

## Caso de regularização fundiária em Uberaba/MG

 **Fabiana Gomes Pinheiro<sup>a</sup>**  
fabiana.pinheiro@uberabadigital.com.br

 **Cássia Luciana Alexandre<sup>a</sup>**  
cassia.alexandre@uftm.edu.br

 **Ariane Fernandes da Conceição<sup>a</sup>**  
ariane.conceicao@uftm.edu.br

 **Érico Lopes Pinheiro de Paula<sup>a</sup>**  
erico.paula@uftm.edu.br

 **Fernanda Carolina Camargo<sup>a</sup>**  
ariane.conceicao@uftm.edu.br

 **Daniela de Castro Melo<sup>a</sup>**  
daniela.melo@uftm.edu.br

## RESUMO

A regularização fundiária compreende o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. O objetivo deste artigo é analisar a regularização fundiária de interesse social, sob a perspectiva do planejamento urbano e da governança, como forma de garantir o direito à moradia e a inclusão social. Trata-se de um estudo de caso único, descritivo, com abordagem qualitativa. Para a análise, foram utilizados documentos da administração pública, elaborados em consonância com a Lei n.º 13.465/2017 e o Decreto n.º 2618/2018, visando a regularização do assentamento denominado “Estrela da Vitória”. Constata-se evolução dos fundamentos legais para a regularização fundiária no Brasil, entretanto a análise do estudo de caso mostrou a morosidade para resolução da regularização fundiária, como também a necessidade do fortalecimento da governança municipal com a revisão do plano diretor do município e legislações urbanísticas.

**Palavras-Chave:** Regularização Fundiária de Interesse Social; Planejamento Urbano; Governança.

## ABSTRACT

Land regularization comprises the set of legal, urban planning, environmental and social measures aimed at incorporating informal urban centers into urban territorial planning and titling their occupants. The objective of this article is to analyze land regularization of social interest, from the perspective of urban planning and governance, as a way of guaranteeing the right to housing and social inclusion. This is a single, descriptive case study, with a qualitative approach. For the analysis, public administration documents were used, prepared in accordance with Law No. 13,465/2017 and Decree No. 2618/2018, aiming to regularize the settlement called “Estrela da Vitória”. There is an evolution of the legal foundations for land regularization in Brazil, however, the analysis of the case study showed the slowness in resolving land regularization, as well as the need to strengthen municipal governance with the review of the municipal master plan and urban legislation.

**Keywords:** Land Regularization of Social Interest; Urban Planning; Governance.

---

<sup>a</sup> Mestrado Profissional em Administração Pública da Universidade Federal do Triângulo Mineiro (PROFIAP – UFTM). Uberaba/MG, Brasil.

## INTRODUÇÃO

O crescimento das cidades brasileiras, decorrente das revoluções urbanas, sem planejamento e de forma desordenada, fomentou a problemática da terra e sua ocupação, acentuando as diferenças sociais e fazendo que as classes menos favorecidas se movimentassem para as zonas mais afastadas das cidades, na maioria das vezes irregulares e sem infraestruturas básicas (Oliveira *et al.*, 2021).

O processo de rápida urbanização, aliado a falhas de planejamento e gestão, gerou consequências e desafios que permanecem presentes na realidade brasileira. Esse processo não representou o fim das desigualdades sociais existentes, e os serviços básicos de saúde, saneamento básico, habitação e transporte coletivo público ainda não se tornaram acessíveis a todos os habitantes das cidades do país (Amanajás, 2019 *apud* Muniz, 2023).

Com este cenário, a regularização fundiária no âmbito do executivo municipal tornou-se dever do gestor, como forma de possibilitar o controle sobre o ambiente urbano, imprescindível para o bom funcionamento do sistema (Oliveira *et al.*, 2021).

Nos termos da Lei n.º 13.465/2017, a regularização fundiária urbana compreende o conjunto de “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”, de forma a garantir integrar a segurança da posse e a melhoria das condições de habitabilidade (Brasil, 2017, art. 9º).

Este processo envolve a formalização da propriedade e a implementação de infraestrutura básica, contribuindo para a inclusão social e a redução da desigualdade urbana. “É necessário, portanto, que os governos e a sociedade civil trabalhem juntos para a promoção da governança urbana e da regularização fundiária, visando a construção de uma cidade mais justa e democrática” (Alves, 2023, p. 77).

Neste sentido, o planejamento urbano é fundamental para garantir uma regularização fundiária efetiva e justa. Este campo engloba a elaboração de planos diretores, zoneamento, gestão de uso do solo e desenvolvimento de políticas públicas voltadas para a infraestrutura urbana, transporte, habitação e meio ambiente (Alves, 2023).

A Governança, por sua vez, refere-se aos processos e estruturas utilizados para tomar decisões e implementar políticas dentro de uma cidade ou região, devendo ser caracterizada pela transparência, accountability, participação cidadã e eficiência na gestão dos recursos públicos, envolvendo a participação de múltiplos atores, incluindo

governos, setor privado, sociedade civil e organizações não-governamentais (Alves, 2023)

Contudo, os desafios na integração de regularização fundiária, planejamento urbano e governança são numerosos. Eles incluem a fragmentação institucional, a falta de recursos financeiros, a resistência política e a complexidade jurídica.

Diante desse contexto, a pesquisa estabeleceu como questão: Como o planejamento urbano e a governança podem contribuir com a regularização fundiária do núcleo urbano informal denominado “Estrela da Vitória”?

O objetivo deste artigo é analisar a regularização fundiária de interesse social, sob a perspectiva do planejamento urbano e da governança, como forma de garantir o direito à moradia e a inclusão social. Este trabalho busca explorar os principais desafios e perspectivas da regularização fundiária, destacando a importância de um planejamento urbano integrado e participativo e da governança.

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, PLANEJAMENTO URBANO E GOVERNANÇA

O direito à moradia no Brasil foi previsto na Constituição Federal de 1988, com um capítulo dedicado à política urbana (Brasil, 1988, título VII, capítulo II). Na sequência, após anos de mobilização, foi regulamentada a política urbana no país, por meio da Lei n.º 10.257/2001, conhecido como Estatuto da Cidade (Brasil, 2001). Entre as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto foram incluídas as normas para a regularização fundiária na agenda da política urbana e habitacional nos municípios (Rosa; Barcelos, 2021).

Contudo, problemas como déficit de moradias e a existência de ocupações irregulares são características nas cidades. Estas formas de ocupação são resultado, sobretudo, da falta de planejamento e da má administração de governos, que acabam por não contemplar as demandas habitacionais e culturais exigidas pelas necessidades urbanas e humanas de modo efetivo.

Neste sentido, tem-se o planejamento urbano e a governança como peças fundamentais à regularização fundiária de interesse social.

