

FUCAPE PESQUISA E ENSINO S/A – FUCAPE ES

MARCELO DE OLIVEIRA

ReurBR®: Inovação e tecnologia impulsionam transformação social e econômica por meio da Regularização Fundiária

**VITÓRIA
2025**

MARCELO DE OLIVEIRA

ReurBR®: Inovação e tecnologia impulsionam transformação social e econômica por meio da Regularização Fundiária

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Contábeis e Administração, da Fucape Pesquisa e Ensino S/A, como requisito parcial para obtenção do título de Doutor em Ciências Contábeis e Administração – Nível Profissionalizante.

Orientador: Prof. Dr. Aridelmo José Campanharo Teixeira.

**VITÓRIA
2025**

MARCELO DE OLIVEIRA

ReurBR®: Inovação e tecnologia impulsionam transformação social e econômica por meio da Regularização Fundiária

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Contábeis e Administração da Fucape Pesquisa e Ensino S/A – FUCAPE ES, como requisito parcial para obtenção do título de Doutor em Ciências Contábeis e Administração.

Aprovada em 15 de abril de 2025.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr.: Aridelmo José Campanharo Teixeira
Fucape Pesquisa e Ensino S/A

Prof. Dr.: Valcemiro Nossa
Fucape Pesquisa e Ensino S/A

Prof. Dra.: Rozélia Laurett
Fucape Pesquisa e Ensino S/A

Prof. Dr.: Amudsen da Silveira Bonifácio
Escola Superior da Magistratura do Estado do Maranhão

Prof. Dra.: Jusceliany Rodrigues Leonel Correa
Universidade Federal do Mato Grosso

AGRADECIMENTOS

O caminho do conhecimento é uma jornada que transcende conquistas pessoais, deixando um legado na construção de um mundo com mais equidade e oportunidades. Quando aplicadas, as descobertas promovem dignidade e melhorias reais na vida das pessoas.

Concluir esta tese de doutorado representa uma jornada, marcada por desafios, aprendizados e superações. E trilhar esse caminho, só foi possível graças à presença constante de Deus, que me deu força, sabedoria e resiliência para perseverar. A Deus dedico minha mais profunda gratidão, pois sem sua orientação, esta conquista seria inatingível. *“Porque o Senhor dá sabedoria; da sua boca procedem o conhecimento e o entendimento” (Provérbio 2:6).*

Agradeço a minha amada esposa Cristiani Sandrelli, que esteve ao meu lado em todos os momentos. Aos meus filhos, Pietro Lucas e Kaylon Vinícius, que estiveram comigo na fase mais desafiadora deste doutorado. Vocês foram o alicerce que me permitiu seguir em frente e não desistir. Agradeço ainda meus familiares, amigos, professores e companheiros de doutorado.

RESUMO

Este estudo teve como objetivo apresentar uma proposta inovadora, estruturada em três pesquisas, para superar os desafios da regularização fundiária e promover a titulação de propriedades em larga escala. A primeira pesquisa tecnológica propõe a construção de uma nova metodologia que permite a realizar o processo de regularização fundiária em ambiente digital, e otimiza o tempo e os custos dos projetos, além de promover a transferência de conhecimento para o setor público. A segunda pesquisa resulta no desenvolvimento de um produto tecnológico denominado ReurBR®, que mitiga as barreiras da regularização fundiária e centraliza todas as etapas do processo em um único ambiente, permitindo a redução do tempo nos projetos de regularização fundiária. A terceira pesquisa é um artigo científico que realizou uma investigação qualitativa para identificar os benefícios percebidos pelos beneficiários atendidos pelo produto ReurBR®. A pesquisa qualitativa com os moradores beneficiados pelo ReurBR® revelou os benefícios percebidos, categorizados em quatro grupos: sociais, econômico, jurídicos e psicológicos. O estudo transcende o âmbito da política habitacional, demonstrando que a regularização fundiária assume o papel de integração com outras políticas públicas e o impulsionamento do desenvolvimento local. A regularização fundiária fortalece o sentimento de pertencimento, reduz desigualdades em comunidades vulneráveis, impulsiona o desenvolvimento local e minimiza conflitos territoriais, além de oferecer subsídios para a formulação de políticas públicas eficazes para a promoção do desenvolvimento sustentável.

Palavras-chave: Desenvolvimento econômico; inovação; regularização fundiária; Reurb; tecnologia.

ABSTRACT

This study aimed to present an innovative proposal, structured in three research studies, to overcome the challenges of land regularization and promote large-scale property titling. The first technological research study proposes the construction of a new methodology that allows the land regularization process to be carried out in a digital environment, and optimizes the time and costs of projects, in addition to promoting the transfer of knowledge to the public sector. The second research study results in the development of a technological product called ReurBR®, which mitigates the barriers of land regularization and centralizes all stages of the process in a single environment, allowing for a reduction in the time spent on land regularization projects. The third research study is a scientific article that carried out a qualitative investigation to identify the benefits perceived by the beneficiaries served by the ReurBR® product. The qualitative research with the residents benefiting from ReurBR® revealed the perceived benefits, categorized into four groups: social, economic, legal and psychological. The study goes beyond the scope of housing policy, demonstrating that land regularization plays a role in integrating with other public policies and boosting local development. Land regularization strengthens the sense of belonging, reduces inequalities in vulnerable communities, boosts local development and minimizes territorial conflicts, in addition to providing support for the formulation of effective public policies to promote sustainable development.

Keywords: Economic development; innovation; land regularization; Reurb; technology.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO GERAL.....	8
ARTIGO TECNOLÓGICO: REURBR®: A INOVAÇÃO E TECNOLOGIA TRANSFORMANDO O NOVO CENÁRIO URBANO.....	12
1 O NOVO CENÁRIO URBANO	13
2 REALIDADE INVESTIGADA: SITUAÇÃO PROBLEMA	14
3 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	16
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	19
REFERÊNCIAS.....	21
PRODUTO TECNOLÓGICO: REURBR®: DESENVOLVIMENTO DE PLATAFORMA E APLICATIVO COM METODOLOGIA INOVADORA.	25
1 INTRODUÇÃO	26
2 JUSTIFICATIVA	29
3 OBJETIVO.....	30
4 BASE TEÓRICA.....	31
5 PROCESSO DE CONSTRUÇÃO (METODOLOGIA).....	33
5.1 IDEALIZAÇÃO.....	33
5.2 PROGRAMAÇÃO.....	33
5.3 PRIVACIDADE E SEGURANÇA	34
5.4 FUNCIONALIDADES DO SISTEMA	34
6 PROJETO PILOTO	36
7 IMPACTO	38
7.1 SOCIAL	38
7.2 ECONÔMICO.....	38
7.3 AMBIENTAL.....	39
8 ADERÊNCIA	39
9 APLICABILIDADE.....	40
10 INOVAÇÃO	40
11 CONSIDERAÇÕES FINAIS	42
REFERÊNCIAS.....	44
ARTIGO CIENTÍFICO: OS BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: A PERCEPÇÃO DOS MORADORES ATENDIDOS PELO PRODUTO REURBR®....	49
1 INTRODUÇÃO	50
2 REFERENCIAL TEÓRICO	52
2.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	52
2.2 BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	55

3 METODOLOGIA.....	58
4 ANÁLISE DOS RESULTADOS.....	62
4.1 BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	62
5 DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	70
6 CONCLUSÃO.....	74
REFERÊNCIAS	77
CONCLUSÃO GERAL	82
REFERÊNCIAS	86

INTRODUÇÃO GERAL

O acelerado processo de industrialização no Brasil, iniciou na metade do século XX, com o intenso movimento migratório do campo para as cidades (Freitas et al., 2020). Essa migração em massa, impulsionada pela busca por melhores condições de vida, resultou em um crescimento populacional urbano, superando a capacidade de infraestrutura e planejamento das cidades (Almeida et al., 2011; Patil, 2024). A urbanização desordenada que se seguiu caracterizou-se pela rápida ocupação de áreas periféricas, muitas vezes sem o devido planejamento urbano e saneamento básico adequada (Montoya et al., 2020; Patil, 2024; Vanin & Hermany, 2017). Essa expansão urbana gerou uma série de problemas sociais, ambientais e geológicos, intensificando as desigualdades sociais e as vulnerabilidades das comunidades de baixa renda e conseqüentemente, as cidades passaram a enfrentar problemas de favelização, mobilidade urbana, saneamento básico e exclusão social (Almeida et al., 2011; Corral & Olea, 2020; Freitas et al., 2020; Habitat, 2018; Vanin & Hermany, 2017).

A regularização fundiária passa a ser uma ferramenta para superar os desafios urbanos que as cidades brasileiras enfrentam (Nunes & Figueiredo Junior, 2018). Ao garantir a titulação de propriedades e promover a organização territorial, a regularização oferece benefícios sociais, econômicos e jurídicos para os beneficiários, desde a redução de desigualdades, acesso a crédito, valorização dos imóveis e a promoção da segurança jurídica (Cezar & Berenguel, 2024; Deininger & Chamorro, 2004; Soto, 2000; Subedi et al., 2024; Wankogere & Alananga, 2020). No entanto, a viabilidade da regularização fundiária enfrenta um obstáculo significativo, como a complexidade do processo, a falta de uma metodologia integrada, os custos elevados e a escassez de recursos técnicos, humanos e financeiros (Hafsi & Chabi, 2019;

Monkkonen, 2012; Perez et al., 2017; Santos et al., 2014; Vanin & Hermany, 2017; Vries & Lewis, 2009; Wali & Ghani, 2024).

Diversas iniciativas e pesquisadores têm buscado soluções para problemas urbanos nas últimas décadas, como o programa "Cidades Sem Favelas", coordenado pelo Banco Mundial e Habitat (Lavigne-Delville & Durand-Lasserve, 2009), e o relatório a Nova Agenda Urbana aprovada na Habitat III (Habitat, 2016). Pesquisadores como Hernando de Soto, com "The Mystery of Capital" (Soto, 2000), e Jean Philippe Platteau, com a "Evolutionary Theory of Land Rights" (Platteau, 1996), também impulsionaram a regularização fundiária em países emergentes, destacando a importância para o desenvolvimento econômico e a melhoria das habitações, além de garantir maior segurança jurídica.

A regularização fundiária é um instrumento para o resgate da cidadania. Por meio da regularização, os moradores de áreas ocupadas irregularmente conquistam o pleno exercício da função social da propriedade, fortalecendo o sentimento de pertencimento à comunidade e abrindo portas para o acesso a direitos e serviços essenciais (Estadão, 2022). A regularização fundiária visa integrar ocupações irregulares, concedendo títulos de propriedade aos ocupantes e proporcionando acesso a serviços públicos essenciais (Hafsi & Chabi, 2019; Wali & Ghani, 2024).

O presente estudo buscou explorar a lacuna existente na regularização fundiária urbana no Brasil, especialmente diante das limitações financeiras, técnicas e humanas, bem como da falta de integração entre políticas públicas e da baixa participação social, fatores que dificultam a implementação eficaz desse processo. Esses desafios evidenciam a necessidade de modelos mais integrados e eficientes, capazes de assegurar segurança jurídica e promover inclusão social.

Diante desses desafios, este estudo teve como objetivo apresentar uma proposta inovadora, estruturada em três pesquisas, para superar os desafios da regularização fundiária e promover a titulação de propriedades em larga escala. A primeira pesquisa tecnológica propôs a construção de uma nova metodologia que permite realizar o processo de regularização fundiária em um ambiente digital, e otimiza o tempo e os custos dos projetos, além de promover a transferência de conhecimento para o setor público. A segunda pesquisa resultou no desenvolvimento de um produto tecnológico denominado ReurBR®, que mitigou as barreiras da regularização fundiária, centralizando todas as etapas do processo em um único ambiente, o que permitiu a redução do tempo nos projetos de regularização fundiária. A terceira pesquisa foi um artigo científico que realizou uma investigação qualitativa para identificar os benefícios percebidos pelos beneficiários atendidos ReurBR®.

A pesquisa se justifica teoricamente ao expandir os estudos e soluções tecnológicas sobre regularização fundiária urbana, um tema pouco explorado por pesquisadores e formuladores de políticas públicas (Cezar & Berenguel, 2024; Perez et al., 2017). Além disso, ao realizar uma pesquisa empírica qualitativa junto aos moradores beneficiados, fornece dados para o desenvolvimento de políticas públicas e parcerias que promovam a regularização fundiária no Brasil.

Como justificativa prática o desenvolvimento do presente estudo está relacionado à implementação efetiva da Lei Federal n.º 13.465/2017, facilitando o acesso ao setor público e moradores a soluções efetivas para execução de projetos de regularização fundiária, e assim, proporcionar melhores condições habitacionais, segurança jurídica e outros benefícios conforme discutidos na literatura (Outeiro, 2019; Remígio & Andrade, 2018). Além disso, esta pesquisa se justifica por estar alinhada aos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU,

contribuindo diretamente para os seguintes eixos: ODS 1 – Acabar com a pobreza em suas formas e em todos os lugares; ODS 6 – Garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água e do saneamento para todos; ODS 8 – Trabalho decente e crescimento econômico; ODS 10 – Redução das desigualdades; e ODS 11 – Cidades e comunidades sustentáveis (Organização das Nações Unidas [ONU], 2015).

ARTIGO TECNOLÓGICO: REURBR®: A INOVAÇÃO E TECNOLOGIA TRANSFORMANDO O NOVO CENÁRIO URBANO

RESUMO

O rápido crescimento populacional nas cidades brasileiras devido à industrialização resultou em um intenso fluxo migratório da população rural em busca de melhores condições de vida. No entanto, a falta de um planejamento urbano adequado agravou os problemas urbanísticos, sociais e ambientais nos centros urbanos. Neste cenário, o processo de regularização fundiária tem sido um dos desafios do planejamento urbano, uma vez que a ausência de uma metodologia integrada para as etapas desse processo de regularização fundiária gera altos custos e disfunções burocráticas. A escassez de recursos técnicos, humanos e financeiros nos municípios brasileiros também é um fator nesse contexto. Portanto, este artigo tecnológico teve como objetivo apresentar uma metodologia que simplifique o processo da regularização fundiária, permitindo que todas as etapas venham a ser executadas de forma simultânea e integrada por meio de um produto tecnológico denominado ReurBR®. Tal solução tende a gerar vários benefícios como a redução do tempo e dos custos na implementação de projetos de regularização fundiária.

Palavra-Chave: Inovação; regularização fundiária; Reurb; transformação econômica; transformação social; tecnologia.

1. O NOVO CENÁRIO URBANO

O movimento migratório que ocorreu no Brasil em decorrência da industrialização, gerou um crescimento expressivo da população, o que ocasionou uma urbanização desordenada nas cidades. A população brasileira que era predominantemente rural passou a migrar para as cidades com a intenção de melhorar a condição de vida. Essa população em grande parte acabou buscando as regiões periféricas para construir suas moradias, sem um planejamento urbano, o que resultou em problemas sociais, ambientais e geológicos (Almeida et al., 2011; Freitas et al., 2020; Patil, 2024; Vanin & Hermany, 2017).

Como consequência dessa ocupação urbana não planejada nas cidades, o problema fundiário no Brasil se agravou principalmente nas regiões mais vulneráveis, onde estão concentrados os cidadãos de baixa renda. Assim, as cidades passaram a conviver com os problemas de favelização, mobilidade urbana, saneamento básico e exclusão social (Corral & Olea, 2020; Freitas et al., 2020; Patil, 2024).

A regularização fundiária é uma das soluções para enfrentar esses desafios urbanos, além disso, ela pode proporcionar vantagens econômicas e sociais aos seus beneficiários. Entretanto, a complexidade desse processo tem sido um dos entraves encontrados pela literatura. Dentre esses entraves, destacam-se: falta de uma metodologia, o custo elevado, a falta de recursos técnicos, humanos e financeiros (Hafsi & Chabi, 2019; Monkkonen, 2012; Perez et al., 2017; Santos et al., 2014; Vanin & Hermany, 2017; Vries & Lewis, 2009).

Desta maneira, o objetivo desta pesquisa foi apresentar uma metodologia que simplifique o processo da regularização fundiária, permitindo que todas as etapas venham a ser executadas de forma simultânea e integrada por meio de um produto

tecnológico denominado ReurBR®.

2. REALIDADE INVESTIGADA: SITUAÇÃO PROBLEMA

As áreas urbanas irregulares são formadas predominantemente pela população em situação de vulnerabilidade social. Esses núcleos urbanos informais têm ausência de infraestrutura essencial como: água, esgoto, pavimentação, drenagem e iluminação pública (Outeiro, 2019; Reverter et al., 2024). Desta forma, nos últimos anos, governos e pesquisadores vêm buscando encontrar caminhos para resolver o problema fundiário nos países em desenvolvimento.

Por exemplo, em 2016, o Equador lançou o programa Cidade sem Favelas, que incentivou projetos de regularização fundiária (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada [IPEA], 2016). No Peru, foram emitidos mais de 1,5 milhões de títulos de propriedade. Já no México, as leis fundiárias precisaram passar por modificações, visando facilitar o acesso da titulação as famílias mais pobres (Fernandes, 2011).

Na Argélia, o processo de regularização fundiária ocorreu na cidade de Souk Ahras, sendo percebido que o processo gerou uma maior qualidade de vida e segurança aos moradores contemplados (Hafsi & Chabi, 2019). No Brasil, o programa Terra Legal vem sendo realizado na Amazônia e já entregou milhares de títulos de propriedade aos moradores da região (Outeiro, 2019). Nas cidades de Recife/PE, Buritirana/MA e São Mateus/ES ocorreram regularizações fundiárias em localidades onde se encontram famílias em situação de vulnerabilidade social (Nunes & Figueiredo Junior, 2018; Remígio & Andrade, 2018).

Em decorrência dessas ações, nas famílias beneficiadas pela regularização fundiária, foi constatada uma significativa melhoria na percepção de segurança da

posse da propriedade, o acesso de obras de infraestrutura urbana e de um aumento de investimentos na infraestrutura das moradias, contribuindo no aumento da qualidade de vida. Agora com os imóveis regularizados, os moradores se sentem mais seguros em alocar recursos financeiros para realizar reformas e melhorias de suas moradias (Fernandes, 2011; Freitas et al., 2020; Hafsi & Chabi, 2019; Lawry et al., 2017; Patil, 2024; Remígio & Andrade, 2018; Soto, 2000).

Essa transformação contribui para o conforto e a qualidade de vida dessas famílias e está associada ao reconhecimento da moradia como um direito previsto na Constituição Federal (Brasil, 1988), se tornando uma política pública de equidade e justiça social no Brasil (Batista et al., 2024). Para isso, surgiram diversas leis, como por exemplo as leis do Estatuto das Cidades (Brasil, 2001), do Programa Minha Casa Minha Vida (Brasil, 2009) e do Estatuto da Metrópole (Brasil, 2015). Em 2017, Governo Federal instituiu a Lei específica que trata sobre o tema, a Lei Federal n.º 13.465/2017 (Brasil, 2017), a presente Lei teve como objetivo simplificar e desburocratizar a legislação brasileira visando que a regularização fundiária pudesse ser massificada no Brasil (Bissani & Pereira, 2020; Outeiro & Dias, 2020; Santos et al., 2018).

