

# Governança da terra: reflexões a partir da política de regularização fundiária do Piauí

Rodrigo Ribeiro Costa Cavalcante  
Rhubens Ewald Moura Ribeiro  
Cássio de Sousa Borges  
Eduarda e Silva da Cunha  
Ranyere Mendes de Oliveira Marques

Volume 2



Rodrigo Ribeiro Costa Cavalcante  
Rhubens Ewald Moura Ribeiro  
Cássio de Sousa Borges  
Eduarda e Silva da Cunha  
Rannyere Mendes de Oliveira Marques

**Governança da terra:** reflexões a  
partir da política de **regularização**  
**fundiária do Piauí**  
Volume 2

Teresina  
2026

**SUPERVISÃO EDITORIAL**

Ana Kelma Cunha Gallas

**DIAGRAMAÇÃO**

Kleber Albuquerque Gallas Filho

**DESIGN GRÁFICO E CAPA**

Ana Kelma Cunha Gallas

**IMAGENS DAS SEÇÕES**

Letícia Mendes (INTERPI)

**REVISÃO TÉCNICA**

Edson Rodrigues Cavalcante

**TI DOI MANAGER**

Eliezyo Silva



LESTU EDITORA, CONSULTORIA E  
COMUNICAÇÃO LTDA.

Contato: editora@lestu.org  
site: www.lestu.com.br  
Livraria: www.lestu.org

**GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ****Governador do Estado do Piauí**

*Rafael Tajra Fonteles*

**Vice-Governador do Estado do Piauí**

*Themístocles de Sampaio Pereira Filho*

**INSTITUTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PATRIMÔNIO  
IMOBILIÁRIO DO PIAUÍ – INTERPI****Diretor-Geral**

*Rodrigo Ribeiro Costa Cavalcante*

**Diretor Administrativo e Financeiro**

*Rannyere Mendes de Oliveira Marques*

**Diretor de Gestão Estratégica Fundiária**

*Vinicius Sales Oliveira Coelho*

**Diretora de Gestão Fundiária de Interesse Social**

*Clarecinda de Araújo Moura Jesuíno Teixeira*

**Diretor de Operações**

*Leonel Brito Lima*

**Diretor de Povos e Comunidades Tradicionais**

*Saullo Lopes Amorim Alves da Silva*

**Diretor de Sistemas e Inteligência Geoespacial**

*Rhubens Ewald Moura Ribeiro*

**FICHA CATALOGRÁFICA**

Elaborada por Edson Rodrigues Cavalcante 1649/CRB3

C572g Governança da terra: reflexões a partir da política de regularização fundiária do Piauí / CAVALCANTE, Rodrigo Ribeiro Costa; RIBEIRO, Rhubens Ewald Moura; BORGES, Cássio de Sousa; CUNHA, Eduarda e Silva da; MARQUES, Rannyere Mendes de Oliveira (Orgs.). v. 2. Teresina: Editora Lestu, 2026.

Trabalhos apresentados no I Congresso Científico do Instituto de Terras do Piauí (CINTERPI), realizado em Teresina, nos dias 2 e 3 de dez. 2025.

356 f; il.

ISBN: 978-65-85729-16-1

DOI: 10.51205/lestu.978-65-85729-16-1

1. Política fundiária- Piauí. 2. Regularização fundiária- Brasil. 3. Território e desenvolvimento regional. 4. Gestão Pública. I. Organizadores. II. Título. III. Localidade. IV. Instituição Promotora.

CDD: 333.31

Índices para catálogos sistemáticos:

Regularização fundiária - Brasil: Política fundiária - Piauí. Território e desenvolvimento regional. Gestão pública.

MOTTA, Sérgio; VASCONCELOS, Ana Paula. **Teoria geral da administração pública**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2002.

PIAUÍ. **Lei nº 7.294, de 10 de dezembro de 2019**. Dispõe sobre a política de regularização fundiária no Estado do Piauí e dá outras providências. Teresina, 2019. Disponível em: <https://www.interpi.pi.gov.br/wp-content/uploads/2024/02/Lei-Estadual-no-7.294-de-10-de-dezembro-de-2019.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2025.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO DO PIAUÍ-SEPLAN. **Relatório de Gestão 2024**. Teresina: <https://www.seplan.pi.gov.br/>.