### **Regularização fundiária**

A regularização fundiária, conforme previsto na Lei n.º 13.465/2017, compreende uma série de medidas destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao

ordenamento territorial urbano e à concessão de título de propriedade aos seus ocupantes. Além disso, estabelece que a Regularização Fundiária Urbana - REURB, mediante legitimação fundiária, somente poderá ser aplicada para os núcleos comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016 (Brasil, 2017, art. 9º).

O art. 10, da Lei n.º 13.465/2017, por sua vez, prevê os objetivos da REURB, a serem considerados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios (Brasil, 2017, art. 10):

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

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

A citada lei estabelece duas modalidades de regularização fundiária, sendo a REURB de Interesse Social (REURB-S), aquela aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, e a Reurb de Interesse Específico (REURB-E), aquela aplicável aos núcleos urbanos não qualificados na hipótese anterior (Brasil, 2017, art. 13).

A lei ainda estabelece os legitimados para requerer a REURB, dando a eles o direito de promover todos os atos necessários à regularização fundiária (Brasil, 2017, art. 14).

O art. 15 especifica os instrumentos que poderão ser empregados no âmbito da REURB, quais sejam: legitimação fundiária e a legitimação de posse; usucapião; desapropriação; arrecadação de bem vago; consórcio imobiliário; desapropriação por

interesse social; direito de preempção; transferência do direito de construir; requisição; intervenção do poder público; alienação; concessão de uso especial; concessão de direito real de uso; doação e compra e venda (Brasil, 2017, art. 15).

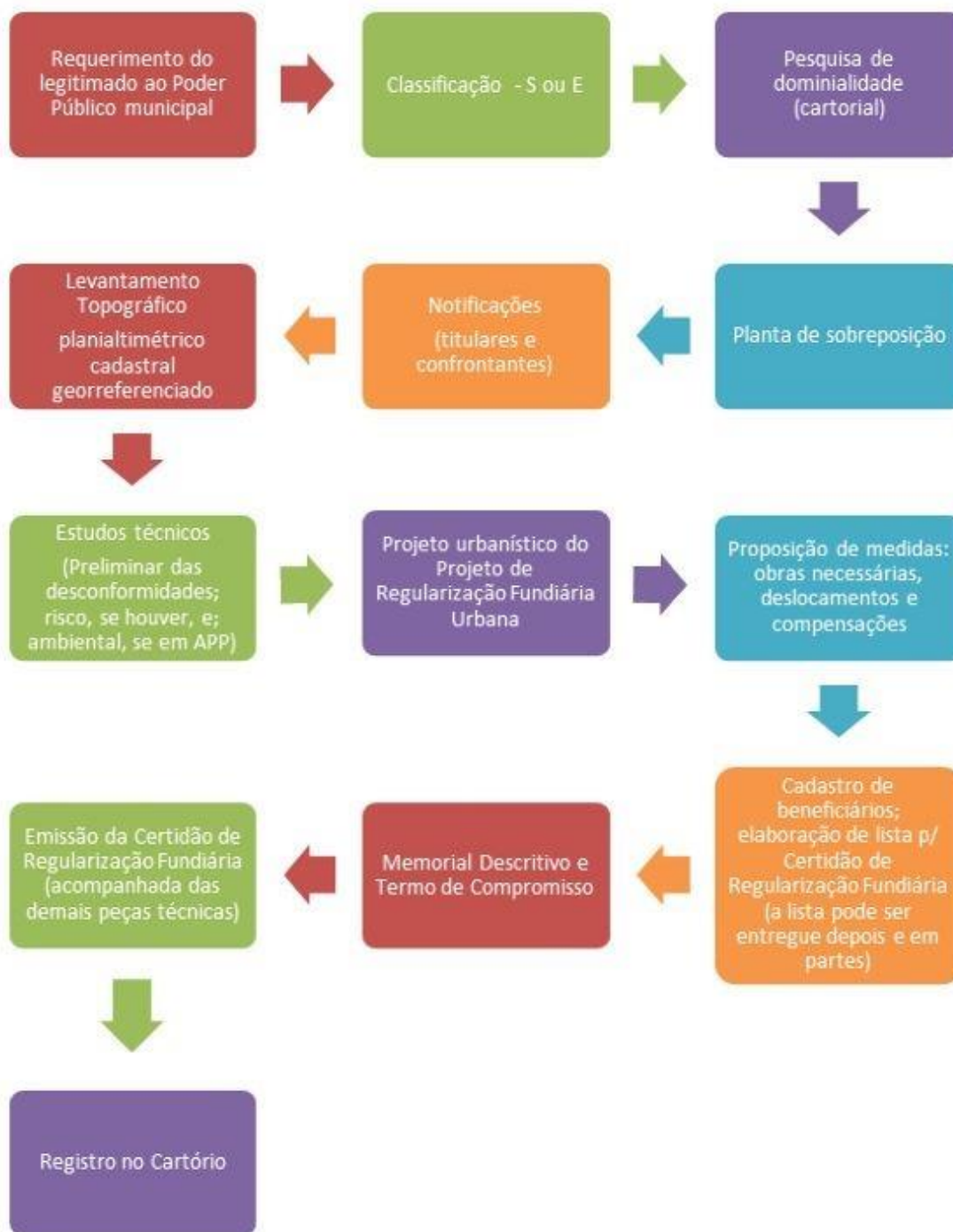
Tem-se ainda, como instrumentos da REURB, a demarcação urbanística, a legitimação fundiária e a legitimação de posse.

A demarcação urbanística é um procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal, bem como a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos constantes na matrícula dos imóveis ocupados, possibilitando assim, a averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária (Brasil, 2017, art. 11).

Nesse sentido, a demarcação constitui um elemento importante do planejamento urbano, possibilitando desenvolvimento sustentável das cidades, ajudando a orientar o desenvolvimento harmonioso das cidades, abrangendo diferentes tipos de zonas, com características específicas para o uso e ocupação do solo (Alves, 2023).

Por fim, o capítulo III da Lei n.º 13.465/2017 estabelece o procedimento administrativo da REURB, especificando todas as fases e requisitos que culminarão no pronunciamento da autoridade competente que decidir o seu processamento, com a consequente emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), conforme fluxograma da Figura 1.

Figura 1 – Fluxograma do procedimento da regularização fundiária.



Fonte: Ministério das Cidades

## Planejamento urbano

Com base na Constituição Federal, o planejamento urbano tem suas linhas traçadas pela União, com a competência suplementar dos Estados, cabendo aos municípios promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Brasil, 1988).

Nesse sentido, o planejamento urbano permite a elaboração de estratégias e a definição de diretrizes para a gestão da cidade. Ademais, por meio de um planejamento adequado é possível identificar as áreas que demandam a regularização, bem como definir os mecanismos e instrumentos necessários à consecução da política pública (Alves, 2023).