Entretanto, os projetos de regularização fundiária são morosos, com altos custos e sem o uso de ferramentas tecnológicas, em razão da complexidade do processo administrativo e o excesso de burocracia, uma vez que, são realizados de maneira não simultânea, com cada etapa sendo realizada de forma independente e não integrada, o que tem sido um dos desafios para garantir a efetiva promoção da regularização fundiária urbana (Bissani & Pereira, 2020; Mbilinyi et al., 2023; Outeiro 2019; Tonucci, 2024; Wali & Ghani, 2024). Portanto, desenvolver uma metodologia que simplifique e integre todas as etapas do processo de regularização fundiária, com a finalidade de agilizar os procedimentos e garantir resultados efetivos. Essa

abordagem integrada possibilita a execução simultânea das etapas, reduzindo a burocracia e eliminando a fragmentação dos serviços essenciais para a conclusão do processo.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

No Brasil, segundo os dados do Ministério da Integração e Desenvolvimento Regional, aproximadamente metade dos imóveis urbanos enfrentam irregularidades fundiárias, afetando todas as classes sociais e bairros das cidades (Folha de São Paulo, 2023). Portanto, todas as regiões e estados brasileiros têm problemas relativos à ocupação das áreas urbanas; no Estado do Espírito Santo, a situação não é diferente, só na região metropolitana da Grande Vitória estima-se que existam cerca de 250 mil imóveis irregulares, concentrados em núcleos urbanos de interesse social (Estado de Minas, 2019; Tribuna Online, 2021). Esses núcleos urbanos de interesse social são caracterizados por habitações precárias, com falta de acesso a serviços públicos e compostas por famílias de baixa renda.

Dessa maneira, é necessário apresentar uma metodologia que simplifique o processo da regularização fundiária, permitindo que todos os serviços necessários venham a ser executadas de forma simultânea e integrada por meio do desenvolvimento de um produto tecnológico denominado ReurBR®. Desta forma, o produto tecnológico permite mapear e integrar as todas as etapas de um processo de regularização fundiária, permitindo que elas sejam realizadas de forma simultânea. Atualmente, no mercado, essas etapas são executadas de maneira isolada e não integrada, o que resulta em um tempo prolongado para a conclusão de um processo de regularização fundiária. Por meio desse produto tecnológico, busca-se reduzir os entraves burocráticos e agilizar o processo de regularização fundiária, tornando-o

mais eficiente e efetivo.

Neste sentido, este artigo tecnológico teve como objetivo apresentar uma metodologia que simplifique o processo da regularização fundiária, permitindo que todas as etapas venham a ser executadas de forma simultânea e integrada por meio de um produto tecnológico denominado ReurBR®. Essa solução buscou unificar e harmonizar os procedimentos necessários em todas as etapas do processo, proporcionando maior eficiência, transparência e redução do tempo de conclusão do processo.

A solução metodológica proposta é composta de três etapas. Na primeira etapa do processo de regularização fundiária consta a elaboração de uma justificativa técnica que demonstre os benefícios da regularização. Nessa etapa, é definida a modalidade da regularização fundiária, podendo ser de interesse social, quando envolver famílias de baixa renda, ou de interesse específico, aplicável a famílias não enquadradas como baixa renda e áreas comerciais. Ela é responsável pela elaboração dos requisitos técnicos exigidos pela legislação. Isso inclui os serviços de levantamento topográfico planialtimétrico e georreferenciado, estudos técnicos preliminares (urbanístico, ambiental e jurídico) e o relatório técnico urbanístico.

A segunda etapa trata-se da realização do cadastramento social dos moradores, envolvendo a coleta de informações pessoais e a digitalização da documentação das famílias beneficiadas pelo processo de regularização fundiária. Esses dados são obtidos por meio de um aplicativo conectado a uma plataforma digital. Considerando que algumas regiões podem ter acesso limitado de internet, o aplicativo tem que funcionar tanto online quanto offline.

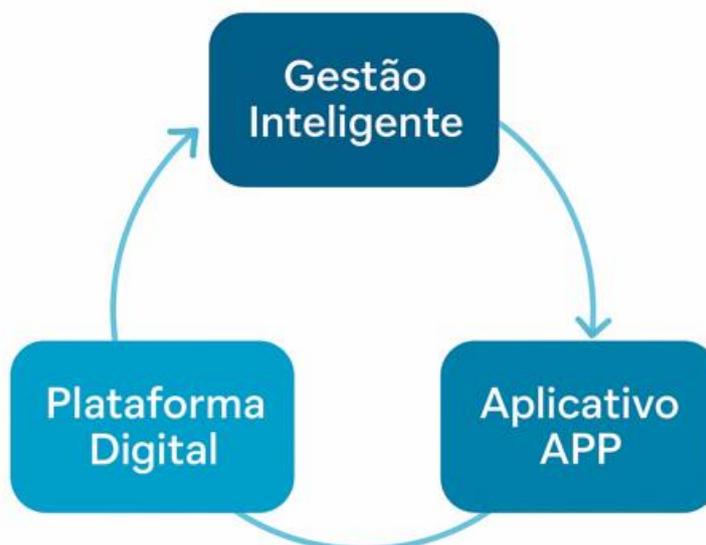
A terceira etapa envolve a definição dos instrumentos jurídicos, os quais devem ser validados e aprovados pelo setor jurídico do município. Esta etapa abrange a

elaboração das minutas e dos respectivos decretos de aprovação do loteamento, bem como a emissão dos títulos de legitimação fundiária (escrituras públicas) e da Certidão de Regularização Fundiária (CRF). Esses documentos são encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis para abertura das matrículas e registro da área em nome dos moradores beneficiados e ocupantes da área regularizada.

Para atender à solução proposta desta pesquisa tecnológica, foi desenvolvido o produto tecnológico denominado ReurBR® que tem dentro de suas funcionalidades uma “Gestão Inteligente” de todo o processo descritos nas etapas da solução. Essa função é responsável pela organização da primeira etapa, responsável pela área administrativa da aprovação do projeto de regularização fundiária. Para a segunda etapa de cadastramento social, é utilizado um aplicativo (APP) que realiza a coleta das informações pessoais e documentação dos moradores de forma digitalizada.

A terceira etapa é realizada por meio de uma plataforma digital que integrou todas as etapas do processo. Esta plataforma realizou os serviços técnicos, a coleta de dados dos moradores, a emissão dos títulos de legitimação fundiária (escritura pública) e a certidão de regularização fundiária (CRF). Por meio desta plataforma, é possível enviar para o cartório de registro de imóveis todos os documentos obrigatórios para registro da área regularizada em nome do morador beneficiado (vide figura 1).

Figura 1 – Produto Tecnológico denominado ReurBR®



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atualmente, cada etapa prevista do processo de regularização acontece de forma separada, mas com a nova solução elas ocorrem de forma simultânea. Assim, por meio desse produto todas as etapas são executadas de forma simultânea e em um ambiente digital, visando otimizar o processo de regularização fundiária. Todos os procedimentos administrativos, confecção de relatórios técnicos, emissão dos títulos de legitimação e certidões de regularização fundiária. Com a criação do produto tecnológico é possível replicar tal solução para todos os 5.570 municípios do Brasil (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE], 2024).

Com a implantação dessa solução inovadora, foram identificados benefícios significativos, como a redução do tempo e dos custos dos projetos de regularização fundiária. Além disso, foram percebidos outros benefícios amplamente discutidos na literatura, como segurança da posse da propriedade, aumento de investimentos públicos e privados, maior acesso a crédito e valorização imobiliária, e a redução das desigualdades sociais e conflitos de terra. Esses benefícios estão em consonância

com os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) propostos pela Agenda 2030 da ONU (Batista et al., 2024; Freitas et al., 2020; Gould, 2006; Higgins et al., 2018; ONU, 2015; Outeiro & Dias, 2020; Subedi et al., 2024; Wankogere & Alananga, 2020).

Essa iniciativa está diretamente alinhada ao Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 1 da ODS da ONU, em especial à meta 1.4, que visa garantir que todos os homens e mulheres, em particular os pobres e vulneráveis, tenham direitos iguais aos recursos econômicos, bem como acesso a serviços básicos, propriedade e controle sobre a terra e outras formas de propriedade e ao objetivo 11 da ONU, em especial à meta 11.3, ao promover uma urbanização inclusiva, segura, resiliente e sustentável por meio do fortalecimento do planejamento e da gestão participativa dos assentamentos humanos (ONU, 2015). A regularização fundiária, nesse contexto, torna-se instrumento estratégico para garantir o direito de propriedade e ampliar o acesso à moradia digna, reduzir a informalidade urbana e fomentar o desenvolvimento ordenado das cidades.

Destaca-se que há um conhecimento limitado sobre os avanços dos projetos ou programas de regularização fundiária, tanto em contextos internacionais quanto no Brasil. Esse desafio é particularmente notável nas cidades brasileiras, devido ao grande número de imóveis em situação fundiária irregular. Esse cenário sublinha a necessidade de desenvolver soluções para os problemas fundiários, considerando os diversos benefícios potenciais que a regularização fundiária pode oferecer (Cezar & Berenguel, 2024; Outeiro & Dias, 2020; Wankogere & Alananga, 2020).

REFERÊNCIAS

- Almeida, K. R. D., Antunes, A. F. B., & Brandalize, M. C. B. (2011). Proposta de metodologia para o cadastro territorial para fins de regularização fundiária em áreas de interesse social. *Boletim de Ciências Geodésicas*, 17(4), 586-604. <https://doi.org/10.1590/S1982-21702011000400006>
- Batista, L. M. B., Barbosa e Souza, L., & Cavalcante, J. P. R. (2024). Dynamics of Modern Property in Brazil: social function, land regularization, and challenges for effectiveness. *Revista JRG de Estudos Acadêmicos*, 7(15), e151369-e151369. <https://doi.org/10.55892/jrg.v7i15.1369>
- Bissani, K., & Pereira, R. (2020). Gentrificação decorrente de políticas públicas de regularização fundiária em Chapecó/SC. *Revista de Direito da Cidade*, 12(1), 679-699. <https://doi.org/10.12957/rdc.2020.43125>
- Branco, A. P. (2023). *Falta de escrituras atinge mais de 40 milhões de imóveis, veja o que fazer*. Folha de São Paulo. <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2023/07/falta-de-escritura-atinge-mais-de-40-milhoes-de-imoveis-veja-o-que-fazer.shtml>
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2001, 10 julho). *Lei n. 10.257, 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2009, 7 de julho). *Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Brasília, DF. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2015, 12 de janeiro). *Lei n. 13.089, de 12 de janeiro de 2015*. Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Brasília, DF. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2017, 11 de julho). *Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Brasília, DF. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm

- Cezar, V. P., & Berenguel, O. L. (2024). Tecnologia da Informação e a Regularização Fundiária de Interesse Social: Um estudo de caso do Núcleo Miosótis e Mauá no Município de Atibaia–SP. *Revista Contemporânea*, 4(4), e3942-e3942. <https://doi.org/10.56083/RCV4N4-219>
- Corral, L. R., & Montiel Olea, C. E. (2020). What drives take-up in land regularization: Ecuador's rural land regularization and administration program, Sigtierras. *Journal of Economics, Race, and Policy*, 3(1), 60-75. <https://doi.org/10.1007/s41996-019-00041-1>
- Fernandes, E. (2011). Regularización de asentamientos informales en América Latina. *Lincoln Institute of Land Policy*, 1-52.
- Freitas, D. L., Sousa Junior, A. M., Queiroz, J. H. M., & Lima Júnior, F. (2020). Results After Land Regularization in São Miguel (RN) City. *Revista Baru-Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos*, 6(1), 1-22. <https://doi.org/10.18224/baru.v6i1.7975>
- Gould, K. A. (2006). Land regularization on agricultural frontiers: The case of Northwestern Petén, Guatemala. *Land Use Policy*, 23(4), 395-407. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2005.03.002>
- Habitat, U.N. (2018). Tracking Progress Towards Inclusive, Safe, Resilient and Sustainable Cities and Human Settlements: SDG 11 Synthesis Report 2018: *United Nations*. https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10087018/1/SDG%2011%20Synthesis%20Report_web2.pdf
- Hafsi, F. Z., & Chabi, N. (2019). Land tenure regularisation for sustainable land use in informal urban settlements: Case study of Lalaouia and Mesguiche, Souk Ahras, Algeria. *Town and Regional Planning*, 75(1), 17-30. <https://doi.org/10.18820/2415-0495/trp75i1.4>
- Higgins, D., Balint, T., Liversage, H., & Winters, P. (2018). Investigating the impacts of increased rural land tenure security: A systematic review of the evidence. *Journal of Rural Studies*, 61(2018), 34-62. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2018.05.001>
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. IBGE (2024). *Panorama das cidades*. <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>
- Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. (2016). *Relatório brasileiro para o Habitat III*. Brasília, DF: IPEA. <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/6014>
- Lawry, S., Samii, C., Hall, R., Leopold, A., Hornby, D., & Mtero, F. (2017). The impact of land property rights interventions on investment and agricultural productivity in developing countries: a systematic review. *Journal of Development Effectiveness*, 9(1), 61-81. <https://doi.org/10.1080/19439342.2016.1160947>

- Mbilinyi, J. J., Kaswamila, A. L., & Assenga, E. A. (2023). Challenges of Land Regularization in Unplanned Peri-urban Settlements in Tanzania. *African Journal of Development Studies*, 13(2), 73-99. <https://doi.org/10.31920/2634-3649/2023/v13n2a4>
- Monkkonen, P. (2012). The demand for land regularisation: Theory and evidence from Tijuana, Mexico. *Urban Studies*, 49(2), 271-288. <https://doi.org/10.1177/0042098011405691>
- Nunes, M. A.C., & Figueiredo Junior, C. M. A. F. (2018). Regularização fundiária urbana: estudo de caso do bairro nova conquista, São Mateus–ES. *Revista de Direito da Cidade*, 10(2), 887-916. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.31769>
- Outeiro, G. M. (2019). Um Estudo Histórico-Institucional do Programa Terra Legal de Regularização Fundiária na Amazônia. *Revista Estudos Institucionais*, 5(2), 559-585. <https://doi.org/10.21783/rei.v5i2.325>
- Outeiro, G., & Dias, D. M. dos S. (2020). Direito à moradia e o Programa Terra M Legal na Amazônia: um estudo sob o enfoque da igualdade de capacidades de Amartya Sen. *Revista de Direito da Cidade*, 12(1), 493-513. <https://doi.org/10.12957/rdc.2020.39639>
- Patil, V. (2024). From bureaucratic practice to competing policy: examining the durable and redistributive nature of land regularization politics in Bangalore. *City*, 28(1–2), 84–100. <https://doi.org/10.1080/13604813.2024.2324212>
- Perez, L. P., Santos, R. B. dos., Almeida, G. M. J. A. de., & Carvalho, G. C. (2017). Spatial data in the Global South: A case study of alternative land management tools for cities with limited resources. In *2017 IEEE Global Humanitarian Technology Conference (GHTC)* (pp. 1-10). IEEE. <https://doi.org/10.1109/GHTC.2017.8239269>
- Proschooldt, E., Afonso, J., & Natielly, K. (2021). *Grande Vitória tem 250 mil imóveis não regularizados*. Tribuna Online. <https://tribunaonline.com.br/economia/grande-vitoria-tem-250-mil-imoveis-nao-legalizados-105122>
- Ribeiro, L. (2019). *Metade dos imóveis urbanos não tem escritura*. Estado de Minas. https://www.em.com.br/app/noticia/politica/2019/07/28/interna_politica,1072944/metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura.shtml
- Remígio, R. F.C., & Andrade, M. D. de. (2018). A organização da política de zoneamento especial urbano pelo município de Recife. *Revista de Direito da Cidade*, 10(2), 728-754. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.31112>
- Reverter, T., Costello, M., Molinari, R., & Llul, L. (2024). The Case of Ownership Regularization Process in Villa 20, Informal Settlement in Argentina. *Journal of Building Design and Environment*, 3(1). <https://doi.org/10.37155/2811-0730-0301-6>

- Santos, L. A. dos., Carvalho Junior, O. A. de., Guimarães, R. F., & Gomes, R. A. T. (2018). Áreas prioritárias para regularização fundiária no estado da Bahia (Brasil). *Finisterra-Revista Portuguesa de Geografia*, 53(107), 27-50. <https://doi.org/10.18055/Finis10618>
- Santos, F., Fletschner, D., & Daconto, G. (2014). Enhancing inclusiveness of Rwanda's Land Tenure Regularization Program: Insights from early stages of its implementation. *World Development*, 62, 30-41. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2014.04.011>
- Soto, H.de. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Basic Books.
- Subedi, N. R., McDougall, K., & Paudyal, D. R. (2024). "Identifying the Impact Factors on the Land Market in Nepal from Land Use Regulation." *Urban Science*, 8(2), 58. <https://doi.org/10.3390/urbansci8020058>
- Tonucci, J. (2024). Informality through the state: How overregulation and tolerance shape informal land development in metropolitan Brazil. *Urban Studies*, 61(9). <https://doi.org/10.1177/00420980231215708>
- United Nations. (2015). *Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development*. <https://sdgs.un.org/goals>
- Vanin, F. S., & Hermany, R. (2017). Análise crítica das mudanças promovidas pela Medida Provisória n. 759/2016 na regularização fundiária do Brasil/Critical analysis of changes promoted by Provisional Measure n. 759/2016 in the land regulation in Brazil. *Revista de Direito da Cidade*, 9(2), 482-516. <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.27233>
- Vries, W., & Lewis, J. (2009). Are urban land tenure regulations in Namibia the solution or the problem? *Land Use Policy*, 26(4), 1116-1127. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2009.02.002>
- Wali, U., & Ghani, Z. A. (2024). Land regularization challenges of informal changes in the cadastral attributes of government layouts in Bauchi Metropolis. *International Journal of Global Affairs, Research and Development*, 2(1), 222-234. <https://ijgard.com/index.php/ijgard/article/view/47>
- Wankogere, S. D., & Alananga, S. S. (2020). Factors Affecting Land Titling during Regularization of Informal Settlements in Dar es Salaam Tanzania. *International Journal of Real Estate Studies*, 14(2), 73-97. <https://doi.org/10.11113/intrest.v14n2.53>

PRODUTO TECNOLÓGICO: REURBR®: DESENVOLVIMENTO DE PLATAFORMA E APLICATIVO COM METODOLOGIA INOVADORA.

