

avaliAÇÃO

Avaliação do Programa Minas Reurb (SEDE)



Sumário Executivo

Núcleo Integrado de
Monitoramento e
Avaliação - NIMA

Julho / 2025

avaliAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Governador

Romeu Zema Neto

Vice-Governador

Mateus Simões

SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Secretária de Estado de Planejamento e Gestão

Silvia Caroline Listgarten Dias

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO

Presidente

Luciana Lopes Nominato Braga

Vice-Presidente

Mônica Moreira Esteves Bernardi

Diretoria responsável

Mauro Silveira (Diretoria de Políticas Públicas)

Coordenação de Editoração

Ana Paula da Silva

Ariane Machado

Graziella Napoli Terra Caldeira

Marielle Durães Ferreira

FICHA TÉCNICA

Sistema Estadual de Avaliação de Políticas Públicas (Sapp-MG)

Comitê Estadual de Monitoramento e Avaliação de Políticas Públicas (Cemap)

Marcel Dornas Beghini – Secretaria-Geral

Silvia Caroline Listgarten – Secretária de Estado de Planejamento e Gestão

Rodrigo Fontenelle de Araújo Miranda – Controladoria Geral do Estado

Luciana Lopes Nominato Braga – Fundação João Pinheiro

Carlos Alberto Arruda de Oliveira – Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas

Gerais

Comitê Executivo de Monitoramento e Avaliação de Políticas Públicas - (Comex)

Controladoria Geral do Estado

Eduardo Souza Batista | titular

Armando Noé Carvalho de Moura Júnior | suplente

Fundação João Pinheiro

Mauro César da Silveira | titular

Karina Rabelo Marinho | titular

Marcos Arcanjo de Assis | titular

Carla Bronzo Ladeira | suplente

Juliana de Lucena Ruas Riani | suplente

Luís Felipe Zilli | suplente

Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

Felipe Magno Parreiras de Souza | titular

Gabriela Martins Durães Brandão | titular

João Victor de Almeida Chaves | suplente

Túlio de Souza Gonzaga | suplente

Fundação João Pinheiro

Diretoria de Políticas Públicas

Núcleo Integrado de Monitoramento e Avaliação - NIMA

Equipe de avaliação

Carolina Portugal Gonçalves da Motta (Coordenação)

Cláudio Burian Wanderley

Diego Otávio Portilho Jardim

Domitila Santos Bahia

Eduardo Teixeira Leite

Maria Lucélia Félix Nunes

Reinaldo Carvalho de Moraes

Revisão técnica

Carla Bronzo Ladeira Carneiro

Assessoria de Comunicação Social

Nicolau Campedelli | Assessor-chefe

Aline Pereira | projeto gráfico

avaliAÇÃO

APRESENTAÇÃO

O programa Minas Reurb, da Secretaria de Desenvolvimento Econômico (Sede) do Estado de Minas Gerais, faz parte do Ciclo de Avaliações de 2024 do Sistema Estadual de Monitoramento e Avaliação de Políticas Públicas (Sapp). A avaliação é um dos produtos do Plano Anual de 2024 do Sapp e está sendo executada pelo Núcleo Integrado de Monitoramento e Avaliação (Nima) da Fundação João Pinheiro (FJP). O Sapp tem como objetivo a qualificação dos processos de formulação, monitoramento e avaliação das políticas públicas do Estado.

O programa Minas Reurb – Programa Mineiro de Integração e Regularização Territorial - visa à regularização fundiária urbana até a entrega dos títulos de propriedades aos respectivos beneficiários. É coordenado pela Sede – SPFU (Superintendência de Regularização Fundiária Urbana) e executado em conjunto com a Agência da Região Metropolitana do Vale do Aço (ARMVA) e a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab-MG).

Apesar de o programa já apresentar algumas famílias que receberam o título de propriedade, esses resultados são muito recentes, de modo que ainda não é possível mensurar o impacto da política nos municípios participantes. Assim sendo, realizou-se uma avaliação da implementação do programa que, segundo Draibe (2001), busca identificar os fatores facilitadores e obstáculos que operam ao longo da implementação de um programa e que ajudam ou não no cumprimento de suas metas e seus objetivos.

Segundo Lima e Mendes (2021), a avaliação de implementação pode também ser chamada avaliação de processo ou intermediária e é realizada durante a execução do programa para gerar conhecimento sobre o curso e a execução da política. Ao avaliar a implementação do programa e sua execução nos municípios, também se avaliou, a partir da percepção dos entrevistados, os resultados do Programa Minas Reurb. Assim, o documento relata os achados obtidos para a implementação e os resultados do programa.

avaliAÇÃO

SOBRE O PROGRAMA

O Programa Minas Reurb é uma política pública do Estado de Minas Gerais que visa a apoiar os municípios mineiros que apresentem áreas com irregularidade fundiária de modo a garantir o direito social à moradia e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana. Assim, o público alvo do programa são os mineiros.

O objetivo do programa é apoiar os municípios, de modo que os núcleos urbanos informais sejam regularizados e os moradores tenham os títulos emitidos. A regularização fundiária urbana consiste em realizar diversas medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para que os núcleos tenham infraestrutura mínima para a regularização e para que os ocupantes recebam o título de propriedade. Lançado em 2019, o programa segue a legislação federal de regularização fundiária urbana (Lei 13.465/2017) atual, cujo artigo 16 foi regulamentado pelo Decreto Estadual 48.908/2024, publicado em 5/10/2024, sobre a regularização de propriedade urbana, especificamente nos casos de Reurb-E (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico).

O órgão executor do programa é a Secretaria de Desenvolvimento Econômico (Sede) em conjunto com a Companhia de Habitação de Minas Gerais (Cohab-MG) e a Agência Metropolitana da Região do Vale do Aço (ARMVA) e em parceria com as prefeituras envolvidas nos processos de regularização.

De forma esquemática, o quadro 1 apresenta a descrição do programa.

avaliAÇÃO

Quadro 1: Principais aspectos relativos ao programa Minas Reurb

O que é:	Programa de regularização fundiária urbana de núcleos informais (irregulares) de municípios mineiros.
Para quê:	Aumentar a segurança jurídica dos proprietários dos terrenos, melhorar o bem-estar das famílias moradoras, aumentar o acesso delas ao crédito.
Como:	Por meio de convênios com municípios interessados, de forma direta ou indireta, via ARMVA. Em outra frente do programa, a Cohab atua junto aos municípios regularizando os conjuntos habitacionais construídos pela companhia. A Sede ajuda com recursos financeiros, e os municípios são responsáveis pela urbanização dos núcleos urbanos.
Por quê:	A regularização fundiária plena (que inclui as obras de infraestrutura dos núcleos urbanos) garante o acesso da população a serviços públicos como saneamento, transporte coletivo e outros. Ainda possibilita que a população tenha acesso aos títulos das propriedades, permitindo a segurança de posse e o acesso a crédito facilitado. O programa também pode afetar as contas públicas municipais por meio da arrecadação de ITBI.
Onde:	Nos municípios mineiros que fizerem parceria com a Sede e/ou pertencentes à ARMVA (que conseguirem ter capacidade técnica para regularizar as áreas irregulares) e naqueles onde existam conjuntos habitacionais da Cohab-MG e que não tenham seus terrenos regularizados.
Quando:	Início em 2019, com execução efetiva a partir de 2021.

Fonte: elaboração própria.

O processo de regularização fundiária realizado no programa tem sete fases segundo o art. 28 da Lei 13.465/2017:

1. requisição dos legitimados;
2. processo administrativo de posse da propriedade com prazo para manifestação dos interessados;
3. elaboração do projeto de regularização fundiária;
4. saneamento do processo administrativo;
5. decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
6. expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo município;

avaliAÇÃO

7. registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis onde se situe a unidade imobiliária, com destinação urbana regularizada (Brasil, 2017).

O município é responsável pela emissão da CRF. A lei, porém, não obriga que seja uma emissão individualizada. Assim, depois do registro da CRF, os legitimados podem fazer a solicitação da emissão do título de propriedade, mas isso não é obrigatório. Para que ocorra a regularização fundiária em outras etapas, obras de infraestrutura básica dos núcleos também podem ser necessárias. Segundo os entrevistados, porém, a Sede priorizava os núcleos já consolidados e com infraestrutura básica.

Apesar de lançado em 2019, o Programa Minas Reurb iniciou suas ações em 2021, quando a Sede lançou o Edital de Chamamento nº 1/2021. Seu item 5.1.4 menciona que seriam priorizados, na política pública, os núcleos ocupados por população prioritariamente de baixa renda, enquadrada na modalidade de Reurb-S.

