Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2023
ISSN 2178-6925

IMPACTOS SOCIAIS E ECONÔMICOS DA REURB NO ESTADO DE MINAS GERAIS COM O ADJUNTO DA LEI 13.465/17

SOCIAL AND ECONOMIC IMPACTS OF REURB IN THE STATE OF MINAS GERAIS WITH THE DEPUTY OF LAW 13.465/17

Lucas Santos Van Der Maas
Graduando do Curso de Direito
Centro Universitário de Caratinga, Nanuque/MG
E-mail: lucasvandermaas22@gmail.com

Maxmiller Mendes Rodrigues
Graduando do Curso de Direito
Centro Universitário de Caratinga, Nanuque/MG
E-mail: cbmendes38@gmail.com

Ludmila Lopes Lima
Doutoranda em Direito,
Mestra e Especialista em Direito Processual Civil, UNEC
E-mail: ludmilalopesadv@gmail.com

Igor Caiafa Ferreira Silvério
Mestrando em Direito,
Pós-graduado em Direito e Processo do Trabalho, UNEC
E-mail: contato@igorcaiafa.com

Resumo

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é um tema de grande relevância no contexto brasileiro, dada a existência de ocupações informais e irregulares em áreas urbanas. Este trabalho se concentra em analisar a implementação da Reurb em Minas Gerais, tendo como referência a Lei Federal 13.465/2017, que estabeleceu diretrizes para o processo de regularização fundiária no país.

O objetivo principal deste estudo é compreender como a Lei 13.465 influenciou e impactou a regularização fundiária em Minas Gerais, um dos estados brasileiros com desafios significativos nessa área. Para atingir esse objetivo, foram realizadas pesquisas documentais, análises jurídicas e estudos de casos envolvendo municípios mineiros que buscaram adotar a Reurb.

Os resultados obtidos indicam que a Lei 13.465 trouxe importantes avanços no processo de regularização fundiária em Minas Gerais. Ela estabeleceu critérios mais claros e procedimentos mais ágeis para a regularização de ocupações informais, contribuindo para a legalização de milhares de propriedades e, consequentemente, para a promoção da segurança jurídica e o acesso a serviços públicos essenciais por parte dos moradores.

Entretanto, também foram identificadas algumas limitações e desafios na aplicação da Lei 13.465 em Minas Gerais. A complexidade dos procedimentos, a falta de recursos financeiros e técnicos em alguns municípios e a resistência de parte da sociedade civil são fatores que ainda precisam ser superados para uma implementação efetiva da Reurb no estado.

Este estudo contribui para uma compreensão mais aprofundada do processo de regularização fundiária em Minas Gerais sob o escopo da referida lei, destacando a importância da legislação federal na promoção da inclusão social e no ordenamento urbano. A análise das experiências e desafios enfrentados no estado pode servir como referência para outras regiões do Brasil que buscam implementar eficazmente a Reurb e lidar com a questão das ocupações informais em áreas urbanas.

Palavras-chave: Regularização, reurb, infraestrutura, serviço público, eficácia, propriedade e segurança jurídica.

Abstract

Regularization of Urban Land (*Reurb*) is relevant topic in the Brazilian scenario since the existence of informal and irregular occupations in urban areas. This article focuses on analyzing the implementation of Reurb in the state of Minas Gerais, using Brazilian Federal Law n. 13.465/2017, which established guidelines for the land regularization process in the country, as a reference.

The main objective of this study is to understand how Law n. 13.465 influenced land regularization in Minas Gerais, one of the Brazilian states with significant challenges in this area. For achieving this purpose, documentary research, legal analyzes, and case studies were carried out involving cities in Minas Gerais that sought to adopt *Reurb*.