RESUMO

A regularização fundiária atua como instrumento de acesso à cidadania formal e à regularização dos direitos de propriedade no contexto brasileiro. Esta pesquisa apresenta o ReurBR®, um produto tecnológico que teve como objetivo de agilizar e integrar o processo de regularização fundiária, facilitando a atuação de gestores públicos, moradores, cartórios e empresas privadas na promoção da regularização fundiária no Brasil. A falta de regularização impede o crescimento social e econômico das cidades, criando insegurança jurídica e afastando investimentos. O ReurBR® foi idealizado para funcionar digitalmente, integrando todas as etapas do processo e sendo hospedado em nuvem, seguindo o modelo Software as a Service (SaaS), garantindo privacidade e segurança dos dados conforme a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). O ReurBR® permite a coleta segura e eficiente de toda a documentação necessária, oferece um aplicativo móvel que funciona online e offline, sincroniza dados e integra documentação técnica e legal. O sistema também emite títulos de legitimação fundiária e certidões conforme exigências locais. Foi realizado um projeto piloto em Montanha e Vitória, no Espírito Santo, e demonstrou a eficácia do ReurBR® em regularizar áreas beneficiando centenas de moradores. O impacto social e econômico foi significativo, promovendo inclusão social, acesso a crédito e estímulo ao empreendedorismo.

Palavras-chaves: Tecnologia; Inovação; regularização fundiária; Reurb; empreendedorismo; impacto social e econômico.

1. INTRODUÇÃO

A pesquisa realizada no Artigo Tecnológico demonstra que a construção deste produto tecnológico permitiu que os benefícios da regularização fundiária pudessem ser alcançados, uma vez que, as barreiras e restrições elencadas pela literatura foram reduzidas. A regularização fundiária para milhares de cidadãos brasileiros não é apenas uma formalidade, mas um resgate da sua cidadania, pois garante a esse morador o pleno direito da função social da propriedade. Esse morador passa a ser o verdadeiro proprietário do seu imóvel, o que aumenta o seu sentimento de pertencimento à comunidade (Batista et al., 2024; Estadão, 2022).

Para implantar uma política efetiva de regularização fundiária foi desenvolvido um produto tecnológico com o objetivo de agilizar e integrar o processo de regularização fundiária, facilitando a atuação de gestores públicos, moradores, cartórios e empresas privadas na promoção da regularização fundiária no Brasil. Essa solução foi projetada para poder atuar de forma simultânea e integrada em todas as três etapas do processo de regularização fundiária. A primeira etapa envolveu a elaboração de uma justificativa técnica que determina qual o enquadramento da modalidade da regularização fundiária (social ou específica) e o desenvolvimento de requisitos técnicos, incluindo levantamentos topográficos e estudos urbanísticos, ambientais e jurídicos. A segunda etapa focou no cadastramento social dos moradores, utilizando um aplicativo que funciona online e offline, ideal para áreas com acesso limitado à internet, para coletar informações pessoais e digitalizar documentos das famílias envolvidas. A terceira etapa realizou a validação de instrumentos jurídicos necessários, como minutas e decretos de aprovação do loteamento, bem como a emissão de títulos de legitimação e certidões de regularização fundiária. Estes

documentos no final são encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis para oficializar o registro das áreas em nome dos beneficiários.

Com este produto gestores públicos, moradores, cartórios e empresas privadas podem obter o título de propriedade de forma mais ágil. Esse produto tecnológico contribui para uma gestão mais racional do processo, favorecendo a eficiência e a redução de custos e prazos de entrega. Considerando que o processo de regularização fundiária é caracterizado por sua burocracia, ele se apresenta como um desafio significativo para a administração pública (Wali & Ghani, 2024).

O avanço da regularização fundiária é parte de um esforço contínuo que tem sido observado nas últimas décadas, diversas organizações e pesquisadores se dedicaram na busca de soluções para os problemas urbanos, como: programa cidades sem favelas, coordenado pelo Banco Mundial e Habitat (Lavigne-Delville & Durand-Lasserve, 2009); Habitat III, realizada no equador, em 2016, na qual foi aprovada a Nova Agenda Urbana, que incentiva projetos de regularização fundiária (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada [IPEA], 2016).

Além destes eventos, dois pesquisadores impulsionaram de forma significativa a regularização fundiária em países emergentes: o economista peruano Hernando de Soto, por meio da obra “The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else” (Soto, 2000), e o economista belga, Jean Philippe, que desenvolveu a “Evolutionary Theory of Land Rights” (Platteau, 1996).

Tendo como referência a ideia de Soto (2000), o Peru emitiu, em 10 anos (1996-2006), mais de 1,5 milhão de títulos de propriedade ao custo de USD\$ 64,00 por família (Fernandes, 2011). Como um pré-requisito para o desenvolvimento do país, a segurança da posse promove aumento na atividade econômica, acesso a financiamento e a melhoria das moradias (Fernandes, 2011; Subedi et al., 2024).

Assim como o Peru, diversos países em desenvolvimento adotaram programas de regularização fundiária. Por exemplo, na Namíbia, o governo local percebeu que as leis de posse de terra careciam de atualizações, e que os procedimentos para regularização fundiária eram burocráticos e de difícil acesso para as camadas mais pobres. Para tal, propôs o Flexible Land Tenure System (Vries & Lewis, 2009). Já o governo mexicano desenvolveu o PASPRAH (Apoyo para Regularizar Asentamientos Humanos), que subsidiou as taxas de regularização fundiária para famílias de baixa renda (Monkkonen, 2012).

Em Ruanda, um programa piloto de regularização foi testado em 2008-2009, e ampliado entre 2009-2013, em cooperação com Comitês de Terra Locais. Foram demarcadas um total de 10,3 milhões de áreas, sendo 8,4 milhões de títulos de propriedade entregues. Este programa teve um custo de 60 milhões de dólares, sendo 25% deste valor custeado pelo governo e o restante pelo Department for International Development (Byamugisha, 2016). Hafsi e Chabi (2019) trouxeram o exemplo da regularização fundiária realizada em dois assentamentos informais, Lalaouia e Mesguiche, na cidade de Souk Ahras, na Argélia. Este processo de regularização fundiária trouxe mais segurança, estabilidade e qualidade de vida para os beneficiários do projeto.

De tal modo como em outros países, nas últimas décadas, a legislação, os regulamentos e as políticas de regularização fundiária brasileira vêm sofrendo alterações, tornando necessário a implementação de novas ferramentas tecnológicas (Bissani & Pereira, 2020; Cezar & Berenguel, 2024; Outeiro & Dias, 2020). O aumento da informalidade das ocupações nas cidades insere a regularização fundiária como uma demanda recorrente no contexto urbano brasileiro (Moura & Mota, 2018; Outeiro, 2019). Os gestores públicos possuem pouco conhecimento sobre a regularização

fundiária, seja pela complexidade do processo ou por tratar-se de um tema novo, apesar de os problemas de ocupações irregulares acontecerem há décadas (Bissani & Pereira, 2020).

Destaca-se que no Brasil, diversos programas de regularização fundiária foram desenvolvidos. O Programa Terra Legal tratou da regularização fundiária na região Amazônica, que culminou na entrega de milhares de títulos de propriedade (Outeiro, 2019). Em Recife/PE foi efetuada a regularização nas Zonas Especiais de Interesse Social (Remígio & Andrade, 2018). Já em São Mateus/ES, foi desenvolvido um estudo de caso da regularização fundiária de interesse social, no bairro Nova Conquista. Apesar da lentidão do procedimento e a ausência de outras políticas públicas, este processo permitiu aos moradores do bairro Nova Conquista não serem mais considerados invasores (Nunes & Figueiredo Junior, 2018). Tendo como base o programa federal, “Papel Passado”, foi desenvolvido no município de Buritirana/MA, um projeto focado em apresentar sugestões para a utilização de sistemas de informação geográfica, como as plataformas de mapeamento do Google para auxiliar os processos de regularização fundiária (Perez et al., 2017).

2. JUSTIFICATIVA

Os impactos positivos da regularização fundiária, como a melhoria da qualidade de vida dos moradores, trazem relevância social e econômica dessa política pública para as cidades brasileiras (Hafsi & Chabi, 2019; Vanin & Hermany, 2017). A falta de regularização fundiária no Brasil tem impedido o crescimento social e econômico das cidades. As regiões onde estão localizados os núcleos urbanos informais e irregulares carecem de serviços básicos, e a falta da regularidade é uma barreira para a realização de investimentos nessas áreas (Wankogere & Alananga, 2020).

A falta do título de propriedade eleva os conflitos judiciais, gerando insegurança jurídica, o que afasta a presença de investimentos privados e a instalação de novas empresas (Nunes & Figueiredo Junior, 2018; Remígio & Andrade, 2018). A fim de mitigar esses problemas, é necessário implementar políticas públicas eficazes, com o intuito de reduzir os custos e o tempo necessários para a conclusão do processo de regularização fundiária.

Atualmente, os processos de regularização fundiária são altamente morosos e carecem de ferramentas tecnológicas que otimizem os serviços necessários para sua conclusão (Bissani & Pereira, 2020). Além disso, os trabalhos são realizados de forma isolada, sem integração entre os atores responsáveis pela regularização fundiária. Como pode ser observado no Artigo Tecnológico desta tese, tem sido verificado que a maioria dos municípios brasileiros enfrentam a falta de recursos financeiros, tecnológicos e de mão de obra qualificada para esse serviço, o que tem elevado a dificuldade da implementação de uma política habitacional que promova de forma eficiente a regularização fundiária no Brasil.

3. OBJETIVO

Esta pesquisa teve como objetivo agilizar e integrar o processo de regularização fundiária, facilitando a atuação de gestores públicos, moradores, cartórios e empresas privadas na promoção da regularização fundiária no Brasil. O produto permitiu que as etapas do processo de regularização fundiária fossem feitas de forma integrada e simultânea, podendo os gestores responsáveis pelo processo acompanharem o seu andamento em tempo real.

4. BASE TEÓRICA

No Brasil foi conferida o direito de uso e ocupação do solo aos municípios. A Constituição Federal (Brasil, 1988) deu aos municípios brasileiros a autonomia política e administrativa para tratar desse assunto, uma vez que há particularidades específicas de acordo com a cidade e região. Assim, cabe a cada município elaborar e implantar legislação própria para garantir um ordenamento urbano territorial de acordo com as características e necessidades locais.

Assim, buscando cumprir a garantias constitucionais que trata do direito à moradia, foram criadas diversas políticas públicas habitacionais, destacando-se: a Lei n.º 10.257/2001, que institui o Estatuto da Cidade (Brasil, 2001); a Lei n.º 11.977/2009, que regulamenta o Programa Minha Casa Minha Vida (Brasil, 2009); a Lei n.º 13.089/2015, conhecida como Estatuto da Metrópole (Brasil, 2015); e a Lei n.º 13.105/2015, que dispõe sobre Registros Públicos (Brasil, 2015) (Nunes & Figueiredo Junior, 2018; Remígio & Andrade, 2018; Santin & Comiran, 2018; Santos et al., 2018; Seraphim & Bezerra, 2018). Em 2016, o Governo Federal propôs a medida provisória 759/2016, que culminou na aprovação da Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural (Santos et al., 2018).

A Lei 13.465/2017, é a primeira lei específica a tratar do assunto e simplificou os procedimentos necessários ao processo de regularização fundiária, e se tornou um instrumento legal para os municípios brasileiros enfrentarem os problemas fundiários (Bissani & Pereira, 2020; Santos et al., 2018;). Assim, os gestores municipais tornaram-se os protagonistas dos processos de regularização fundiária, sendo os responsáveis por conduzir este trabalho técnico em seus respectivos municípios (Bissani & Pereira, 2020). Especificamente no artigo 13, a Lei n.º 13.465/2017, tratou sobre as modalidades previstas na regularização fundiária, a de interesse social

(Reurb-S), que tem como foco atender predominantemente a população de baixa renda e a de interesse específico (Reurb-E) que atende a população que não está inserida como de baixa renda e áreas comerciais (Outeiro, 2019; Outeiro & Dias, 2020; Remígio & Andrade, 2018; Santin & Comiran, 2018).

Em 2017, o Brasil recebeu sua primeira legislação específica para a regularização fundiária, a Lei Federal n.º 13.465/2017. Essa lei foi desenvolvida para enfrentar a questão da informalidade e ocupações irregulares, buscando proporcionar uma abordagem menos burocrática para destravar essa política no país. A legislação trouxe avanços significativos, reduzindo as exigências em comparação com as normas. No entanto, a implementação dessas leis nos municípios brasileiros enfrentou desafios técnicos e financeiros, particularmente na aprovação dos projetos de regularização e na emissão dos títulos de legitimação e da certidão de regularização fundiária.

Para enfrentar esses desafios, foi desenvolvido o produto tecnológico ReurBR®, destinado à realização de projetos de regularização fundiária, foi imprescindível que o sistema estivesse adaptado para atender a legislação vigente, garantindo que todas as funcionalidades estivessem em conformidade com as normas e diretrizes estabelecidas. Assim, o produto tecnológico ReurBR® é uma ferramenta que alinha o processo de regularização fundiária com o ordenamento jurídico, e oferecendo uma abordagem confiável e eficiente para superar os obstáculos enfrentados pelos municípios no cenário urbano brasileiro.

5. PROCESSO DE CONSTRUÇÃO (METODOLOGIA)

5.1 IDEALIZAÇÃO

O processo de regularização normalmente é efetuado em etapas de forma separada, mas com o novo produto eles ocorrem de forma simultânea. Todas as etapas são executadas de forma simultânea e em um ambiente digital, visando otimizar o processo de regularização fundiária. Os procedimentos administrativos como confecção de relatórios técnicos, emissão dos títulos de legitimação e certidões de regularização fundiária funcionam a fim de, ao final proporcionar a criação de um produto tecnológico capaz de ser replicado para todos os 5.570 municípios do Brasil (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE], 2024).

5.2 PROGRAMAÇÃO

O produto tecnológico ReurBR® é oferecido como um serviço hospedado em nuvem, seguindo o modelo Software as a Service (SaaS). Isso significa que os usuários do ReurBR® não precisam se preocupar com a infraestrutura de TI para hospedar o serviço, pois tudo é gerenciado remotamente pelo provedor. O ReurBR® está disponível no site www.reurbr.com.br e como aplicativo na Play Store, acessível pelo nome “ReurBR”. O serviço garante uma disponibilidade de 99,5%, assegurando que os usuários do produto tecnológico responsáveis pela regularização fundiária possam acessar o sistema praticamente o tempo todo. Além disso, oferece armazenamento seguro, incluindo backups automáticos dos dados inseridos, para garantir a integridade e a segurança das informações.

5.3 PRIVACIDADE E SEGURANÇA

As informações coletadas incluem nome, telefone, e-mail, endereço e outros dados pessoais inseridos no produto tecnológico. Esses dados são utilizados exclusivamente para o projeto de regularização fundiária e são protegidos rigorosamente para evitar perda, divulgação, alteração ou destruição indevida. A gestão e proteção desses dados estão em total conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) (Brasil, 2018), a legislação brasileira que regula o tratamento de dados pessoais de indivíduos dentro do Brasil. Esta lei estabelece diretrizes na coleta, tratamento, armazenamento e compartilhamento de dados pessoais, o que garante a proteção e privacidade dos dados dos usuários.

Toda informação fornecida é criptografada utilizando a tecnologia "secure socket layer" (SSL) e armazenada por meio de criptografia AES-256. O SSL é um protocolo de segurança que estabelece um canal criptografado entre um servidor web e um navegador, assegurando a privacidade e segurança dos dados transmitidos. O AES-256 é um padrão de criptografia avançado, amplamente utilizado para proteger dados sensíveis. Embora nenhum método de transmissão pela internet ou armazenamento eletrônico seja completamente seguro, foram adotados todos os requisitos do Padrão de Segurança de Dados para a Indústria de Cartões de Pagamento (PCI-DSS). Adicionalmente, foram implementados padrões amplamente aceitos no setor de tecnologia para fortalecer a segurança dos dados armazenados.

5.4 FUNCIONALIDADES DO SISTEMA

O produto tecnológico ReurBR® facilita a coleta segura e eficiente de toda a documentação necessária para o processo de regularização fundiária. Funcionando como uma ferramenta de auxílio, ele atende às necessidades do setor público, dos

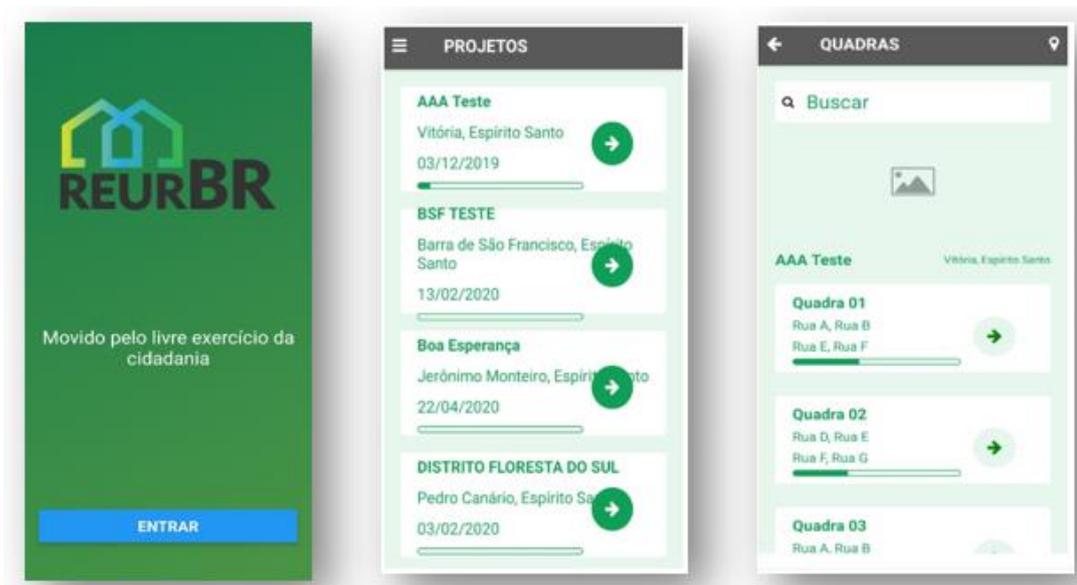
cartórios e da população beneficiada pela regularização fundiária.

Entre as principais funcionalidades do ReurBR® está um aplicativo para celular que permite a coleta de dados e documentos dos moradores beneficiados. Este aplicativo também funciona sem conexão com a internet, sincronizando os dados assim que a conexão é restabelecida, o que é ideal para projetos em áreas sem cobertura de dados. Além disso, o sistema inclui gerenciamento de acessos de usuários, permitindo limitar as ações que cada usuário pode realizar no projeto.

Há também uma plataforma web que facilita a inserção de informações sobre o projeto antes da coleta de documentos. O sistema integra toda a documentação exigida para um projeto de regularização fundiária, incluindo plantas topográficas, memoriais descritivos e relatórios técnicos urbanístico, jurídico, ambiental e social.