A partir do Edital 1/2021, foram selecionados 98 municípios. A princípio, os municípios que participariam são aqueles que procuraram espontaneamente a Sede e se candidataram para o edital mencionado. A Sede também provocou os municípios, entrando em contato com eles, via e-mail. Posteriormente, os interessados procuraram a secretaria. Para participar no edital, os critérios de classificação utilizados foram nesta ordem:

- 1) ter Cadastro de Atualização Fundiária atualizado após julho de 2020;
- 2) menor IDH-M;
- 3) maior número de núcleos urbanos informais em áreas urbanas aptas ao Reurb;
- 4) maior Índice Sebrae de Desenvolvimento Econômico;
- 5) ser abrangido por um arranjo produtivo local (APL) reconhecido pelo Governo de Minas Gerais.

A partir dos dados do programa, observa-se que, nesse primeiro edital, classificaram-se 98 municípios. Deles, 56 participaram do programa pela Sede; 15, pela Cohab; sete, pela ARMVA e 20 não participaram, mesmo tendo sido classificados. Posteriormente a Sede abriu a inscrição para outros municípios, mas sem registrar outro edital, de modo que cabe maior publicização dos critérios utilizados para os demais municípios participantes. Para se candidatar ao programa, a Sede solicita ao município que preencha um formulário, analisado pela equipe da SPFU¹, com

¹ Superintendência de Regularização Fundiária Urbana

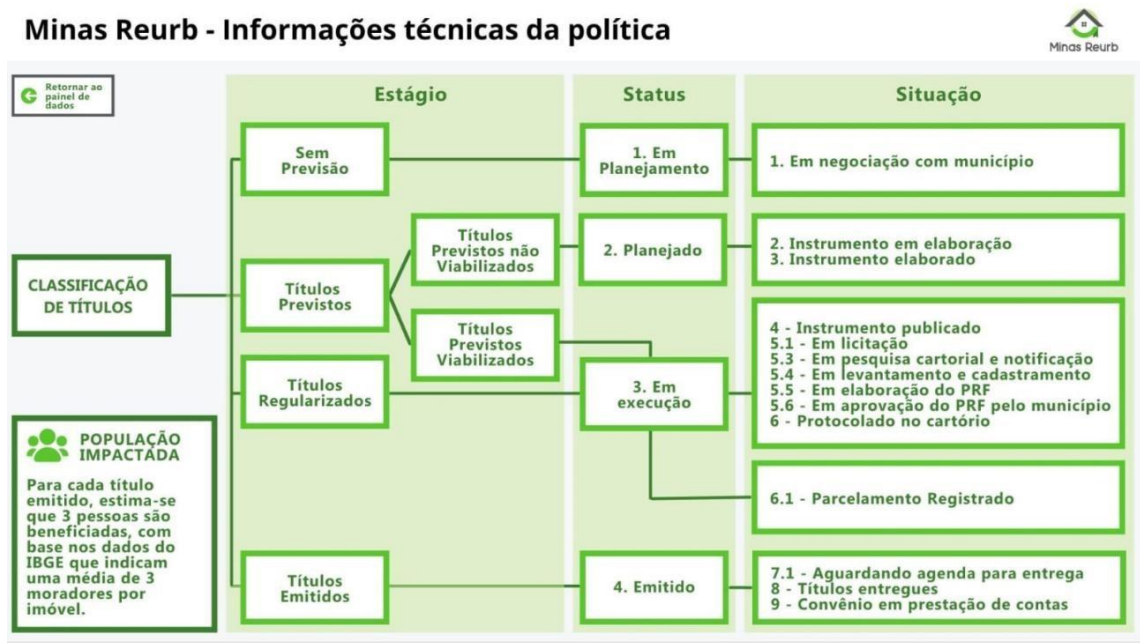
avaliAÇÃO

o objetivo de verificar a capacidade operacional, técnica e financeira do município de processar a Reurb. Muitos municípios, no entanto, acabaram por não participar do programa.

O processo de regularização fundiária tem três estágios segundo a nomenclatura utilizada pelo programa: imóveis viabilizados, quando começa o compromisso com o município; imóveis registrados (registra o parcelamento do solo e abre as matrículas individuais dos lotes privados e das áreas públicas) e títulos emitidos (emite a certidão de inteiro teor com o nome do beneficiário qualificado). O número de imóveis registrados e com CRF² é maior que o de títulos de propriedade emitidos, o que está de acordo com a Lei 13.465/2017, que descreve o processo de Reurb até a emissão e registro da CRF. Ou seja, o processo de concessão de título individual de propriedade não é obrigatório para a política.

Segundo o site do Minas Reurb, os municípios participantes podem estar em diferentes etapas no programa. Essas etapas – em planejamento, planejado, em execução e emitido – podem ter duração variada conforme o município. Os dados do programa, que serão vistos no Capítulo 4, estão organizados segundo a nomenclatura descrita na figura 1.

Figura 1: Estágio, Status e Situação dos municípios participantes do programa Minas Reurb



Fonte: Sede (2024)

² Nem sempre o imóvel é regularizado no nome da pessoa que o ocupa. Às vezes fica regularizado no nome do proprietário da gleba, do município ou até fica com proprietário não identificado.

avaliAÇÃO

Em reunião realizada em novembro de 2024, na Fundação João Pinheiro, com a participação de Sede, ARMVA e Cohab-MG, foi criado o Mapa de Processos e Resultados (MaPR) e o Mapa de Indicadores (MaInd) do programa Minas Reurb. O objetivo do MaPR e do MaInd é auxiliar a Sede, ARMVA e Cohab-MG no acompanhamento e monitoramento do programa.

O Mapa de Processos e Resultados é um recurso útil para os gestores. Ele explicita a lógica do programa e, a partir disso, é possível esboçar um plano de pesquisa da avaliação. Segundo o Guia prático para elaboração do MaPR e MaInd (FJP, 2022):

Ao apresentar de forma esquemática seus principais processos - da alocação de recursos, execução de atividades, entrega de produtos e produção de resultados e impactos, além do contexto e os condicionantes para sua plena operação – o MaPR evidencia mais claramente as demandas de estudos e pesquisas necessários para garantir um desenho adequado para a intervenção programática e para seu monitoramento e sua avaliação. Ajuda, inclusive, a justificar escolhas dos esforços de avaliação e a interpretar os achados nas pesquisas, vinculando-os a uma narrativa mais abrangente e articulada com a complexidade lógica do programa. Com isso, as avaliações podem trazer insumos relevantes e instrumentais para inovação e aprendizagem organizacional na gestão de programas. (Fundação João Pinheiro, 2022)

De modo complementar, o manual menciona que há uma inclinação por monitorar e avaliar méritos de um programa e seus impactos (Fundação João Pinheiro, 2022). Nem sempre, porém, isso é possível. A equipe tem mais controle sobre os resultados e serviços de um projeto, e não de condições externas não controláveis, que dependem de outros fatores e fogem do controle da equipe (esses fatores são impactos do programa).

A partir disso, os resultados previstos para o Minas Reurb são os sete seguintes: diminuição da insegurança jurídica da população, mais acesso a bens e serviços (com aumento ao acesso a empréstimos), mais acesso a empregos, mais acesso a crédito, aumento da arrecadação municipal, mais capacidade técnica municipal (para a política) e, por fim, ampliação do número de propriedades com possibilidade de obter o registro individual (cartorial).

Já os impactos imaginados para o Minas Reurb são: mais bem estar na moradia e no entorno, melhoria das condições de moradia, melhoria da situação fiscal do município, melhores políticas públicas, melhoria do ambiente de emprego e negócios e, por último, melhoria do bem estar geral. Dessa forma, o Mapa de Processos e Resultados (MaPR) deve descrever os resultados e os impactos do programa e o contexto, os recursos, as atividades críticas e os produtos.

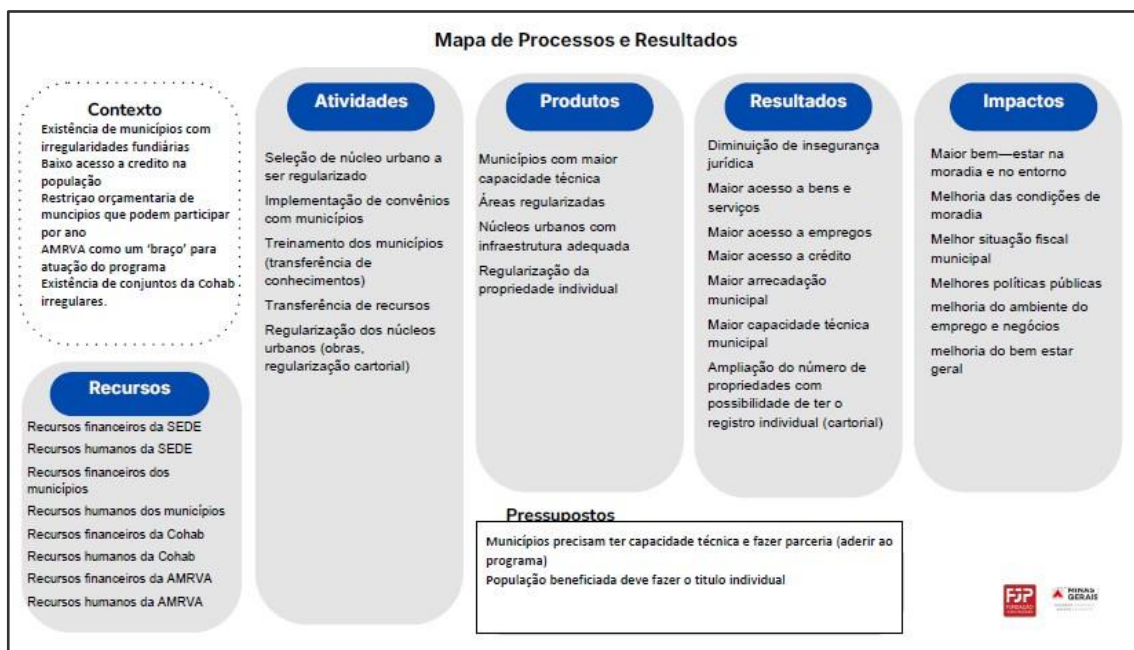
avaliAÇÃO

Segundo o Guia da Fundação João Pinheiro de 2022, a descrição de cada item é a seguinte:

- 1) Contexto político, social, econômico e de governança no qual o programa se insere e a partir do qual a execução do programa se torna relevante e viável;
- 2) Recursos financeiros, humanos etc. necessários à execução do programa;
- 3) Atividades (críticas) – são aquelas necessárias à execução do programa;
- 4) Produtos – serviços previstos no programa ou projeto para o público-alvo na forma de serviços, transferências monetárias ou bens;
- 5) Resultados – efeitos de médio prazo que se espera alcançar com o projeto e que beneficiam o público alvo a partir do acesso ao programa;
- 6) Impactos – resultados de prazo mais longo e dos quais o público alvo beneficiado pode ser o participante do programa ou toda a população.

Esses itens do MaPR do programa estão descritos na figura 2.

Figura 2: Mapa de Processos e Resultados (MaPR) – Minas Reurb

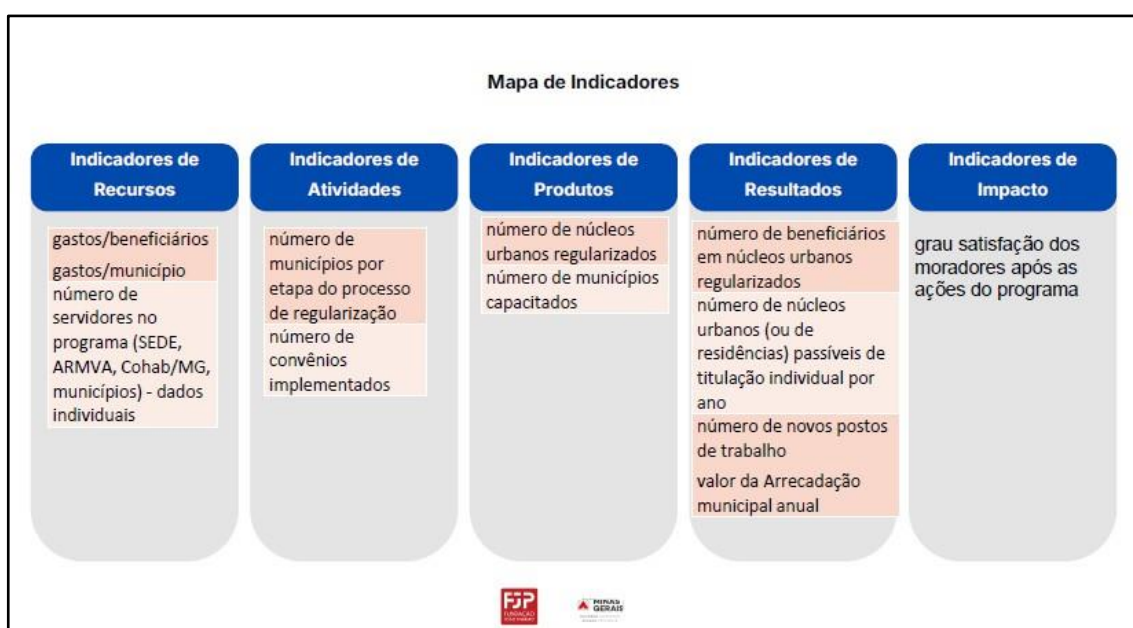


Fonte: elaboração própria.

avaliAÇÃO

Já o Mapa de Indicadores (MaInd) é uma ferramenta que pode auxiliar os gestores no monitoramento das ações e entregas do projeto e programa. Isso tendo em vista que, para definir os indicadores, é necessário saber com clareza o que é importante acompanhar no programa. Nem todos os itens do MaPR precisam ter indicadores, apenas os mais importantes e mensuráveis. A partir do MaPR construído, foram listados os indicadores da figura 3 para serem monitorados. É importante a equipe do programa revisar sempre os indicadores para averiguar a disponibilidade e periodicidade dos dados de modo a acompanhá-los.

Figura 3: Mapa de indicadores (MaInd) – Minas Reurb



Fonte: elaboração própria.

Para poder entender a regularização fundiária no Brasil e a importância do programa para os municípios e a população, foi feita uma revisão da literatura da área. Neste capítulo, também se descreveu a evolução da legislação federal pertinente à regularização fundiária para abordar as mudanças na Lei 13.465/2017 – lei utilizada pelo Minas Reurb – em relação aos marcos legais anteriores.

avaliAÇÃO

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Inicialmente foi prevista a realização de uma avaliação de resultados para o programa Minas Reurb. No entanto, ao se realizarem as entrevistas com municípios participantes do programa, verificou-se que a maior parte dos processos de regularização fundiária ainda estão em curso. Dessa forma, os achados da pesquisa tratam mais da implementação do que dos resultados propriamente ditos. Nessa avaliação, buscou-se focar então tanto nos resultados quanto no processo de implementação de modo a identificar possíveis problemas e gargalos e resultados relativos ao bem-estar das famílias beneficiadas e da arrecadação municipal dos municípios contemplados.

A pesquisa demandou reuniões com a Sede, a ARMVA e a Cohab para entender o processo de seleção dos municípios e a execução do programa. Posteriormente, solicitou-se à Sede a base de dados do programa, a partir da qual foram identificados os municípios participantes, qual órgão está coordenando (junto ao Estado) a regularização fundiária no município e em qual etapa (relacionada à figura 1) estaria o programa em cada município.

O quadro 2 resume a matriz de avaliação a ser implementada. Apesar de se tratar de uma avaliação de resultados, algumas dimensões de implementação também foram pensadas para se entender o funcionamento do programa. No entanto, devido a alguns entraves à pesquisa, os resultados do programa avaliados foram limitados à visão de participantes da gestão municipal do programa³.

³ Para se entender o porquê de não se ter participado do programa, foi realizada entrevista com um município onde os pesquisadores têm proximidade com a gestão.

avaliAÇÃO

Quadro 2: Matriz de avaliação do Reurb-MG

Ponto a ser avaliado	Perguntas avaliativas	Tópicos de análise	Técnicas de coleta de dados	Fonte de informação
Cobertura do programa	Qual a cobertura do programa (número e datas de municípios beneficiados, etapa do programa, instrumentos de parceria, população beneficiada, credenciamento dos núcleos, emissão de certificados entre outros)? Por ano: Quais municípios foram selecionados/convidados para participar? Quais se interessaram na participação? E quais efetivamente participaram? Quais as características socioeconômicas dos municípios convidados e participantes?	Localização e datas da execução do programa, assim como das características básicas dos convênios firmados com os municípios beneficiados	Dados fornecidos pela Sede, Cohab e ARMVA	Dados fornecidos pela Sede, Cohab e ARMVA (Planilha do Reurb/Power BI) Dados secundários (IMRS)
Eficiência e eficácia do programa	Qual o número de títulos previstos, viabilizados, regularizados e emitidos? Qual a área regularizada? Qual foi o custo? Quais eram as metas?	Análise do número de títulos por categoria. Evolução do número ao longo do tempo. Análise espacial de sua distribuição. Quantificação do custo por unidade emitida. Comparação com as metas pré-definidas.	Dados fornecidos pela Sede, Cohab e ARMVA	Dados fornecidos pela Sede, Cohab e ARMVA (Planilha do Reurb/Power BI)
Estrutura de governança do programa	Como melhorar a estrutura de governança do programa (coordenação com e dentro dos	Entrevistas semi-estruturadas com atores chave da Sede, da Cohab, da ARMVA e de alguns atores municipais;	Dados fornecidos pela Sede, Cohab e ARMVA; pesquisa de campo	Dados fornecidos pela Sede, Cohab e ARMVA (Planilha do

avaliAÇÃO

	municípios e com a Cohab e a ARMVA)?	Análise dos sítios relativos aos convênios da Sede		Reurb/Power BI) Dados secundários do IMRS
Relevância do programa para as pessoas beneficiadas	Quais foram as principais mudanças na vida dos beneficiários depois da regularização? Houve a concessão de títulos de propriedade de propriedade depois da regularização do terreno?	Melhoria de bem-estar da população. Impactos sobre o acesso a bens, serviços e crédito, implementação de obras na própria residência, e acesso a emprego. Melhorias no bairro ou na região onde o núcleo urbano regularizado se encontra.	pesquisa de campo; dados secundários disponíveis como crédito, emprego e organizações formais. Dados de arrecadação municipal.	Percepção dos entrevistados Dados secundários
Relevância do programa para as prefeituras beneficiadas	Quais os principais desafios da administração pública municipal para trabalhar no programa? Como foi o trabalho da equipe do Minas Reurb no programa? Houve melhoria na arrecadação municipal? Houve alguma mudança nos núcleos regularizados, depois do programa? Relevância do Minas Reurb na aplicação de políticas públicas de infraestrutura (facilitou a busca de recursos?) Qual a satisfação da população com o programa, após sua execução?	Arrecadação municipal de IPTU e ITBI	Entrevistas semiestruturadas com atores relevantes municipais; dados de arrecadação municipal	Percepção dos entrevistados. Dados de arrecadação

Fonte: elaboração própria.

avaliAÇÃO

PRINCIPAIS RESULTADOS

Os dados utilizados vieram de diversas fontes, mencionadas na matriz de avaliação: dados secundários - IMRS, site transparência (MG); dados primários - planilha disponibilizada pela Sede com dados do programa.

