entre o texto legal e a sua realidade concreta. A REURB, apesar de ser uma ferramenta importante, ainda não consegue superar os efeitos dessa marginalização histórica, especialmente em áreas de difícil acesso e de baixo apoio estatal, como as comunidades de fronteira de São Miguel do Iguaçu (Lima, 2011; Castells, 1999).

REFERÊNCIAS

60 ANOS de História do Grupo Cavalca. Produção de Fabiana Comunelo. São Miguel do Iguçu/PR, 2009. Roteiro escrito.

ABRANCHES, Sérgio. **Presidencialismo de coalizão: raízes e evolução do modelo político brasileiro**. 1ª ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2018.

ALBANO, Karine. **Trabalhadores Rurais e Sindicato em Matelândia (Décadas de 1950 a 1970)**. 2019. Dissertação (Mestrado em História) – Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em História área de concentração História, Poder e Práticas Sociais, Universidade Estadual do Oeste do Paraná, Marechal Cândido Rondon, 2019. Disponível em: https://tede.unioeste.br/bitstream/tede/4312/5/Karine_%20Albano_2019.pdf. Acesso em: 29 jan. 2023.

AMARAL, E. L. O impacto da informalidade no planejamento urbano: A realidade das áreas periféricas no Brasil. *Revista Brasileira de Planejamento Urbano*, 2017.

Associação para o Desenvolvimento Habitacional Sustentável de Santa Catarina. **ADEHASC**. Notícias. Busca por “Foz do Iguçu”. Disponível em: <https://www.adehasc.com.br/adehasc-entrega-matriculas-ao-nucleo-gleba-guarani-em-foz-do-iguacu-pr/>. Acesso em: 01 jul. 2024.

AVARES, Raul. O combate naval do Monte Santiago. **Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro**. Rio de Janeiro, v. 155, t. 101, p. 168-203, 1953.

BACHI, I., & SOUZA, L. da R. de. (2019). Direito humano à moradia e regularização fundiária. **Revista do Instituto de Direito Constitucional e Cidadania**. 4(1), 163-175. Disponível em: <https://doi.org/10.48159/revistadoidcc.v4n1.bachi.souza>. Acesso em: 02 ago. 2023.

BRASIL. **Código Civil de 1916**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência do Congresso. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. [Constituição (1891)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 24 de fevereiro de 1891**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência do Congresso. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm. Acesso em: 05 dez. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 17 jul. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018**. Regulamenta a Lei do Reurb. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: 24 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto-lei nº 3.689, de 3 de outubro de 1941**. Código de Processo Penal. Disponível: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3689.htm. Acesso em: 26 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Disponível: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Acesso em: 24 fev. 2025.

BRASIL, Escola. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/historiab/guerra-contestado.htm>. Acesso em: 21 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.380/1964.** Lei do Sistema Financeiro de Habitação. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14380.htm. Acesso em: 01 jul. 2024.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.** Código Tributário Nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm. Acesso em: 26 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.015/73.** Lei do Registro Público. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm. Acesso em 10 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.766/79.** Lei do Parcelamento do Solo. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm. Acesso em 26 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** (Código Civil). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 01 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257 /2001.** Estatuto da Cidade. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/////LEIS/LEIS_2001/L10257.htm#:~:text=LEI%20No%2010.257%2C%20DE%2010%20DE%20JULHO%20DE%202001.&text=Regulamenta%20os%20arts.%20182%20e,urbana%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs.&text=Art.,Par%C3%A1grafo%20%C3%BAnico. Acesso em 10 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.** Lei do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm. Acesso em: 03 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009.** Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida e regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm. Acesso em: 03 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.105/2015.** Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 01 mar. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula n. 364. Corte Especial. Publicado em 03 nov. 2008. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2012_32_capSumula364.pdf. Acesso em: 02 mar. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula n. 486. Corte Especial. Publicado em 01 ago. 2012. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoinstitutional/index.php/sumstj/article/download/5174/5299>. Acesso em: 02 mar. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. ADI 3.105-DF – Distrito Federal. Relator: Min. Ellen Gracie. Julgamento finalizado em 09 mar. 2007. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=2192089>. Acesso em: 02 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465/2017.** Lei do Reurb (2017). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. 21 ago. 2023.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Cidades: São Miguel do Iguacu/PR, histórico.** Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-miguel-do-iguacu/historico>. Acesso em: 29 jan. 2024.