Nos dizeres de Silva (2007, p. 71), a atividade urbanística, voltada à elaboração e execução do planejamento urbano, é função do poder público que se realiza por meio de procedimentos e normas construídas com o escopo de transformar a realidade urbana.

A Constituição estabeleceu como uma das atribuições do Estado, o dever de zelar pelo solo urbano, objetivando um parcelamento ordenado. Além disso, previu alguns instrumentos a serem utilizados pelo gestor público, como forma de implementar um planejamento urbano sustentável, tais como o Estatuto da Cidade, as Leis Orgânicas Municipais, os Planos Diretores e a Lei de Uso e ocupação do solo (Brasil, 1988).

“O Estatuto da Cidade é um dos mais importantes instrumentos de efetivação da política urbana, sobretudo pela sua dupla função: normatização de políticas urbanas e planejamento urbano” (Oliveira; Pereira, 2022, p. 14)

Assim, a Lei n.º 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e “estabeleceu normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (Brasil, 2001, art. 1º).

A lei orgânica do Município é a “constituição” das cidades, a qual deverá ser votada em dois turnos, com o interstício mínimo de dez dias, e aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nas constituições federal e estadual (Brasil, 1988, art. 29).

A Constituição Federal estabelece ainda dispositivos obrigatórios que deverão constar da Lei Orgânica, possibilitando, inclusive, incluir as restrições urbanísticas aos administrados.

Assim, a Lei Orgânica Municipal é considerada importante instrumento de organização, efetivação e ratificação dos objetivos pretendidos pelo Planejamento, em consonância com a Constituição Federal.

O Plano Diretor, previsto no Estatuto das Cidades, e aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo parte

integrante do processo de planejamento municipal, devendo ter suas diretrizes incorporadas nas peças orçamentárias (Brasil, 2001, art. 40).

O Plano Diretor, tal como definido no Estatuto da Cidade, é obrigatório para toda cidade com mais de 20.000 habitantes, em locais que o poder público pretende valer-se dos instrumentos disponibilizados pelo Estatuto e preconizados pela Constituição (art. 182, §4º, I, II e III). Também é obrigatório para cidades que integram áreas de especial interesse turístico, ou áreas de influência de atividades com significativo impacto ambiental, devendo observar as peculiaridades inerentes à localidade, a sua economia, sua fauna, flora, os aspectos sociais (Brasil, 2001, art. 41).

Para Oliveira, Pereira (2022, p. 19):

A relevância do Plano Diretor no cenário urbanístico brasileiro consiste, especialmente, no fato de a sociedade ter participação direta em sua elaboração e aprovação. Em um Estado Democrático de Direito, no qual a democracia direta é instituto subutilizado e mais utópico que concreto, a participação efetiva da população em um mecanismo de implementação de seus direitos deve ser visto com bastante acuidade e confiança, cuidando-se para que não se desvirtue de seus objetivos em prol dos interesses de poucos.

Sendo assim, a efetivação da política urbana, prevista na Constituição Federal, deve ser implementada por meio do Plano Diretor, de forma a harmonizar os setores da cidade e garantir o bem-estar da população.

Por tais motivos, é mencionado como um instrumento norteador para o processo de regularização fundiária, devendo ser considerado na demarcação das áreas e na definição das diretrizes urbanísticas.

Por fim, tem a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Nos termos do art. 30 da Constituição Federal compete aos municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Brasil, 1988, art. 30).

A lei tem como premissa o desenvolvimento sustentável de cada cidade, sendo importante para a organização dos espaços públicos; delimitação das áreas de restrição à ocupação urbana, proteção ambiental e para a ordenação do zoneamento e dos parâmetros de tipos de parcelamento do solo e tipos de construções que são permitidas.

Assim, enquanto o Plano Diretor estabelece as normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, a Lei de Uso e Ocupação do Solo divide a cidade e, para cada uma delas, define qual vai ser a



intensidade da ocupação (o tipo de uso, se pode ser comercial ou residencial, e o tamanho de edifícios e residências) e o que impacta nos limites do que pode ou não ser construído.

Desta feita, juntamente com os demais instrumentos, a Lei de Uso e Ocupação do Solo é importante na consecução do desenvolvimento sustentável, por meio do Planejamento Urbano.

## Governança

Nos termos do Decreto Federal n.º 9.203/2017, a governança pública é o conjunto de mecanismos de liderança estratégia e controle postos em prática para avaliar, direcionar e monitorar a gestão, com vistas à condução de políticas públicas e à prestação de serviços de interesse da sociedade (Brasil, 2017, art. 2º).

Logo, a governança é um conceito que se refere à capacidade de um sistema ou organização de gerenciar seus recursos e tomar decisões de forma eficiente, transparente e participativa.

Dentre os princípios da governança pública podem ser considerados a capacidade de resposta, integridade, confiabilidade, melhoria regulatória, prestação de contas e responsabilidade (*accountability*) e transparência (Brasil, 2017, art. 3º).

Já em relação aos mecanismos para o exercício da governança, citam-se a liderança, estratégia e controle (Brasil, 2017, art. 5º).

As diretrizes da governança pública são apresentadas no art. 4ª do Decreto 9.203/2017, que dispõe (Brasil, 2017, art. 4º):

- I - direcionar ações para a busca de resultados para a sociedade, encontrando soluções tempestivas e inovadoras para lidar com a limitação de recursos e com as mudanças de prioridades;
- II - promover a simplificação administrativa, a modernização da gestão pública e a integração dos serviços públicos, especialmente aqueles prestados por meio eletrônico;
- III - monitorar o desempenho e avaliar a concepção, a implementação e os resultados das políticas e das ações prioritárias para assegurar que as diretrizes estratégicas sejam observadas;
- IV - articular instituições e coordenar processos para melhorar a integração entre os diferentes níveis e esferas do setor público, com vistas a gerar, preservar e entregar valor público;
- V - fazer incorporar padrões elevados de conduta pela alta administração para orientar o comportamento dos agentes públicos, em consonância com as funções e as atribuições de seus órgãos e de suas entidades;
- VI - implementar controles internos fundamentados na gestão de risco, que privilegiará ações estratégicas de prevenção antes de processos sancionadores;
- VII - avaliar as propostas de criação, expansão ou aperfeiçoamento de políticas públicas e de concessão de incentivos fiscais e aferir, sempre que possível, seus custos e benefícios;

VIII - manter processo decisório orientado pelas evidências, pela conformidade legal, pela qualidade regulatória, pela desburocratização e pelo apoio à participação da sociedade;

IX - editar e revisar atos normativos, pautando-se pelas boas práticas regulatórias e pela legitimidade, estabilidade e coerência do ordenamento jurídico e realizando consultas públicas sempre que conveniente;

X - definir formalmente as funções, as competências e as responsabilidades das estruturas e dos arranjos institucionais; e

XI - promover a comunicação aberta, voluntária e transparente das atividades e dos resultados da organização, de maneira a fortalecer o acesso público à informação.