A partir dos dados coletados e de conversas com a Sede, foram utilizados os seguintes conceitos na análise dos resultados:

Quadro 3: Conceitos do Reurb

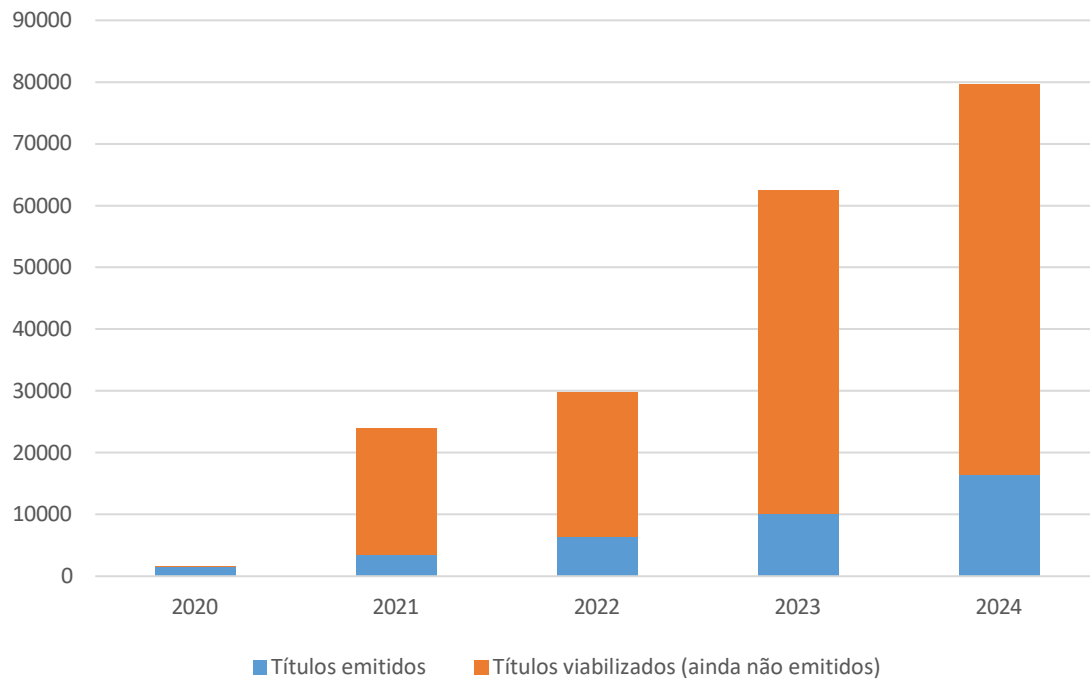
Fase	Tipo de previsão/meta	Indicadores
Planejamento	Títulos previstos	Número de possíveis títulos de propriedade individual (futuro) que poderão ser emitidos caso a Reurb seja totalmente realizada
Em Execução	Títulos viabilizados	Número de títulos que conseguiriam ser emitidos na área regularizada
Em Registro	Títulos regularizados	Número de registros emitidos depois da Reurb
Finalizada/Executada	Títulos emitidos	Número de títulos de propriedade emitidos para os beneficiários finais nas áreas onde o Minas Reurb foi posto em prática

Fonte: elaboração própria

Entre 2020 e 2024, o Reurb permitiu que 16.440 títulos de propriedade fossem emitidos. Outros 63.204 foram viabilizados, mas ainda não emitidos (ou seja, mesmo tendo passado pela análise e aprovação, o processo de regularização fundiária ainda não chegou na fase final de emissão). Isso totalizou 79.644 títulos, com aproximadamente um quinto dos títulos já emitidos (gráfico 1).

avaliAÇÃO

Gráfico 1: Títulos emitidos e viabilizados relativos ao Reurb, números acumulados, Minas Gerais, 2020-2024.

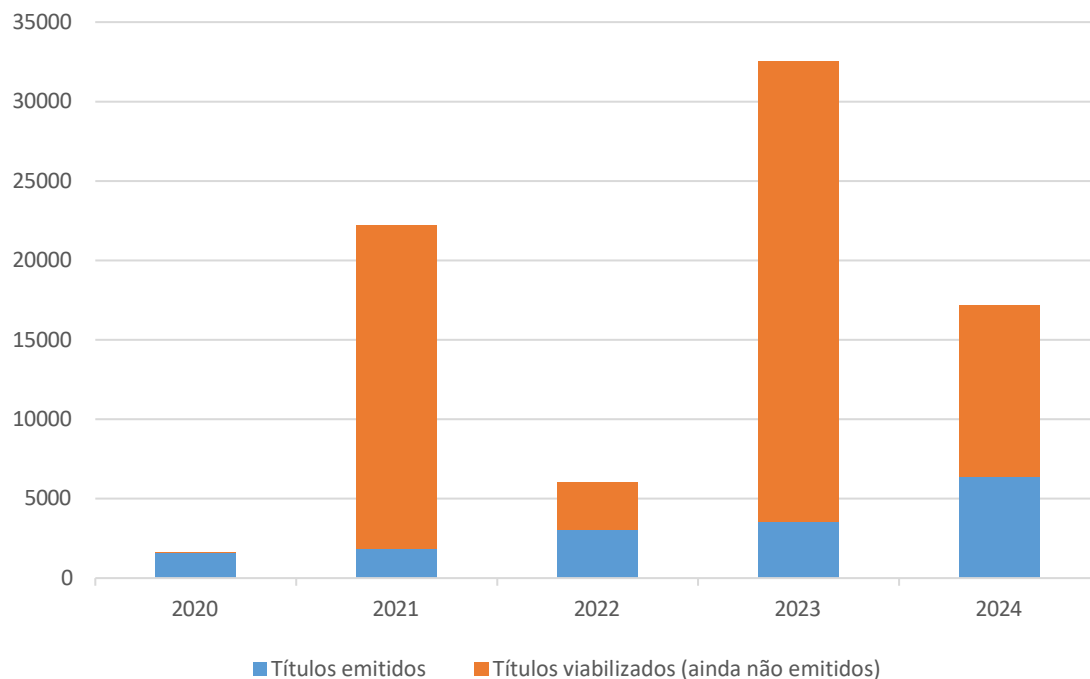


Fonte: Sede/MG. Elaboração: Nima/FJP.

Enquanto o número de títulos emitidos cresce ao longo desse período, fato idêntico não ocorre com os títulos viabilizados. Eles apresentam volumes consideráveis em 2021 e 2023, no período analisado, o que indicara certo comportamento cíclico na parte final do processo de regularização fundiária, o título precisa ser viabilizado antes de emitido (gráfico 2).

avaliAÇÃO

Gráfico 2: Títulos emitidos e viabilizados relativos ao Reurb, números anuais, Minas Gerais, 2020-2024.

