

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.

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 Lima¹
Eduarda e Silva da Cunha²

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

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

² 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>

desses entraves exige um planejamento urbano inclusivo e sustentável, aliado à participação social.

Palavras-chave: Mobilidade urbana. Infraestrutura. Periferias urbanas.

ABSTRACT

This article analyzes the relationship between land tenure irregularity and the challenges of urban mobility and infrastructure in peripheral neighborhoods of Teresina (Piauí, Brazil). The research, with a qualitative approach supported by secondary data, reveals that the lack of land titling directly hampers urban planning, preventing essential public investments such as paving, basic sanitation, and public transportation. Through the analysis of neighborhoods like Eduardo Costa, Cerâmica Cil, and Teresina Sul, the study shows how informality perpetuates cycles of socio-spatial exclusion and restricts access to the right to the city. Grounded in theoretical frameworks such as unequal urbanization, socio-spatial segregation, and the right to the city, the article proposes guidelines for integrated public policies that combine land regularization with structural improvements. It concludes that overcoming these challenges requires inclusive and sustainable urban planning, along with active community participation.

Keywords: Urban Mobility. Infrastructure. Urban peripheries.

RESUMEN

Este artículo analiza la relación entre la irregularidad en la tenencia de la tierra y los desafíos de la movilidad urbana y la infraestructura en barrios periféricos de Teresina (PI). La investigación, de enfoque cualitativo con apoyo en datos secundarios, revela que la ausencia de titulación de la tierra compromete directamente la planificación urbana, inviabilizando inversiones públicas esenciales como pavimentación, saneamiento básico y transporte colectivo. A través del análisis de barrios como Eduardo Costa, Cerâmica Cil, Teresina Sul, Bela Vista III (Vila Tiradentes) y Porto do Centro, se demuestra cómo la informalidad perpetúa ciclos de exclusión socioespacial y dificulta el acceso al derecho a la ciudad. El estudio se fundamenta en marcos teóricos como la urbanización desigual, la segregación socioespacial y el derecho a la ciudad, proponiendo directrices para políticas públicas integradas que combinen regularización de la tierra y mejoras estructurales. Se concluye que la superación de estos obstáculos exige una planificación urbana inclusiva y sostenible, aliado a la participación social.

Palabras clave: Movilidad urbana. Infraestructura. Periferias urbanas.

1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária apresenta-se como um instrumento fundamental para a formalização de ocupações irregulares presentes nos bairros periféricos de Teresina, visando não apenas a segurança jurídica da posse, mas também a promoção de direitos urbanos e a integração dessas áreas à cidade formal. Conforme observado por pesquisadores da área urbana, como Rolnik (2009) e Maricato (2011), a cidade pode ser vista como um complexo artefato humano, moldado por interações sociais e culturais que geram padrões espaciais. Paralelamente, a mobilidade urbana constitui um indicador essencial da qualidade de vida, englobando o acesso a sistemas de transporte, infraestrutura viária e equipamentos públicos que viabilizem o deslocamento eficiente e seguro dos cidadãos, conforme apontam Lefebvre (1991) e Cervero (2000). A questão central que este artigo se propõe a investigar é: como a informalidade fundiária nos bairros periféricos de Teresina impacta diretamente a capacidade de investimento e a execução de melhorias na infraestrutura e na mobilidade, mantendo assim, ciclos de exclusão?

A análise será orientada por marcos teóricos como a urbanização desigual (Maricato, 2011), o direito à cidade (Lefebvre, 1991) e os impactos do planejamento urbano na segregação (Villaça, 2001; Harvey, 2005), permitindo interpretar criticamente como a informalidade fundiária, ao restringir infraestrutura e mobilidade, aprofunda a exclusão territorial. A partir de exemplos de Teresina, como os alagamentos na Cerâmica Cil, os problemas de mobilidade na Via Sul e a expansão desordenada de áreas como Eduardo Costa, o estudo evidencia a desarticulação entre habitação, infraestrutura e transporte, revelando lacunas nas políticas públicas e obstáculos para um desenvolvimento urbano mais equitativo e sustentável.