Cumprir destacar que a meta 11.1 dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 da ONU é uma chamada para a ação em relação à governança urbana, no sentido de tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis, garantindo o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, assim como aos serviços básicos e à urbanização das favelas (Alves, 2023).

Assim, nos dizeres de Alves (2023, p. 12):

Nessa perspectiva, a governança urbana é fundamental para a efetividade das políticas públicas de regularização fundiária, e a distribuição de competências constitucionais relacionadas a esse tema entre os diferentes entes federados deve ser claramente definida. O planejamento urbano é importante para a promoção e para a implementação de planos de regularização fundiária, visando à melhoria das condições habitacionais e à garantia do direito à moradia adequada.

## ASPECTOS METODOLÓGICOS

O presente artigo tem como objetivo colaborar com a discussão acadêmica, jurídica, social e política acerca da implementação da regularização fundiária, notadamente de interesse social, no âmbito do município de Uberaba, destacando a importância do planejamento urbano e da governança neste processo, por meio do estudo do caso do Loteamento denominado “Estrela da Vitória”.

Buscou-se analisar como a regularização fundiária urbana de interesse social no loteamento Estrela da Vitória pode contribuir como instrumento de inclusão social e de garantia do direito à moradia, em consonância com as legislações vigentes.

Desta forma, esta pesquisa é descritiva, com abordagem qualitativa. Os métodos de procedimento de coleta de dados foram a pesquisa bibliográfica, pesquisa documental e estudo de caso. O estudo do caso permite analisar um fenômeno atual, no caso a regularização fundiária, em seu contexto real, bem como os aspectos que o influenciam. “Um estudo de caso é uma investigação empírica que investiga um fenômeno

contemporâneo dentro de seu contexto, especialmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto não estão claramente definidos” (Yin, 2001, p. 32).

Para o presente estudo, foi organizada uma estrutura lógica que permite fazer inferências sobre as relações entre os aspectos investigados, as subunidades individuais, por uma orientação de seguimento linear. A partir da análise documental, foram geradas as descobertas que conduziram as conclusões.

Assim, a partir do caso estudado, pretende-se demonstrar a importância da governança, por meio da adoção de políticas públicas de regularização fundiária e planejamento urbano eficazes, que considerem a multidimensionalidade dos direitos relacionados às cidades, que sejam justas, viáveis e equilibradas sob os aspectos social, ecológico e econômico.

Para tanto, no Referencial Teórico foi abordada a correlação entre governança urbana, planejamento urbano e regularização fundiária. Na sequência, foi detalhada a evolução da regularização fundiária no ordenamento jurídico brasileiro e as principais nuances do programa municipal denominado Minha Casa Legal. Nos resultados, foi apresentada a regularização fundiária do Loteamento Estrela da Vitória.

Desta maneira, as subunidades de análise relacionaram-se a: a) detalhamento do histórico da regularização fundiária no ordenamento jurídico brasileiro; b) detalhamento do decreto municipal n.º 2.618/2018, que instituiu o programa Minha Casa Legal e regulamentou a regularização fundiária no município; c) caracterização do núcleo urbano informal, definição da área a ser regularizada e perfil dos posseiros; d) Apreciação situacional do procedimento de regularização fundiária. O Quadro 1 mostra as fontes destas subunidades que foram processos administrativos do município de Uberaba e legislações.

Quadro 1 – Unidade e subunidades de análise. Uberaba, MG, 2024.

Unidade de análise	Procedimentos	Fontes	Análises
<b>Estudo de Caso único:</b> Regularização fundiária no núcleo urbano informal denominado “Estrela da Vitória!”	Análise documental	Processos administrativos do município de Uberaba e legislações	Qualitativa, por meio de estudo de caso único exploratório, descritiva por lógica linear sequencial
Subunidades de análise	Procedimentos	Fontes	Análises
A) Detalhamento do histórico da regularização fundiária no ordenamento jurídico brasileiro	Análise da legislação brasileira	Processos administrativos do município de Uberaba e legislações	Análise da legislação acerca do tema, com elaboração de linha do tempo
B) Detalhamento do decreto municipal que instituiu o programa Minha Casa Legal e regulamentou regularização fundiária no município	Leitura aprofundada do decreto n.º 2.618, de 28/09/2018		Leitura aprofundada do decreto, com a descrição sumarizada em quadro sobre os artigos-chave para a regularização fundiária em âmbito municipal
C) Caracterização do núcleo urbano informal, definição da área a ser regularizada e perfil dos posseiros	Análise documental		Descrição narrativa do núcleo urbano informal e mapas da área
D) Apreciação situacional do procedimento de regularização fundiária	Análise documental		Análise dos procedimentos realizados e planejados

Fonte: Elaborado pelos autores, 2024.

Por se tratar de um estudo que utilizou dados de domínio público e não envolveu dados pessoais, não houve necessidade de apreciação pelo Comitê de Ética em Pesquisa. Em conformidade a Resolução CNS n° 510/2016 que dispõe sobre normas aplicáveis a pesquisas em Ciências Humanas e Sociais.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

### CASO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO NÚCLEO URBANO DENOMINADO “ESTRELA DA VITÓRIA”

#### Regularização Fundiária no ordenamento jurídico brasileiro

A regularização fundiária no Brasil é um processo fundamental para integrar assentamentos irregulares, tendo por objetivo regularizar posse ou propriedades ocupadas irregularmente, proporcionando segurança jurídica da posse e melhorando as condições de vida dos moradores. Esse processo envolve uma série de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam garantir o direito à moradia.

Entretanto, inicialmente, é preciso entender a evolução histórica do instituto, traçando uma linha com as principais legislações acerca do tema (Figura 2).

Figura 2 – Evolução história da regularização fundiária.



Fonte: Elaborada pelos autores, 2024.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB/88 estabeleceu os fundamentos legais para a regularização fundiária no Brasil. Nos termos do artigo 5º, inciso XXIII, a propriedade deve atender à sua função social (Brasil, 1988, art. 5º, inciso XXIII).

O artigo 182 estabelece que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Dispõe, ainda, sobre o plano diretor, como instrumento

básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana e sobre as desapropriações (Brasil, 1988, art. 182).