BRAZ, Fábio César. **História do Paraná: das origens à atualidade**. 1ª ed. Arapongas: El Shaddai, 2000.

CAMARGO, Geraldo Leão Veiga de. **Paranismo: Arte, Ideologia e Relações Sociais No Paraná. 1853 – 1953**. 2007. Tese (Doutorado em História) – Setor de Ciências Humanas, Letras e Artes da Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2007.

CARDIN, Eric Gustavo. ALBUQUERQUE, José Lindomar Coelho. Fronteiras e deslocamentos. **Revista Brasileira de Sociologia**. Vol. 06, nº 12. Jan-Abr, 2018.

CASAGRANDE, Roberto Antonio. **Igreja Católica e Companhias Colonizadoras na (re)ocupação da Região Oeste do Estado do Paraná (1940-1970)**. 2002. Dissertação (Mestrado em História) – Programa Associado de Pós-Graduação em História UEM/UEL, Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2002.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CAÚLA, Bleine Queiroz. MARTINS, Dayse Braga. GOUVEIA, Roberta de Araújo. A política de regularização fundiária urbana (Reurb) na cidade de Fortaleza, Ceará e a (in)constitucionalidade da usucapião administrativa no contexto da Lei nº 13.465/2017. **Revista Culturas Jurídicas**. Ceará, vol. 6, Núm. 14, mai./ago., 2019. Disponível em: <http://www.culturasjuridicas.uff.br>. Acesso em: 30 jun. 2024.

CAVALCA, Armindo. **Família Cavalca: As Pegadas de uma Trajetória**. Cascavel: Gráfica IGOL, 2010.

COLODEL, José Augusto. **Matelândia: História e Contexto**. Cascavel, ASSOESTE, 1992.

CTMGeo. **Georreferenciamento de São Miguel do Iguçu/PR**. Pesquisa por Distritos de São Miguel do Iguçu/PR. Disponível em: <https://saomiguel.ctmgeo.com.br:10082/geoview/municipios.ctm>. Acesso em 08 dez. 2023.

CURY, Mauro José Ferreira. **Territorialidades transfronteiriças do Iguassu (TTI): Interconexões, interdependências e interpenetrações nas cidades da tríplice fronteira. Foz do Iguçu/PR (BR), Ciudad Del Leste (PY) e Puerto Iguazú (AR)**. Universidade Federal do Paraná. Tese do Programa de Pós-graduação em Geografia, setor Ciências da Terra, como requisito parcial para a obtenção do título de Doutor em Geografia. Espaço, Sociedade e Ambiente. Orientador: Prof.: Dr. Nilson Cesar Fraga. Curitiba, 2010.

FERNANDES, Bernardo Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional 15ª Edição**, Ed. Juspodivm, 2023.

FILHO, Afonso de Alencastro G. História, Região & Globalização. [Digite o Local da Editora]: Grupo Autêntica, 2009. E-book. ISBN 9788582172230. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788582172230/>. Acesso em: 01 jul. 2024.

FUINI, Lucas Labigalini. **Sobre Poder e Território na Geografia Política de Claude Raffestin**. Raffestin, C. Por uma geografia do poder. Tradução de Maria Cecília França. SP: Ática, 1993. Revista da Casa da Geografia de Sobral, Sobral/CE, v. 17, n. 3, p. 162-168, dez. 2015, <http://uvanet.br/rcgs>. ISSN 2316-8056, 1999, Universidade Estadual Vale do Acaraú.