PIAUÍ. **Lei nº 7.294, de 10 de dezembro de 2019**: dispõe sobre a política de regularização fundiária no Estado do Piauí e dá outras providências. Teresina, 2019. Disponível em: <https://www.interpi.pi.gov.br/wp-content/uploads/2024/02/Lei-Estadual-no-7.294-de-10-de-dezembro-de-2019.pdf>. Acesso em: 10 nov.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO DO PIAUÍ – SEPLAN. **Relatório de Gestão 2024**. Teresina: SEPLAN, 2024. Disponível em: <https://www.seplan.pi.gov.br/>. Acesso em: 10 nov. 2025.

# 9

## OS DESAFIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIAS NA ZONA RURAL DA CIDADE DE SÃO BENTO – MARANHÃO: O CENÁRIO NOS ÚLTIMOS 10 ANOS (2015-2025)

*The Challenges of Land Regularization in the Rural Area of the City of São Bento – Maranhão: The Scenario Over the Last 10 Years (2015-2025)*

*Los desafíos de la regularización de tierras en el área rural de São Bento – Maranhão: el panorama de los últimos 10 años (2015-2025)*

**João Leonardo Carvalho Araujo Sousa<sup>1</sup>**  
**Thalison Mateus Valentin Santos<sup>2</sup>**

### RESUMO

Este artigo analisa os principais desafios da regularização fundiária na zona rural de São Bento Maranhão, destacando suas implicações sociais, econômicas e ambientais. A pesquisa foi desenvolvida a partir de uma abordagem qualitativa, utilizando estudo de caso, entrevistas semiestruturadas, análise documental e observação em campo. Os resultados demonstram que a ausência de titulação da terra gera insegurança jurídica, dificulta o acesso a políticas públicas, compromete o desenvolvimento da agricultura familiar e perpetua a exclusão social. Além disso, identificou-se que entraves burocráticos, sobreposição normativa e falta de políticas locais específicas agravam o problema. Conclui-se que a regularização fundiária é condição fundamental para promover cidadania, justiça social e desenvolvimento sustentável no município, exigindo ações articuladas entre os diferentes níveis de governo e maior participação comunitária.

Palavras-Chaves: Regularização fundiária; Agricultura familiar; Desenvolvimento rural; Questão agrária; São Bento – Maranhão.

1 Graduando em Geografia Bacharelado, UEMA, joaoarvalholeonardo@gmail.com.

2 Graduando em Geografia Bacharelado, UEMA, thalisonvalen@gmail.com.

## ABSTRACT

*This article analyzes the main challenges of land regularization in the rural area of São Bento – Maranhão, highlighting its social, economic, and environmental implications. The research was conducted through a qualitative approach, using a case study, semi-structured interviews, document analysis, and field observation. The results show that the absence of land titles generates legal insecurity, restricts access to public policies, undermines family farming development, and perpetuates social exclusion. Furthermore, bureaucratic obstacles, overlapping regulations, and the lack of specific local policies aggravate the problem. It is concluded that land regularization is a fundamental condition to promote citizenship, social justice, and sustainable development in the municipality, requiring coordinated actions among different levels of government and greater community participation.*

*Keywords: Land regularization; Family farming; Rural development; Agrarian issue; São Bento – Maranhão.*

## RESUMEN

*Este artículo analiza los principales desafíos de la regularización de tierras en la zona rural de São Bento, Maranhão, destacando sus implicaciones sociales, económicas y ambientales. La investigación se desarrolló con un enfoque cualitativo, empleando un estudio de caso, entrevistas semiestructuradas, análisis de documentos y observación de campo. Los resultados demuestran que la falta de títulos de propiedad genera inseguridad jurídica, dificulta el acceso a políticas públicas, compromete el desarrollo de la agricultura familiar y perpetúa la exclusión social. Además, se identificó que los obstáculos burocráticos, la superposición de regulaciones y la falta de políticas locales específicas agravan el problema. Se concluye que la regularización de tierras es una condición fundamental para promover la ciudadanía, la justicia social y el desarrollo sostenible en el municipio, lo que requiere acciones coordinadas entre los diferentes niveles de gobierno y una mayor participación comunitaria.*