The results indicate that Law n. 13.465 brought essential advances in the land regularization process in Minas Gerais. It established more comprehensible criteria and faster procedures for the regularization of informal occupations, contributing to the legalization of thousands of properties and, consequently, to the promotion of legal security and access to essential public services by residents.
However, some limitations and challenges in applying Law n. 13.465 in Minas Gerais were also identified. The complexity of the procedures, the lack of finance and technical resources in some cities, and the resistance from civil society still need to be overcome for effective *Reurb* implementation in the state.
This article contributes to a more in-depth understanding of the land regularization process in Minas Gerais under the scope of the mentioned law, highlighting the importance of federal legislation in promoting social inclusion and urban planning. The analysis of the experiences and challenges faced in the state can be a reference for other regions in Brazil that seek to effectively implement *Reurb* and deal with the issue of informal occupations in urban areas.

Key words: Regularization of Land; Land readjustment; urban planning; public service.

1. Introdução

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é uma política pública no Brasil voltada para a legalização de áreas urbanas informais e irregulares. A história da Reurb remonta a várias décadas e envolveu a evolução de leis e regulamentações que buscavam enfrentar os desafios relacionados à informalidade urbana.

A origem da Política de Regularizaçaõ Fundiária iniciou-se nos meados da década de 1960 a 1970, o Brasil experimentou um rápido crescimento urbano, com um grande número de pessoas migrando do campo para as cidades em busca de oportunidades de emprego e melhores condicões de vida.

Esse crescimento resultou na formação de assentamentos informais e favelas, onde as pessoas ocupavam terras sem qualquer tipo de regularização fundiária, durante esse período, surgiram iniciativas locais em tramite de regularização, muitas vezes ligadas a movimentos sociais e comunidades que buscavam reconhecimento legal de suas terras.

Meados da década de 1980, a Constituição Brasileira estabeleceu diretrizes para a política urbana, reconhecendo o direito à moradia como um direito social e estabelecendo a necessidade de regularização fundiária. Vejamos *in verbis:*

> Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a **moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social,

> a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (grifo nosso).
>
> Parágrafo único. Todo brasileiro em situação de vulnerabilidade social terá direito a uma renda básica familiar, garantida pelo poder público em programa permanente de transferência de renda, cujas normas e requisitos de acesso serão determinados em lei, observada a legislação fiscal e orçamentária

A década de 1990, houve um marco legal, ocasionando avanços significativos na legislação de regularização fundiária. Com a promulgação da Lei Federal nº 8.629, de 1993, onde define regras e procedimentos para a concessão de terras públicas rurais, visando à promoção da reforma agrária e à legalização de posses e propriedades rurais.

A referida lei também busca assegurar o uso eficiente da terra, promovendo o desenvolvimento sustentável das áreas rurais do país, portanto, gerando um marco legal significativo para questões de terra e agricultura no Brasil, contribuindo para a regulamentação e ordenamento das áreas rurais e a promoção da justiça social no campo.

Em 2001, a Medida Provisória nº 2.220-45 foi promulgada, introduzindo a ideia da Reurb e estabelecendo procedimentos simplificados para regularização de áreas urbanas informais, a Lei Federal nº 11.977, de 2009, conhecida como Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida, trouxe avanços significativos na regularização fundiária urbana.

E diante da Lei 13.465/2017, objeto da presente pesquisa, após a sua promulgação, consolidou as diretrizes para a Reurb. Esta lei estabeleceu a distinção entre a Reurb-S (simplificada) e a Reurb-E (específica) e forneceu orientações detalhadas sobre procedimentos e critérios para regularização, além disso, a Lei 13.465 reconheceu a posse como um direito real passível de ser registrado em cartório, simplificando significativamente o processo de regularização.

Desde a promulgação da Lei 13.465/2017, a Reurb tem sido implementada em todo o Brasil, incluindo Minas Gerais, como uma ferramenta importante para promover a legalização de áreas urbanas informais e proporcionar segurança jurídica e melhores condições de vida para as comunidades.

A evolução da Reurb ao longo das décadas reflete o compromisso do Brasil em lidar com as complexas questões relacionadas à urbanização e à regularização

fundiária em um contexto de crescimento urbano rápido e desordenado.