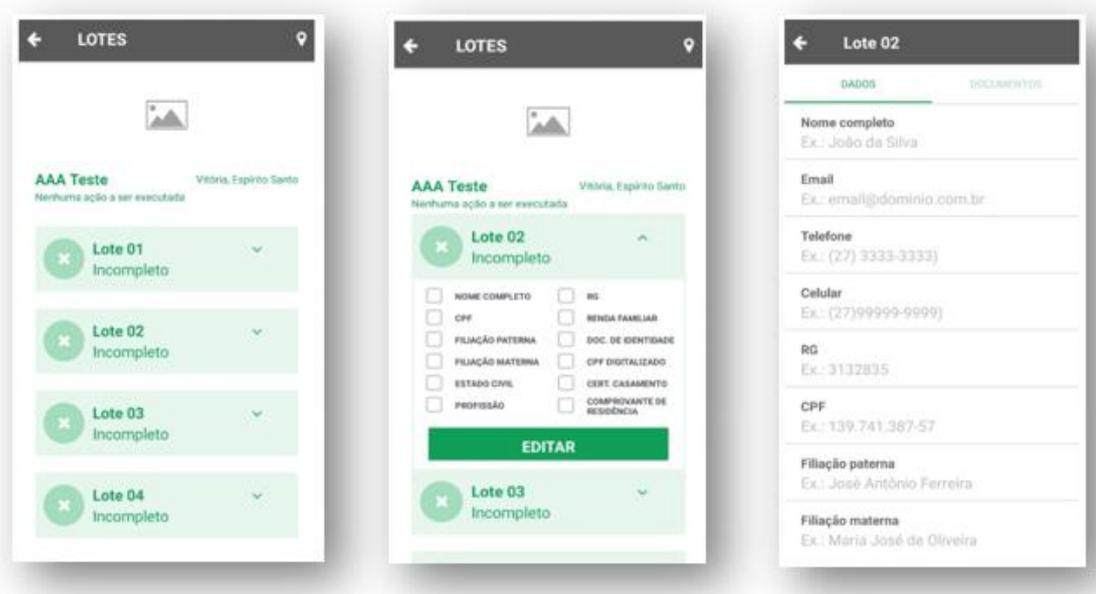
Adicionalmente, permite a emissão dos Títulos de Legitimação Fundiária e Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que podem ser customizados conforme as exigências de leis municipais ou necessidades específicas do Cartório de Registro de Imóvel (vide figuras 1, 2 e 3).

Figura 1 – Aplicativo APP do produto tecnológico ReurBR® com a indicação dos projetos e quadras



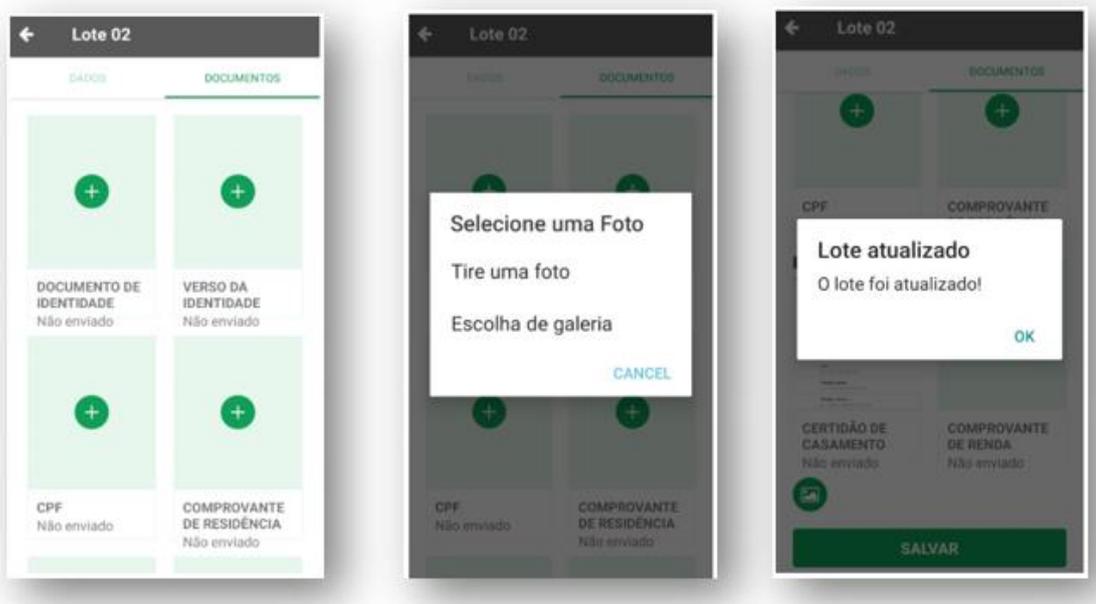
Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

Figura 2 – Aplicativo APP do produto tecnológico ReurBR® com a indicação das áreas e lotes



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

Figura 3 – Aplicativo APP do produto tecnológico ReurBR® com a indicação dos documentos dos moradores a serem regularizados



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

6. PROJETO PILOTO

Para o desenvolvimento do produto tecnológico, foi realizado um projeto piloto onde foram regularizadas áreas dos municípios de Montanha e Vitória, no Estado do

Espírito Santo.

O primeiro bairro a ser regularizado foi Dominginhos, está situado no município de Montanha, na região nordeste do Espírito Santo. Montanha iniciou sua colonização em 1949 e está localizado a 344 km de Vitória, capital do estado. O município possui uma área de 1.099,06 km² e uma população estimada em 19.752 habitantes. Em 2024, a média salarial da população era de 1,9 salários-mínimos, com PIB per capita de R\$ 21.658,03 e IDH de 0,667 (IBGE, 2024). Dominginhos, está localizado na região central de Montanha, e foi ocupado na década de 90, com a aquisição informal dos terrenos por recibos de compra e venda, deixando os moradores sem titularidade formal dos imóveis. O bairro possui infraestrutura básica consolidada, incluindo abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, rede elétrica, drenagem e pavimentação. Com o uso do produto ReurBR®, foram regularizadas 152 áreas em uma área total de 32.603,83 m², beneficiando aproximadamente 608 moradores.

O segundo bairro a ser regularizado foi Jaburu, localizado no município de Vitória, capital do Espírito Santo. Fundada em 8 de setembro de 1551, Vitória foi colonizada a partir do século XVI, possui uma área territorial de 97,123 km². A população estimada é de 342.800 habitantes, e densidade demográfica de 3.324,33 habitantes/km², sendo a quarta cidade mais populosa do estado. Em 2024, a média salarial é de 3,7 salários-mínimos, com PIB per capita de R\$ 85.035,67 e IDH de 0,845 (IBGE, 2024). Jaburu, está situado no maciço granítico da Região Administrativa 3 e é classificado como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) pelo zoneamento municipal. Sua ocupação começou na década de 1920, intensificando-se em 1945. Apesar de contar com infraestrutura básica, como abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, rede elétrica, drenagem e pavimentação, os moradores não

possuíam titularidade formal dos imóveis. A aplicação do ReurBR® permitiu a regularização de 967 áreas, beneficiando cerca de 3.868 moradores.

7. IMPACTO

7.1 SOCIAL

Todas essas áreas contempladas nos projetos realizados ou em andamento atendem à população de baixa renda. O produto tecnológico desenvolvido tem gerado um impacto social significativo para as famílias beneficiadas, que historicamente enfrentam carências de políticas públicas voltadas à inclusão social e econômica. Ao promover o acesso à regularização fundiária há uma redução das desigualdades que afetem essas comunidades.

Essa ação está alinhada ao Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 10 da ONU, ao fornecer a inclusão social. As famílias contempladas são empoderadas e passam a exercer de forma plena o direito à moradia, independente de idade, gênero, raça, etnia, religião ou condição socioeconômica. Dessa forma, a implementação de tecnologia social contribui para promover equidade, justiça social e oportunidades iguais de desenvolvimento (ONU, 2015).

7.2 ECONÔMICO

A regularização fundiária confere benefícios econômicos. Quando as propriedades são regularizadas, as comunidades ganham acesso a oportunidades de investimentos e créditos, o que estimula o empreendedorismo local e fomenta atividades econômicas sustentáveis. Essa dinâmica está diretamente alinhada ao Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 8 da ONU, especialmente à meta 8.10, que

visa fortalecer a capacidade das instituições financeiras para proporcionar acesso universal a serviços bancários, seguros e financeiros, promovendo inclusão econômica para populações excluídas do sistema formal (ONU, 2015).

Além disso, observa-se ainda que a regularização fundiária traz uma valorização para os imóveis regularizados, e esse aumento na valorização imobiliária atrai investidores e promove o desenvolvimento socioeconômico, gerando benefícios para as regiões regularizadas.

7.3 AMBIENTAL

As cidades que foram ocupadas de forma irregular, muitas dessas invasões estão inseridas em áreas sem acesso à rede de saneamento básico e em áreas ambientalmente sensíveis, como zonas de preservação permanente, proteção de mananciais e unidades de conservação. Essa realidade evidencia a necessidade de ações que promovam o acesso universal e equitativo à água potável e ao saneamento, conforme ODS 6 da Agenda 2030 da ONU, que visa garantir a disponibilidade e a gestão sustentável desses recursos para todos (ONU, 2015).

A regularização fundiária garante a desocupação e recuperação dessas áreas ambientais. Além disso, o produto tecnológico desenvolvido permite que todo o processo seja realizado em um ambiente digital, não sendo necessário a emissão de papel em nenhuma etapa do processo de regularização fundiária.

8. ADERÊNCIA

Foi demonstrado que o produto tecnológico está alinhado com as necessidades dos municípios ao abordar os desafios da regularização fundiária. Ele oferece uma

plataforma integrada que coordena todas as etapas necessárias para a conclusão do processo de regularização. O sistema ReurBR® garante a coleta segura e eficiente de documentos, hospedando-os em nuvem. Essa funcionalidade facilita a interação entre o setor público, cartórios e a população beneficiada, e assegura uma proteção robusta dos dados pessoais coletados, em conformidade com as normas da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) (Brasil, 2018). Assim, o ReurBR® fornece uma base de dados confiável e segura para todas as partes envolvidas, otimizando o processo de regularização fundiária e reforçando a segurança jurídica e administrativa.

9. APLICABILIDADE

O produto tecnológico ReurBR® é uma ferramenta aplicável a todos os 5.570 municípios brasileiros, uma vez que ele está parametrizado com a legislação federal (IBGE, 2024). Esta característica assegura que o ReurBR® esteja em conformidade com as exigências legais da regularização fundiária, tornando-o aplicável para qualquer município, independente do seu tamanho ou localização geográfica. Dado que a problemática fundiária é uma questão comum em todo o país, com os municípios enfrentando desafios semelhantes na regularização de terras e na emissão de títulos de propriedade, o ReurBR® proporciona uma solução unificada e eficaz para superar esses obstáculos.

10. INOVAÇÃO

O produto tecnológico ReurBR® representa uma inovação nos projetos habitacionais, oferecendo maior produtividade e eficiência. Esses fatores são determinantes para alcançar os objetivos propostos e gerar ganhos em grande escala nos projetos de regularização fundiária. O produto tecnológico ReurBR®, lançado em

5 de abril de 2021, a desde o seu lançamento, vem passando por melhorias contínuas. Ao longo desses anos, foram realizadas 22 atualizações, com a mais recente em 31 de outubro de 2024, cada uma baseada nas experiências e feedbacks dos usuários (Figuras 4 e 5).

Essas atualizações permitem que o sistema se adapte às mudanças regulatórias e às demandas operacionais específicas dos municípios brasileiros, destacando a flexibilidade e a escalabilidade. Tais avanços reforçam a capacidade de gestão dos projetos de regularização, mas também consolidam o papel do ReurBR® como um produto tecnológico de auxílio para os municípios, promovendo o desenvolvimento sustentável e inclusivo nas cidades.

Figura 4 – Informações sobre o APP disponível no Google Play Store, acessível pelo nome “ReurBR”



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

Figura 5 – Dados da versão do aplicativo APP, última atualização e a data do lançamento



Dados do app	
Versão	2.3.1
Atualizado em	31 de out. de 2024
Downloads	Mais de 100 downloads
SO necessário	Android 5.0 e versões mais recentes
Oferecido por	Instituto Fucape
Lançado em	5 de abr. de 2021

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa propôs a criação e validou o produto tecnológico ReurBR® como uma solução inovadora e eficiente para o processo de regularização fundiária no Brasil. Considerando as complexidades e as barreiras tradicionais enfrentadas na regularização fundiária, como o excesso de burocracia e a ausência de uma metodologia, o ReurBR® provou ser uma ferramenta que otimiza procedimentos, otimiza o tempo e diminui custos associados ao processo. Além disso, garante uma gestão mais ágil e transparente, abordando as necessidades de regularização de forma integrada e eficiente.

A regularização fundiária desempenha um papel de assegurar direitos de propriedade, promovendo a cidadania plena dos moradores e fomentando o desenvolvimento social e econômico das cidades. A falta de títulos de propriedade e traz insegurança jurídica e representam barreiras para o investimento e à melhoria das condições de vida dos moradores. O ReurBR® enfrenta esses desafios, oferecendo uma solução que integra tecnologia e inovação, abordando diretamente

os problemas da complexidade do processo de regularização fundiária.

O projeto piloto realizado nos municípios de Montanha e Vitória, no Estado do Espírito Santo, comprovou a eficácia do ReurBR® na regularização de áreas irregulares, beneficiando moradores de baixa renda. Com a validação obtida, o produto tecnológico foi implementado em diversas outras cidades, evidenciando sua escalabilidade e impacto positivo em diferentes contextos. O impacto observado abrangeu aspectos positivos nas áreas social, econômica e ambiental, reforçando a relevância do produto no contexto urbano brasileiro. No âmbito social, promoveu inclusão e cidadania; no econômico, facilitou investimentos e acesso a crédito; e no ambiental, possibilitou a recuperação de áreas ocupadas irregularmente, alinhando-se a práticas mais sustentáveis.

O produto ReurBR® tem se destacado por já ter atendido 23 cidades em 05 estados brasileiros, resultando na regularização realizada e em andamento de 29.575 áreas. O ReurBR® foi reconhecido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) no âmbito do Projeto Solo Seguro, realizado no Maranhão, no bairro da Liberdade, em São Luís, ocorreu durante a Semana Nacional de Regularização Fundiária, entre 28 de agosto e 1º de setembro de 2023. Foram entregues 102 títulos de propriedade aos moradores da Liberdade. Esta ação representa um marco na promoção da justiça social e no fortalecimento dos direitos das comunidades quilombolas urbanas, assegurando a segurança jurídica e o pertencimento social dos moradores, além de consolidar o modelo do ReurBR® como referência na regularização fundiária (Protesto Maranhão, 2023).

O produto tecnológico ReurBR® foi utilizado para simplificar e otimizar o processo de regularização, contribuindo para a redução do prazo de conclusão de 540 para 90 dias, com ganhos mensuráveis em termos de eficiência operacional e custos.

Essa inovação tem contribuído para tornar o processo de regularização mais acessível e ágil, beneficiando comunidades que historicamente enfrentaram dificuldades para formalizar suas propriedades.

Conclui-se que o ReurBR® é uma solução tecnológica robusta e eficaz, alinhada aos 17 Objetivos de Desenvolvimento de Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da ONU, bem como ao ordenamento jurídico vigente (ONU, 2015). Além disso, demonstra um potencial de escalabilidade para enfrentar os desafios da regularização fundiária no contexto brasileiro. Esta pesquisa contribui para a literatura sobre regularização fundiária, enfatizando a importância de integrar tecnologia e políticas públicas para fomentar o desenvolvimento sustentável e promover a justiça social.

REFERÊNCIAS

- Batista, L. M. B., Barbosa e Souza, L., & Cavalcante, J. P. R. (2024). Dynamics of Modern Property in Brazil: social function, land regularization, and challenges for effectiveness. *Revista JRG de Estudos Acadêmicos*, 7(15), e151369-e151369. <https://doi.org/10.55892/jrg.v7i15.1369>
- Bissani, K., & Pereira, R. (2020). Gentrificação decorrente de políticas públicas de regularização fundiária em Chapecó/SC. *Revista de Direito da Cidade*, 12(1), 679-699. <https://doi.org/10.12957/rdc.2020.43125>
- Brito, P. (2023). *Judiciário e Parceiros realizam histórica entrega de registros no maior quilombo urbano da América Latina*. Protesto Maranhão. <https://www.protestoma.com.br/noticias/qjcDnT>
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2001, 10 de julho). *Lei n. 10.257, de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2009, 7 de julho). *Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Brasília, DF. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm

- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2015, 12 de janeiro). *Lei n. 13.089, de 12 de janeiro de 2015*. Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei n  10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Brasília, DF. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2015, 16 de março). *Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015*. Código de Processo Civil. Brasília, DF. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2016, 23 de dezembro). *Medida Provisória n  759, de 26 de dezembro de 2016*. Dispõe sobre a regulariza o fundiária rural e urbana. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2017, 11 de julho). *Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regulariza o fundiária rural e urbana, sobre a liquida o de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regulariza o fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de aliena o de imóveis da União. Brasília, DF. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2018). *Lei n  13.709, de 14 de agosto de 2018*. Dispõe sobre a prote o de dados pessoais e altera a Lei n  12.965, de 23 de abril de 2014 (Marco Civil da Internet). http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13709.htm
- Byamugisha, F. (2016). Securing land tenure and easing access to land. *African Transformation Report 2016*, 1-36. <https://acetforafrica.org/research-and-analysis/reports-studies/reports/securing-land-tenure-and-easing-access-to-land/>
- Cezar, V. P., & Berenguel, O. L. (2024). Tecnologia da Informa o e a Regulariza o Fundiária de Interesse Social: Um estudo de caso do Núcleo Miosótis e Mau  no Município de Atibaia–SP. *Revista Contempor nea*, 4(4), e3942-e3942. <https://ojs.revistacontemporanea.com/ojs/index.php/home/article/view/3942>
- Fernandes, E. (2011). Regularización de asentamientos informales en América Latina. *Lincoln Institute of Land Policy*, 1-52. https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full_0.pdf
- Habitat, U.N. (2016). Habitat III Issues Papers 22: Informal Settlement. *United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development*, New York, 31 May 2015. http://habitat3.org/wp-content/uploads/Habitat-III-Issue-Paper-22_Informal-Settlements-2.0.pdf

Hafsi, F. Z., & Chabi, N. (2019). Land tenure regularisation for sustainable land use in informal urban settlements: Case study of Lalaouia and Mesguiche, Souk Ahras, Algeria. *Town and Regional Planning*, 75(1), 17-30.