GENEVOIS, Marie Louise Bulhões Pedreira. COSTA, Olavo Viana. Carência Habitacional e Déficit de Moradias: questões metodológicas. **São Paulo em Perspectivas**. Volume 15(1). São Paulo, 2001. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/spp/a/nGCNJB4CRXzRfFL4YTKPcFm/?format=pdf>. Acesso em 01 mar. 2025.

GOMES, Magno Federici.; PINTO, Wallace Douglas da Silva. A função socioambiental da propriedade e o desenvolvimento sustentável. Revista da Universidade Vale do Rio Verde, v.13, n. 2, p. 236- 250, 2015. Disponível em: http://periodicos.unincor.br/index.php/revistaunincor/article/view/2171/pdf_373. Acesso em: 16 jan. 2025.

GOOGLE. Mapa Travessão Silva Jardim. 2025. Disponível em: https://www.google.com.br/maps/@-25.4170711,-54.2363055,18497m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIyNi4xIKXMDSOJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D. Acesso em: 2 mar. 2025.

GREGORY, Valdir. **Os eurobrasileiros e o espaço colonial: migrações no Oeste do Paraná (1940-1970)**. Cascavel: EDUNIOESTE, 2002.

HAESBAERT, Rogério. Territórios alternativos. Editora Contexto, 2002. E-book. ISBN 9788572442022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788572442022/>. Acesso em: 30 jun. 2024.

HISTÓRIA de vida da fundação da De Paula. (2018) Disponível em: <https://depaulacontadores.com.br/historia-de-paula>. Acesso em 08 dez 2023.

HOFF, Sandino. **A ocupação do norte**. In: PAZ, Francisco. Cenários de economia e política: Paraná. Curitiba: Prephacio, 1991.

IBGE. Base cartográfica contínua do Brasil ao milionésimo, escala 1:100 000 - BCIM. Versão 2014. Rio de Janeiro, 2014. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/bases-cartograficas-continuas/15759-brasil.html?edicao=16033&t=downloads>. Acesso em: 19 jun. 2024.

IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-miguel-do-iguacu/panorama>. Acesso em 08 dez 2023.

IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-miguel-do-iguacu/pesquisa/23/27652>. Acesso em 03 jan. 2024.

KANT, Immanuel. **Fundamentação da metafísica dos costumes**. Tradução Paulo Quintela. Lisboa: Edições 70, 2007.

KNACK, Aiglê Cavalca. **Família Cavalca**. São Miguel do Iguacu/PR: Grasmil, 1994.

KOLING, Paulo José. A revolta de 1957 no Sudoeste do Paraná: a luta pela Terra entre memórias e comemorações. Guarapuava, PR: Ed Unicentro, 2018.

LIMA, A. P. Desafios de fronteira: A marginalização e o abandono nas áreas limítrofes. Revista Brasileira de Geopolítica, 2011.

LIMA, Márcia Azevedo de. Regularização Fundiária: Desafios e possibilidades. Curitiba: Igam, 2023.

LIMA, Perci. **Foz do Iguacu/PR e sua História**. Ed. Unioeste, 2001.

MEDEIROS, Gabriel Vinicius Jesus Maia et al. **A regularização fundiária e o ordenamento territorial urbano: avanços e desafios**. Revista Baru - Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos, Goiânia, v. 8, p. 16, fev. 2022. ISSN 2448-0460. Disponível em:

<http://seer.pucgoias.edu.br/index.php/baru/article/view/9011/5476>. Acesso em: 23 set. 2022. doi: <http://dx.doi.org/10.18224/baru.v8i1.9011>.

MEMÓRIA RONDONENSE. **Calendário histórico**. Matéria jornalística em sítio eletrônico, 2015. Disponível em: <https://www.memoriarondonense.com.br/calendario-historico-single/2/21/>. Acesso em: 29 jan. 2024.