1.1 Do Objetivo

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) representa uma abordagem fundamental para lidar com as ocupações informais e irregulares em áreas urbanas em todo o Brasil. Em Minas Gerais, o cenário não é diferente, em diversas comunidades que historicamente enfrentaram desafios relacionados à legalização de suas moradias e ao acesso a serviços públicos essenciais até a presente data.

No entanto, após a promulgação da Lei Federal 13.465/2017, que estabeleceu diretrizes claras para a Reurb em todo o país, Minas Gerais testemunhou um impacto significativo em seu cenário social e econômico, a qual será comprovado posteriormente.

Esta legislação trouxe consigo a promessa de transformar as vidas de milhares de pessoas, fornecendo-lhes a segurança jurídica de que tanto necessitavam. Este texto de introdução se propõe a explorar os profundos impactos sociais que a Reurb, sob a égide da Lei 13.465/2017, trouxe para as comunidades urbanas de Minas Gerais. Ao analisar as mudanças, desafios e oportunidades que surgiram com essa nova abordagem, nosso objetivo é fornecer uma visão abrangente do impacto social e econômico no estado de minas gerais.

A Reurb tem afetado as vidas das pessoas em Minas Gerais, abordando questões como segurança na posse, melhoria das condições de moradia, bem como a promoção da dignidade e inclusão social. Também iremos considerar a facilidade em transacionar os imóveis após a implementaçaõ da citada lei, onde facilou o trâmite para

Isso significa que a condição de irregularidade de um número considerável de imóveis informais tem como causa apenas a falta de titularização de seus ocupantes que não possuem títulos aptos para o Registro, ou seja, parte do problema da informalidade está no fato de que os possuidores do imóvel têm apenas escrituras sem registro ou mesmo documentos particulares inaptos ao ingresso nos registros imobiliários.

O objetivo do presente estudo busca não apenas destacar os progressos realizados, mas também apontar áreas que requerem maior atenção e esforços

contínuos. O impacto social da Reurb em Minas Gerais é uma história complexa, repleta de avanços e desafios, que merece ser entendida e discutida em profundidade, e, sobretudo, para a melhoria da qualidade de vida das comunidades urbanas de Minas Gerais. Uma das grandes perguntas que vem a ser questionada, e no final da presente pesquisa ficará bem claro o entendimento, o por que de promover a REURB?.

2. Reurb e legislação

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é um conjunto de procedimentos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais que visa à regularização de assentamentos informais em áreas urbanas. No âmbito do estado de Minas Gerais, a Reurb encontra seu arcabouço normativo na Lei Federal 13.465/2017, que estabelece diretrizes gerais para a regularização fundiária em todo o país.

O conceito fundamental subjacente à Reurb reside na necessidade de conferir segurança jurídica e legitimidade a ocupações urbanas que se desenvolveram de forma irregular ao longo do tempo. Estas ocupações podem incluir favelas, loteamentos clandestinos, invasões de terras e outras formas de assentamentos informais que se proliferaram em diversas cidades mineiras. A Reurb visa, portanto, reconhecer e regularizar essas áreas, permitindo que seus habitantes tenham acesso a direitos básicos, como o direito à moradia, infraestrutura adequada e serviços públicos.

A referida lei estabelece que a Reurb pode ser realizada de duas formas principais: Reurb-S (simplificada) e Reurb-E (específica). A Reurb-S é voltada para assentamentos informais de caráter predominantemente residencial e com características de ocupação de baixa renda. Ela busca simplificar os procedimentos de regularização, tornando-os mais ágeis e acessíveis, importante frisar que, o processo é direcionado para pessoas de baixa renda que necessitam de um auxílio econômico. Já a Reurb-E é destinada a áreas mais complexas, que podem incluir ocupações mistas ou comerciais, áreas de risco ambiental, entre outros aspectos que requerem uma abordagem mais detalhada.