O objetivo geral deste trabalho é analisar a inter-relação entre a irregularidade fundiária e os desafios da mobilidade urbana e infraestrutura nos bairros Eduardo Costa, Cerâmica Cil, Teresina Sul, Bela Vista III (Vila Tiradentes) e Porto do Centro, em buscando uma compreensão das relações de interdependência que existem nesses assentamentos humanos. Especificamente, pretende-se: identificar os principais entraves impostos pela irregularidade fundiária ao planejamento e à execução de obras de

mobilidade; examinar as consequências da infraestrutura precária na qualidade de vida dos moradores; e propor diretrizes para políticas públicas integradas que promovam a regularização fundiária e o desenvolvimento da mobilidade urbana nessas áreas.

A seleção de Teresina como estudo de caso justifica-se por suas particularidades geográficas e socioeconômicas, bem como pela significativa extensão de suas áreas periféricas, que representam cerca de 35% dos bairros da zona Sul da cidade, conforme dados divulgados pela ETURB (2023), que demandam uma análise aprofundada dos impactos da informalidade urbana.

Nesse contexto, Silva, Silva, Vieira (2017, p. 2) “A cidade de Teresina, capital do Estado do Piauí possui características peculiares quanto à sua ocupação. A sua expansão urbana se deu no sentido norte, sul e leste”. Essa expansão na direção sul foi marcada por um expressivo desenvolvimento com o estabelecimento do Distrito Industrial e da criação de conjuntos habitacionais.

Entre as décadas de 1970 e 1980 houve o aumento do crescimento populacional, o que resultou na implantação de diversos conjuntos habitacionais, como Parque Piauí e Promorar, conforme apontam Silva, Silva e Vieira (2017). No entanto, a oferta de empreendimentos não foi suficiente para atender a demanda, o que desencadeou na formação de ocupações irregulares.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

A regularização fundiária, conforme a Lei nº 13.465/2017, compreende o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a integrar assentamentos irregulares ao contexto legal e à cidade formal, assegurando o direito à moradia digna e o acesso à infraestrutura urbana. No caso da regularização fundiária urbana (Reurb), que dispõe sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências, o processo busca formalizar ocupações localizadas em áreas urbanas, diferenciando-

se da modalidade rural por seu foco na inclusão socioespacial e no ordenamento do solo urbano. Trata-se, portanto, de um processo complexo que transcende a mera atribuição de títulos de propriedade, voltado à integração dos assentamentos informais e à efetivação de direitos urbanos. A Lei nº 13.465/2017, conhecida como Lei da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), constitui um marco legal relevante no Brasil ao simplificar procedimentos e ampliar as possibilidades de regularização. Entre as principais inovações trazidas pela norma estão a unificação das modalidades de regularização em Reurb-S (interesse social) e Reurb-E (interesse específico), a dispensa de licitação para contratação de serviços técnicos, a criação de instrumentos como o projeto de regularização e o termo de compromisso, além da ampliação da competência municipal para conduzir e aprovar os processos de regularização fundiária. Essas medidas reduziram a burocracia e tornaram o processo mais acessível, especialmente para núcleos urbanos informais de baixa renda. Contudo, autores como Rolnik (2015) advertem para os riscos de uma regularização que se limite à titulação individual, sem promover melhorias efetivas na infraestrutura e nos serviços, podendo, inclusive, intensificar processos de gentrificação.

A informalidade e a urbanização desigual, conforme Maricato (2011), são resultados diretos de um modelo de desenvolvimento urbano que historicamente negligencia as necessidades das camadas mais vulneráveis, impelindo-as para áreas periféricas e precárias, onde a ausência de infraestrutura básica é uma constante. A cidade, segundo Rolnik (2009), é um “ímã, um campo magnético de atração humana”, mas essa atração não se traduz em acesso igualitário aos benefícios urbanos em contextos de informalidade.

A discussão será guiada por marcos teóricos como a “urbanização desigual” (Maricato, 2011), o “direito à cidade” (Lefebvre, 1991) e os efeitos do planejamento urbano na segregação (Villaça, 2001; Harvey, 2005). Com isso, será possível interpretar os dados de forma crítica, compreendendo como a informalidade fundiária, ao negar infraestrutura e mobilidade, reforça a exclusão territorial e aprofunda a segregação urbana.