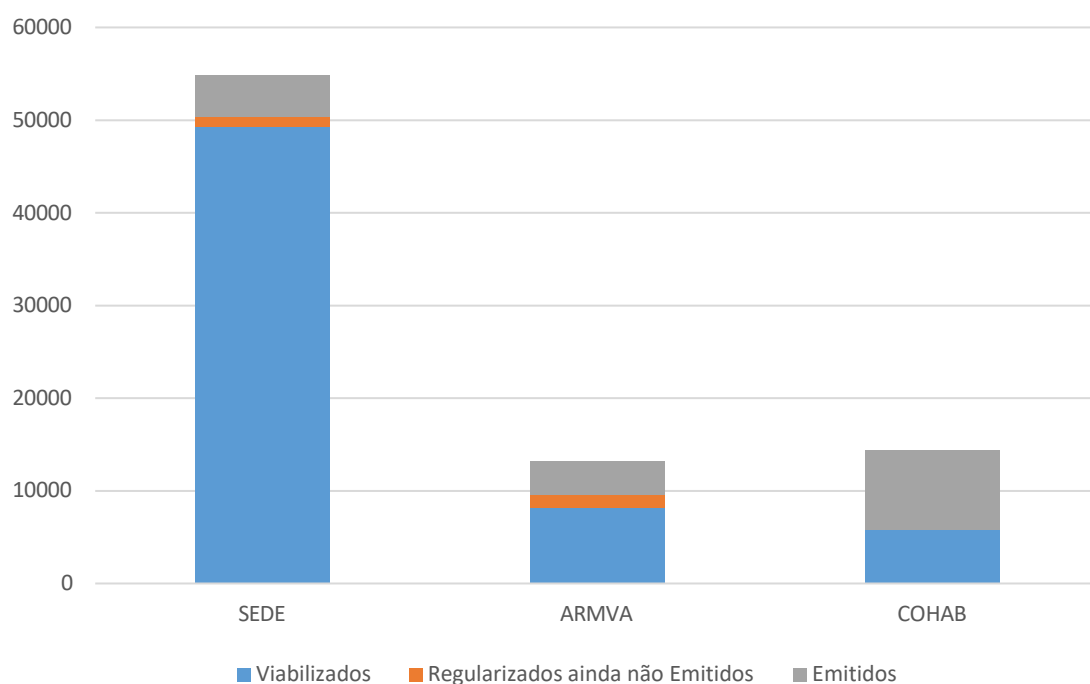


Fonte: Sede/MG. Elaboração: Nima/FJP.

O Reurb de Minas Gerais é composto por três grandes unidades: aquele com os municípios conveniados com a própria Sede, o desenvolvido Pela Associação da Região Metropolitana do Vale do Aço (ARMVA) e o implementado pela Cohab nos conjuntos residenciais construídos por ela e ainda não formalizados. A Sede é responsável por aproximadamente dois terços dos títulos totais (viabilizados, regularizados e emitidos); o restante é dividido entre os outros dois blocos. Entretanto, é a Cohab que responde por metade dos títulos emitidos (gráfico 3).

avaliAÇÃO

Gráfico 3: Títulos beneficiados por tipo de título e unidade de trabalho, Minas Gerais, 2020-2025



Fonte: Sede/MG. Elaboração: Nima/FJP.

Nota: Conta com 275 títulos emitidos no início de 2025 (150 pela Cohab e 125 pela Sede).

190 municípios distintos apresentaram títulos viabilizados, 112 somente pela Cohab. 30 municípios contavam com títulos regularizados, mas ainda não emitidos, e 163 com títulos emitidos, 133 pela Cohab. Ou seja, das três unidades, a Cohab parece ser a mais eficiente no processo (tabela 1).

Tabela 1: Títulos e municípios beneficiados por tipo de título e unidade de trabalho, Minas Gerais, 2020-2025

Unidade	Viabilizados		Regularizados ainda não Emitidos		Emitidos		Total títulos
	Títulos	Municípios	Títulos	Municípios	Títulos	Municípios	
Sede	49263	65	1074	18	4535	18	54872
ARMVA	8185	13	1456	12	3589	12	13230
COHAB	5756	112	0	0	8591	133	14347
Total	63204	190	2530	30	16715	163	82449

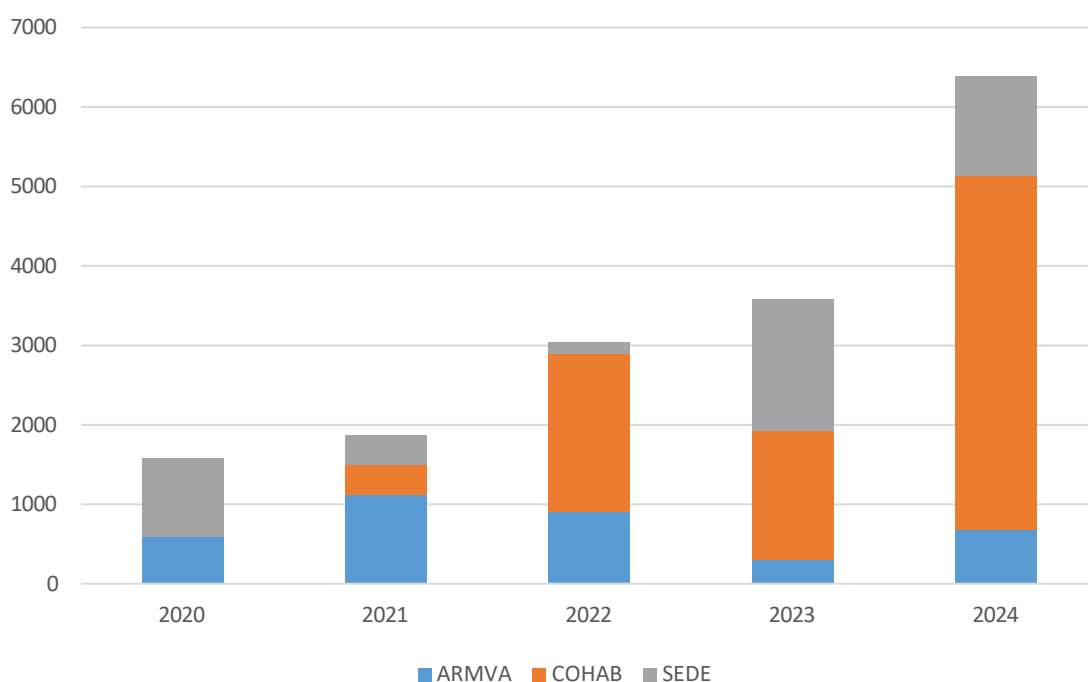
Fonte: Sede/MG. Elaboração: Nima/FJP.

Nota: Conta com 275 títulos emitidos no início de 2025 (150 pela Cohab e 125 pela Sede).

avaliAÇÃO

Em relação aos títulos emitidos, cada unidade do programa apresentou desempenho distinto. A ARMVA parece ter sido mais ativa no início do período analisado (até 2022). Já a Sede se mostrou bastante dinâmica em 2020 e 2023. Por fim, a Cohab ganha protagonismo a partir de 2022 (gráfico 4). No caso dos municípios atingidos, a Cohab acaba por atingir o maior número em 2024 desde o início da análise. Uma explicação possível é sua capilaridade, o número de municípios já beneficiados por seus programas historicamente (gráfico 5).

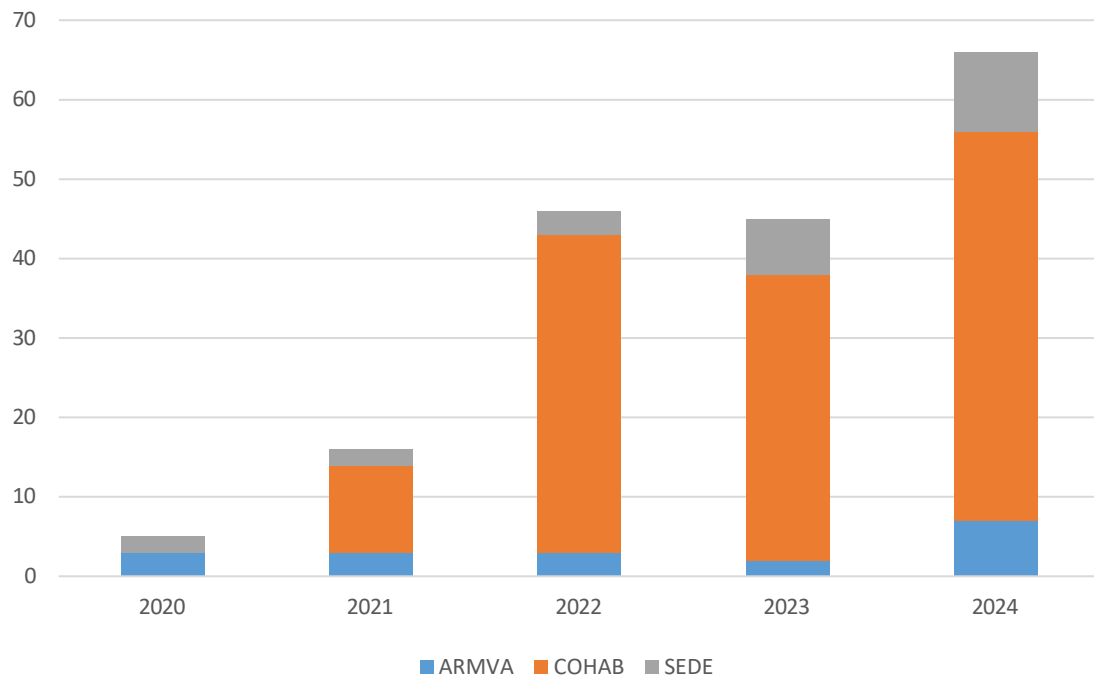
Gráfico 4: Número de títulos emitidos de acordo com a unidade do Reurb responsável, Minas Gerais, 2020-2024



Fonte: Sede/MG. Elaboração: Nima/FJP.

avaliAÇÃO

Gráfico 5: Número de municípios beneficiados pelos títulos emitidos de acordo com a unidade do Reurb responsável, Minas Gerais, 2020-2024



Fonte: Sede/MG. Elaboração: Nima/FJP

avaliAÇÃO

A pesquisa qualitativa foi realizada de forma virtual entre dezembro de 2024 e janeiro de 2025 com dez municípios participantes do programa. Eles foram selecionados a partir de indicações de Sede, ARMVA e Cohab-MG.