Em Minas Gerais, a aplicação da Reurb enfrenta desafios específicos relacionados à diversidade geográfica e às características socioeconômicas do estado, diferentes regiões apresentam realidades distintas, o que exige uma adaptação

cuidadosa dos procedimentos de regularização. Além disso, a escassez de recursos financeiros e técnicos em alguns municípios pode dificultar a implementação eficaz da Reurb.

No entanto, é inegável que a Reurb, desempenha um papel crucial em Minas Gerais e em todo o país, promovendo a inclusão social e a melhoria das condições de vida das populações que vivem em áreas informais. Através da regularização fundiária, busca-se não apenas a legalização da posse, mas também a promoção da cidadania e o desenvolvimento urbano sustentável, contribuindo para a construção de cidades mais justas e equitativas em Minas Gerais e no Brasil como um todo.

> Conforme pesquisa apontada no site do COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS-CORI/MG, aduz que, a regularização é um instrumento social e econômico que permite a valorização dos imóveis, com benefícios para todos os envolvidos. Para os proprietários, aumenta o acesso a crédito bancário e estimula o desenvolvimento da região – com mais investimentos públicos na área regularizada. Para os municípios, há o crescimento do mercado imobiliário e comercial, além de um incremento na arrecadação tributária. (CORIMG, 2023)

Neste contexto, vejamos que a Reurb além de oferecer uma oportunidade para assegurar moradia digna às pessoas e para compreender a dimensão de informalidade no país, auxilia no aumento de oportunidade de aumento econômico e social entre as famílias, destaca-se que a Câmara dos Deputados por meio da exposição de motivos da Medida Provisória n° 759/16 que foi convertida na na citada Lei n. 13.645/2017, informou que no período de 2012 a 2016, apenas o Ministério das Cidades recebeu mais de quatro milhões de pedidos de recursos para a regularização fundiária, sendo que muitas dessas ocupações originam-se de contratações legítimas (BRASIL, 2016), ou seja, a regularização fundiária esta se tornando cada vez mais eficaz e garantindo a população apenas aspectos positivos e necessários.

3. Cenário de regularização em Minas Gerais

Após a promulgação da lei 13.465/2017, os municípios de minas gerais com intermédio dos prefeitos, estão sendo desenvolvidos o trâmite da regularização fundiária, que em pequena pesquisa fora constado um índice satisfatório nos últimos três anos, vejamos no gráfico a seguir:



Fonte: CORIMG e ALMG.

Conforme podemos visualizar, os índices de 2020 à 2022 houve um pequeno decline, mesmo diante da baixa de regularização, Minas Gerais conseguiu regularizar mais de 70 mil imóveis nos úlitmos 3 anos, e melhor ainda, o motivo desta queda está de acordo com a diretora de Regularização Fundiária do Cori-MG, Michely Freire, a partir de 2017, a entidade passou a computar, por meio da central eletrônica, um número expressivo de regularizações nos municípios mineiros.

> Após o ponto alto em 2020, os registros sofreram quedas. “Podemos atribuir essa redução às mudanças nas prefeitura por causa das eleições municipais. Novas equipes assumiram em 2021-2022, mas mesmo assim as unidades continuaram sendo regularizadas,” destaca. (Tempo, 2023).

Para a Michely, os detentores dos imóveis são os principais beneficiários dessa regularização, em no nosso Estado, já que mais de 90% dos beneficiários foram classificados como de natureza social, importante é, reconhecer que são pessoas de baixa renda, que geralmente possuem um único imóvel adquirido com esforço do seu trabalho, mas que está totalmente regular, uma vez regularizado, o imóvel passa a ser uma garantia, seguro para velhice, além de ele poder circular no mercado, gerando assim economia entre as famílias em modo geral.