<https://doi.org/10.18820/2415-0495/trp75i1.4>

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (IBGE) (2024). *Panorama das cidades*. <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (IBGE) (2024). *Panorama Município de Montanha, Espírito Santo, Brasil*. <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/montanha/panorama>

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (IBGE) (2024). *Panorama Município de Vitória, Espírito Santo, Brasil*. <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/vitoria/panorama>

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. (2016). *Relatório brasileiro para o Habitat III*. Brasília, DF: IPEA. <https://habitat3.org/wp-content/uploads/National-Report-LAC-Brazil-Portuguese.pdf>

Lavigne-Delville, P., & Durand-Lasserve, A. (2009). Land Tenure and Development, Lavigne-Delville, P., & Durand-Lasserve, A. (2009). *Land tenure and development, land governance and security of tenure in developing countries: Summary*. Paris, France: AFD/French Ministry for Foreign and European Affairs. https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/livre-blanc_synthese_gb.pdf

Monkkonen, P. (2012). The demand for land regularisation: Theory and evidence from Tijuana, Mexico. *Urban Studies*, 49(2), 271-288. <https://doi.org/10.1177/0042098011405691>

Moura, E. A.C, & Mota, M. (2018). Regularização fundiária de ocupação em áreas ambientais e tutela judicial no novo código de processo civil. *Revista de Direito da Cidade*, 10(4), 2315-2368. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.32480>

Nalini, J. R. (2022). *Regularização Fundiária Já*. Estadão 150. <https://www.estadao.com.br/opiniao/espaco-aberto/regularizacao-fundiaria-ja>

Nunes, M. A.C., & Figueiredo Junior, C. M. A. F. (2018). Regularização fundiária urbana: estudo de caso do bairro nova conquista, São Mateus–ES. *Revista de Direito da Cidade*, 10(2), 887-916. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.31769>

Outeiro, G. M. (2019). Um Estudo Histórico-Institucional do Programa Terra Legal de Regularização Fundiária na Amazônia. *Revista Estudos Institucionais*, 5(2), 559-585. <https://doi.org/10.21783/rei.v5i2.325>

Outeiro, G.M., & Dias, M. dos S. (2020). Direito à moradia e o Programa Terra M Legal na Amazônia: um estudo sob o enfoque da igualdade de capacidades de

- Amartya Sen. *Revista de Direito da Cidade*, 12(1), 493-513. <https://doi.org/10.12957/rdc.2020.39639>
- Perez, L. P., Santos, R. B. dos., Almeida, G. M. J. A. de., & Carvalho, G. C. (2017). Spatial data in the Global South: A case study of alternative land management tools for cities with limited resources. *In 2017 IEEE Global Humanitarian Technology Conference (GHTC)* (pp. 1-10). IEEE. <https://ieeexplore.ieee.org/document/8239224>
- Platteau, J. (1996). The evolutionary theory of land rights as applied to sub-Saharan Africa: A critical assessment. *Development Change*, 27(1), 29–86. <https://doi.org/10.1111/j.1467-7660.1996.tb00578.x>
- Remígio, R. F. C., & Andrade, M. D. de. (2018). A organização da política de zoneamento especial urbano pelo município de Recife. *Revista de Direito da Cidade*, 10(2), 728-754. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.31112>
- Santin, J. R., & Comiran, R. (2018). Direito urbanístico e regularização fundiária. *Revista de Direito da Cidade*, 10(3), 1595-1621. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.32734>
- Santos, L. A. D., Carvalho Junior, O. A. D., Guimarães, R. F., & Gomes, R. A. T. (2018). Áreas prioritárias para regularização fundiária no estado da Bahia (Brasil). *Finisterra - Revista Portuguesa de Geografia*, 53(107), 27-50. <https://doi.org/10.18055/Finis10618>
- Seraphim, A., & Bezerra, M. D. C. (2018). Land regularization and quality urban spaces. In 24th ISUF International Conference. *Book of Papers* (pp. 599-609). Editorial Universitat Politècnica de València. <https://riunet.upv.es/handle/10251/113986>
- Soto, H. de. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Basic Books.
- Subedi, N. R., McDougall, K., & Paudyal, D. R. (2024). "Identifying the Impact Factors on the Land Market in Nepal from Land Use Regulation." *Urban Science*, 8(2), 58. <https://doi.org/10.3390/urbansci8020058>
- United Nations. (2015). *Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development*. <https://sdgs.un.org/goals>
- Vanin, F. S., & Hermany, R. (2017). Análise crítica das mudanças promovidas pela Medida Provisória n. 759/2016 na regularização fundiária do Brasil/Critical analysis of changes promoted by Provisional Measure n. 759/2016 in the land regulation in Brazil. *Revista de Direito da Cidade*, 9(2), 482-516. <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.27233>

- Vries, W., & Lewis, J. (2009). Are urban land tenure regulations in Namibia the solution or the problem? *Land Use Policy*, 26(4), 1116-1127. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2009.02.002>
- Wali, U., & Ghani, Z. A. (2024). Land regularization challenges of informal changes in the cadastral attributes of government layouts in Bauchi Metropolis. *International Journal of Global Affairs, Research and Development*, 2(1), 222-234. <https://ijgard.com/index.php/ijgard/article/view/47>
- Wankogere, S. D., & Alananga, S. S. (2020). Factors Affecting Land Titling during Regularization of Informal Settlements in Dar es Salaam Tanzania. *International Journal of Real Estate Studies*, 14(2), 73-97. <https://doi.org/10.11113/intrest.v14n2.53>

ARTIGO CIENTÍFICO: OS BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: A PERCEPÇÃO DOS MORADORES ATENDIDOS PELO PRODUTO REURBR®.

RESUMO

Esta pesquisa teve como objetivo compreender os benefícios da regularização fundiária percebidos pelos moradores atendidos pelo produto ReurBR®. Assim, realizou-se uma pesquisa qualitativa e exploratória, com coleta de dados primários e corte transversal. Para tal, foram entrevistados 22 beneficiários atendidos pelo projeto piloto do ReurBR® nos anos de 2022 e 2023, nos municípios de Montanha e Vitória, no Estado do Espírito Santo - Brasil. Assim, os resultados apontaram que foram percebidos benefícios sociais, econômicos, jurídicos e psicológicos por parte dos beneficiários atendidos pelo projeto piloto ReurBR®. Os principais benefícios sociais percebidos pelos indivíduos foram: permanência dos moradores na região, redução de conflitos, inclusão social e redução desigualdade. Já os econômicos foram: ampliação do mercado imobiliário, acesso à crédito, aumento do valor de venda e investimentos na infraestrutura das moradias. E, por fim, os benefícios jurídicos percebidos foram: segurança da posse da terra e transferência legal do imóvel. Além disso, 04 novas variáveis ainda não citadas pela literatura sobre regularização fundiária foram encontradas no decorrer das entrevistas, sendo: 01 relacionada ao benefício jurídico: identificação de propriedade; e outras 03 relacionadas a benefícios psicológicos: sentimento de alegria, de satisfação e de gratidão.

Palavras-chave: Benefícios; desenvolvimento econômico; inovação; regularização fundiária; Reurb; inovação e tecnologia.

1. INTRODUÇÃO

A industrialização atrelada ao êxodo rural modificou o cenário urbano-rural do Brasil no século XX, no qual as cidades receberam uma grande quantidade de indivíduos em busca de trabalho (Freitas et al., 2020). Esse crescimento populacional da área urbana se concentrou nas cidades, e a de falta de planejamento e de uma política habitacional elevou as ocupações irregulares de famílias de baixa renda, surgindo favelas, ocupações de áreas públicas e privadas e de risco geológico e ambientais (Almeida et al., 2011; Montoya et al., 2020; Patil, 2024; Vanin & Hermany, 2017). Essa problemática pode ser minimizada com a regularização fundiária, que tem como finalidade integrar ocupações e assentamentos que estão irregulares, fornecendo titularidade da área aos seus ocupantes (Outeiro et al., 2016).

Neste sentido, parte desses desordenamentos podem ser minimizados com a regularização fundiária, que visa a regularização de assentamentos irregulares e fornecer a titulação de posse a seus ocupantes (Nunes & Figueiredo Junior, 2018), agregado ao fornecimento de serviços públicos como saneamento básico, acesso à energia, água potável e outros (Hafsi & Chabi, 2019). Entretanto, grande parte desta população encontra-se em situação de vulnerabilidade social, caracterizada por famílias de baixa renda e falta de acesso a serviços básicos entre outros, e para atender esta população foi criada a Lei Federal n.º 13.465/2017 que tem dentro um dos seus objetivos, a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, mais conhecida como Reurb-S (Cezar & Berenguel, 2024; Outeiro, 2019; Remígio & Andrade, 2018).

A Reurb-S tem como público-alvo indivíduos que em sua grande maioria vivem em áreas irregulares, sem registro de sua propriedade, e que teriam dificuldade financeira para regularizar sua propriedade (Cezar & Berenguel, 2024; Nunes &

Figueiredo Junior, 2018), o que conseqüentemente impede que estes indivíduos tenham acesso à diversos benefícios que a regularização fundiária pode proporcionar. Para Freitas et al. (2020), a Reurb-S é um elemento para a efetivação do ordenamento territorial e redução de desigualdades destes espaços urbanos, garantindo o direito jurídico sobre a propriedade, melhoria das habitações e o direito à moradia adequada.

Outros benefícios provenientes da regularização fundiária apontados pela literatura são: o acesso ao crédito (Higgins et al., 2018; Soto, 2000; Subedi et al., 2024; Wankogere & Alananga, 2020), aumento de investimentos (Higgins et al., 2018), obter o título da propriedade (Ali et al., 2017; Gould, 2006), possibilidade de transferência legal do imóvel (Freitas et al., 2020), segurança da posse de terra (Freitas et al., 2020; Hafsi & Chabi, 2019) e dentre outros. Apesar, destes diversos benefícios apontados pela literatura, pouco se conhece no contexto internacional e brasileiro sobre como os moradores atendidos por projetos ou programas de regularização fundiária percebem os benefícios da regularização fundiária (Freitas et al., 2020; Gould, 2006).

Assim, esta pesquisa busca compreender os benefícios da regularização fundiária percebidos pelos moradores atendidos pelo ReurBR®. Para atender ao objetivo desta pesquisa utilizou-se uma abordagem qualitativa e exploratória, e foram entrevistados 22 beneficiários atendidos pelo produto ReurBR®, nos municípios de Montanha e Vitória, no Estado do Espírito Santo, Brasil.

Esta pesquisa se justifica ao expandir os estudos relacionados a regularização fundiária urbana, dado que é uma temática pouco abordada pelos pesquisadores e formuladores de políticas públicas (Monkkonen, 2012). Ainda se justifica ao realizar uma pesquisa empírica qualitativa junto aos moradores beneficiados pela regularização fundiária, dado que as variáveis dos benefícios são abordadas pela

literatura, mas poucos estudos usam uma abordagem empírica qualitativa (Freitas et al., 2020; Gould, 2006).

Na prática, esta pesquisa se justifica ao analisar os benefícios da regularização fundiária percebidos pelos beneficiários, pois, no Brasil, estima-se que cerca de metade dos imóveis urbanos apresenta alguma irregularidade fundiária (Estado de Minas, 2019). Ainda, sugere-se que os resultados desta pesquisa possam estimular o desenvolvimento de políticas públicas e parcerias públicas e privadas que proponham projetos de incentivo à regularização fundiária, no contexto brasileiro, como o produto ReurBR®.

Por fim, ainda permite o desenvolvimento de campanhas de conscientização que abordam os benefícios provenientes da regularização fundiária. Essas ações estão com consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ODS 1 (Erradicação da Pobreza), 6 (Água e Saneamento), 8 (Trabalho Decente e Crescimento Econômico), 10 (Redução das Desigualdades) e 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis) (ONU, 2015), reforçando o compromisso com a promoção da erradicação da pobreza, inclusão social, acesso à moradia digna e do desenvolvimento urbano sustentável.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Atualmente, estima-se que 55% da população mundial vive em áreas urbanas com previsão de crescimento de que até o ano 2050 70% da população esteja vivendo em áreas urbanas (Habitat, 2018). Ainda se destaca que existem aproximadamente 1 bilhão de assentamentos informais, nas áreas urbanas, que tendem a estar

enquadrado em uma destas características: não ter reconhecimento formal por parte do governo, ausência de posse de propriedade, infraestrutura inadequada e/ou moradias superlotadas (Habitat, 2018). Desta forma, organizações internacionais incentivam cada vez mais programas de regularização fundiária (Monkkonen, 2012).

No contexto brasileiro, a situação também é similar, segundo a Fundação João Pinheiro (2020), tendo como base dados de 2016 e 2019, verifica-se que em 2016 haviam aproximadamente 23.072.869 domicílios inadequados em 2019 eram 24.893.961 moradias em condições inadequadas, destas, especificamente as que possuem inadequação fundiária urbana, em 2016 eram 2.514.972 já em 2019 passou para 3.577.117 moradias, o que representa um crescimento de 29.29% na inadequação fundiária urbana neste período (Fundação João Pinheiro, 2020). Assim, apesar da Constituição Federal garantir aos cidadãos brasileiros o direito à moradia e à propriedade, verifica-se que na prática isso não acontece, percebe-se que os cidadãos ainda não têm acesso a este direito, principalmente ao se deparar com um problema que é a inadequação de domicílios urbanos e irregularidade fundiária das propriedades urbanas, problemas que assolam praticamente todos os municípios brasileiros.

Diante deste contexto, verificou-se um esforço por parte de órgãos públicos, para que estas propriedades fossem regularizadas no Brasil (Correia, 2017; Nunes & Figueiredo Junior, 2018; Outeiro, 2019; Perez et al., 2017; Remígio & Andrade, 2018). A regularização fundiária é o processo de legalização de áreas urbanas ocupadas de forma irregular, garantindo o direito à permanência dos moradores (Nunes & Figueiredo Junior, 2018).

A regularização fundiária consiste na aplicação de instrumentos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais voltados à legalização de assentamentos informais,

concedendo aos seus ocupantes da titulação de suas propriedades (Nunes & Figueiredo Junior, 2018, p.899).

Desta forma, nas últimas décadas, no contexto brasileiro, foram criadas diversas leis, como Estatuto da Cidade (Brasil, 2001), Minha Casa Minha Vida (Lei Brasil, 2009), o Estatuto da Metrópole (Brasil, 2015) (Nunes & Figueiredo Junior, 2018; Santin & Comiran, 2018; Seraphim & Bezerra, 2018; Vanin & Hermany, 2017). Entretanto, no ano de 2016, foi proposta pelo Governo Federal a Medida Provisória 759/2016 (Brasil, 2018), que veio a se transformar na Lei Federal n.º 13.465/2017 (Brasil, 2017), que se tornou na primeira legislação específica sobre regularização fundiária, essa lei estabeleceu novos procedimentos para simplificar a regularização fundiária rural e urbana (Santos et al., 2018; Seraphim & Bezerra, 2018; Vanin & Hermany, 2017).

Assim, no contexto urbano, esta lei tem como objetivo instituir normas que abrangem medidas urbanísticas, ambientais, jurídicas e sociais, a fim de legalizar núcleos urbanos informais e garantir a titulação de propriedade a seus ocupantes que possuem propriedades em condições irregulares (Nunes & Figueiredo Junior, 2018).

Dentro da Reurb há duas modalidades, a Reurb de interesse social (Reurb-S) e a Reurb de interesse específico (Reurb-E). A primeira é destinada a núcleos urbanos informais que são ocupadas por uma população de baixa renda, ou vulnerabilidade social; já a segunda engloba os núcleos urbanos informais de ocupantes que não se enquadram na condição social da Reurb-S (Nunes & Figueiredo Junior, 2018). Em relação a lei anterior, a Lei Federal n.º 13.465/2017 veio desburocratizar o processo de regularização fundiária, conforme exposto por Bissani e Pereira (2020):

Esta lei foi concebida com a promessa de desburocratizar, simplificar e agilizar os processos de regularização fundiária, e acabou se tornando um importante instrumento para os municípios. O instrumento legal existe, entretanto, cabe

aos gestores públicos decidirem enfrentar os problemas fundiários em seus municípios, ou arcarem com as consequências da ausência de políticas públicas voltadas a regularização fundiária (Bissani & Pereira, 2020, p.687).

Desta forma, cabe ao setor público municipal criar políticas públicas de incentivo a regularização fundiária, agregado a fornecer infraestrutura adequada para tal (Nunes & Figueiredo Junior, 2018). Assim, a fim de incentivar a regularização fundiária, apresenta-se na seção seguinte os principais benefícios provenientes da regularização fundiária.

2.2 BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Diversos são os benefícios que podem ser obtidos a partir de um processo de regularização fundiária, sendo um dos principais o acesso ao registro da propriedade ou a titularidade da propriedade (Ali et al., 2017; Gould, 2006). Cabe destacar que um sistema de registro da propriedade compõe a infraestrutura institucional de qualquer país (Ali et al., 2017). Ainda, a segurança de posse da propriedade também foi apontada por vários autores como um dos resultados da regularização fundiária (Deininger & Chamorro, 2004; Fernandes, 2011; Freitas et al., 2020; Gould, 2006; Hafsi & Chabi, 2019; Perez et al., 2017, Reverter et al., 2024).

Além disso, destaca-se também o acesso ao crédito, por exemplo, em Ruanda, a partir da regularização fundiária foi possível acessar a US\$ 2.6 bilhões de empréstimos (Ali et al., 2017), outros autores corroboram que o acesso a crédito tende a ser um resultado da regularização fundiária (Ali et al., 2014; Deininger & Chamorro, 2004; Fernandes, 2011; Gould, 2006; Higgins et al., 2018; Soto, 2000; Subedi et al., 2024; Vanin & Hermany 2017; Wali & Ghani, 2024; Wankogere & Alananga, 2020)

dado que os proprietários agora podem dar a propriedade como garantia para contrair empréstimos.

Outros autores argumentam que o processo de regularização fundiária garante a execução de obras de infraestrutura básica como saneamento básico, drenagem e luz elétrica (Hafsi & Chabi, 2019; Pagani et al., 2016), investimentos na infraestrutura das moradias (Fernandes, 2011), infraestrutura urbana (Almeida et al., 2011; Freitas et al., 2020; Remígio & Andrade, 2018), ampliação do mercado imobiliário formal (Deininger & Chamorro, 2004; Gould, 2006; Vanin & Hermany, 2017), possibilidade de transferência do imóvel e aumento da arrecadação de taxas, tributos e impostos (Freitas et al, 2020).

Ainda, Higgins et al. (2018) realizaram uma revisão sistemática da literatura e nesta analisaram 59 artigos sobre segurança da posse de terra e identificaram três impactos positivos provenientes do indivíduo possuir a posse de terra, sendo impactos econômicos, sociais e ambientais. Quanto aos impactos econômicos destacam-se, o aumento de investimento, acesso a crédito, produtividade, vendas e renda da atividade agrícola. Em relação aos impactos sociais destacam-se a redução da desigualdade de acesso à terra, redução de conflitos, a melhoria da segurança alimentar e nutricional, maior cooperação na comunidade e redução da desigualdade (Cezar e Berenguel, 2024; Higgins et al., 2018; Nunes & Figueiredo Junior, 2018; Outeiro & Dias, 2020). Quanto aos impactos ambientais destacam-se o aumento de investimento em conservação da terra, conseqüentemente houve a redução da degradação ambiental na propriedade regularizada. O que pode resultar na sustentabilidade ambiental da propriedade regularizada.

Por fim, outros benefícios da regularização fundiária foram: a inclusão social (Nunes & Figueiredo Junior, 2018), a melhoria da qualidade de vida dos moradores

(Almeida et al., 2011; Cezar e Berenguel, 2024; Hafsi & Chabi, 2019; Nunes & Figueiredo Junior, 2018; Outeiro et al., 2016; Remígio & Andrade, 2018), a permanência dos moradores na região (Almeida et al., 2011; Nunes & Figueiredo Junior, 2018; Santos et al., 2018), e o aumento do valor da terra (Deininger & Chamorro, 2004; Santos et al., 2014). Por exemplo, o estudo Deininger e Chamorro (2004) realizado na Nicarágua, apontou que o recebimento do título registrado aumenta o valor da terra em 30%. Ainda, resulta no aumento do valor de venda do terreno (Gould, 2006). Desta forma, estes estudos demonstraram que diversas são os benefícios da regularização fundiária, estes foram sumarizados na Tabela 1.