Além desses municípios, também foi entrevistado presencialmente um município que se inscreveu e não participou do programa. Bom Despacho, também entrevistado, foi selecionado intencionalmente pela equipe, já que consta no programa como município que “não aderiu” à política. Uma vez que a pesquisadora da equipe tem contato com a gestão municipal e que o gerente da política de habitação e de regularização fundiária continua na pasta desde 2021, o município foi escolhido para se entender o porquê da falta de participação no programa.

Quadro 5: Municípios que participaram da pesquisa qualitativa – Minas Reurb

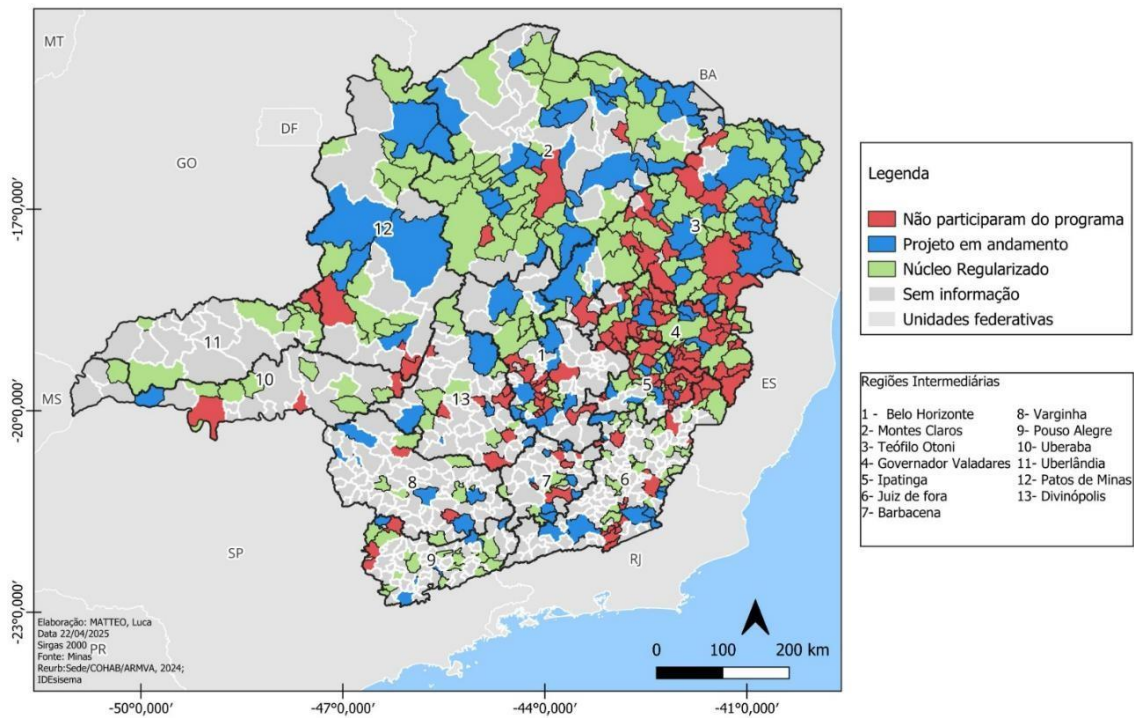
	Indicação	Ano de Início no programa	Núcleos em regularização pelo programa
Sede	Curvelo	2021	Bela Vista e Passaginha (convenio); rua Açucena (Edital Sede 01/2021)
	Patos de Minas	2021	Bom Sucesso e Santa Tereza
	Veríssimo	-	Dividiram a sede do município em 3 áreas, fizeram a primeira
ARMVA	Ipaba	2017	Bairro Nossa Senhora das Graças e São José (já regularizado)
	Timóteo	Antes 2022	Bairro Novo Tempo, Macuco, Petrópolis
	Iapu	2021	Bairros Caixa D'água e Padre Francisco Weber
	Braúnas	2021	Região do Altinho
Cohab-MG	São João da Lagoa	-	Conjunto da Cohab no limite urbano do município
	Cruzeiro da Fortaleza	-	Conjuntos da Cohab na área central (são dois conjuntos)
	Passa Quatro	-	Conjunto no bairro Tronqueiras
	Bom Despacho		Se inscreveu no Edital n. 01/2021, foi selecionado, porém não participou do programa via Edital. Regularizou conjunto da Cohab pelo programa.

Fonte: elaboração própria.

Cobertura do programa

Figura 1 - Relação de municípios segundo etapa de participação sobre o programa Minas

Reurb

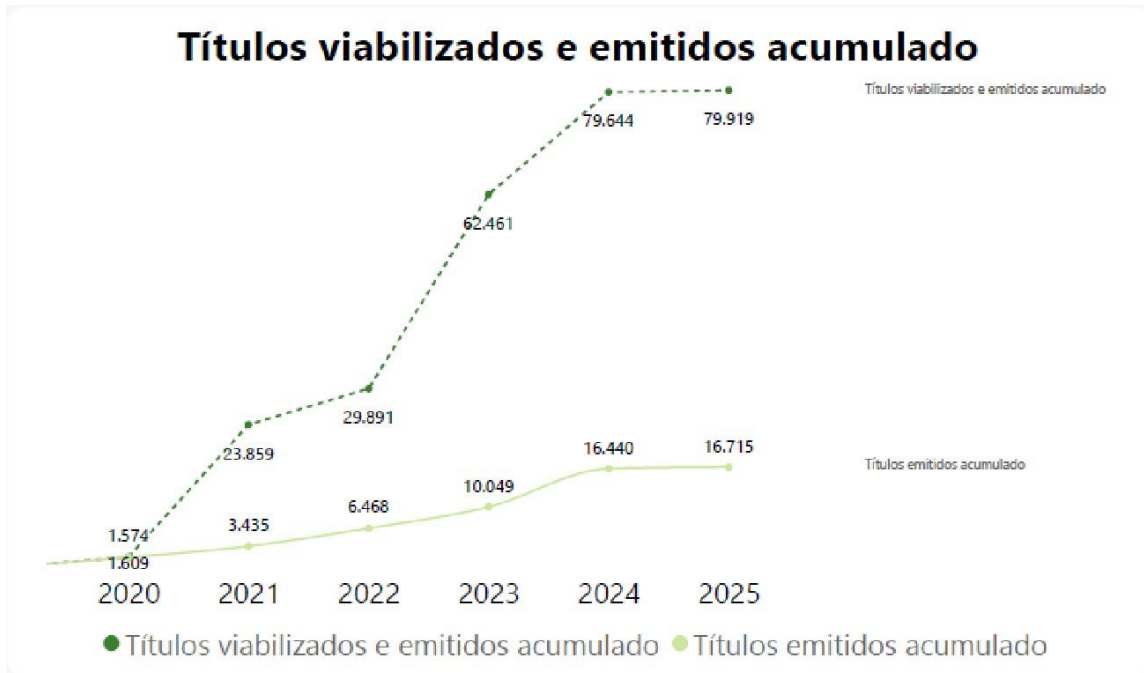


Fonte: Elaboração própria a partir de Sede (2024).

avaliAÇÃO

Eficiência e eficácia do programa

Figura 5: Títulos viabilizados e emitidos acumulados – Minas Reurb



Fonte: Sede (2024).