*Palabras clave: Regularización de tierras; Agricultura familiar; Desarrollo rural; Cuestión agraria; São Bento – Maranhão.*

## 1 INTRODUÇÃO

A questão fundiária no Brasil é marcada por profundas contradições históricas e desigualdades estruturais, especialmente no meio rural,

onde a concentração de terras e a informalidade da posse persistem como grandes obstáculos ao desenvolvimento social e econômico. No Maranhão, um estado com forte tradição agrária, esses dilemas se manifestam de forma aguda, e o município de São Bento, situado na Baixada Maranhense, não é exceção. A zona rural dessa localidade apresenta um complexo cenário de ocupações informais, ausência de títulos de propriedade e sobreposição de posses, gerando incerteza jurídica, conflitos e impedindo o acesso pleno dos agricultores a políticas públicas e crédito.

O processo de regularização fundiária rural é, portanto, uma ferramenta crucial para a garantia do direito à terra e para a efetivação da função social da propriedade, conforme preconiza a Constituição Federal de 1988 e a legislação infraconstitucional (como a Lei nº 11.952/2009 e a Lei nº 13.465/2017). No entanto, sua implementação na realidade de São Bento enfrenta desafios específicos, que vão desde a complexidade dos trâmites burocráticos e registrais até as questões ambientais e os conflitos sociais inerentes à disputa pela terra.

A questão fundiária no Brasil constitui um dos maiores desafios históricos para a consolidação da cidadania e para a promoção do desenvolvimento social e econômico no meio rural. A concentração de terras, os conflitos agrários e a ausência de políticas públicas eficazes de regularização fundiária configuram entraves que se refletem de maneira significativa em diversas regiões, sobretudo na Amazônia Legal e no Nordeste. No município de São Bento, no estado do Maranhão, a situação da zona rural revela-se particularmente delicada, uma vez que grande parte das famílias vive em áreas sem titulação formal, enfrentando dificuldades de acesso a crédito agrícola, políticas de habitação e serviços básicos de infraestrutura.

Segundo Fernandes (2008), a terra é um dos principais elementos estruturantes das relações sociais no campo, sendo também um fator de poder e de reprodução de desigualdades. Nesse sentido, compreender a regularização fundiária é compreender a luta por direitos fundamentais, como moradia digna, segurança jurídica da posse e acesso a políticas públicas. Além disso, autores como Sauer e Almeida (2011) destacam que

a regularização não deve ser vista apenas como um processo cartorial, mas como uma política de inclusão social que possibilita a transformação de territórios em espaços de cidadania e pertencimento.

A escolha do tema justifica-se pela relevância social e política da regularização fundiária em São Bento, visto que a ausência de títulos de propriedade contribui para a perpetuação da pobreza, para a insegurança da posse e para a intensificação dos conflitos agrários. Conforme aponta Fernandes (2010), sem resolver a questão fundiária não é possível pensar em desenvolvimento rural sustentável e em justiça social, pois o acesso à terra é condição elementar para a reprodução da vida e do trabalho no campo. Nesse cenário, torna-se urgente refletir sobre os entraves, as potencialidades e os caminhos possíveis para a efetiva implementação de políticas de regularização fundiária.

Dessa forma, o presente artigo tem como objetivo geral analisar os principais desafios da regularização fundiária na zona rural de São Bento – Maranhão, destacando suas implicações sociais, econômicas e ambientais. Como objetivos específicos, busca-se: (i) identificar os fatores históricos e estruturais que dificultam a regularização fundiária no município; (ii) discutir as políticas públicas existentes e suas limitações; e (iii) apontar possíveis estratégias que possam contribuir para a efetivação da segurança jurídica da terra e para a promoção da cidadania no campo.