MITIDIERO, Daniel F.; MARINONI, Luiz Guilherme B.; SARLET, Ingo W. **Curso de direito constitucional**. 12. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2023. E-book. p.43. ISBN 9786553624771. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553624771/>. Acesso em: 03 mar. 2025.

MOREIRA, F. R. Fronteiras, território e cidadania no Brasil. São Paulo: Hucitec, 2013.

MOTA, Lúcio Tadeu. **História do Paraná: ocupação humana e relações interculturais**. Maringá: Eduem, 2012. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/280311414_Historia_do_Parana_ocupacao_humana_e_relacoes_interculturais. Acesso em: 18 fev. 2024

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR. **História**. Disponível em <<https://saomiguel.pr.gov.br/o-municipio/historia/#:~:text=A%20primeira%20delas%20teve%20in%C3%ADcio,a%20presen%C3%A7a%20do%20mundo%20civilizado.>>. Acesso em: 23 ago. 2023.

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR. Prefeitura de São Miguel do Iguaçu/PR. **História**. Disponível em: <https://saomiguel.pr.gov.br/o-municipio/historia/>. Acesso em: 29 jan. 2024.

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR. **Lei Municipal n. 1.625/2004**. Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/a1/pr/s/sao-miguel-do-iguacu/lei-ordinaria/2004/163/1625/lei-ordinaria-n-1625-2004-dispoe-sobre-a-criacao-organizacao-e-supressao-de-distritos?q=distrito>>. Acesso em: 23 ago. 2023.

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR. **Lei Municipal n. 2.778/2016**. Ampliação do Perímetro Urbano. Disponível em: <https://saomiguel.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/02/Lei-dos-Perimetros-Urbanos-%E2%80%93-2778.2016-pdf.pdf>. Acesso em: 15 ago. 2024.

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR. **Lei Municipal n. 3.265/2019**. Disponível em: <https://saomiguel.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/02/Lei-dos-Perimetros-Urbanos-%E2%80%93-3265.2019-%E2%80%93-Amplia-Perimetro-Urbano-pdf.pdf>. Acesso em: 22 ago. 2023.

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR. **Mapa da Sede do Município**. 2021. Disponível em: <https://saomiguel.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/02/Mapa-da-Sede-do-Municipio.pdf>.

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR. **Plano Diretor do Município**. Lei Municipal n. 2.777/2016. Disponível em: <https://saomiguel.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/02/LEI-do-plano-direto-municipal-2777-2016-pdf.pdf>. Acesso em: 22 ago. 2023.

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU. **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PHILS)**. Disponível em: <https://publicacoesmunicipais.com.br/eatos/smi?id=184640&act=3309>. Acesso em: 01 jul. 2024.

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR. **Projetos de Regularização Fundiária**. Bairros São Vicente, Santa Ana, Cacic II, Barro Branco/Serra do Mico, Incra, Guanabara, Cotiporã, Cacic, Ecovilla, Santa Catarina, Jardim Social e Santa Rosa. Secretaria Municipal de Planejamento (Gestão

2021-2024). Disponível em: <https://publicacoesmunicipais.com.br/eatos/smi>. Acesso em: 22 ago. 2023.

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU. Secretaria Municipal de Assuntos Comunitários. Projeto Reurb: Jardim Social. **Pasta nº 10. Matrículas nº 9.874, 11.154, 14.012 e 15.803 do Cartório de Registro de Imóveis**. São Miguel do Iguaçu, Paraná, 2022. Arquivo digital.

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR. Secretaria Municipal de Educação. **Caderno de História de São Miguel do Iguaçu/PR**. Prefeitura Municipal, 1999.

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU/PR. Secretaria Municipal de Educação. **Dados do Município de 1996**. Prefeitura Municipal, 1996.

NADER, Paulo. **Introdução ao Estudo do Direito**. 46. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. ISBN 9788530994570. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994570/>. Acesso em: 03 mar. 2025.