Síntese da avaliação do Programa Minas Reurb

A partir das análises realizadas, foram identificados pontos positivos e de aprimoramento para o programa Minas Reurb, sintetizados no quadro a seguir:

avaliAÇÃO

Quadro síntese: Pontos positivos e negativos – Programa Minas Reurb

Pontos positivos	Pontos de aprimoramento
<ol style="list-style-type: none">1. Programa está espalhado por todo o Estado;2. Atende uma parcela significativa de municípios mineiros;3. Sistema (digital) do Cori/Cohab-MG de regularização fundiária;4. Apoio da ARMVA, Cohab-MG e Sede para a realização de Reurb;5. Formação de uma cultura de regularização fundiária nos municípios;6. Aprendizado associado à política faz com que municípios aprimorem o processo e reduz o tempo gasto para a regularização;7. Criação de programas municipais de regularização fundiária;8. Incentivo e apoio a municípios para captação de recursos federais (e de outras fontes) para o Reurb;9. Trabalho dos agentes de saúde em parceria com equipe municipal de Reurb ou empresas terceirizadas para melhoria da adesão da população;10. Parceria com consórcios municipais para viabilizar as ações de Reurb (sugere-se ampliar e incentivar os municípios a fazerem parcerias com consórcios);11. Satisfação das prefeituras com a participação na política (que incentiva e viabiliza) ela em muitos municípios;12. Satisfação da população ao receber o título;13. Aumento da adesão da população ao ver que os títulos estão sendo entregues;14. Possibilidade de aumento da arrecadação de ITBI a partir da regularização dos imóveis (ainda não foi verificada nos municípios entrevistados);15. Possibilidade de melhoria da situação econômica das famílias a partir da regularização fundiária das propriedades (ainda não verificada nos municípios entrevistados).	<ol style="list-style-type: none">1. Apesar do foco inicial do Edital 01/2021 ser em Núcleos Urbanos ocupados predominantemente com população de baixa renda (para realizar a Reurb-S) e a seleção de municípios participantes ter como primeiro item o IDH-M os municípios onde o programa está sendo aplicado são heterogêneos em termos de IDH-M e PIB per capita (ou seja, não há uma focalização evidente baseada nestes critérios);2. Critérios de priorização utilizados no Edital n. 01/2021 parecem ser divergentes (IDH-M e índice SEBRAE de Desenvolvimento Econômico);3. Municípios tem entradas diferenciadas, formas de contratualizações diferenciadas e tempo diverso para realização do processo também (não existe um parâmetro de tempo “ideal” para o processo);4. Pequeno quantitativo de equipe na Sede, na ARMVA, na Cohab-MG e nos municípios;5. Disponibilidade de pessoas de quadro técnico especializado nos municípios;6. Disponibilidade de pessoas trabalhando nos cartórios;7. Desconhecimento por parte dos cartórios do processo de Reurb;8. Muitos cartórios têm seus processos todo manual;9. Em muitos municípios não há cartório, o que atrasa o processo;10. Problemas na comunicação Sede e municípios (atrasos nas respostas, impessoalidade na comunicação);11. Processo de Reurb é demorado, demanda tempo e RH (muitos municípios não tem RH disponível exclusivamente para este processo, os cartórios muitas vezes também não, dificultando o atendimento rápido de toda demanda);

avaliAÇÃO

	<ol style="list-style-type: none">12. Muitas partes do processo é manual, demandando tempo para ser realizada;13. Baixa adesão da população;14. Dificuldades das empresas credenciadas/contratadas para realizar o Reurb;15. Falta de recursos, por parte dos municípios para executar as políticas de Reurb;16. Não há política municipal de regularização fundiária;17. Retorno econômico da política para o município e/ou para os beneficiários é demorada, uma vez que só ocorre quando os últimos precisam acessar financiamentos e podem contar com o imóvel como garantia (ou como fonte de recursos).18. O IPTU não é modificado com a regularização, então, o impacto para as contas públicas municipais só ocorre via ITBI, o que depende de ocorrer transações imobiliárias.
--	--

Fonte: Elaboração própria.

CONSIDERAÇÕES AVALIATIVAS E RECOMENDAÇÕES

Em relação ao Programa Minas Reurb, pode-se verificar que ele está espalhado por todo o Estado de Minas Gerais, em municípios com porte e população de perfil socioeconômico variado. Além disso, observou-se que o programa está mais concentrado nas áreas norte, nordeste e leste do Estado, o que se deve, em parte, à atuação da Agência da Região Metropolitana do Vale do Aço (ARMVA).

De um modo geral, o processo de regularização fundiária tem sua duração variável (de acordo com a data de adesão, de demora no cadastramento e capacidade do cartório), apesar de ser relativamente longo. As mudanças que ocorreram nas normativas federais relativas ao tema (criação da lei nº 13465/2017) fizeram com que houvesse a necessidade de os participantes da política (municípios e cartórios, por exemplo) aprendessem sobre seu funcionamento, o que fez com que o processo se alongasse ainda mais. Desse modo, dentre os entrevistados, são poucos (e recentes) os casos de regularização finalizados. Positivamente, esse prazo vem se reduzindo, de forma que, nas regularizações que não necessitam de nenhuma obra de infraestrutura e em que os cadastros estão atualizados, o prazo é de aproximadamente um ano.

Tendo em vista que grande parte dos municípios cresceu (e ainda cresce) com a presença de núcleos urbanos irregulares, pode-se verificar que o programa está ajudando a viabilizar os processos de regularização fundiária urbana em diversos municípios, ainda mais porque grande parte deles não tem recurso orçamentário para fazer a regularização, sobretudo os de menor porte populacional, com maior dependência de transferências do Fundo de Participação Municipal. A partir das falas dos entrevistados, todos os municípios estão satisfeitos em participar do programa e perguntam se haverá nova oportunidade. Complementarmente, apenas uma pequena parcela dos entrevistados informou que o município tem programa de regularização fundiária, ou seja, na maior parte dos municípios, caso o programa seja descontinuado, o município também não deve ter política de regularização fundiária.

A irregularidade fundiária, apesar de não ser percebida como um problema para os beneficiários, pode dificultar o acesso ao crédito das famílias, trazer insegurança jurídica e até a expulsão da moradia. Assim, o programa é importante, socialmente, para garantir o acesso das famílias a uma segurança jurídica e, com isso, à melhoria de sua qualidade de vida. E os beneficiários participantes estão satisfeitos com o programa, conforme percepção dos entrevistados.

avaliAÇÃO

Nos municípios, o programa teve alguns desafios para ser implementado, tais como: (1) a formação e capacitação de equipes para realização do processo de regularização; (2) o fato de a empresa (Versaurb) que terceirizou parte do processo ter apresentado problema na entrega (qualidade e prazo); (3) a baixa adesão da população – principal desafio, que vem sendo contornado a partir das primeiras regularizações; (4) o processo de cadastramento das famílias muitas vezes manual e demorado, dependendo da equipe da prefeitura; (5) cartórios que desconheciam o processo de regularização e com baixa capacidade de atendimento de toda a demanda.

A partir dos itens anteriores, há vários fatores que podem ser aprimorados no programa. Assim, na próxima seção serão descritas algumas sugestões de aprimoramento. As recomendações não devem ser vistas como críticas, mas sim como sugestões que podem auxiliar na execução e na focalização do programa.

Recomendações

A partir da análise dos dados e das entrevistas, são sugeridas as seguintes recomendações para o Programa Minas Reurb:

1) Revisão da estratégia de mobilização

- a) Sede e ARMVA – fazer chamada de municípios para participar do Minas Reurb em prazos menores. Verificar, para tanto, a notificação/descredenciamento da empresa Versaurb e, na chamada, verificar a possibilidade de repasse direto de recursos para os municípios que, com isso, contratem as empresas (caso necessário) para a execução da política;
- b) Sede e ARMVA – Sugere-se que, no caso dos municípios que enviarem a documentação e não consigam participar, que seja feito o contato pessoalmente via telefone explicando o que ocorreu;
- c) Sede e ARMVA – criar priorização para os que foram selecionados e não atendidos pela chamada.

2) Programa de formação

- a) Sede e Cohab-MG - fazer capacitações em regularização fundiária urbana mais vezes e tentar identificar, nestas capacitações, possíveis fontes de financiamento e gargalos que os municípios podem ter com o processo, de forma a sugerir antecipadamente o que fazer para vencê-los;

avaliAÇÃO

- b) Sede, ARMVA e Cohab-MG – fazer manuais com as etapas do processo de regularização fundiária, inclusive, sobre a possibilidade de outras fontes de recursos (emendas parlamentares, programas federais) com as formas de adesão a cada uma das fontes de recursos, inclusive, também, com a forma de adesão ao programa;

3) Processo de adesão e de regularização

- a) Sede, ARMVA e Cohab-MG – incentivar os municípios a aderirem a consórcios municipais, para viabilizar as regularizações fundiárias via consórcio (quando não for possível o financiamento via o programa), sobretudo os de pequeno porte populacional;
- b) Sede e ARMVA – recomendar (ou solicitar na chamada) que os municípios trabalhem com núcleos informais menores, de modo que os trâmites processuais sejam mais céleres;
- c) Sede – fazer um banco de lições aprendidas (que englobe todos os municípios atendidos) nos processos de regularização fundiária urbana, de modo que os municípios (e novos técnicos que ingressem nas equipes) tenham experiências prévias do que funciona (e do que não funciona);
- d) Sede, ARMVA e Cohab-MG – sugerir aos municípios participantes e às empresas contratadas o uso de agentes de saúde municipais como apoio para facilitar a coleta de dados cadastrais de beneficiários;
- e) Sede, ARMVA e Cohab-MG – apoiar os municípios em campanhas publicitárias, sobre a importância da regularização fundiária e o funcionamento da política (fazer manuais e outras peças publicitárias), junto às populações, de modo a incentivar a adesão.