Ainda em relação ao gráfico, percebe-se que o nível esperado para até o final de 2023 é de 40mil imóveis regularizados, previsão esta estabelecida em reunião na no 15/06/22 por Douglas Cabido, subsecretário de Desenvolvimento Regional da Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico (Sede). Fora realizada pela

Comissão de Assuntos Municipais e Regionalização da Assembleia Legislativa de Minas Gerais (ALMG), a reunião integra as atividades de monitoramento realizadas por essa comissão dentro da temática "Regularização Fundiária".

Em que pese a referida estimativa alhures, importante destacar que os munícipios necessitam de capacidade técnica para desenvolver o processo integral da regularização, haja vista que, de início dependem dos municípios e posteriormente dos Cartórios Regisro de Imóveis, pois o processo final será juntamente ao mesmo, gerando assim efeito *erga omnes* perante terceiros.

Segundo João Luiz Andrade, (Diretor-geral da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Vale do Aço), atualmente 14 dos 28 municípios do Vale do Aço já estão com processos de regularizações, no âmbito do Minas Reurb. Já a Gabrielle Malta, chefe do Núcleo para Assessoramento Técnico Especial da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (Agência RMBH), informou que 11 mil famílias na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) serão beneficiadas com o repasse direto de recursos para a regularização, parte dessas famílias estão no bairro Palmital, localizado no município de Santa Luzia - o bairro será integralmente regularizado.

Também os municípios de Esmeraldas e Lagoa Santa terão áreas regularizadas por essa modalidade (Assembléia Legislativa de Minas Gerais – 06/2022).

Ademais, em que pese ao Vale do Aço em Minas Gerais é uma região de destaque na economia brasileira, especialmente devido à sua forte presença na indústria siderúrgica. A região é caracterizada por sua infraestrutura, educação e cultura vibrantes, mas também enfrenta desafios relacionados à sustentabilidade e diversificação econômica.

No entanto, o programa de regularização fundiária do Governo de Minas Gerais, o Minas Reurb, passa a contemplar mais municípios no Vale do Aço neste ano. A Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Vale do Aço – Agência (RMVA), em parceria com as prefeituras, iniciou os trabalhos para a entrega da tão sonhada escritura nos municípios de Bugre, Marliéria e Naque. A expectativa é que sejam regularizados 1.500 lotes no total. (Agência Minas, 03/2023).

Conforme informações acima citadas, e que se porventura sejam devidamente executadas, será de grande valia para a população mineira e

consequentemente ao Brasil, pois a economia em geral alimenta o comercial nacional, melhorando assim o número de empresas mercantis, aumento de emprego, e nem se falar da facilidade de transações com a titularização dos imóveis.

3.1 Impacto social com a reurb

Ao analisar A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em Minas Gerais tem gerado impactos sociais significativos em comunidades que historicamente enfrentaram desafios relacionados à posse da terra e à regularização de suas moradias. A Reurb, busca proporcionar segurança jurídica, acesso a serviços públicos e dignidade a essas populações.

Um dos principais impactos sociais observados após a implementação da Reurb em Minas Gerais é a segurança na posse uma das consequências mais imediatas da Reurb é a garantia de segurança jurídica aos moradores de áreas informais. Isso significa que essas pessoas não mais vivem sob o constante risco de despejo ou remoção forçada de suas moradias, o que contribui para a estabilidade emocional e psicológica das famílias.

Em segundo ponto faz referência ao acesso a serviços básicos, tendo em vista a regularização para com as comunidades agora têm acesso facilitado a serviços públicos essenciais, como abastecimento de água, coleta de lixo, eletricidade, esgoto e transporte público. Essa melhoria na infraestrutura básica eleva a qualidade de vida das famílias e contribui para um ambiente mais saudável e seguro.

Importante frisar que a Reurb também enfrenta desafios, como a complexidade dos procedimentos, a falta de recursos em alguns municípios, gerando assim morosidade no decorrer do processo e a necessidade de equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental.

3.2 Impacto econômico com a reurb

Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em Minas Gerais é uma estratégia com repercussões econômicas significativas, que afetam diversos setores e têm o potencial de impulsionar o desenvolvimento econômico regional. Os impactos

econômicos da Reurb em Minas Gerais são complexos e interligados, abrangendo desde a valorização imobiliária até a geração de receita pública.