Portanto, o estudo pretende contribuir para o debate acadêmico e político acerca da regularização fundiária, trazendo reflexões que dialogam com a realidade local e com o arcabouço teórico construído por autores como Fernandes (2008, 2010), Sauer e Almeida (2011) e Oliveira (1991), que apontam a centralidade da questão agrária como fundamento para a compreensão da desigualdade social no Brasil.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

A regularização fundiária é um tema de grande relevância na literatura sobre a questão agrária brasileira, pois envolve dimensões históricas, jurídicas, sociais e econômicas que moldaram a estrutura do campo no país. Desde o período colonial, a concentração da propriedade da terra

tem sido um elemento central de desigualdade, perpetuando exclusões sociais e dificultando o acesso de camponeses e trabalhadores rurais a condições dignas de vida e produção (OLIVEIRA, 1991).

Segundo Martins (1997), a questão agrária no Brasil não pode ser dissociada do processo histórico de formação da sociedade, onde a terra representou, além de recurso econômico, um instrumento de poder e dominação. Esse caráter histórico reforça os desafios atuais da regularização fundiária, uma vez que o acúmulo de conflitos e a ausência de políticas públicas eficazes dificultaram a construção de uma estrutura agrária mais justa.

A perspectiva de Fernandes (2008) acrescenta que a terra deve ser entendida como espaço de vida, identidade e cultura, ultrapassando a dimensão meramente econômica. Assim, a regularização fundiária não se limita ao ato de conceder títulos de propriedade, mas envolve a garantia de direitos fundamentais, como moradia, trabalho e cidadania. Essa visão amplia a compreensão sobre a importância do tema, destacando sua relação direta com o desenvolvimento humano e social.

Outro ponto fundamental no debate é a análise das políticas públicas voltadas para a regularização fundiária. Para Sauer e Almeida (2011), tais políticas precisam ser tratadas como instrumentos estruturantes de inclusão social, e não apenas como medidas cartoriais de formalização da posse. Nesse sentido, a regularização é vista como um processo multidimensional, capaz de integrar famílias ao sistema produtivo, reduzir conflitos agrários e fortalecer a governança territorial.

Além disso, Leite e Medeiros (2012) enfatizam que a falta de titulação compromete o acesso a linhas de crédito agrícola, programas de habitação rural e investimentos em infraestrutura, tornando-se um fator de perpetuação da pobreza no campo. A titulação da terra, portanto, assume um caráter estratégico para o desenvolvimento sustentável das comunidades rurais, articulando-se com políticas sociais e econômicas mais amplas.

Por outro lado, é importante reconhecer que a regularização fundiária enfrenta entraves estruturais. Almeida (2009) observa que os principais obstáculos estão ligados à morosidade burocrática, à sobreposição de normas legais e à falta de integração entre diferentes órgãos governamentais. Tais fatores agravam a realidade de municípios como

São Bento, onde a ausência de gestão fundiária eficiente impede avanços significativos na garantia de direitos territoriais.

Portanto, o referencial teórico aqui construído permite compreender a regularização fundiária como um processo complexo, situado entre as heranças históricas da questão agrária e os desafios contemporâneos de desenvolvimento sustentável e justiça social. Ao dialogar com autores como Oliveira (1991), Martins (1997), Fernandes (2008), Sauer e Almeida (2011), Leite e Medeiros (2012), evidencia-se que a temática transcende o campo jurídico, sendo também social, cultural e política.

### 3 METODOLOGIA

O presente estudo adota uma abordagem qualitativa e descritiva, por compreender que a análise da regularização fundiária envolve dimensões sociais, históricas e políticas que não podem ser reduzidas apenas a dados estatísticos. Conforme Minayo (2001), a pesquisa qualitativa busca interpretar significados, valores e contextos, sendo adequada para investigações que tratam de processos sociais complexos.

A investigação foi delineada como um estudo de caso, tendo como recorte espacial a zona rural do município de São Bento – Maranhão. Para Yin (2001), o estudo de caso constitui uma estratégia metodológica eficaz para compreender fenômenos contemporâneos dentro de seus contextos reais, sobretudo quando as fronteiras entre objeto e contexto não estão claramente definidas, como ocorre na problemática fundiária.

Os procedimentos metodológicos incluem:

Levantamento bibliográfico e documental sobre a questão agrária e a regularização fundiária, utilizando autores de referência como Oliveira (1991), Fernandes (2008) e Sauer e Almeida (2011). Esse levantamento permitirá situar a realidade local no contexto mais amplo das políticas fundiárias brasileiras.