4) Revisão da estratégia de registro e acompanhamento

- a) Sede e ARMVA - criar sistema para inserção de dados cadastrais de beneficiários, que seja vinculado aos sistemas de informações cartoriais, preferencialmente. Sugere-se analisar o sistema que já existe do Cori/Cohab-MG, para verificar a viabilidade de seu uso, e capacitar os municípios participantes do programa, no sistema a ser utilizado;
- b) Sede, ARMVA e Cohab-MG – ter os documentos cartoriais em formato digital, no sistema criado, para que sejam mais fáceis as buscas para se fazer o memorial descritivo dos imóveis; incentivar os municípios a fazerem parcerias com consórcios municipais que viabilizem os processos de regularização fundiária;

avaliAÇÃO

- c) Sede, ARMVA e Cohab-MG – refazer a avaliação da política para captar o impacto dela. Sugere-se que isso seja feito a contar de pelo menos 5 (cinco) anos depois das primeiras titulações do programa, de modo a tentar identificar as mudanças nos núcleos urbanos e populações beneficiadas;
- d) Sede, ARMVA e Cohab-MG – monitorar os registros das transações imobiliárias dos imóveis regularizados pelo programa (criar sistema alimentado pelos municípios que monitore essas transações), de modo a facilitar futuras avaliações do Programa;
- e) Sede, ARMVA e Cohab-MG – criação de normatização como a “Lei da Transparência Imobiliária” de Porto Alegre (lei municipal nº 13.842, de 22 de Janeiro de 2024), para facilitar a obtenção das informações de IPTU e ITBI que possam auxiliar na avaliação do programa;

5) Revisão de aspectos do desenho

- c) Sede, ARMVA e Cohab-MG – mudança da meta para regularizações fundiárias viabilizadas (já realizada), de títulos emitidos para viabilizados;
- d) Sede e ARMVA – criar processo de adesão dos municípios que tenha critérios claros, e que ocorra de forma periódica;
- e) Sede – sugere-se colocar como critério de seleção, ao invés do índice SEBRAE de Desenvolvimento Econômico, o grau de dependência do Fundo de Participação dos Municípios e o tamanho/porte populacional dos municípios;
- f) Sede, ARMVA e Cohab-MG - Verificar a possibilidade de captação de recursos via emendas parlamentares para abranger mais municípios;
- g) Sede – criar normativo/legislação de regulamentação do programa, com a organização e os critérios do mesmo, de modo que seja criada uma cultura de regularização fundiária (importante para incentivar a participação dos municípios), para que ela se torne uma política de estado e não de governo.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio. Direito à moradia e segurança da posse no estatuto da cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão. Belo Horizonte: Fórum, 2006. 368 p., ISBN: 85-89148-44-0;

ALFONSIN, Betânia; LANFREDI, Eduarda Schilling. O direito à moradia digna: de direito fundamental à transformação em ativo financeiro. Revista Brasileira de Direito Urbanístico [Recurso Eletrônico], Belo Horizonte, v.7, n.12, jan./jun. 2021. Disponível em: <https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/54225>. Acesso em: 13 jan. 2025;

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 02 de jan. de 2025;

_____. Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm. Acesso em: 10 de jan. de 2025;

_____. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 10 de jan. de 2025;

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 03 de jan. de 2025;

_____. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm. Acesso em: 02 de jan. de 2025;

_____. Lei nº 11.124 de 16 de junho de 2005. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm. Acesso em: 02 de jan. de 2025;

_____. Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11481.htm. Acesso em: 02 de jan. de 2025;

_____. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm. Acesso em: 02 de jan. de 2025;

_____. Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11952.htm. Acesso em: 02 de jan. de 2025;

_____. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 02 de jan. de 2025;

avaliAÇÃO

_____. Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm> Acesso em: 10 jan. 2025;

_____. Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Exposição de Motivos. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2025;

_____. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 03 de jan. de 2025;

CALDERÓN COCKBURN, J. Titulación de la propiedad y mercados de tierras. Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales, [S. l.], v. 37, n. 111, 2011. DOI: 10.4067/S0250-71612011000200003. Disponível em: <<https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1424>>. Acesso em: 13 de jan. de 2025;

DRAIBE, S. M. Avaliação de implementação: esboço de uma metodologia de trabalho em políticas públicas. In: BARREIRA, C. R. N.; CARVALHO, M. C. B. Tendências e perspectivas na avaliação de políticas e programas sociais. São Paulo: IEE/PUC-SP, 2001. p. 13-42.

DE SOTO, Hernando. O Mistério do Capital: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. 306 p.

FERNANDES, Edésio. Regularização de assentamentos informais: o grande desafio dos municípios, da sociedade e dos juristas brasileiros. In: ROLNIK, Raquel et al. Regularização fundiária de assentamentos informais urbanos. Belo Horizonte: Puc Minas Virtual, 2006. 224p. Disponível em: <https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/RegularizacaoFundiar/Apostila_Regularizacao_Fundiaria.pdf>. Acesso em: 03 de jan. de 2025;

_____. Regularização de assentamentos informais na América Latina - Massachusetts : Lincoln Institute of Land Policy, 2011 - 52 p.;

_____. ALFONSIN, Betânia. Direito à moradia adequada: o que é, para quem serve, como defender e efetivar. Belo Horizonte: Fórum, 2014. 359 p. ISBN 978-85-7700-807-0

_____. Desafios da regularização fundiária urbana no contexto da Lei Federal nº13.465/2017. O Social em Questão. Ano XXVI - nº 55, PUC RIO, 2023. Disponível em: <<https://www.maxwell.vrac.puc-rio.br/61455/61455.PDF>>. Acesso em: 03 de jan. de 2025;

FERREIRA FILHO, Paulo Sérgio. As lógicas por trás das políticas de regularização fundiária: a alteração de paradigma pela lei 13.465/2017. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 10, n. 3, p. 1449–1482, 2018. DOI: 10.12957/rdc.2018.32040. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/32040>>. Acesso em: 13 jan. 2025;

FJP – Fundação João Pinheiro. Avaliação de Políticas Públicas: por onde começar? Um Guia Prático para elaboração do Mapa de Processos e Resultados e Mapa de Indicadores. Fundação João Pinheiro, Diretoria de Políticas Públicas. Belo Horizonte: FJP, 2022.

avaliAÇÃO

FJP – Fundação João Pinheiro. 2016 a 2019: Estimativas Inadequação de Domicílios no Brasil – DADOS REPONDERADOS (2016-2019). Belo Horizonte: FJP, 2020. Disponível em: <<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em: 7 jan. 2025;

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico, 1960. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/68/cd_1960_v1_br.pdf>. Acesso em: 16 de dez. 2024

_____. Censo Demográfico, 2010. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/universo-caracteristicas-da-populacao-e-dos-domicilios>>. Acesso em: 16 de dez. 2024;

_____. Censo Demográfico, 2022. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2022/universo-populacao-e-domicilios-situacao-urbana-ou-rural>>. Acesso em: 16 de dez. 2024;

LIMA, Wandilson Alisson Silva; MENDES, Vera Lúcia Peixoto Santos. Avaliação da Implementação de Políticas e Programas Públicos no Brasil: uma discussão das dimensões analíticas. **Revista Meta: Avaliação**, [S.l.], v. 13, n. 40, p. 674-699, sep. 2021. ISSN 2175-2753. Disponível em: <<https://revistas.cesgranrio.org.br/index.php/metaavaliacao/article/view/3480>>. Acesso em: 17 mar. 2025. doi:<http://dx.doi.org/10.22347/2175-2753v13i40.3480>.

MALTA, Gabrielle Sperandio; CORREA, Marina Aparecida Pimenta da Cruz. Aspectos da nova lei de regularização fundiária urbana no Brasil e a contextualização do histórico urbano brasileiro. *Perspectivas em Políticas Públicas*, v. 11, n. 22, p. 117-146, 2018. Disponível em: <<https://revista.uemg.br/index.php/revistappp/article/view/3465>>. Acesso em: 16 dez. 2024.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Capitalismo sob dominância financeira e a terra urbana – uma análise do caso brasileiro a partir da regulação fundiária. In RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *As metrópoles e o capitalismo financeirizado / Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro*. - 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2020. 642 p.

_____. *Dominância Financeira, Regulação Legal e Espaço Urbano [recurso eletrônico]: o caso da regularização fundiária no Brasil / Tarcyla Fidalgo Ribeiro*. - 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2021. 261 p.

VIEIRA, Eduardo; KEMPFER, Marlene. (2021). A regularização fundiária urbana enquanto instrumento de formalização da propriedade: possibilidades para o desenvolvimento sustentável. *Direito e Desenvolvimento*, 12(1), 145–157. Disponível em: <<https://periodicos.unipe.br/index.php/direitoedesenvolvimento/article/view/1368>>. Acesso em: 7 jan. 2025.

VANIN, Fábio Scopel; HERMANY, Ricardo. Análise crítica das mudanças promovidas pela Medida Provisória n. 759/2016 na regularização fundiária do Brasil. *Revista de Direito da Cidade*. Rio de Janeiro, v. 9, n. 2, p. 482-516, 2017. ISSN 2317-7721. <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/27233/20470>>. Acesso em: 7 jan. 2025.