NEVES, Adriana F.; PAULA, Maria Helena de; ANJOS, Petrus Henrique Ribeiro dos; BERNARDO, Jozimar. **Estudos Interdisciplinares em Ciências Ambientais, Território e Movimentos Sociais**. São Paulo: Editora Blucher, 2016. E-book. ISBN 9788580391596. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788580391596/>. Acesso em: 14 ago. 2024.

NEVES, Pedro Dias Mangolini. CAMARGO, Fernando Monteiro. NEVES, Gabriel Dias Mangolini. Tríplice fronteira: Foz do Iguaçu/PR, Ciudad del Este e Puerto Iguazu. **Revista Interface**, Tocantins, ed. 10, p. 70-78, dez. 2015. Disponível em: <https://sistemas.uft.edu.br/periodicos/index.php/interface/article/view/1890>. Acesso em: 18 fev. 2024.

OLIVEIRA, João Pacheco de. **O nascimento do Brasil e outros ensaios: “pacificação”, regime tutelar e formação de alteridades**. Rio de Janeiro: Contra Capa, 2016.

PERLMAN, Janice E. ST2, 3 Re-configurações territoriais: Re-estruturações econômicas e sócio-espaciais. Marginalidade: Do Mito a Realidade nas Favelas do Rio de Janeiro 1969-2002.

PIOVESAN, Flávia. **Direitos humanos e o direito constitucional internacional**. 14. ed., rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2013.

PIRES, Felipe Chiarello, Lilian Regina Gabriel M. **Novos Paradigmas da Regularização Fundiária Urbana. São Paulo: Almedina Brasil, 2019**. E-book. p.9. ISBN 9788584935505. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788584935505/>. Acesso em: 09 fev. 2025.

POMORSKI, Hélio. PAGOT, Ferdinando Felice. **São Miguel do Iguaçu/PR: Estórias e Histórias**. São Miguel do Iguaçu/PR: Secretaria Municipal de Cultura e Esportes, 2000.

PRIORI, A., et al. História do Paraná: séculos XIX e XX. **A história do Oeste Paranaense**, Maringá, EDUEM, p. 75-89, ago. 2012. Disponível em: <https://books.scielo.org/id/k4vrh/pdf/priori-9788576285878-07.pdf>. Acesso em: 29 jan. 2024.

QUEIROZ, Paulo Roberto Cimó. **A Companhia Mate Laranjeira, 1891-1902: Contribuição à História da Empresa Concessionária dos Ervais do Antigo Sul de Mato Grosso**. 2012. Universidade Federal da Grande Dourados. Disponível em: https://www.abphe.org.br/arquivos/paulo-roberto-cimo-queiroz_2.pdf. Acesso em: 18 fev. 2024.

REMPEL, Laura Inês. **O direito constitucional à moradia: A Regularização Fundiária Urbana (REURB) nas cidades de Lajeado/RS e Estrela/RS**. Universidade do Vale do Taquari. Curso de

Direito, como requisito parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito. Orientador: Prof.: Dr. Profa. Luciana Turatti. Lajeado, 2023.

RIBEIRO, Danilo Jorge. **Metamorfoses na Cidade. Tensões e Contradições na Produção e Apropriação do Espaço Urbano em Foz do Iguaçu/PR**. Dissertação para o programa de pós-graduação em Ciências Sociais da Universidade Estadual do Oeste do Paraná, sob orientação do Prof. Eric Gustavo Cardin e Coorientação da Prof. Dra. Andreia Moassab.

RIBEIRO, Maria de Fátima Bento. **Memórias do Concreto: Vozes na construção de Itaipu**. Cascavel: Edunioeste, 2002.

SANTOS, Milton. **A Urbanização brasileira**. 5 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005.

SAQUET, Marcos Aurelio. SPOSITO, Eliseu Savério (organizadores). **Territórios e territorialidades: teorias, processos e conflitos**. 1 ed. São Paulo: Expressão Popular: UNESP. Programa de Pós-Graduação em Geografia (Geografia em Movimento), 2008.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988**. 9. ed. rev. atual. – Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2011.
SIASI. Secretaria de Saúde Indígena. **Sistema de Informações da Atenção à Saúde Indígena. (SIASI)** Disponível em: <https://terrasindigenas.org.br/pt-br/terras-indigenas/3606>. Acesso em 08 dez. 2023.