Análise de documentos oficiais, tais como leis, decretos, relatórios institucionais e planos governamentais voltados à regularização fundiária no Maranhão, com destaque para as normativas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano.

Entrevistas semiestruturadas com moradores da zona rural de São Bento e representantes de instituições públicas locais, a fim de identificar percepções, experiências e desafios enfrentados na ausência da titulação da terra. Segundo Flick (2009), esse tipo de instrumento possibilita maior flexibilidade e aprofundamento na coleta de informações. Observação direta em campo, registrando aspectos relacionados ao uso e ocupação do solo, infraestrutura rural e práticas produtivas, com base em técnicas de pesquisa de campo apresentadas por Gil (2008).

A análise dos dados será feita a partir da análise de conteúdo, conforme Bardin (2011), que possibilita organizar, categorizar e interpretar informações qualitativas de forma sistemática, permitindo identificar padrões, contradições e significados na realidade estudada.

Assim, a metodologia busca articular teoria e prática, partindo de uma revisão crítica da literatura para confrontá-la com os dados empíricos levantados em São Bento. Essa estratégia é fundamental para compreender os desafios da regularização fundiária não apenas como um problema jurídico-burocrático, mas como uma questão social e política que interfere diretamente nas condições de vida da população rural.

### 4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A análise dos dados obtidos revela que a realidade fundiária da zona rural de São Bento é marcada por forte predominância de posse não titulada. A ausência de documentos legais que comprovem a propriedade da terra gera insegurança jurídica, dificultando o acesso dos agricultores familiares a políticas públicas essenciais, como crédito rural, programas de habitação e investimentos em infraestrutura produtiva. Essa situação confirma a tese de Oliveira (1991), segundo a qual a estrutura fundiária desigual permanece como entrave central ao desenvolvimento do campo brasileiro.

Observa-se que muitos moradores da zona rural de São Bento herdaram suas terras por meio de transmissão informal entre gerações, sem registro em cartório. Tal prática reflete a herança histórica da ocupação desordenada do território no Maranhão, onde a posse tradicional ainda predomina sobre a propriedade formal. Como destaca Martins (1997),

essa configuração gera uma contradição permanente entre os direitos consuetudinários e a legalidade estatal.

Outro ponto importante é a dificuldade de acesso às instituições responsáveis pela regularização fundiária. Entrevistas realizadas com agricultores indicaram que os processos burocráticos são lentos, caros e pouco acessíveis à população local. Isso reforça a análise de Almeida (2009), que identifica a morosidade administrativa e a sobreposição de competências entre órgãos públicos como barreiras centrais para a efetividade da regularização no Brasil.

Em termos de impactos sociais, a falta de regularização gera sensação de vulnerabilidade e desamparo entre os trabalhadores rurais. Muitos afirmam temer a perda de suas terras, já que não possuem documentos que comprovem a posse. Essa insegurança gera instabilidade social e, em alguns casos, conflitos entre vizinhos e comunidades, como também ressaltam Fernandes (2008) e Sauer & Almeida (2011), ao analisar o vínculo direto entre titulação fundiária e garantia de cidadania.

A ausência de títulos legais também compromete diretamente a inserção produtiva da agricultura familiar. Agricultores que não possuem documentos da terra encontram dificuldades para acessar linhas de crédito do Pronaf, prejudicando o investimento em maquinário, sementes e infraestrutura. Leite e Medeiros (2012) lembram que o crédito agrícola é fundamental para dinamizar a produção rural e reduzir a pobreza no campo, evidenciando a importância da titulação como pré-condição para o desenvolvimento econômico local.

Outro aspecto identificado foi a relação entre a falta de regularização e os baixos índices de infraestrutura rural em São Bento. Sem título de propriedade, muitas famílias não conseguem participar de programas de habitação, energia elétrica ou saneamento. Isso mostra que a regularização fundiária transcende a dimensão econômica, constituindo também uma porta de entrada para a efetivação de direitos sociais básicos, conforme argumenta Fernandes (2010).

Do ponto de vista ambiental, a ausência de regularização pode favorecer práticas de uso inadequado da terra. A insegurança da posse desestimula investimentos de longo prazo, levando à exploração predatória do solo e dos recursos naturais. Como destacam Sauer e Almeida (2011), a regularização pode ser um instrumento de sustentabilidade, ao incentivar

o manejo responsável e a valorização do território.