Um dos impactos mais marcantes é a valorização do patrimônio, tendo em vista que a formalização das propriedades tende a aumentar o valor dos imóveis, o que pode ajudar as famílias a construir patrimônio e obter benefícios financeiros a longo prazo, tais como: conseguir um financiamento, fornecer o imóvel como garantia de um empréstimo, facilidade em fazer transações imobiliárias, dentre diversos outros benefícios.

A legalização da posse de imóveis oferece segurança jurídica aos proprietários e potenciais investidores. Essa confiança resulta em um ambiente mais favorável ao investimento, não apenas no setor imobiliário, mas também em empresas, comércio e serviços. Empreendedores têm maior incentivo para estabelecer negócios nessas áreas regularizadas.

A Reurb tende a gerar empregos diretos e indiretos, à medida que as áreas informais são transformadas em bairros regularizados. A construção civil, por exemplo, experimenta um aumento na demanda por mão de obra, desde a construção e reforma de imóveis até a instalação de infraestrutura básica.

A formalização das propriedades resulta em um aumento da arrecadação fiscal para os governos locais e estaduais. Impostos sobre a propriedade, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), contribuem para a receita pública, que pode ser reinvestida em infraestrutura e serviços públicos, beneficiando ainda mais a economia local, em se tratando também do Imposto de Transmissão de Bens Intervivos-ITBI, onde os adquirentes pagam junto a prefeitura o Documento de Arrecadação Estadual-DAE em virtude de transação imobiliária.

A Reurb cria um ambiente favorável para o desenvolvimento de infraestrutura e serviços públicos, como escolas, hospitais, transporte público e áreas de lazer. Isso não apenas melhora a qualidade de vida dos habitantes, mas também torna a área mais atraente para empresas e futuros investidores.

Em virtude das comunidades regularizadas experimentam melhorias na infraestrutura e qualidade de vida, o comércio local também é beneficiado. Novos estabelecimentos comerciais, como lojas, restaurantes e serviços, podem surgir para atender à crescente demanda, estimulando a atividade econômica.

Com a posse legal de terras, os moradores e proprietários têm maior facilidade junto com as instituições financeiras de liberação a linhas de crédito e financiamento, o que pode impulsionar o consumo e a atividade econômica local.

Contudo, a Regularização Fundiária Urbana em Minas Gerais é um catalisador econômico poderoso, com impactos que abrangem desde a valorização imobiliária até o fortalecimento do empreendedorismo local. Essa complexa interação de fatores econômicos torna a Reurb não apenas uma questão de justiça social, mas também uma estratégia essencial para o desenvolvimento econômico sustentável da região e do estado como um todo.

3.3 Desafios e limitações da reurb

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em Minas Gerais, enfrenta diversos desafios e limitações que podem afetar sua eficácia e impacto nas áreas urbanas informais, diante dessas questões precisam ser enfrentadas para garantir que a Reurb cumpra seu objetivo de legalizar terras e melhorar as condições de vida das comunidades.

A Reurb envolve um conjunto complexo de procedimentos legais e administrativos, que podem ser difíceis de entender e seguir para as comunidades e mesmo para as prefeituras. Isso pode resultar em atrasos e em uma implementação dentro do sistema, e até mesmo para os servidores, por se trar de procedimento complexo e relativamente novo.

Minas Gerais possui áreas com relevância ambiental significativa, a regularização inadequada deste processo pode ocasionar problemas ambientais e talvez até irreversíveis, como desmatamento, ocupação de áreas de preservação e aumento de riscos em zonas suscetíveis a desastres naturais

A implementação da Reurb muitas vezes requer apoio político consistente e cooperação entre diferentes níveis de governo. A resistência política e a burocracia podem atrasar o processo e impedir a efetivação da regularização.