O artigo 183, por sua vez, dispõe sobre o instituto do usucapião especial, regulamentado por lei, que permite a aquisição de propriedade de imóvel urbano por meio da posse pacífica e contínua, pelo prazo de cinco anos, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, como forma de garantir o direito à moradia digna (Brasil, 1988, art. 183)

Em 2001 foi publicada a Lei n.º 10.257 conhecida como o Estatuto da Cidade, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana (Brasil, 2001). No mesmo ano, foi publicada a Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001, que dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o §1º do art. 183 da Constituição e cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU (Brasil, 2001).

Em 2005, foi publicada a Lei n.º 11.124, de 16 de junho de 2005, a qual dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS (Brasil, 2005).

Por fim, a Lei 13.465, sancionada em 11 de julho de 2017, representa um marco na legislação brasileira de regularização fundiária. Conhecida como a Lei da Regularização Fundiária Urbana e Rural. Ela trouxe inovações significativas, simplificando e agilizando os processos de regularização. Esta lei é dividida em diversas modalidades e mecanismos que facilitam a regularização de áreas ocupadas irregularmente (Brasil, 2017).

A Lei 13.465/2017 institui a Regularização Fundiária Urbana (REURB), que se divide em REURB-S (de interesse social) e REURB-E (de interesse específico). A REURB-S destina-se a áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, enquanto a REURB-E se aplica a áreas ocupadas por populações que não se enquadram na REURB-S. Essa distinção é importante para direcionar os esforços de regularização de acordo com as características socioeconômicas das áreas a serem regularizadas.

Um dos principais avanços da Lei 13.465/2017 é a simplificação dos procedimentos de regularização fundiária. A lei reduz a burocracia e os custos associados, permitindo que a regularização seja promovida tanto por iniciativa do poder

público quanto por requerimento dos próprios interessados. Isso facilita a formalização da posse da terra, promovendo a segurança jurídica e incentivando a participação dos moradores no processo de regularização.

### Programa “Minha Casa Legal” – Decreto n.º 2.618/2018

Em vista da importância do tema, e das crescentes ocupações irregulares ao longo dos anos, tomada por moradias precárias, a Regularização Fundiária ganhou destaque como meio de solucionar esses problemas habitacionais, visando reduzir as desigualdades, a informalidade e as inseguranças, reconhecendo assim o direito à propriedade, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, transporte entre outras garantias asseguradas constitucionalmente.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB/88 estabelece a competência comum entre a União, os estados, o Distrito Federal e os municípios para promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico. (Brasil, 1988, art. 23, inciso IX)

O art. 30, inciso VIII, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, estabelece a competência dos municípios em promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Brasil, 1988, art. 30, inciso VIII). O art. 182 da CRFB/88, por sua vez, prevê que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo Poder Público municipal, com a participação da população e de entidades representativas da sociedade civil, sendo o Plano Diretor o instrumento básico dessa política (Brasil, 1988, art. 182).

Por outro lado, o art. 11, da lei federal n.º 13.465/2017 estabelece que a competência para expedição da CRF – Certidão de Regularização Fundiária é do município ou Distrito Federal (Brasil, 2017).

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:  
(...)

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): **documento expedido pelo Município** ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos; (Brasil, 2017, art. 11, inciso V)

No mesmo sentido, o disposto no art. 23, do Decreto n.º 9.310/2018 (Brasil, 2018, art. 23, inciso III):

Art. 23. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados e ao Distrito Federal:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III - **emitir a CRF**

Logo, considerando a competência do município, bem como o grande número de núcleos urbanos informais na cidade, problemas registrais, sociais, urbanísticos e ambientais decorrentes das ocupações irregulares, o município de Uberaba publicou o decreto n.º 2.618, de 28 de setembro de 2018, o qual instituiu o programa “Minha Casa Legal” e estabeleceu procedimentos para a regularização fundiária no município de Uberaba.

Nos termos do citado decreto, a COHAGRA – Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande fica “autorizada a planejar, propor diretrizes, coordenar e monitorar as ações de regularização fundiária em núcleos urbanos informais, bem como proceder à análise técnica e fundiária nos processos administrativos de regularização fundiária e, ainda, requerer procedimentos junto às demais Secretarias Municipais” (Uberaba, 2018, art. 3º).

Cumprindo esclarecer que a COHAGRA é uma sociedade de economia mista que tem o município de Uberaba como seu maior acionista, tendo sido autorizada a sua constituição por meio da Lei n.º 3.920, de 24/08/1987, com o objetivo geral de promover o desenvolvimento urbano do município e da região por intermédio da implementação de política habitacional de interesse social.

Ademais, o Decreto n.º 2.618/2018 estabeleceu as modalidades de regularização fundiária, os seus objetivos, os procedimentos a serem seguidos, bem como os instrumentos jurídicos, previstos na Lei Federal n.º 13.465/2017, que devem ser utilizados pelo Poder Público Municipal, conforme Quadro 2.



## Quadro 2 – Programa de Regularização Fundiária Minha Casa Legal.

(Decreto municipal n.º 2618/2018)

<p>Modalidades (art. 1º)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interesse social (REURB-S)</li> <li>• Interesse específico (REURB-E)</li> </ul>
<p>Objetivos (art. 2º)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificar os núcleos urbanos informais que devem ser regularizados, organizá-los e proporcionar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes;</li> <li>• adaptar as unidades imobiliárias existentes com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre eles direitos reais em favor dos ocupantes;</li> <li>• ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda;</li> <li>• promover a integração social e a geração de emprego e renda;</li> <li>• garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;</li> <li>• garantir a efetivação da função social da propriedade;</li> <li>• ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;</li> <li>• concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;</li> <li>• prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;</li> <li>• conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;</li> <li>• estimular a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.</li> </ul>
<p>Instrumentos jurídicos de Regularização Fundiária (art. 14)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessão de direito real de uso;</li> <li>• Concessão de uso especial para fins de moradia;</li> <li>• Doação onerosa ou gratuita;</li> <li>• Compra e venda;</li> <li>• Permítua;</li> <li>• Direito real de laje;</li> <li>• Legitimação fundiária;</li> <li>• Legitimação de posse.</li> </ul>