Exemplos específicos da realidade teresinense serão abordados,

como os recorrentes alagamentos na Cerâmica Cil (reportados pela TV Clube em janeiro de 2024), as dificuldades de mobilidade na Via Sul (com interrupções frequentes relatadas por usuários do transporte coletivo), e a expansão não planejada de áreas como Eduardo Costa. A análise buscará evidenciar a falta de articulação entre os setores de habitação, infraestrutura e mobilidade, apontando as lacunas nas políticas públicas e os entraves para um desenvolvimento urbano equitativo e sustentável.

A mobilidade urbana deve ser compreendida como um direito social, fundamental para o acesso à cidade e às oportunidades que ela oferece, refletindo o “direito à cidade” postulado por Lefebvre (1991). A infraestrutura viária e o transporte público eficiente são cruciais para a conexão entre as diversas partes da cidade, especialmente em áreas de baixa renda, como pontua Cervero (2000). Gehl (2013) complementa essa visão, enfatizando que a qualidade do espaço público e a priorização de modos de deslocamento ativos, como caminhada e ciclismo, são essenciais para uma mobilidade mais humana e sustentável.

Em áreas urbanas vulneráveis a infraestrutura viária é frequentemente incipiente ou de péssima qualidade, com vias não pavimentadas, ausência de calçadas e iluminação pública deficiente. O transporte público, quando disponível, é insuficiente e precário, contribuindo para o isolamento dessas comunidades. Em Teresina, essa situação é observada em bairros como Cerâmica Cil, Eduardo Costa e Teresina Sul, onde a falta de pavimentação e a carência de linhas regulares de ônibus têm sido relatadas em reportagens locais (G1 Piauí, 2023; Cidade Verde, 2023). A relação entre planejamento urbano e segregação socioespacial é inegável. Villaça (2001) demonstra como a ausência de um planejamento integrado pode reforçar as desigualdades, direcionando investimentos para áreas mais valorizadas e negligenciando as periferias. Harvey (2005) explora como as dinâmicas do capital e do poder moldam o espaço urbano, perpetuando a exclusão de determinadas populações e restringindo seu acesso a bens e serviços, incluindo a mobilidade.

A irregularidade fundiária emerge como um entrave significativo para o desenvolvimento da infraestrutura e dos serviços de mobilidade urbana. A ausência de títulos de propriedade regularizados dificulta a implementação de obras públicas, uma vez que a posse precária impede o investimento

governamental em pavimentação, saneamento básico, drenagem e a instalação de redes de transporte. A insegurança da posse, como argumenta Rolnik (2009), desestimula tanto o investimento público quanto o privado, criando um ciclo vicioso de informalidade e subdesenvolvimento.

Este círculo vicioso pode ser esquematizado da seguinte forma: a informalidade fundiária leva à falta de infraestrutura básica, o que, por sua vez, acarretam dificuldades de mobilidade (ruas intransitáveis, ausência de transporte público eficaz, isolamento), culminando em exclusão territorial e social. A informalidade impede a regularização de logradouros, a emissão de licenças para obras e a atração de investimentos em transporte. Empresas de transporte público, por exemplo, podem hesitar em operar em áreas sem infraestrutura adequada ou com insegurança jurídica. Essa interconexão complexa demonstra que as políticas de desenvolvimento urbano devem abordar de forma integrada a questão fundiária e a mobilidade urbana para ser efetiva e promover a sustentabilidade urbana, um conceito que permeia boa parte do pensamento científico atual.

3 METODOLOGIA

A pesquisa adotará uma abordagem predominantemente qualitativa, com a incorporação de dados quantitativos oriundos de fontes secundárias oficiais e reportagens jornalísticas. Essa estratégia visa captar a complexidade da interação entre regularização fundiária, mobilidade urbana e infraestrutura, com foco nos bairros periféricos de Teresina, locais onde essa relação se manifesta de forma mais crítica. A cidade será compreendida como um sistema interconectado, cujas disfunções em uma esfera (como a ausência de titulação fundiária) impactam diretamente outras dimensões do cotidiano urbano, como o acesso ao transporte público e à infraestrutura básica.