A análise documental mostrou que existem programas governamentais voltados à regularização fundiária no Maranhão, mas sua efetividade em São Bento é limitada. Entre os principais problemas relatados estão a falta de técnicos para realizar medições, o custo elevado de serviços cartoriais e a pouca divulgação das políticas públicas junto à população. Tais entraves evidenciam a distância entre a formulação das políticas e sua implementação prática.

Outro fator relevante diz respeito à sobreposição de legislações e à insegurança normativa. Agricultores de São Bento relataram desconhecimento das leis e regras aplicáveis à titulação da terra. Isso se conecta ao que Bardin (2011) chama de “ruído comunicacional” entre Estado e sociedade, em que a falta de clareza e informação contribui para a perpetuação das desigualdades.

Também foi observado que a falta de regularização fundiária impacta negativamente a sucessão rural. Muitos jovens migram para centros urbanos por não enxergarem perspectivas no campo, já que a terra herdada não possui segurança jurídica. Esse fenômeno aprofunda o processo de êxodo rural, gerando envelhecimento da população agrícola e enfraquecendo a dinâmica produtiva local, como analisado por Abramovay (1998).

No âmbito comunitário, a regularização fundiária é percebida como elemento de coesão social. Agricultores afirmam que o título da terra representaria não apenas segurança patrimonial, mas também reconhecimento de sua história e pertencimento ao território. Essa visão reforça a perspectiva de Fernandes (2008), segundo a qual a terra é também espaço de identidade e memória coletiva.

O estudo revelou ainda que há uma forte expectativa da população local em relação a políticas de regularização fundiária, mas essa expectativa se choca com a falta de resultados concretos. Isso gera descrédito e desconfiança em relação ao poder público, criando um ciclo de desmobilização comunitária. Segundo Souza (2006), políticas públicas ineficazes tendem a reforçar a descrença na ação estatal e ampliar a sensação de marginalização social.

Apesar das dificuldades, algumas experiências positivas foram identificadas, como iniciativas de associações comunitárias que vêm

buscando parcerias com ONGs e universidades para promover estudos e diagnósticos fundiários. Esses esforços locais mostram que a mobilização social pode ser um caminho para pressionar o Estado e viabilizar a implementação de políticas.

Um aspecto recorrente nas falas dos entrevistados foi a compreensão da regularização fundiária como um direito e não como um privilégio. Essa percepção conecta-se à ideia de cidadania territorial defendida por Almeida (2009), que entende a titulação da terra como parte fundamental da democratização do espaço e da inclusão social.

Ao relacionar os dados empíricos com a literatura, nota-se que os desafios de São Bento refletem um problema nacional, no qual a questão fundiária se mantém como um dos pilares da desigualdade social no campo brasileiro. O município exemplifica como a ausência de regularização reproduz exclusão, vulnerabilidade e desigualdade, reafirmando a centralidade da questão agrária como apontada por Oliveira (1991) e Martins (1997).

A análise também mostrou que a ausência de uma política municipal específica para a regularização fundiária compromete os avanços nesse campo. Embora existam iniciativas estaduais e federais, falta articulação direta com a realidade de São Bento, o que dificulta a adaptação das políticas às demandas locais. Para Gil (2008), políticas públicas eficazes devem considerar as especificidades territoriais, sob pena de não atenderem de fato às populações beneficiárias.

Outro ponto crítico refere-se à falta de capacitação técnica e jurídica da população local. Muitos agricultores relataram dificuldades em compreender os processos legais, contratos e exigências cartoriais, o que gera dependência de intermediários e, em alguns casos, práticas de exploração. Esse cenário confirma a análise de Minayo (2001), que destaca a importância de aproximar o conhecimento técnico da realidade social para promover inclusão.

Foi observado também que a ausência de regularização dificulta o planejamento territorial do município. Sem cadastros fundiários claros e atualizados, torna-se complexo organizar políticas de infraestrutura, zoneamento agrícola e conservação ambiental. Para Almeida (2009), a regularização fundiária é também uma ferramenta de gestão do território, permitindo ao Estado atuar de forma mais eficaz e transparente.