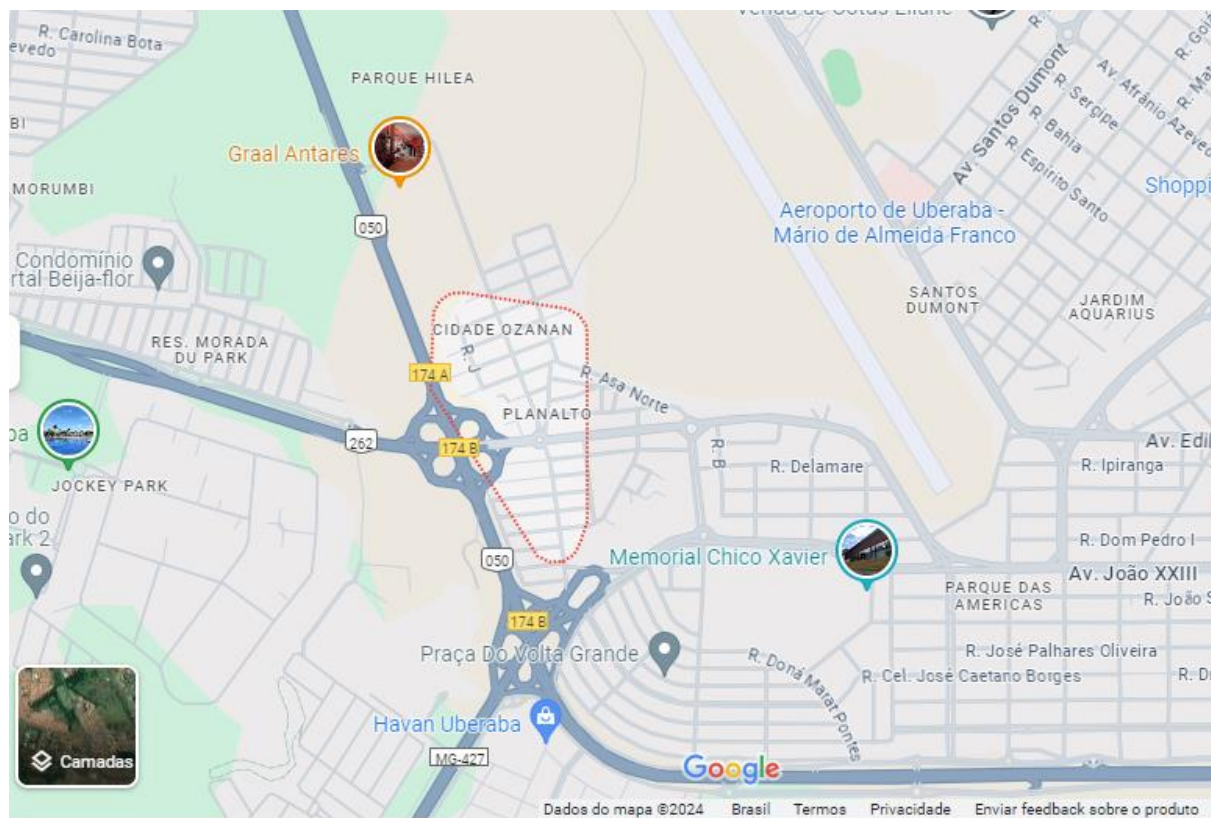
Fonte: elaborado pelos autores, 2024.

Assim sendo, a partir do Decreto n.º 2618/2018, que instituiu o Programa “Minha Casa Legal” e estabeleceu procedimentos para a regularização fundiária, a administração municipal teve como objetivo identificar os núcleos urbanos informais e implementar ações jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais relacionadas à regularização e urbanização dos núcleos urbanos informais, sendo o núcleo urbano Estrela da Vitória um caso emblemático a ser regularizado.

## Características do núcleo urbano informal denominado Estrela da Vitória

O núcleo urbano informal denominado Estrela da Vitória está localizado em uma área entre a BR-050 e os bairros Cidade Ozanan, Planalto e Parque das Américas, no município de Uberaba/MG.

Figura 3 – Localização do núcleo urbano Estrela da Vitória.



Fonte: Google maps, 2024.

O assentamento teve origem nos idos do ano 2000, de forma irregular, com a ocupação inicial de aproximadamente 80.000m<sup>2</sup>, em área particular.

“Segundo relato dos protagonistas foi em 03 de outubro de 2000, de forma espontânea, cerca de 400 famílias, incentivadas pelo desejo de ter onde morar ocuparam a área equivalente 80 mil metros quadrados” (Pacheco, 2004, p.91).

Pacheco (2004) ainda relata que segundo os moradores da região, a área não tinha nenhuma utilidade ou função social há mais de 45 (quarenta e cinco) anos, o que manteve os ocupantes firmes à estratégia de ocupação, tendo sido assessorados pela Central de Movimentos Populares do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba – CMP, além de outros órgãos e instituições.

O objetivo do movimento era a luta por uma moradia digna, tendo sido apoiado pela Central de Movimentos Populares, por políticos, pessoas ligadas ao movimento religioso e pela Comissão de Direitos Humanos.

A ocupação expandiu, ocupando em 2024, a área total de 132.053,21m<sup>2</sup>, de 3 (três) propriedades distintas, com cerca de 446 imóveis subdivididos irregularmente, sem metragem padrão, com média de 3 (três) pessoas por imóvel, o que totaliza aproximadamente 1300 pessoas assentadas, conforme levantamentos realizados pela Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande – COHAGRA (Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande, 2023)

Para viabilizar a regularização fundiária, a área total ocupada foi dividida em 3 (três) partes, tendo em vista a existência de proprietários distintos, como pode se verificar do mapa da Figura 4.

Figura 4 – Divisão da área do núcleo urbano Estrela da Vitória.



Fonte: Google Earth, adaptado pelos autores, 2024.

### Regularização Fundiária no núcleo urbano Estrela da Vitória e o perfil dos posseiros

Em 05 de novembro de 2020, no Porta-Voz (diário oficial do município de Uberaba), foi publicada a Portaria n.º 027/2020, a qual instaurou o procedimento administrativo para promover a Regularização Fundiária do núcleo urbano consolidado, denominado Estrela da Vitória, na modalidade REURB-S (Uberaba, 2020).

Imperioso destacar que, nos termos da Lei n.º 13.465/2017, a REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou

parcial. Com base em tal dispositivo, a área a ser regularizada foi dividida em 3 (três) partes, conforme mapa da Figura 4 (Brasil, 2017, art. 36, §2º).

Delimitadas as áreas e proprietários, foi definida pela Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande – COHAGRA a regularização fundiária em 2 (duas) fases, iniciando pela área 1, e, posteriormente, pelas áreas 2 e 3, conjuntamente.

A área 1 é de propriedade da empresa Centro Oeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., e possui 88.761,65 m<sup>2</sup>, contendo, atualmente aproximadamente 325 imóveis, subdivididos de forma irregular (COHAGRA, 2023).

Neste caso, a proprietária da área, após anos de discussões judiciais, em tratativas com os ocupantes, concordou com a regularização fundiária, por meio de Contrato de Compra e Venda, motivo pelo qual contratou a COHAGRA para que realizasse todo o procedimento da REURB-S.