O recorte espacial do estudo será delimitado a bairros periféricos que enfrentam desafios evidentes de informalidade fundiária e infraestrutura precária. Serão utilizados como base os bairros Eduardo Costa, Cerâmica Cil, Teresina Sul, Bela Vista III (Vila Tiradentes) e Porto do Centro, em consonância com dados divulgados pelo Instituto de

Desenvolvimento Municipal de Teresina (IDM) e reportagens veiculadas no portal Cidade Verde (2023), que destacam essas áreas como polos críticos de ocupação irregular e exclusão urbana. Essas localidades representam tipologias distintas de urbanização informal e permitem uma análise comparativa robusta sobre os efeitos da ausência de regularização.

Seguindo o exemplo metodológico da pesquisa de Adão (2022), que trabalhou com dados do metabolismo urbano a partir de indicadores como consumo de energia, combustível e mobilidade em setores de Teresina, a presente investigação utilizará a seguinte estrutura metodológica:

Revisão teórica e documental com base em autores como Raquel Rolnik, Ermínia Maricato, David Harvey, Henri Lefebvre, Flávio Villaça e Jan Gehl, além da legislação vigente (como a Lei nº 13.465/2017). Foram consultados documentos oficiais como o Plano Diretor de Teresina, o Plano de Mobilidade Urbana e relatórios técnicos da SEMDUH, ETURB e IDEPI. Fontes jornalísticas como Meio Norte, G1 Piauí e Cidade Verde foram utilizadas para contextualização factual e levantamento de casos recentes de regularização, investimentos ou conflitos urbanos. Análise de dados secundários: Foram mobilizados dados do IBGE (Censo 2022 e PNAD Contínua), do IDEPI e da Prefeitura de Teresina, em especial os relacionados à infraestrutura urbana (pavimentação, esgoto, iluminação) e mobilidade (quantidade de linhas de ônibus, vias asfaltadas, acidentes de trânsito).

Fontes jornalísticas e entrevistas: foram analisadas matérias de veículos como G1 Piauí, Cidade Verde e TV Clube, que frequentemente abordam a falta de saneamento, transporte público precário e ausência de titulação de terras nos bairros periféricos. Reportagem exibida pela TV Clube/Globo Piauí, em 2024, destacou as dificuldades enfrentadas por bairros da zona Sudeste de Teresina para receber obras de esgoto e drenagem devido à ausência de matrícula fundiária, evidenciando como a irregularidade fundiária interfere diretamente na execução de políticas públicas.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Dados divulgados pelo G1 Piauí e pelo Meio Norte em 2023 apontam que cerca de 35% dos bairros da zona Sul de Teresina carecem de pavimentação adequada e rede de esgoto. Segundo o Relatório Anual de Gestão da ETURB (2023), a execução de obras públicas enfrenta entraves em áreas sem regularização fundiária, devido à impossibilidade de registro legal e à dificuldade de destinação de recursos. Ao cruzar os dados sobre infraestrutura urbana e a malha de transporte público de Teresina, verificou-se uma correlação direta entre a ausência de titulação fundiária e a baixa oferta de transporte coletivo. As áreas com maior número de ocupações irregulares coincidem com aquelas que apresentam menor cobertura de linhas de ônibus e piores condições viárias. Essas regiões tendem a permanecer à margem do planejamento urbano formal, o que compromete a integração territorial e limita o acesso da população a serviços essenciais e oportunidades de deslocamento. Esses resultados indicam que a informalidade territorial não apenas dificulta a implementação de infraestrutura básica, mas também restringe a mobilidade cotidiana da população, reforçando a segregação socioespacial observada nas zonas Sul e Leste de Teresina.

Espera-se que áreas regularizadas passem a ter maior cobertura de iluminação pública, coleta de lixo e acesso ao transporte coletivo, mostrando os benefícios práticos esperados da titulação da terra para a integração urbana.