A dimensão cultural da posse da terra também apareceu como elemento importante na análise. Muitas famílias afirmaram que a terra não é apenas espaço de produção, mas também de memória coletiva, religiosidade e práticas tradicionais. Isso reforça a visão de Fernandes (2008), que entende a terra como parte da identidade camponesa, mostrando que a regularização pode contribuir para a valorização das culturas locais.

Além disso, a investigação evidenciou que os entraves enfrentados em São Bento são semelhantes aos de outros municípios do Maranhão e da Amazônia Legal. Isso sugere que o problema não é apenas local, mas estrutural, exigindo políticas mais amplas de reforma e regularização fundiária em nível regional. Essa constatação vai ao encontro de Oliveira (1991), que defende a necessidade de tratar a questão agrária como um problema nacional e estratégico.

Finalmente, a análise mostra que a efetiva regularização fundiária poderia se tornar um catalisador de transformações sociais, econômicas e ambientais em São Bento. Com segurança jurídica da posse, os agricultores poderiam investir mais em suas terras, acessar políticas públicas e fortalecer a economia local. Além disso, haveria maior potencial de organização comunitária, fortalecimento da cidadania e preservação ambiental, confirmando a perspectiva de Sauer e Almeida (2011), para quem a regularização é instrumento de inclusão e justiça social.

Em síntese, a análise dos resultados demonstra que a regularização fundiária em São Bento é uma demanda urgente, cujos impactos vão muito além da legalidade da posse. Trata-se de um processo que pode redefinir a vida social, econômica e ambiental da população rural, promovendo segurança jurídica, cidadania e desenvolvimento sustentável. Contudo, para que isso se efetive, é necessário superar entraves burocráticos, fortalecer políticas públicas e ampliar a participação comunitária, conforme defendem Fernandes (2008) e Sauer & Almeida (2011).

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise realizada permitiu compreender que a realidade fundiária da zona rural de São Bento Maranhão é marcada por forte insegurança

jurídica, decorrente da predominância de posses não tituladas e da ausência de políticas eficazes de regularização. Essa situação repercute diretamente na vida da população, limitando o acesso a crédito agrícola, programas de habitação, investimentos em infraestrutura e políticas de desenvolvimento sustentável. Os resultados confirmam a visão de Oliveira (1991) e Martins (1997), segundo os quais a questão agrária permanece como um dos principais entraves estruturais ao desenvolvimento social e econômico do Brasil.

O estudo evidenciou que a ausência de titulação compromete não apenas a economia rural, mas também a cidadania dos trabalhadores, que vivem em constante vulnerabilidade diante da possibilidade de perda da terra. A terra, como bem ressaltado por Fernandes (2008), é mais que um recurso produtivo: é espaço de identidade, pertencimento e memória coletiva. Nesse sentido, a regularização fundiária em São Bento deve ser entendida como um direito fundamental e não apenas como uma medida administrativa.

Outro ponto relevante é que a falta de políticas públicas locais específicas e a morosidade burocrática dificultam avanços concretos. A sobreposição de legislações, a falta de técnicos capacitados e os custos cartoriais elevados são obstáculos que perpetuam a exclusão. Nesse contexto, como destacam Sauer e Almeida (2011), a regularização fundiária precisa ser tratada como política estruturante, capaz de integrar famílias ao sistema produtivo, reduzir conflitos e promover justiça social.

Diante disso, recomenda-se que o município de São Bento, em articulação com os governos estadual e federal, desenvolva programas integrados de regularização fundiária, com foco na simplificação de procedimentos, na redução de custos e na ampliação do acesso à informação para os agricultores. É essencial também promover capacitação jurídica e técnica para as comunidades rurais, garantindo que compreendam seus direitos e possam participar ativamente dos processos.

Além disso, a regularização fundiária deve ser vinculada a políticas de crédito, assistência técnica e preservação ambiental, de modo a potencializar o desenvolvimento rural sustentável. Conforme defende Almeida (2009), a titulação da terra deve ser vista como ferramenta de

gestão territorial, capaz de ordenar o uso do solo, fortalecer a governança local e criar condições para a valorização das culturas e práticas tradicionais das comunidades.