Em pesquisa/entrevista realizada com 314 famílias (imóveis), no período de 23 de outubro de 2019 a 16 de fevereiro de 2023, pela COHAGRA, constatou-se que o local já é abastecido por rede de iluminação pública, energia elétrica no interior das unidades (79%), esgotamento sanitário por meio de rede pública (93%), abastecimento de água potável por rede pública (98%), possui coleta de lixo duas vezes por semana e as vias de acesso são asfaltadas (COHAGRA, 2023).

Na análise socioeconômica, constatou-se que 50% da população da área tem renda até 1 (um) salário mínimo, sendo que 94% recebem até R\$ 3.906,00 (três mil, novecentos e seis reais), pelo que fora caracterizada a modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal (COHAGRA, 2023).

Após os levantamentos, em 14 de maio de 2024, foi publicado, em jornal de circulação local, o Edital de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, por meio do qual deu-se ciência aos eventualmente interessados sobre a tramitação perante o município do procedimento n.º 012RF/2024, que tem por objetivo regularizar o núcleo urbano informal consolidado no local denominado de Estrela da Vitória – I.

Ademais, restou advertido que não sendo apresentada discordância perante a COHAGRA, em 30 (trinta) dias subsequentes ao decurso do prazo do edital publicado, poderá implicar em concordância e a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

No que se refere às áreas 2 e 3, pretende-se formalizar a regularização fundiária de forma conjunta, considerando a ligação, bem como a similaridade das infraestruturas existentes em ambas.

A área 2 é de propriedade de Antônio Geraldini Neto e outros e possui 31.891,32 m<sup>2</sup>. A área 3, por sua vez, é de propriedade de Adevailton Carlos Andrade e outros, e possui 11.400,24m<sup>2</sup>. As duas áreas contêm aproximadamente 121 imóveis, também subdivididos de forma irregular (COHAGRA, 2023).

Nos dois casos, os proprietários ajuizaram ações de reintegração de posse em face dos posseiros, julgadas procedentes. Contudo, no intuito de impedir a retirada das 121 famílias do local e proceder a regularização fundiária do assentamento Estrela da Vitória, o município de Uberaba declarou as citadas áreas de interesse social, para fins de desapropriação amigável ou judicial.

O decreto n.º 3.180, de 21 de novembro de 2022, declarou de interesse social parte da área de propriedade de Antônio Geraldini Neto e/ou quem de direito, matriculada sob o n.º 25.642, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberaba, contendo 31.891,32m<sup>2</sup>, avaliada em R\$ 3.593.513,94 (três milhões, quinhentos e noventa e três mil, quinhentos e treze reais e noventa e quatro centavos) (Uberaba, 2022).

O decreto n.º 5.761, de 29 de abril de 2024, por sua vez, declarou de interesse social a área de propriedade de Adevailton Carlos Andrade Neto e/ou quem de direito, matriculada sob o n.º 49.264, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberaba, contendo 11.400,24m<sup>2</sup>, avaliada em R\$ 1.712.857,56 (um milhão, setecentos e doze mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e seis centavos) (Uberaba, 2022).

Em entrevista realizada com 83 famílias (imóveis), no período de 9 a 14 de fevereiro de 2023, pela COHAGRA, constatou-se que o local é abastecido por rede de iluminação pública apenas na primeira rua, energia elétrica no interior das unidades (66%), na sua maioria clandestina, esgotamento sanitário através rede pública em parte dos imóveis (53%) e as demais unidades com o sistema de fossa séptica (35%) e fossa negra (12%), abastecimento de água potável por rede pública (55%), vias de acesso não asfaltadas e coleta de lixo duas vezes por semana (COHAGRA, 2023).

Na análise socioeconômica das áreas 2 e 3, constatou-se que 35% da população da área tem renda até 1 (um) salário mínimo, sendo que 84% recebem até R\$ 3.906,00 (três mil, novecentos e seis reais), pelo que fora caracterizada a modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), aplicável aos núcleos urbanos

informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal (COHAGRA, 2023).

Declarado o interesse social pelas áreas, como forma de indenização aos proprietários, o município dará em pagamento áreas de sua propriedade que não estão sendo utilizadas.

Neste sentido, foi aprovada e publicada em 19 de dezembro de 2023 a Lei n.º 14.072, a qual autorizou o município de Uberaba a desafetar de suas características e realizar permuta de áreas públicas que menciona com a área de propriedade de Antônio Geraldini Neto e outros, que será objeto de regularização fundiária. Nos mesmos moldes, está tramitando processo visando a formalização de permuta com os proprietários da área 3 (Uberaba, 2023)

Após a conclusão da desapropriação por meio da permuta, as áreas passarão a ser de propriedade do município, o que viabilizará a formalização da regularização, com contrato de compra e venda e/ou legitimação fundiária, com a consequente publicação do Edital.

Em ambas as fases, transcorrido o prazo dos editais, sem qualquer oposição, será elaborado o projeto de regularização, no qual deverá constar as soluções propostas, adequações necessárias, estudo técnico de risco e ambiental, cronograma físico de serviços e implantação de obras e infraestrutura essenciais, além de compensações urbanísticas eventualmente necessárias e o Termo de Compromisso a ser assinado pelos responsáveis públicos ou privados.

Aprovado o projeto de regularização, urbanístico e ambiental, será publicada a decisão da autoridade, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade. Após, será expedida a Certidão de Regularização Fundiária – CRF, que deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, juntamente com o projeto de regularização fundiária aprovado.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O objetivo deste artigo foi analisar a regularização fundiária de interesse social, sob a perspectiva do planejamento urbano e da governança, como forma de garantir o direito à moradia e a inclusão social. O caso analisado foi a regularização do assentamento “Estrela da Vitória”.



No caso em estudo, a ocupação irregular teve origem no ano de 2000, em função de um movimento social de luta pela moradia digna, apoiado por vereadores, deputados, movimentos sociais e religiosos.

Em 2006 foi publicada a Lei Complementar n.º 359/2006, a qual instituiu o plano diretor do município de Uberaba. Já naquele instrumento legal constou a necessidade de regularização da localidade denominada Estrela da Vitória (Uberaba, 2006, art. 169, inciso XXIV). Contudo, transcorridos 24 anos da ocupação, os moradores ainda não têm uma moradia digna, tampouco a garantia da propriedade dos terrenos.

Somente após a publicação da Lei n.º 13.465/2017 e do decreto municipal que a regulamentou é que se iniciou um movimento, ainda que lento, em busca da efetivação da regularização fundiária do local, com a perspectiva de mais alguns anos para sua concretização.

Fato é que o processo de implementação da política pública de regularização fundiária depende de planejamento e fiscalização, iniciando-se com a correta elaboração do Plano Diretor e de legislações urbanísticas, além de uma fiscalização efetiva de todos os espaços urbanos de forma a coibir e punir aqueles que comercializam áreas em loteamentos clandestinos.