Diversas reportagens expõem a crise no sistema de transporte coletivo urbano de Teresina, especialmente em bairros periféricos como Eduardo Costa, Cerâmica Cil, Teresina Sul, Bela Vista III (Vila Tiradentes) e Porto do Centro. A ausência de linhas regulares, precariedade da frota e o sucateamento das paradas, bem como os longos tempo de espera, tem sido alvo de críticas recorrentes por parte da população local, revelando um cenário de exclusão urbana, como apresentadas a seguir: Recorte de reportagem da SEMAM, em 2023:

[...] “O ganho social é grande, pois o poder público está em campo, analisando os mais variados aspectos”, disse Pessoa, lembrando que atualmente a Prefeitura só dispõe de cerca de um terço dos dados dos bairros da capital. “São analisadas as situações sociais, jurídicas e

urbanísticas da localidade, como estamos fazendo no bairro Monsenhor Chaves, na zona Sul. Temos, inclusive, uma câmara interna de mediação de conflitos na Eturb para facilitar os processos analíticos.

Recorte de reportagem do jornal O DIA com Marco Antônio Ayres, em 2024:

[...] A população de Teresina cresce rapidamente. Quais são os planos para assegurar que a cidade acompanhe esse crescimento de forma ordenada e sustentável?

“Disciplina. Nós temos o PDOT aqui, e dá uma diretriz, que é o plano diretor de ordenamento territorial, que dão e são disciplinas dessa ocupação territorial e tem que ser seguida. Isso deve evitar a horizontalização da cidade. De quanto mais verticalizado e quanto mais próximo for os conjuntos habitacionais, por exemplo, dos centros urbanos que tem serviço, melhor. Vou dar um exemplo: em vez de você estar fazendo expansões de obras fora da cidade, exemplo, Minha Casa Minha Vida, sem um planejamento de transporte, de escola, de hospital, você aproveita o morador que está precisando de uma melhoria habitacional e faz a melhoria habitacional no local que já existe. Um exemplo aqui é o Parque Universitário e várias vilas aqui em Teresina precisam de uma melhoria habitacional e que estão com deficiência de habitação por conta da falta de estrutura de habitação. É melhor você fazer esse investimento lá, ordenar e urbanizar as vilas, depois partir para um crescimento horizontal que é um negócio que não é recomendado a nenhuma cidade, pela concentração. O centro da cidade é convidativo para isso, de você ocupar o centro com pessoas que trabalham no centro e moram fora do centro. O centro de Teresina está desabitado”

Recorte de reportagem do portal Conecta Piauí, em 2024:

O Conecta Piauí recebeu denúncias sobre as dificuldades enfrentadas por quem depende do transporte pú-

blico na zona Sul de Teresina. De acordo com os relatos, os ônibus demoram mais de uma hora para passar e não seguem horários fixos, muitas vezes adiantando ou atrasando em relação ao previsto. Além disso, os veículos estão em condições precárias, com relatos de quebras constantes e mal funcionamentos constantes.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os achados da pesquisa apontam que a ausência de titulação da terra nesses bairros e um planejamento urbano deficiente nas áreas periféricas de Teresina são através significativos para o investimento e aprimoramento dos sistemas de transporte e da infraestrutura básica, perpetuando um ciclo vicioso de exclusão socioespacial. O estudo reforça a tese de que a informalidade da posse inviabiliza a execução de obras essenciais, como pavimentação e drenagem, e limita a expansão do transporte público, comprometendo o direito à cidade e a qualidade de vida dos moradores.

A pesquisa revelou que conceitos como a urbanização desigual e a segregação socioespacial se materializam de forma clara na realidade de Teresina. Foi constatado que as periferias informais sofrem com a carência de infraestrutura e a consequente restrição da mobilidade, contrastando marcadamente com as áreas mais estruturadas e regularizadas da cidade. Conclui-se, ainda, que embora exista um arcabouço legal voltado à regularização, sua efetividade é condicionada à integração com políticas robustas de investimento em infraestrutura e serviços urbanos.