Em se tratando dos municípios, cada um tem suas próprias particularidades e desafios, uma abordagem única para a Reurb pode não ser adequada para todas as situações, é necessário um entendimento aprofundado das necessidades locais e a adaptação dos procedimentos para garantir que sejam apropriados e eficazes.

Ademais, a falta de monitoramento e a fiscalização adequados após a Reurb pode levar a problemas como ocupações ilegais subsequentes, descumprimento de normas de construção e uso inadequado da terra é de suma importância que os governos locais tenham a capacidade de monitorar e fazer cumprir as regulamentações após a regularização.

Para superar esses desafios e limitações, é necessário um esforço conjunto das autoridades governamentais, comunidades locais, sociedade civil e demais partes interessadas, a adaptação das políticas de Reurb às realidades específicas de Minas Gerais e a alocação adequada de recursos são cruciais para enfrentar essas questões e alcançar uma regularização fundiária eficaz e sustentável na região.

4. Considerações Finais

O Conforme ficou constatado a Regularização Fundiária no estado de Minas Gerais e como um todo é um tema de extrema relevância no contexto urbano contemporâneo, pois tem o potencial de promover uma série de benefícios tanto para as comunidades que vivem em áreas informais quanto para as cidades como um todo. Nesta pesquisa, exploramos os aspectos multifacetados da regularização fundiária, analisando suas implicações sociais, econômicas e ambientais, bem como os desafios e as perspectivas para sua implementação efetiva.

Ao longo do presente estudo, foi possível constatar que a regularização fundiária não é apenas uma questão legal, mas também uma questão humanitária. Ela oferece às famílias que vivem em áreas informais o direito à moradia digna, o acesso a serviços básicos, como água, saneamento e eletricidade, além de proporcionar segurança jurídica e a oportunidade de melhorar suas condições de vida. Esses aspectos sociais são cruciais para a construção de cidades mais justas e inclusivas.

No entanto, a implementação da regularização fundiária não é isenta de desafios. A burocracia, os interesses conflitantes e a falta de recursos financeiros muitas vezes dificultam o processo. Além disso, é importante considerar os impactos ambientais da regularização, garantindo que as áreas protegidas e os ecossistemas naturais sejam preservados.

Do ponto de vista econômico explicitado, a regularização fundiária pode contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável, gerando receitas para os

municípios por meio da arrecadação de impostos e da valorização imobiliária. No entanto, é fundamental adotar políticas que evitem a gentrificação e o deslocamento de comunidades de baixa renda.

Olhando para o futuro, é evidente que a regularização fundiária deve ser encarada como uma prioridade nas políticas urbanas. É necessário o comprometimento dos governos em criar um ambiente favorável para a regularização, simplificando procedimentos, destinando recursos adequados e promovendo a participação ativa das comunidades afetadas. Além disso, é importante fomentar a pesquisa acadêmica e a troca de experiências entre municípios e países, visando encontrar soluções inovadoras e eficazes para os desafios existentes.

Por fim, a regularização fundiária abrangida no estado de Minas Gerais vem se adequando e se tornando cada vez mais essencial e necessária para o desenvolvimento sustentável das cidades. Somente através do comprometimento de todas as partes interessadas e da adoção de políticas públicas eficazes, podemos garantir que as cidades do futuro sejam lugares mais justos, inclusivos e sustentáveis para todos os seus habitantes.

Referências

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Institui o novo código florestal brasileiro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm.

BRASIL. Revista Tempo. Disponível em: https://www.otempo.com.br/economia/minas-gerais-regularizou-mais-de-70-mil-imoveis-nos-ultimos-tres-anos-1.2826384.

BRASIL. Diponível em: https://www.agenciaminas.mg.gov.br/noticia/minas-reurb-contempla-mais-municipios-no-vale-do-aco.

BRASIL.Disponível:http://www.desenvolvimento.mg.gov.br/inicio/noticias/noticia/1826/sete-mil-familias-serao-beneficiadas-pelo-minas-reurb-no-vale-do-aco.