Tabela 1 – Benefício da regularização fundiária

Nº	Benefícios da Regularização Fundiária	Autores
1	Acesso à crédito	Ali et al. (2014); Deininger e Chamorro (2004); Gould (2006); Fernandes (2011); Higgins et al. (2018); Soto (2000); Subedi et al. (2024); Vanin e Hermany (2017); Wankogere e Alananga (2020)
2	Acesso a saneamento básico, água e luz	Hafsi e Chabi (2019); Santos et al. (2018)
3	Ampliação do mercado imobiliário	Subedi et al. (2024); Vanin e Hermany (2017).
4	Aumento arrecadação de taxas, tributos e impostos	Freitas et al. (2020)
5	Aumento da produtividade, vendas e renda da atividade agrícola	Higgins et al. (2018)
6	Aumento de investimento	Higgins et al. (2018)
7	Aumento do valor da terra	Deininger e Chamorro (2004); Gould (2006); Santos et al. (2014)
8	Aumento do valor de venda	Gould (2006).
9	Inclusão social	Cezar e Berenguel (2024); Nunes e Figueiredo Junior (2018)
10	Investimentos na infraestrutura urbana.	Almeida et al. (2011); Freitas et al. (2020); Remígio e Andrade (2018)
11	Investimentos na infraestrutura das moradias	Fernandes (2011)
12	Maior cooperação entre os moradores da comunidade beneficiada	Higgins et al. (2018)
13	Melhoria da qualidade de vida dos moradores	Almeida et al. (2011); Cezar e Berenguel (2024); Hafsi e Chabi (2019); Nunes e

		Figueiredo Junior (2018); Outeiro et al. (2016); Remígio e Andrade (2018)
14	Melhoria da segurança alimentar e nutricional	Higgins et al. (2018)
15	Permanência dos moradores na região	Almeida et al. (2011); Nunes e Figueiredo Junior (2018); Santos et al. (2018)
16	Redução de conflitos	Higgins et al. (2018)
17	Redução de desigualdades	Cezar e Berenguel (2024); Higgins et al. (2018); Outeiro e Dias (2020)
18	Redução da desigualdade intra-campo entre casas	Higgins et al. (2018)
19	Redução da degradação ambiental	Higgins et al. (2018)
20	Segurança da posse	Deininger e Chamorro (2004); Fernandes, (2011); Freitas et al. (2020); Gould (2006); Hafsi e Chabi (2019); Patil (2024); Perez et al. (2017); Reverter et al. (2024)
21	Título da propriedade	Ali et al. (2017); Gould (2006)
22	Transferência legal do imóvel	Freitas et al. (2020)

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

3. METODOLOGIA

A fim de atender ao objetivo desta pesquisa que visa compreender os benefícios da regularização fundiária percebidos pelos moradores atendidos pelo produto ReurBR®, realizou-se uma pesquisa qualitativa e exploratória (Creswell, 2009), com coleta de dados primários e corte transversal. O campo de pesquisa foi composto por dois bairros, Dominginhos e Jaburu, atendidos pelo produto ReurBR®.

O primeiro bairro foi o Dominginhos, que está localizado município de Montanha na região nordeste do Estado do Espírito Santo. A colonização deste município teve início em 1949. O município de Montanha está a 344 km de distância de Vitória, capital do Estado do Espírito Santo. O município tem uma área territorial de 1.099,06 km², com uma população estimada de 19.752 habitantes. O salário médio da população é de 1,9 salário-mínimo, com um PIB per capita de R\$ 21.658,03 e um IDH de 0,667 (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE], 2024).

O bairro Dominginhos está localizado na região central do município de Montanha, área que foi a contemplada com o processo de regularização fundiária. A ocupação do bairro iniciou na década de 90 e a aquisição dos terrenos foi feita de maneira informal, por meio de recibos de compra e venda, não tendo os seus ocupantes a titularidade dos imóveis. O bairro possui características de ocupação consolidadas e infraestrutura essencial de serviços básicos como: abastecimento de água; coleta e tratamento de esgoto; rede de energia elétrica; drenagem e pavimentação. Por meio da adoção do produto ReurBR®, foram regularizadas 152 áreas, com uma extensão territorial de 32.603,83 m² e beneficiados aproximadamente 608 moradores.

O segundo bairro foi o de Jaburu, que está localizado no município de Vitória, que é a capital do Estado do Espírito Santo. Com uma população estimada de 342.800 habitantes e, uma densidade demográfica de 3.324,33 habitantes/km, sendo a quarta cidade mais populosa do Estado. Sua colonização teve início no século XVI e sua fundação ocorreu em 08 de setembro de 1551, o município tem uma área territorial de 97,123 km². O salário médio mensal era de 3,7 salários-mínimos, com uma PIB per capita de R\$ 85.035,67 e um IDH de 0,845 (IBGE, 2024).

O bairro Jaburu encontra-se localizado no maciço granítico e faz parte da Região Administrativa 3 do município de Vitória, e sua população está enquadrada de acordo com o zoneamento municipal como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). O bairro tem esse nome porque havia no morro uma grande quantidade de pássaros tuiuiú, também conhecidos como jaburu. Sua ocupação teve início em 1920, sendo acentuada a partir de 1945. Os primeiros moradores foram os migrantes do nordeste, que ocuparam de maneira informal uma fazenda do Estado do Espírito Santo, denominada Fazenda Maruípe. A aquisição dos terrenos foi feita de forma irregular,

não tendo os seus ocupantes a titularidade dos imóveis. O bairro é atendido com infraestrutura essencial de serviços básicos como: abastecimento de água; coleta e tratamento de esgoto; rede de energia elétrica; drenagem e pavimentação. Por meio da adoção do produto ReurBR®, foram regularizadas 967 áreas, e beneficiados aproximadamente 3.868 moradores.

A população alvo são os moradores atendimentos pelo produto ReurBR®. Assim, a amostra foi composta por indivíduos que foram beneficiados pela regularização fundiária por meio do produto ReurBR®, mais especificamente foram selecionados indivíduos que receberam o documento de propriedade de terra, localizados em dois bairros dos municípios de Montanha e Vitória.

Para a realização da coleta de dados, recorreu-se ao cadastro dos moradores beneficiados pelo produto ReurBR®, que inicialmente foram contatados por telefone e convidados a participar das entrevistas. A seguir, utilizou-se uma amostragem por bola de neve, por meio da qual solicitou-se que estes indivíduos entrevistados indicassem novos moradores atendidos pelo ReurBR®. Para verificar o tamanho da amostra foram levados em consideração dois pontos, primeiramente seguiu-se a recomendação de Gaskell (2002) que sugere uma amostra de 15 a 25 entrevistados. Num segundo momento, levou-se em consideração a saturação teórica (Glaser & Strauss, 1968), que ocorre quando novos entrevistados não fornecem novos dados para a pesquisa. Por fim, foram entrevistados um total de 22 beneficiários, sendo respectivamente 12 de Montanha/ES e 10 de Vitória/ES.

Para auxiliar na coleta de dados, foi elaborado um roteiro de entrevistas semiestruturado que foi utilizado como suporte no decorrer das entrevistas. O roteiro foi composto por cinco partes: (i) Parte 1: Breve explicação dos objetivos da pesquisa, assinatura do termo de participação da pesquisa; (ii) Parte 2: Coleta dos dados

demográficos para caracterização da amostra; (iii) Parte 3: composto por três perguntas semiestruturadas, sendo: 1) Fale um pouco sobre como foi o processo de regularização fundiária da sua propriedade? 2) Na sua opinião, quais são os principais benefícios da regularização fundiária para você/sua família? Parte 3: Fechamento da pesquisa e agradecimento pela participação na pesquisa.

Cabe mencionar que antes da realização das entrevistas de fato, foi explicado ao beneficiário do projeto ReurBR®, o objetivo da pesquisa, sobre o processo de gravação das entrevistas em áudio, para posterior transcrição e utilização das entrevistas na pesquisa científica. Para garantir o anonimato, os entrevistados foram identificados por meio de um código, sendo o beneficiário 1 denominado B1, o beneficiário 2 como B2 e assim sucessivamente, o que resultou em 22 códigos, de B1 até B22.

Os dados desta pesquisa foram coletados ao longo dos anos de 2022 e 2023, abrangendo dois bairros distintos: Dominginhos, localizado em Montanha, onde as entrevistas foram realizadas no 13/07/2022, e Jaburu, situado em Vitória, onde as entrevistas ocorreram nos dias 28/12/2022 e 11/02/2023.

Cabe mencionar que na 22ª entrevista, constatou-se a repetição variáveis mencionadas pelos entrevistados, demonstrando ter-se alcançado a saturação teórica, uma vez que, não foram mais relatados pelos entrevistados variáveis novas. Este tipo de amostragem e tamanho de amostra atenderam o propósito deste estudo, que visa compreender os benefícios percebidos pelos beneficiários atendidos pela regularização fundiária.

Para ampliar a compreensão dos benefícios da regularização fundiária além das entrevistas com os beneficiários, foi utilizada a metodologia de observação participante para perceber outros benefícios in loco não apontados pelos moradores.

Foi então realizada visita no início do processo e dois anos após a sua conclusão para ver se houve avanços urbanísticos, sociais e econômicos das famílias atendidas pelo produto da ReurBR®.

Após a realização das entrevistas, os áudios foram transcritos na íntegra para um documento word, a seguir todas as entrevistadas foram analisadas linha por linha a fim de identificar os potenciais benefícios percebidos pelos beneficiários da regularização fundiária. Assim, as entrevistas foram codificadas, categorizadas e analisadas a partir da análise de conteúdo (Bardin, 2009), para esse processo de codificação e categorização recorreu-se a Tabela 2, a fim de verificar o que já foi mencionado para literatura e o que foi apontado pelos entrevistados. Essa análise foi com o auxílio do Microsoft Excel.

4. ANÁLISE DOS RESULTADOS

Nesta seção apresentam-se os resultados das entrevistas realizadas com os 22 beneficiados pelo programa ReurBR® nos municípios de Montanha/ES e Vitória/ES. Por meio, da análise do conteúdo das entrevistas, foram identificados 14 benefícios, sendo 10 benefícios que já tratadas pela literatura, esses benefícios foram categorizados e agrupados em benefícios sociais, econômicos e jurídicos. Além disso, ao longo das entrevistas, foram identificados 04 novos benefícios que não haviam sido mencionados em estudos anteriores, 01 deles foi relacionado em benefício jurídico (identificação de propriedade) e as outras 03 variáveis (sentimento de alegria, sentimento de satisfação e sentimento de gratidão) em benefícios psicológicos.

4.1 BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme mencionado acima, foram identificadas 14 variáveis por meio da

análise das entrevistas, sendo que 10 variáveis já haviam sido mencionadas pela literatura (permanência dos moradores na região, redução de conflitos, inclusão social, redução de desigualdades; ampliação do mercado imobiliário, investimentos na infraestrutura das moradias, acesso à crédito, aumento do valor de venda; segurança da posse e transferência legal do imóvel) e 04 variáveis (identificação de propriedade, sentimento de alegria, sentimento de satisfação e sentimento de gratidão) não mencionadas em estudos anteriores. Para uma melhor análise dos resultados, essas 14 variáveis de benefícios percebidos, foram categorizadas e agrupadas em 4 grupos: benefícios sociais, econômicos, jurídicos e psicológicos relacionados a regularização fundiária.

Com relação aos benefícios sociais da regularização fundiária (como por exemplo, permanência dos moradores na região, redução de conflitos, inclusão social e redução de desigualdades). A variável da permanência dos moradores na região foi citada por 02 entrevistados (B6 e B8). Conforme pode ser observado na fala de B6, que disse o seguinte: “[...] *eu fiquei muito tranquilo por conta disso, mesmo eu não pretendendo vender minha casa, porque para a gente conseguir ela a gente lutou muito*”. Já o entrevistado B8 mencionou não ter a intenção de vender sua casa, mas que espera morar nela até o final de sua vida, como pode ser observado em sua fala: “[...] *eu não vou vender eu quero viver aqui até o resto das nossas vidas*”.

Ainda no contexto do benefício social, foi evidenciada a variável redução de conflito, que foi mencionada por 01 entrevistado (B16), que relatou haver um conflito familiar pela disputa pelo imóvel e com entrega do título de propriedade o conflito cessou, como pode ser observado em sua fala: “[...] *pra mim foi tão bom, porque minha filha que mora lá em São Paulo e não vem mais aqui [...] ela ligava para mim todo dia, depois que ela soube da escritura da casa parou de ligar, ela queria tomar a casa de*

mim".

Outro benefício social identificado, foi a variável inclusão social, citada pelo entrevistado (B1) que demonstrou o sentimento de inserção à cidade, conforme abordado em sua fala: “[...] *agora nós somos importantes, porque agora nós somos da cidade, não somos mais da roça*”. Evidenciou-se ainda a variável redução de desigualdade foi citada pelo entrevistado (B2), para ele a regularização fundiária trouxe um sentimento de redução de desigualdade, em sua fala ele menciona que aquela parte da cidade era abandonada, conforme menciona: “[...] *é um alívio para a gente, porque é como se essa rua fosse esquecida, ali mora o pessoal que comprou a casa lá do Dominginhos, era praticamente a rua esquecida*”.

Além dos benefícios sociais, foi identificado pelos moradores que a regularização fundiária trouxe benefícios econômicos, como: ampliação do mercado imobiliário, investimentos na infraestrutura das moradias, acesso à crédito e aumento do valor de venda. Por exemplo, a variável ampliação do mercado imobiliário foi o mais citado na categoria de benefício econômico, com 15 menções dos entrevistados (B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10, B12, B17, B18, B19, B20 e B22). Conforme citado por B12 a ausência de um documento de registro imóvel dificultava o processo de venda: “[...] *hoje eu tenho documento, se eu quiser transferir para uma pessoa e vender é fácil de negociar. Quando você não tem o documento no cartório é muito difícil você conseguir vender as coisas*”.

Bem como, para o entrevistado B17, um lote regularizado fornece a possibilidade de conseguir um financiamento, pois uma venda financiada só é possível se o lote for escriturado: “[...] *se você quiser vender e for um lote escriturado ou uma casa, você pode ir vender para uma pessoa e ela pode fazer um financiamento. Sem escritura não existe isso*”. Já o entrevistado B22 menciona a garantia que a escritura

fornece, tanto para o vendedor como o comprador do imóvel: *“A escritura te dá uma garantia imensa, porque você pode vender, você pode ir a CAIXA e retirar um empréstimo [...] para vender a casa financiada”*.

Dentre os benefícios econômicos, foi evidenciada a variável investimentos na infraestrutura das moradias, citada por 09 entrevistados (B2, B3, B8, B11, B12, B13, B14, B19 e B22). Isso demonstrou que existe uma maior propensão dos beneficiários investirem na melhoria dos seus imóveis. O entrevistado B2 destacou que melhorias vem ocorrendo após o bairro ter sido regularizado, ao mencionar: *“[...] antes era só casa mais simples, e hoje em dia, as casas vêm sendo construídas. Bateram laje para construir em cima. As casas são mais organizadas, antes era só colocar reboco e pronto”*.

Já o beneficiário B11 relatou que passou a investir no próprio imóvel, pois se sente mais seguro após a regularização fundiária, conforme pode ser observado em sua fala: *“Inclusive, eu estou investindo [...] tenho mais coragem de investir”*. Já o entrevistado B13 relatou a sua intenção de reformar a casa: *“Então, aqui nessas paredes, eu estou querendo colocar uns azulejos”*. Isso reforça como a questão da regularização fundiária pode gerar mais investimentos no próprio imóvel, devido a segurança gerada.

Já variável acesso à crédito foi citada por 08 entrevistados (B2, B10, B11, B12, B13, B14, B19 e B22). Os entrevistados B2, B11, B13 e B14 compreendem que com o título de propriedade eles passaram a ter acesso à crédito bancário, para até mesmo executar uma ampliação ou reforma de sua casa, uma vez que, seu imóvel pode ser dado como garantia, conforme pode ser observado em suas falas: *“[...] Se eu tiver a documentação da casa e quiser fazer uma reforma, eu consigo levar o documento da minha casa e conseguir ter uma vantagem e conseguir um valor de empréstimo maior,*

para poder reformar” (B2). “[...] Porque hoje eu sei que se eu quiser fazer tipo um empréstimo para terminar de fazer a minha casa, eu sei que com a escritura eu consigo” (B11). “[...] Se amanhã eu quiser aumentar a minha casa vou lá no banco e continuo fazendo a minha casa” (B13). “[...] Agora você pode procurar um banco, eu tenho escritura da minha casa, e se eu quiser reformar, melhorar minha casa, a própria escritura te dá isso” (B14).

O entrevistado B10 relacionou o acesso à crédito como um facilitador para vender do seu imóvel, conforme pode ser observado em sua fala: *“Foi bom para mim porque agora eu posso vender a minha casa, posso fazer um empréstimo”*. Já o entrevistado B12 relacionou a variável de acesso à crédito a possibilidade de um financiamento: *“É um documento que a gente tem na mão hoje e é válido para você ir ao banco fazer um financiamento”*.

Para o entrevistado B19 o título de propriedade fornece uma maior segurança, tanto para o morador como para a instituição bancária, o que facilita a obtenção de empréstimo: *“É uma segurança para eles e para nós [...] para fazer um empréstimo. Se não estiver escritura não tem como ele emprestar”*. E o entrevistado B22 compreende que o benefício econômico da variável acesso à crédito engloba tanto a facilidade para uma venda financiada do imóvel, como para uma reforma, como pode ser verificado em sua fala: *“[...] Principalmente quando nós falamos de escritura te dá uma garantia imensa, porque você pode vender, você pode ir a CAIXA e retirar um empréstimo pra reforma, você pode vender a casa financiada pela CAIXA”*.

Outra variável evidenciada, foi o aumento do valor de venda, citado por 07 entrevistados (B2, B3, B7, B9, B11, B14 e B15). Esses entrevistados reconhecem a regularização fundiária como um benefício econômico, pois gera o aumento do valor da propriedade. Conforme B3, que mencionou em sua entrevista: *“Um terreno*

escriturado é outra coisa, valoriza uns 30% a 40% a mais do que um terreno que só tem o recibo". Para o entrevistado B9, uma casa com título de propriedade tem mais valor, como pode ser observado em sua fala: *"Vale mais (se referindo a propriedade), porque as pessoas que vinham comprar a casa aqui falavam que não tinha valor, porque as casas só tinham recibo"*.

Já o terceiro agrupamento trata dos benefícios jurídicos (segurança da posse da terra e transferência legal do imóvel). Entre todas as variáveis mencionadas nas entrevistas, o benefício da segurança da posse foi a mais citada, com um total de 19 menções (B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B11, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B20, B21 e B22).