Em síntese, a realidade de São Bento exemplifica os desafios mais amplos da questão agrária brasileira, demonstrando que a solução não pode ser apenas local, mas exige ações coordenadas em nível regional e nacional. A regularização fundiária é condição indispensável para que o município avance rumo a um modelo de desenvolvimento rural mais justo, inclusivo e sustentável. Ao alinhar políticas públicas com as demandas concretas das comunidades, será possível transformar a terra em espaço de cidadania e dignidade, superando desigualdades históricas e construindo um futuro mais equilibrado para a zona rural do município.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Alfredo Wagner Berno de. **Terras de quilombo, terras indígenas, “babaçuais livres”, “castanhais do povo”, faxinais e fundos de pasto:** terras tradicionalmente ocupadas. Manaus: PPGSCA-UFAM, 2009.

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo.** Lisboa: Edições 70, 2011.

FLICK, Uwe. **Introdução à pesquisa qualitativa.** Porto Alegre: Artmed, 2009.

FERNANDES, Bernardo Mançano. **Questão agrária:** conflitos, desenvolvimento e políticas públicas. São Paulo: Editora UNESP, 2008.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

LEITE, Sérgio; MEDEIROS, Leonilde. **Reforma agrária e desenvolvimento rural no Brasil.** Rio de Janeiro: Garamond, 2012.

MARTINS, José de Souza. **O cativo da terra.** São Paulo: Hucitec, 1997.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. **O desafio do conhecimento:** pesquisa qualitativa em saúde. 8. ed. São Paulo: Hucitec, 2001.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. **A questão agrária no Brasil**. São Paulo: Contexto, 1991.

SAUER, Sérgio; ALMEIDA, Wellington. **Regularização fundiária e cidadania no campo brasileiro**. Brasília: MDA, 2011.

YIN, Robert K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. Porto Alegre: Bookman, 2001.

# 10

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MOBILIDADE URBANA: DESAFIOS DA INFRAESTRUTURA EM BAIROS PERIFÉRICOS DE TERESINA

*Land Regularization and Urban Mobility: Infrastructure Challenges in  
Peripheral Neighborhoods of Teresina*

*Regularización de Tierras y Movilidad Urbana: Desafíos de la Infraestructura  
en Barrios Periféricos de Teresina*

**Filipe Renato Vieira Lima<sup>1</sup>**  
**Eduarda e Silva da Cunha<sup>2</sup>**

### RESUMO

Este artigo analisa a relação entre a irregularidade fundiária e os desafios da mobilidade urbana e da infraestrutura em bairros periféricos de Teresina (PI). A pesquisa, de abordagem qualitativa com apoio em dados secundários, revela que a ausência de titulação da terra compromete diretamente o planejamento urbano, inviabilizando investimentos públicos essenciais como pavimentação, saneamento básico e transporte coletivo. Através da análise de bairros como Eduardo Costa, Cerâmica Cil, Teresina Sul, Bela Vista III (Vila Tiradentes) e Porto do Centro, demonstra-se como a informalidade perpetua ciclos de exclusão socioespacial e dificulta o acesso ao direito à cidade. O estudo fundamenta-se em marcos teóricos como a urbanização desigual, a segregação socioespacial e o direito à cidade, propondo diretrizes para políticas públicas integradas que aliem regularização fundiária e melhorias estruturais. Conclui-se que a superação

<sup>1</sup> Graduando em Engenharia Cartográfica e de Agrimensura pela Universidade Federal do Piauí (UFPI). Email: filipe.lima@ufpi.edu.br

<sup>2</sup> Mestra em Análise e Planejamento Espacial (IFPI), Docente na UFPI e Analista no INTERPI, E-mail: eduarda-silva01@hotmail.com, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3240-4715>

INSTITUTO DE  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
E PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO  
DO PIAUÍ - **INTERPI**



GOVERNO DO  
**PIAUI**  
AQUI TEM TRABALHO.  
AQUI TEM FUTURO.



Avanços e Desafios da Regularização Fundiária

APOIO

Fadex



PATROCÍNIO



REALIZAÇÃO



**LESTU**  
Editora