Como sugestões de políticas públicas integradas, propõe-se a priorização de programas de regularização fundiária que ultrapassem a mera titulação, incorporando obrigatoriamente a implementação de infraestrutura básica (pavimentação, saneamento, iluminação) e a extensão de linhas de transporte público. É imperativo o desenvolvimento de um plano diretor que contemple de forma mais abrangente as necessidades das periferias, com dotação orçamentária específica para essas áreas. Adicionalmente, propõe-se a criação de mecanismos de participação social que permitam que as comunidades periféricas sejam

ativamente envolvidas no processo de planejamento e decisão sobre as melhorias em seus bairros.

Para futuras pesquisas, sugere-se a realização de um estudo comparativo entre Teresina e outras cidades médias do Nordeste que enfrentam desafios semelhantes. Tal abordagem permitiria identificar boas práticas, modelos de sucesso na integração das políticas de regularização fundiária e mobilidade urbana, e as adaptações necessárias a contextos regionais específicos.

REFERÊNCIAS

ADÃO, M. A. **Metabolismo e Configuração Urbana: Diálogos entre Pegada Ecológica e Sintaxe Espacial em Teresina** - PI. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a titulação de imóveis rurais.

CERVERO, R. **Parques de Estacionamento e Planificação do Transporte Urbano**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2000.

CIDADE VERDE. **Prefeitura avança com programa Morar Bem em mais cinco bairros**. 2023. Disponível em: <https://cidadeverde.com/>. Acesso em: 30 jun. 2025.

CONNECTA PIAUÍ. **Moradores da zona Sul de Teresina denunciam ônibus sucateados e atrasos constantes**. (21 maio 2024). Disponível em: <https://conectapiaui.com.br/noticia/geral/moradores-da-zona-sul-de-teresina-denunciam-onibus-sucateados-e-atrasos-constant-8696.html>. Acesso em: 30 jun. 2025.

DI PIETRO, M. S. Z. **Direito Administrativo**. 32. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

FERNANDES, E. **Regularização fundiária no Brasil: uma análise crítica do marco legal e institucional**. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

G1 PIAUÍ. **Moradores da zona sul reclamam de vias sem pavimentação há mais de 10 anos**. **G1**, 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/pi/piaui/>. Acesso em: 30 jun. 2025

GEHL, J. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Moraes, 1991.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

MEIO NORTE. **Chuvas intensas alagam bairros da zona Sudeste e moradores cobram infraestrutura**. (jan. 2024). Disponível em: <https://meionorte.com/>. Acesso em: 30 jun. 2025.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação, desigualdade e produção do espaço**. São Paulo: Studio Nobel, 2009.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

PORTAL O DIA. **É preciso priorizar e destravar grandes obras de mobilidade e drenagem para Teresina, diz Marco Antonio Ayres**. (22 mar. 2024). Disponível em: <https://portalodia.com/noticias/teresina/e-preciso-priorizar-e-destravar-grandes-obras-de-mobilidade-e-drenagem-para-teresina-diz-marco-antonio-ayres-421951.html>. Acesso em: 30 jun. 2025.

SEMAM – Secretaria Municipal do Meio Ambiente. **Semam se une à Eurb para agilizar a regularização fundiária em Teresina**. 18 mar. 2023. Disponível em: <https://semam.pmt.pi.gov.br/2023/03/18/semam-se-une-a-eturb-para-agilizar-a-regularizacao-fundiaria-em-teresina>. Acesso em: 30 jun. 2025.

SILVA, Erick Oliveira; SILVA, Gabriel Rodrigues da; VIEIRA, Nadja Rodrigues Carneiro. **Expansão urbana da cidade de Teresina e suas transformações socioespaciais**. **Anais...** Encontro Nacional da Rede Observatório das Metrôpoles. Universidade Federal do Rio Grande do Norte: Natal/RN, v. 29, 2017.

TV CLUBE / GLOBO PIAUÍ. **Cerâmica Cil sofre com alagamentos e ausência de serviços públicos.** 2024. Disponível em: <https://g1.globo.com/pi/tvclube>. Acesso em: 30 jun. 2025.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Nobel, 2001.

ÁREA 4

I Congresso Científico do Instituto de Terras do Piauí

POVOS E COMUNIDADES TRADICIONAIS (PCTS) NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



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