Nas entrevistas a maioria dos beneficiários disseram que após o terem recebido o título de propriedade se sentiram mais seguros, sem medo de perderem seus imóveis, como pode ser observado nas falas dos entrevistados B1, B2, B7 e B9, respectivamente: *"[...] nós antigamente não tínhamos certeza, se mais tarde o proprietário poderia querer vir e tomar o nosso terreno" (B1). "[...] saiu umas conversas aí que o pessoal podia até ficar sem as casas, porque não estava escriturada" (B2). "[...] todos estão bem tranquilos, porque todos estavam preocupados, porque houve o boato de que nós poderíamos perder nossas casas" (B7). "[...] isso trouxe muita segurança. A gente construiu a casa, gastamos muito e nós tínhamos o medo de um dia algum chegar e tomar os terrenos e nos deixar sem casa. Eu trabalhei a vida toda para comprar essa casa e hoje estou velha e preciso dela para viver o resto da minha vida" (B9).*

Também foi possível verificar que a variável segurança da posse da terra, trouxe um sentimento maior de pertencimento dos imóveis aos seus moradores. O entrevistado B21 foi categórico ao afirmar: *"porque eu não era dono; e agora sou*

dono”. O que corrobora com a percepção do entrevistado de B6: “*esse documento foi importante para nós. Ele traz segurança para nós, agora a casa é nossa*”. Já para B22 sua família agora estava segura: “[...] *então eu sei que a minha família vai ficar assegurada. Vai ter um documento que não vai chegar alguém e dizer essa casa não é sua, essa é minha, o lote é meu*”.

Já a variável transferência legal do imóvel foi citada por 01 entrevistado (B2), que observa uma maior facilidade no processo de venda do imóvel, como pode ser observado em sua fala: “[...] *futuramente se eu quisesse vender essa casa, o comprador teria de confiar que a casa está toda documentada, e muitas vezes, eles duvidam. Com isso o processo para comprar a casa é mais difícil. O banco que é credor as vezes precisa do documento, então, creio que tanto para mim como para a pessoa que fosse comprar a casa, agora é mais fácil*”.

Foi também encontrada uma nova variável jurídica, não citada pela literatura, a de identificação de propriedade. Essa variável foi citada por 01 entrevistado (B3), enfatizou a identificação do lote. Em sua entrevista, ele relatou que com a regularização fundiária o seu lote agora foi identificado: “*Para mim é muito importante, pelo menos a gente tem o nome do lote, a gente nem sabia que número era esse lote e agora a gente sabe*” (B3).

Por fim, no quarto agrupamento, 03 novas variáveis encontradas se relacionaram com benefícios psicológicos (sentimento de alegria, satisfação e gratidão). A variável relacionada com o sentimento de alegria foi destacada em 08 entrevistas (B6, B8, B9, B13, B14, B15, B16 e B22). O beneficiário B13 só tinha o recibo do imóvel e agora com o recebimento da escritura relatou o seu sentimento de alegria: “*Eu não tinha a escritura, só o recibo, de repente aparece a escritura do terreno. Fiquei muito feliz*”. Mesmo sentimento também foi mencionado por B15 e toda

sua família: *“Me deu uma alegria muito grande, para mim e para minha família (referindo-se à regularização fundiária)”*.

Outra variável encontrada relacionada ao benefício psicológico foi o sentimento de satisfação, citado pelos entrevistados B7 e B22. Desta forma, o B7 relatou a satisfação de toda a comunidade com o trabalho realizado de regularização fundiária: *“Todo mundo ficou bem satisfeito com o trabalho que fizeram”*. Já B22 destacou a satisfação de ver esse trabalho ser realizado em uma comunidade carente, pois por conta do alto custo da regularização não seria possível aos moradores arcarem com os custos da regularização fundiária, como pode ser verificado em sua fala: *[...] olha, é uma satisfação muito grande. Aqui é uma comunidade carente, todos aqui são trabalhadores assalariados. Sabemos que esse documento custa em média mais de cinco mil reais”*.

Outra variável encontrada dentro da categorização de benefício psicológico foi o sentimento de gratidão. Tal variável foi identificada 02 vezes, nas entrevistas de B1 e B22. Ambos entrevistados declararam terem sentido gratidão por receberem a regularização dos seus imóveis, conforme mencionado em suas falas: *“Sim, eu fiquei muito agradecido de receber essa benção”* (B1) e *“Quando eu recebi esse documento [...] eu me senti assim, agradecido”* (B22).

Por fim, por meio da observação participante foi possível constatar durante as visitas in loco na área regularizada, que vários imóveis foram submetidos a melhorias, reformas e, em alguns casos, novas construções. Essas observações foram confirmadas tanto pelos relatos dos moradores durante as entrevistas e pelo pesquisador na realização deste estudo.

Constatou-se que os moradores se sentindo mais seguros e confiantes, passaram a investir mais em suas residências, tal explicação pode ser atribuído ao

sentimento de segurança jurídica adquirido após a conclusão do processo de regularização fundiária. Essa percepção foi corroborada nas entrevistas com os moradores B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B11, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B20, B21 e B22 e está em consonância com os achados de diversos autores (Deininge & Chamorro, 2004; Gould, 2006; Fernandes, 2011; Freitas et al., 2020; Hafsi & Chabi, 2019; Perez et al., 2017; Reverter et al., 2024).

5. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Conforme a Tabela 2, foram identificados um total de 14 benefícios da regularização fundiária percebidos pelos moradores, esses benefícios receberam 77 citações dos entrevistados. Conforme mencionado anteriormente, esses 14 benefícios da regularização fundiária foram agrupados em 4 grupos: benefícios sociais, econômicos, jurídicos e psicológicos.

Com relação aos benefícios sociais identificados, a variável mais mencionada pelos entrevistados foi a permanência do morador na região, sendo citada por 2 beneficiários (B6 e B8), representando 2,60% das citações do estudo. Esse benefício foi identificado anteriormente no estudo Almeida et al., (2011), Nunes e Figueiredo Junior (2018) e Santos et al. (2018). Nestas pesquisas constatou-se que nas comunidades onde se promoveu a regularização fundiária houve um aumento da permanência dos moradores, contribuindo para a redução do êxodo populacional dessas comunidades.

As outras 3 variáveis relacionada aos benefícios sociais como: a inclusão social (Nunes & Figueiredo Junior, 2018), a redução de conflitos e a redução das desigualdades (Higgins et al., 2018) tiveram 1 menção cada, acumulando 1,30% das citações dos entrevistados. A regularização contribuiu para outros avanços sociais,

como a inclusão social dos moradores e a diminuição das desigualdades, cumprindo assim, a sua função social. Ao fazer isso, a regularização fundiária garantiu a esses moradores mais oportunidades e melhores condições de vida. Observou-se também, a redução dos conflitos familiares e territoriais, contribuindo para a pacificação dessas áreas.

No que concerne ao agrupamento dos benefícios econômicos, verificou-se que a variável que obteve o maior número de citações foi a ampliação do mercado imobiliário. Ao todo, essa variável foi citada por 15 entrevistados (B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10, B12, B17, B18, B19, B20 e B22), o que representou 19,48% das menções totais das entrevistas. Já a segunda variável mais citada, deste agrupamento, foi o benefício investimentos na infraestrutura das moradias, sendo mencionada 9 entrevistados (B2, B3, B8, B11, B12, B13, B14, B19 e B22), o que significou 11,69% de menções do estudo.

Ainda, a variável acesso à crédito foi mencionada por 8 beneficiários (B2, B10, B11, B12, B13, B14, B19 e B22), e a variável aumento do valor de venda recebeu 7 menções (B2, B3, B7, B9, B11, B14 e B15). O benefício econômico foi o que obteve o maior percentual de citações do estudo com 50,65%, quando somadas todas as variáveis correlatas.

Ao analisar o resultado desse agrupamento, ficou evidente que os moradores reconhecem como positivos os benefícios econômicos que a regularização fundiária proporciona. Assim, esses quatro benefícios econômicos abrangem, desde a valorização dos imóveis, o aumento do potencial e valor de venda, a expansão de novas oportunidades de negócio, até a facilidade de acesso à crédito, seja por meio de empréstimos ou financiamento bancário, ampliando as opções financeiras disponíveis para transações comerciais de compra e venda dos imóveis.

Esses 04 benefícios foram abordados nos estudos dos autores Ali et al. (2014); Deininger e Chamorro (2004); Fernandes (2011); Gould (2006); Higgins et al. (2018); Soto, (2000); Subedi, et al. (2024); Vanin e Hermany (2017); e, Wankogere e Alananga (2020).

Quanto aos benefícios jurídicos foram identificadas 03 variáveis; sendo que 02 delas (segurança da posse e transferência legal do imóvel) já haviam sido mencionadas pela literatura (Deininger & Chamorro, 2004; Gould, 2006; Fernandes, 2011; Freitas et al., 2020; Hafsi & Chabi, 2019; Perez et al., 2017; Reverter et al., 2024), enquanto 01 nova variável (identificação da propriedade) foi evidenciada no decorrer das entrevistas.

Entre os 22 entrevistados, a variável mais citada foi a segurança da posse, mencionada por 19 dos entrevistados (B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B11, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B20, B21 e B22). Isto corresponde a 24,68% do total de citações do estudo. Já a variável transferência legal do imóvel e identificação de propriedade receberam 01 menção cada.

Desta forma, nas entrevistas, ficou evidente que o medo de perder suas residências é uma preocupação constante em comunidades não regularizadas. Assim, a segurança que os moradores sentem ao receberem seus títulos de propriedade está relacionada a percepção de outros benefícios identificados no estudo. Estes benefícios incluem um maior investimento na ampliação e reforma das moradias, a redução de conflitos familiares e territoriais, a redução do êxodo populacional com a permanência dos moradores na região, e os sentimentos de alegria, satisfação e gratidão.

Por fim, no concerne ao agrupamento dos benefícios psicológicos, foram identificadas por meio das entrevistas, 03 novas variáveis: sentimento de alegria,

satisfação e de gratidão, variáveis essas ainda não apontadas na literatura. Destaca-se que o sentimento de alegria foi mencionado por 08 entrevistados (B6, B8, B9, B13, B14, B15, B16 e B22). Já a satisfação foi citada por B7 e B22; e a gratidão por B1 e B22. Esta descoberta reforça que a regularização fundiária deve ser tratada como uma política pública eficaz na promoção do bem-estar e na melhoria na qualidade de vida dos moradores beneficiados.

Tabela 2 – Agrupamento e número de citações

Nº	Agrupamento	Descrição do Benefício	Beneficiários	Citações	%	Total %
1	Benefício Social	Permanência dos moradores na região	B6 e B8	2	2,60%	2,60%
2		Redução de conflitos	B16	1	1,30%	3,90%
3		Inclusão social	B1	1	1,30%	5,19%
4		Redução de desigualdade	B2	1	1,30%	6,49%
5	Benefício Econômico	Ampliação do mercado imobiliário	B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10, B12, B17, B18, B19, B20 e B22	15	19,48%	36,36%
6		Investimentos na infraestrutura das moradias	B2, B3, B8, B11, B12, B13, B14, B19 e B22	9	11,69%	57,14%
7		Acesso a crédito	B2, B10, B11, B12, B13, B14, B19 e B22	8	10,39%	16,88%
8		Aumento do valor de venda	B2, B3, B7, B9, B11, B14 e B15	7	9,09%	45,45%
9	Benefício Jurídico	Segurança da posse	B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B11, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B20, B21 e B22	19	24,68%	81,82%
10		Transferência legal do imóvel	B2	1	1,30%	83,12%
11		Identificação de propriedade	B3	1	1,30%	84,42%
12	Benefício Psicológico	Sentimento de alegria	B6, B8, B9, B13, B14,	8	10,39%	94,81%

		B15, B16 e B22			
13	Sentimento de satisfação	B7 e B22	2	2,60%	97,40%
14	Sentimento de gratidão	B1 e B22	2	2,60%	100,00%
			77	100,00%	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

6. CONCLUSÃO

Esta pesquisa teve como objetivo compreender os benefícios da regularização fundiária percebidos pelos moradores atendidos pelo produto ReurBR®. Os resultados identificados por meio das entrevistas e observação participante, corroboram com a literatura de que a regularização fundiária promove benefícios sociais, econômicos, jurídicos e psicológicos aos beneficiários.

A regularização fundiária resultou em impactos sociais positivos, especialmente na redução das desigualdades, inclusão social e qualidade de vida entre as famílias beneficiadas. Esses efeitos estão alinhados ao Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 10 – Reduzir a desigualdade dentro dos países e entre eles – da Agenda 2030 da ONU, em particular à meta 10.2, que trata do empoderamento e promover a inclusão social e econômica de todos os grupos sociais e a ODS 6 – Garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água e do saneamento para todos, alinhada com a meta 6.1, que busca alcançar até 2030, o acesso universal e equitativo à água potável segura e acessível para todos (ONU, 2015). Nesse contexto, a regularização fundiária desempenha papel fundamental, pois, ao formalizar os núcleos urbanos, viabiliza a implementação de redes públicas de abastecimento, tratamento e distribuição de água potável às comunidades.

No âmbito econômico, os resultados estão alinhados ao Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 11 – Tornar as cidades e os assentamentos

humanos, inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis, especialmente à meta 11.1, que visa assegurar o acesso universal à habitação segura e adequada. E com a ODS 8 – Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todos, na medida em que estimulam investimentos locais e ampliam o dinamismo econômico nas áreas regularizadas (ONU, 2015). Foi possível perceber uma expansão do mercado imobiliário e aumento dos investimentos para a melhoria das moradias, com diversos imóveis sendo ampliados ou reformados.

Na esfera jurídica, está em consonância ao Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 1 da ONU – Erradicação da pobreza, em especial à meta 1.4, que busca assegurar que todas as pessoas, especialmente as mais pobres e vulneráveis, tenham direitos iguais aos recursos econômicos, incluindo a posse e o controle da terra. O impacto da regularização também dialoga diretamente com o indicador 1.4.2, que mede a proporção da população adulta com direitos garantidos sobre a terra, formalmente reconhecidos e juridicamente protegidos (ONU, 2015). A regularização proporcionou aos seus moradores uma maior segurança da posse e facilidade na transferência legal dos imóveis e garantindo o pleno direito à propriedade.

Por fim, os beneficiários também mencionaram benefícios intangíveis e não mensurados em estudos anteriores como, o sentimento de alegria, satisfação e gratidão.

Como contribuição teórica, esta pesquisa ampliou os estudos qualitativos sobre percepção de como os moradores beneficiados por programas de regularização fundiária percebem os impactos e vantagens dessa regularização em suas vidas. A pesquisa realizou a categorização e agrupamento dos benefícios da regularização em quatro grupos de benefício social, econômico, jurídico e psicológico.

Ainda, esta pesquisa focou na percepção dos moradores beneficiados pelo programa da ReurBR®, e identificou no decorrer das entrevistas 04 novas variáveis de identificação de propriedade, sentimento de alegria, sentimento de satisfação e sentimento de gratidão, que antes não haviam sido mencionadas pela literatura.

Como contribuição prática, esta pesquisa mostrou que a regularização fundiária deve ser compreendida pelo poder público não somente como uma política habitacional, mas também como uma estratégia de integrar outras políticas públicas na área social e econômica. A regularização fundiária fortalece o sentimento de pertencimento e pode reduzir desigualdades, frequentemente presentes em comunidades vulneráveis. O estudo revelou ainda que a regularização fundiária pode impulsionar o desenvolvimento local e reduzir conflitos territoriais, diminuindo o êxodo dessa população para outras regiões.

Além disso, contribui para o aumento da arrecadação tributária municipal por meio da formalização dos imóveis, viabiliza o acesso ao crédito e a financiamentos habitacionais, facilita a implementação de serviços urbanos básicos e melhora a segurança jurídica das famílias. Tais efeitos favorecem a consolidação de um ambiente urbano mais justo, ordenado e economicamente dinâmico.

Recomenda-se, ainda, a realização de eventos educativos, seminários, palestras e a elaboração de cartilhas informativas voltadas à disseminação dos benefícios associados à regularização fundiária. Esses eventos podem fornecer um maior conhecimento dos benefícios da regularização fundiária, seja para os beneficiários, como para órgãos públicos que podem fazer parcerias com o produto ReurBR®. Além disso, sugere-se desenvolver habilidades empreendedoras e de alfabetização financeira dos beneficiados pela regularização fundiária, atendidas pelo produto ReurBR® (Kusiluka & Chiwambo, 2018; Kusiluka & Chiwambo, 2019).

Como limitação essa pesquisa se concentrou em compreender os benefícios percebidos pelos moradores beneficiados pelo programa de regularização fundiária, assim por se tratar de uma pesquisa qualitativa, seus resultados não podem ser generalizados. Para pesquisas futuras, sugere-se desenvolver métricas para avaliar os ganhos econômicos e sociais do processo de regularização fundiária na vida dos moradores de cidades de grande e médio porte, e, a realização de estudos longitudinais para verificar os efeitos a longo prazo da regularização fundiária nessas comunidades.

Estudos anteriores sobre a temática indicam a necessidade de realizar eventos educativos, seminários, palestras e a elaboração de cartilhas informativas. Essas ações têm o potencial de ampliar o conhecimento sobre os benefícios identificados na literatura, mas não percebidos pelos entrevistados, além de contribuir para o desenvolvimento de habilidades empreendedoras e de alfabetização financeira entre os beneficiários da regularização fundiária promovida pelo produto ReurBR®. (Kusiluka & Chiwambo, 2018; Kusiluka & Chiwambo, 2019).

REFERÊNCIAS

- Ali, D. A., Deininger, K., & Duponchel, M. (2017). New ways to assess and enhance land registry sustainability: Evidence from Rwanda. *World Development*, 99, 377-394. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2017.05.016>
- Ali, D. A., Deininger, K., & Goldstein, M. (2014). Environmental and gender impacts of land tenure regularization in Africa: Pilot evidence from Rwanda. *Journal of Development Economics*, 110, 262-275. <https://doi.org/10.1016/j.jdeveco.2013.12.009>
- Almeida, K. R. D., Antunes, A. F. B., & Brandalize, M. C. B. (2011). Proposta de metodologia para o cadastro territorial para fins de regularização fundiária em áreas de interesse social. *Boletim de Ciências Geodésicas*, 17(4), 586-604. <https://doi.org/10.1590/S1982-21702011000400006>
- Bardin, L. (2009). Análise de conteúdo (Edição revista e atualizada). *Edições*, 70.