SILVA, C. M. R. BUFFO, M. B. R. ARAÚJO, D. M. C. D. **Cartilha REURB: Poder Público**. Associação dos Registradores de Imóveis do Paraná (ARIPAR), 2024.

SILVA, Micael Alvino da. LISBOA, Marcelino Teixeira. GIMENEZ, Heloisa Marques. Extremo Oeste: A historiografia regional, o Oeste e a (Tríplice) Fronteira internacional do Paraná. **Revista de História Regional**, Ponta Grossa, v. 27, n. 1, p. 360-386, 2022. Disponível em: <https://revistas.uepg.br/index.php/rhr/article/view/19908>. Acesso em: 29 jan. 2024.

SINGER, Paul. **Urbanização e desenvolvimento**. Grupo Autêntica, 2017. E-book. ISBN 9788551300343. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788551300343/>. Acesso em: 01 jul. 2024.

SOARES, M. R.; SANTOS, M. A. Exclusão social e dificuldades no acesso à infraestrutura em zonas periféricas. *Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, 2018.

SOUTO, Fernanda R.; REIS, Anna C G.; GIACOMELLI, Cinthia L F.; et al. **Registro de imóveis e gestão patrimonial**. Porto Alegre: SAGAH, 2021. E-book. ISBN 9786556901596. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556901596/>. Acesso em: 03 mar. 2025.

SPOSITO, Eliseu Savério. Sobre o conceito de território: um exercício metodológico para a leitura da formação territorial do sudoeste do Paraná. In: RIBAS, A. D.; SPOSITO, E. S.; SAQUET, M. A. **Território e Desenvolvimento: diferentes abordagens**. Francisco Beltrão: Unioeste, 2004.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. Presidente Prudente: Editora Contexto, 2001.

SZESZ, Christiane Marques. O conceito de região: discursos e representações do Paraná. **Cultura & Cidadania – Coletânea**, ANPUH-PR, v. 1, p. 293-323, 1996.

TOILLIER, Jean Sebastian. **A formação do professor (de matemática) em terras Paranaenses inundadas**. Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho. Tese do Programa de Pós-

graduação em Matemática, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Matemática. Prof.: Ivete Maria Braldi. Rio Claro, 2013.

VANIN, Fábio S. **Direito, Urbanismo e Política Pública**. Grupo Almedina, 2022. E-book. ISBN 9786556276366. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786556276366/>. Acesso em: 01 jul. 2024.

VARGAS, Fábio Aristimunho. A Fronteira como lugar: Identidade e cultura na Região da Foz do Rio Iguaçu. *in Aspectos da comunidade imaginada da Tríplice Fronteira: Estudos para o segundo centenário de Foz do Iguaçu*. VARGAS, Fábio Aristimunho (org.). Foz do Iguaçu: Novas Edições Acadêmicas, 2016.

VASAK, Karel. A 30-year struggle; the sustained efforts to give force of law to the Universal Declaration of Human Rights. **The UNESCO Courier: a window open on the world**, XXX, 11, p. 28-29, 32, illus. Disponível em: <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000048063>. Acesso em 24 fev. 2025.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais**. Vol. 4. 25ª Edição 2025. 25. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. E-book. p.185. ISBN 9786559776863. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559776863/>. Acesso em: 02 mar. 2025.

WACHOWICZ, Ruy Christovam. **Obrageros, Mensus e Colonos: história do oeste paranaense**. Curitiba: Ed. Vicentina, 1982.

WESTPHALEN, Cecília Maria, 1927. **História documental do Paraná: primórdios da colonização moderna da região de Itaipu**. Curitiba: SBPH- PR, 1987.