Ademais, é importante a criação de espaços urbanos, dotados de infraestrutura, com maior acessibilidade financeira, ocupando os espaços propícios ao surgimento das ocupações irregulares.

Assim, o núcleo urbano denominado Estrela da Vitória, no município de Uberaba/MG, e tantos outros no próprio município e em todo o Brasil, somente conseguirão ser regularizados, em que pese a vasta legislação, a partir do momento em que forem implementadas políticas públicas efetivas, com propostas de ações coordenadas, com participação social, capacitação dos agentes envolvidos e uma visão ampla da regularização fundiária, principalmente envolvendo o planejamento urbano e a governança.

Portanto, verificou-se evolução dos fundamentos legais para a regularização fundiária no Brasil desde a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 até dispositivos mais recentes com Lei n.º 13.465/2017.

A Lei n.º 13.465/2017 promoveu profundas alterações no sistema legal aplicado à regularização fundiária urbana, objetivando garantir a efetivação do direito à cidade e à moradia adequada, direitos negados a grande parte de população brasileira. A

possibilidade de flexibilização das diretrizes urbanísticas, do controle de uso e ocupação do solo, a simplificação das avaliações socioeconômicas necessárias para caracterização das áreas a serem regularizadas, além da possibilidade de regularização de áreas de propriedade da União, foram fundamentais.

Porém a questão da moradia irregular ainda é um problema em todo o país. No caso analisado, demorou 24 anos para se ter uma solução e o processo ainda está tramitando com pendências relacionadas à permuta das propriedades, como também implantação de obras de infraestrutura essenciais.

Portanto, o estudo apresenta-se como uma análise importante para o fortalecimento da governança municipal, pois apesar de ser um caso único, já demonstra pontos importantes para melhoria nos processos de regularização fundiária de interesse social, como a necessidade de revisão do plano diretor do município e demais legislações urbanísticas, como também ter mais celeridade no processo.

Quanto às limitações, esta pesquisa analisou um estudo de caso único e os pesquisadores não identificaram documentos no âmbito da administração municipal, relativos ao núcleo urbano Estrela da Vitória, que possa demonstrar a situação no período de 2000 a 2017, bem como o que foi feito pelas gestões no período. Pesquisas futuras poderiam abordar e classificar diferentes casos em outros municípios.

## REFERÊNCIAS

ALVES, D. **Regularização fundiária urbana de interesse social como instrumento de proteção ao Direito fundamental à moradia**. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Programa de Pós-Graduação em Direito. Natal, RN, 2023.

AS POLÍTICAS de regularização fundiária urbana: um estudo de caso em sapezal-mt. *Revista de Ciência Política, Direito e Políticas Públicas - POLITI(K)CON*, [S. l.], v. 2, n. 1, p. 46–56, 2021. Disponível em: <https://periodicos.unemat.br/index.php/politikcon/article/view/4985>. Acesso em: 6 jul. 2024.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 19 jun. 2024.

BRASIL. **Decreto n.º 9.203, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2018. Disponível em:



[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm). Acesso em: 19 jun. 2024.

BRASIL. **Decreto n.º 9.310, de 22 de novembro de 2017**. Dispõe sobre a política de governança da administração pública federal direta, autárquica e fundacional. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2017. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/decreto/d9203.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/decreto/d9203.htm). Acesso em: 10 jul. 2024.

BRASIL. **Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em: 19 jun. 2024.

BRASIL. **Lei n.º 11.124, de 16 de junho de 2005**. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2005. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm). Acesso em: 19 jun. 2024

BRASIL. **Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001**. Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o §1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/mpv/2220.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2220.htm). Acesso em: 19 jun. 2024.

COMPANHIA HABITACIONAL DO VALE DO RIO GRANDE. Síntese da avaliação loteamento “Estrela da Vitória (Área 1)”. Uberaba, MG: COHAGRA, 24 fev. 2023.

COMPANHIA HABITACIONAL DO VALE DO RIO GRANDE. Síntese da avaliação loteamento “Estrela da Vitória (Áreas 2 e 3)”. Uberaba, MG: COHAGRA, 15 fev. 2023.

GOOGLE. **Google Maps: Estrela da Vitória, Uberaba - MG**. Disponível em: <https://www.google.com/maps/place/Estrela+da+Vitoria,+Uberaba+-+MG/@-19.7702454,-47.9819393,15z/>. Acesso em: 28 fev. 2025.

MUNIZ, A. **Desenvolvimento urbano e o direito fundamental à cidade sustentável: a moradia digna e a regularização fundiária em Uberlândia (MG)**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2023. DOI <http://doi.org/10.14393/ufu.di.2023.7049>.

OLIVEIRA, L. S. Q. F; PEREIRA, E. K. G. O planejamento urbano e a utilização dos instrumentos de política urbana na efetivação do desenvolvimento sustentável. **Revista da EMERJ**, [S.l.], v. 24, n. 2, 2022.

PACHECO, E. **Movimentos sociais urbanos: Estrela da vitória - percepções e interpretações 2002-2003**. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de História, Direito e Serviço Social, 2004.

ROSA, N. C. da; BARCELLOS, S. B. Regularização fundiária e direito à cidade: as transformações na vida cotidiana dos(as) moradores(as) do Loteamento Barão de Mauá na cidade de Pelotas (RS). **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 23, 2021.

UBERABA/MG. **Decreto nº 2618, de 28 de setembro de 2018**. Institui o Programa “MINHA CASA LEGAL” e estabelece procedimentos para a regularização fundiária no âmbito do município de Uberaba, Estado de Minas Gerais e dá outras providências. Disponível em:  
<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/u/uberaba/decreto/2018/262/2618/decreto-n-2618-2018-institui-o-programa-minha-casa-legal-e-estabelece-procedimentos-para-a-regularizacao-fundiaria-no-mbito-do-municipio-de-uberaba-estado-de-minas-gerais-e-da-outras-providencias?q=2618%2F2018>. Acesso em: 26 jun. 2024

UBERABA/MG. **Lei nº 3920, de 24 de agosto de 1987**. Autoriza o Poder Executivo a constituir a sociedade de economia mista destinada a produzir e comercializar unidades habitacionais, de interesse social. Disponível em:  
<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/u/uberaba/lei-ordinaria/1987/392/3920/lei-ordinaria-n-3920-1987-autoriza-o-poder-executivo-a-constituir-sociedade-de-economia-mista-destinada-a-produzir-e-comercializar-unidades-habitacionais-de-interesse-social?q=3.920>. Acesso em: 08 jul. 2024

YIN, R. **Estudo de caso: planejamento e métodos** / Robert K. Yin; trad. Daniel Grassi – 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.

Recebido em: 07/08/2024

Aceito em: 15/10/2024