- Bissani, K., & Pereira, R. (2020). Gentrificação decorrente de políticas públicas de regularização fundiária em Chapecó/SC. *Revista de Direito da Cidade*, 12(1), 679-699. <https://doi.org/10.12957/rdc.2020.43125>
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2001, julho). *Lei n. 10.257, de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2009, 7 de julho). *Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2015, 12 de janeiro). *Lei n. 13.089, de 12 de janeiro de 2015*. Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2016, 23 de dezembro). *Medida Provisória nº 759, de 26 de dezembro de 2016*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2017, 11 de julho). *Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm
- Cezar, V. P., & Berenguel, O. L. (2024). Tecnologia da Informação e a Regularização Fundiária de Interesse Social: Um estudo de caso do Núcleo Miosótis e Mauá no Município de Atibaia–SP. *Revista Contemporânea*, 4(4), 3942-3942. <https://ojs.revistacontemporanea.com/ojs/index.php/home/article/view/3942>
- Correia, A. F. (2017). Right of Urban Land Regularization and Municipal Autonomy: The Conversion of Provisional Measure No. 759/2016 in Federal Law N. 13.465/2017 and the Titles of the City Hall of Rio De Janeiro in the First Four Months of 2017. *GEO UERJ*, (31), 177-218. <https://doi.org/10.12957/geouerj.2017.32061>
- Creswell, J. W. (2009). Mapping the field of mixed methods research. *Journal of Mixed Methods Research*, 3(2), 95-108. <https://doi.org/10.1177/1558689808330883>

- Deininger, K., & Chamorro, J.S. (2004). Investment and equity effects of land regularisation: the case of Nicaragua. *Agricultural Economics*, 30(1), 101-116. <https://doi.org/10.1111/j.1574-0862.2004.tb00180.x>
- Fernandes, E. (2011). Regularización de asentamientos informales en América Latina. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/es/publications/policy-focus-reports/regularizacion-asentamientos-informales-en-america-latina/>
- Freitas, D. L., Sousa Junior, A. M., Queiroz, J. H. M., & Lima Júnior, F. (2020). Results After Land Regularization in São Miguel (RN) City. *Revista Baru-Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos*, 6(1), 1-22. <https://doi.org/10.18224/baru.v6i1.7975>
- Fundação João Pinheiro. (2020). *Déficit habitacional e inadequação de moradias no Brasil: Principais resultados para o período de 2016 a 2019*. Belo Horizonte: FJP. <https://drive.google.com/file/d/1MgenDRYIfH10aYirjRYIKwJGHwIxulGq/view>
- Gaskell, G. (2002). Entrevistas individuais e de grupos. IN: Bauer, M. W., & Gaskell, G. (2002). *Pesquisa qualitativa com texto, imagem e som: um manual prático*. Editora Vozes Limitada.
- Glaser, B. G., & Strauss, A. L. (1968). The discovery of grounded theory: Strategies for qualitative research. *London: Weidenfeld and Nicholson*. <https://doi.org/10.4324/9780203793206>
- Gould, K. A. (2006). Land regularization on agricultural frontiers: The case of Northwestern Petén, Guatemala. *Land Use Policy*, 23(4), 395-407. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2005.03.002>
- Habitat, U.N. (2018). Tracking Progress Towards Inclusive, Safe, Resilient and Sustainable Cities and Human Settlements: SDG 11 Synthesis Report 2018: United Nations. https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10087018/1/SDG%2011%20Synthesis%20Report_web2.pdf
- Hafsi, F. Z., & Chabi, N. (2019). Land tenure regularisation for sustainable land use in informal urban settlements: Case study of Lalaouia and Mesguiche, Souk Ahras, Algeria. *Town and Regional Planning*, 75(1), 17-30. <https://doi.org/10.18820/2415-0495/trp75i1.4>
- Higgins, D., Balint, T., Liversage, H., & Winters, P. (2018). Investigating the impacts of increased rural land tenure security: A systematic review of the evidence. *Journal of Rural Studies*, 61(2018), 34-62. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2018.05.001>

- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (IBGE) (2024). *Panorama das cidades*. <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (IBGE) (2024). *Panorama Município de Montanha, Espírito Santo, Brasil*. <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/montanha/panorama>
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (IBGE) (2024). *Panorama Município de Vitória, Espírito Santo, Brasil*. <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/vitoria/panorama>
- Kusiluka, M. M., & Chiwambo, D. M. (2018). Assessing land titles application and uptake in regularised informal settlements in Tanzania. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 10(3), 279-291. <https://doi.org/10.1080/19463138.2018.1536661>
- Kusiluka, M. M., & Chiwambo, D. M. (2019). Acceptability of residential licences as quasi-land ownership documents: Evidence from Tanzania. *Land Use Policy*, 85(3), 176-182. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.02.044>
- Monkkonen, P. (2012). The demand for land regularisation: Theory and evidence from Tijuana, Mexico. *Urban Studies*, 49(2), 271-288. <https://doi.org/10.1177/0042098011405691>
- Montoya, J., Cartes, I., & Zumelzu, A. (2020). Indicators for evaluating sustainability in Bogota's informal settlements: Definition and validation. *Sustainable Cities and Society*, 53, 101896. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2019.101896>
- Nunes, M. A.C., & Figueiredo Junior, C. M. A. F. (2018). Regularização fundiária urbana: estudo de caso do bairro nova conquista, São Mateus–ES. *Revista de Direito da Cidade*, 10(2), 887-916. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.31769>
- Outeiro, G. M. (2019). Um Estudo Histórico-Institucional do Programa Terra Legal de Regularização Fundiária na Amazônia. *Revista Estudos Institucionais*, 5(2), 559-585. <https://doi.org/10.21783/rei.v5i2.325>
- Outeiro, G. M., Góes, D. S., & Nascimento, D. M. (2016). Neoinstitucionalismo, regularização fundiária urbana e o Programa Terra Legal. *Novos Cadernos NAEA*, 19(2), 115-137. <https://doi.org/10.12957/rdc.2020.39639>
- Outeiro, G., & Dias, D. M. dos S. (2020). Direito à moradia e o Programa Terra M Legal na Amazônia: um estudo sob o enfoque da igualdade de capacidades de Amartya Sen. *Revista de Direito da Cidade*, 12(1), 493-513. <https://doi.org/10.12957/rdc.2020.39639>
- Pagani, E. B. S., Alves, J. D. M., & Cordeiro, S. M. A. (2016). Política de regularização fundiária urbana de interesse social em Londrina, Paraná. *Revista Katálysis*, 19(1), 184-193. <https://doi.org/10.1590/1414-49802016.00200003>

- Patil, V. (2024). From bureaucratic practice to competing policy: examining the durable and redistributive nature of land regularization politics in Bangalore. *City*, 28(1–2), 84–100. <https://doi.org/10.1080/13604813.2024.2324212>
- Perez, L. P., Santos, R. B. dos., Almeida, G. M. J. A. de., & Carvalho, G. C. (2017). Spatial data in the Global South: A case study of alternative land management tools for cities with limited resources. *In 2017 IEEE Global Humanitarian Technology Conference (GHTC)* (pp. 1-10). IEEE. <https://doi.org/10.1109/GHTC.2017.8239269>
- Ribeiro, L. (2019). *Metade dos imóveis urbanos não tem escritura*. Estado de Minas. https://www.em.com.br/app/noticia/politica/2019/07/28/interna_politica,1072944/metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura.shtml
- Remígio, R. F.C., & Andrade, M. D. de. (2018). A organização da política de zoneamento especial urbano pelo município de Recife. *Revista de Direito da Cidade*, 10(2), 728-754. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.31112>
- Reverter, T., Costello, M., Molinari, R., & Llul, L. (2024). The Case of Ownership Regularization Process in Villa 20, Informal Settlement in Argentina. *Journal of Building Design and Environment*, 3(1). <https://doi.org/10.37155/2811-0730-0301-6>
- Santin, J. R., & Comiran, R. (2018). Direito urbanístico e regularização fundiária. *Revista de Direito da Cidade*, 10(3), 1595-1621. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.32734>
- Santos, L. A. D., Carvalho Junior, O. A. D., Guimarães, R. F., & Gomes, R. A. T. (2018). Áreas prioritárias para regularização fundiária no estado da Bahia (Brasil). *Finisterra - Revista Portuguesa de Geografia*, 53(107), 27-50. <https://doi.org/10.18055/Finis10618>
- Santos, F., Fletschner, D., & Daconto, G. (2014). Enhancing inclusiveness of Rwanda's land tenure regularization program: Insights from early stages of its implementation. *World Development*, 62, 30-41. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2014.04.011>
- Seraphim, A., & Bezerra, M. D. C. (2018). Land regularization and quality urban spaces. In 24th ISUF International Conference. *Book of Papers* (pp. 599-609). *Editorial Universitat Politècnica de València*. <https://doi.org/10.4995/ISUF2017.2017.6074>
- Soto, H. de. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Basic Books.
- Subedi, N. R., McDougall, K., & Paudyal, D. R. (2024). Identifying the Impact Factors on the Land Market in Nepal from Land Use Regulation. *Urban Science*, 8(2), 58. <https://doi.org/10.3390/urbansci8020058>

- United Nations. (2015). *Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development*. <https://sdgs.un.org/goals>
- Vanin, F. S., & Hermany, R. (2017). Análise crítica das mudanças promovidas pela Medida Provisória n. 759/2016 na regularização fundiária do Brasil/Critical analysis of changes promoted by Provisional Measure n. 759/2016 in the land regulation in Brazil. *Revista de Direito da Cidade*, 9(2), 482-516. <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.27233>
- Wali, U., & Ghani, Z. A. (2024). Land regularization challenges of informal changes in the cadastral attributes of government layouts in Bauchi Metropolis. *International Journal of Global Affairs, Research and Development*, 2(1), 222-234. <https://ijgard.com/index.php/ijgard/article/view/47>
- Wankogere, S. D., & Alananga, S. S. (2020). Factors Affecting Land Titling during Regularization of Informal Settlements in Dar es Salaam Tanzania. *International Journal of Real Estate Studies*, 14(2), 73-97. <https://doi.org/10.11113/intrest.v14n2.53>

CONCLUSÃO GERAL

Este estudo apresentou uma proposta inovadora, por meio de três pesquisas, com o objetivo de superar os desafios da regularização fundiária e promover a titulação de propriedades em larga escala. A primeira pesquisa propôs a construção de uma nova metodologia para o processo de regularização fundiária, baseada no desenvolvimento de um produto tecnológico. A pesquisa demonstrou que a integração permitiu superar as barreiras estruturais e operacionais, otimizando tempo e custos, além de facilitar a transferência de conhecimento para gestores públicos.

A segunda pesquisa resultou no desenvolvimento do produto tecnológico ReurBR®, concebido para centralizar todas as etapas do processo de regularização fundiária. O produto foi validado através de dois projetos-piloto realizados nos municípios de Montanha e Vitória, no Estado do Espírito Santo. Os resultados encontrados trouxeram redução do tempo nos projetos de regularização fundiária, além de promover a eficiência na gestão do processo. O ReurBR® se mostrou uma solução prática e replicável, com potencial de atender às demandas de regularização

fundiária nos 5.570 municípios do Brasil (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE], 2024).

A terceira pesquisa investigou os benefícios percebidos pelos moradores atendidos pelo ReurBR®, classificando-os em categorias de benefícios econômicos, sociais, jurídicos e psicológicos. Foram identificadas novas variáveis relacionadas aos benefícios da regularização fundiária, como a identificação de propriedade, sentimento de alegria, sentimento de satisfação e sentimento de gratidão, que antes não haviam sido mencionadas pela literatura. Os resultados indicaram impactos positivos, como a inclusão social, o acesso a crédito, a valorização imobiliária e o fortalecimento da segurança jurídica.

Como contribuição teórica, esta tese contribui com a literatura ao propor uma abordagem integrada e tecnológica para enfrentar os desafios da regularização fundiária, promovendo a titulação em larga escala. O estudo demonstrou que a regularização fundiária traz benefícios já mencionados pela literatura como a segurança da posse, maior acesso a crédito, valorização imobiliária e redução de desigualdades sociais (Almeida et al., 2011; Batista et al., 2024; Bissani & Pereira, 2020; Cezar & Berenguel, 2024; Hafsi & Chabi, 2019; Monkkonen, 2012; Outeiro & Dias, 2020; Patil, 2024; Perez et al., 2017; Remígio & Andrade, 2018; Santos et al., 2014), mas também revelou novos impactos, de aspectos pouco explorados de benefícios psicológicos, como sentimentos de pertencimento e satisfação entre os beneficiários.

O estudo destacou a relevância de integrar tecnologia e políticas públicas, evidenciada pelo desenvolvimento do ReurBR®, que centraliza todas as etapas do processo em um único ambiente digital, otimizando tempo e custos. Os achados reforçam a importância da regularização fundiária como uma política pública que

contribuiu para a transformação social e o desenvolvimento sustentável, o que corrobora com as pesquisas sobre justiça social e governança fundiária (Deininger & Chamorro, 2004; Hafsi & Chabi, 2019; Higgins et al., 2018; Nunes & Figueiredo Junior, 2018; Outeiro et al., 2016; Patil, 2024).

Além disso, o estudo está aderente à Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas, estando alinhada aos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Em especial, contribui para os ODS 1 (erradicação da pobreza), ao promover segurança jurídica e inclusão social por meio do acesso à moradia formal e a ODS 6 (água e saneamento), ao garantir acesso universal à água potável para as comunidades regularizadas; ODS 8 (trabalho decente e crescimento econômico), ao fomentar oportunidades de desenvolvimento local a partir da valorização imobiliária e do acesso ao crédito; ODS 10 (redução das desigualdades), ao integrar populações vulneráveis ao espaço urbano formal; e ODS 11 (cidades e comunidades sustentáveis), ao apoiar o planejamento urbano inclusivo e a regularização de assentamentos informais (ONU, 2015).

Como contribuição prática, este estudo apresentou avanços significativos no campo da regularização fundiária, oferecendo uma solução viável para gestores públicos, permitindo maior eficiência na execução de políticas de regularização fundiária. O produto tecnológico, reconhecido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) no Projeto Solo Seguro, demonstrou sua eficácia ao reduzir o tempo de conclusão de processos de regularização de 540 para 90 dias, promovendo uma economia expressiva de recursos financeiros e humanos.

O estudo demonstrou que, para alcançar esses benefícios, é preciso integrar todas as etapas do processo em um ambiente digital, estabelecendo um modelo replicável e escalável para os 5.570 municípios brasileiros (IBGE, 2024). Além disso,

destacou a necessidade de enxergar a regularização fundiária de maneira mais abrangente, conectando a política habitacional com políticas sociais e econômicas. Dessa forma, a pesquisa apresenta uma solução prática que não apenas supera as barreiras tradicionais da regularização fundiária, mas também promove a construção de um futuro mais equitativo e sustentável.

Como limitação esse estudo foi aplicado na regularização fundiária em dois projetos-piloto e se concentrou em compreender os benefícios percebidos pelos moradores atendidos nesses projetos, assim por se tratar de uma pesquisa qualitativa, seus resultados não podem ser generalizados. Além disso, as análises focaram nos aspectos urbanísticos, jurídicos e sociais, deixando em segundo plano questões ambientais e culturais que também influenciam os processos de regularização fundiária.

Para pesquisas futuras, recomenda-se explorar o impacto do ReurBR® em diferentes contextos regionais e culturais, além de investigar sua integração com políticas ambientais e de sustentabilidade urbana. Outra sugestão é a realização de estudos longitudinais para avaliar os ganhos econômicos e sociais proporcionados pela regularização fundiária na vida dos moradores beneficiados. Essas análises permitirão compreender as mudanças sociais, econômicas e territoriais geradas ao longo do tempo.

O ReurBR® demonstrou ser uma solução tecnológica robusta e eficaz, destacando a importância da integração e do uso de ferramentas tecnológicas para promover o desenvolvimento sustentável das cidades brasileiras. O produto encontra-se alinhado com o ordenamento jurídico e tem potencial de replicação em todos os municípios do Brasil.

REFERÊNCIASⁱ

- Almeida, K. R. D., Antunes, A. F. B., & Brandalize, M. C. B. (2011). Proposta de metodologia para o cadastro territorial para fins de regularização fundiária em áreas de interesse social. *Boletim de Ciências Geodésicas*, 17(4), 586-604. <https://doi.org/10.1590/S1982-21702011000400006>
- Batista, L. M. B., Barbosa e Souza, L., & Cavalcante, J. P. R. (2024). Dynamics of Modern Property in Brazil: social function, land regularization, and challenges for effectiveness. *Revista JRG de Estudos Acadêmicos*, 7(15), e151369-e151369. <https://doi.org/10.55892/jrg.v7i15.1369>
- Bissani, K., & Pereira, R. (2020). Gentrificação decorrente de políticas públicas de regularização fundiária em Chapecó/SC. *Revista de Direito da Cidade*, 12(1), 679-699. <https://doi.org/10.12957/rdc.2020.43125>
- Brasil. Presidência da República. Casa Civil. (2017, 11 de julho). *Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm
- Cezar, V. P., & Berenguel, O. L. (2024). Tecnologia da Informação e a Regularização Fundiária de Interesse Social: Um estudo de caso do Núcleo Miosótis e Mauá no Município de Atibaia–SP. *Revista Contemporânea*, 4(4), e3942-e3942. <https://ojs.revistacontemporanea.com/ojs/index.php/home/article/view/3942>
- Corral, L. R., & Montiel Olea, C. E. (2020). What drives take-up in land regularization: Ecuador's rural land regularization and administration program, Sigtierras. *Journal of Economics, Race, and Policy*, 3(1), 60-75. <https://doi.org/10.1007/s41996-019-00041-1>
- Deininger, K., & Chamorro, J.S. (2004). Investment and equity effects of land regularisation: the case of Nicaragua. *Agricultural Economics*, 30(2), 101-116. <https://doi.org/10.1111/j.1574-0862.2004.tb00180.x>
- Nalini, J. R. (2022). *Regularização Fundiária Já*. Estadão 150. <https://www.estadao.com.br/opiniao/espaco-aberto/regularizacao-fundiaria-ja>
- Freitas Lima, D. de., Sousa Junior, A. M. de., Queiroz, J. H. M. de., & Lima Júnior, F. (2020). Results After Land Regularization in São Miguel (RN) City. *Revista*

Baru-Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos, 6(1), 1-22.
<https://doi.org/10.18224/baru.v6i1.7975>

Habitat, U.N. (2016). *Habitat III Issues Papers 22- Informal Settlement*. United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development, New York, 31 May 2015. http://habitat3.org/wp-content/uploads/Habitat-III-Issue-Paper-22_Informal-Settlements-2.0.pdf

Habitat, U.N. (2018). *SDG 11 Synthesis Report 2018: Tracking Progress Towards Inclusive, Safe, Resilient and Sustainable Cities and Human Settlements*. United Nations. https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10087018/1/SDG%2011%20Synthesis%20Report_web2.pdf

Hafsi, F. Z., & Chabi, N. (2019). Land tenure regularisation for sustainable land use in informal urban settlements: Case study of Lalaouia and Mesguiche, Souk Ahras, Algeria. *Town and Regional Planning*, 75(1), 17-30.
<https://doi.org/10.18820/2415-0495/trp75i1.4>

Higgins, D., Balint, T., Liversage, H., & Winters, P. (2018). Investigating the impacts of increased rural land tenure security: A systematic review of the evidence. *Journal of Rural Studies*, 61(2018), 34-62.
<https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2018.05.001>

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (IBGE). (2024). Panorama das cidades. <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>

Lavigne-Delville, P., & Durand-Lasserve, A. (2009). Land Tenure and Development, Land Governance and Security of Tenure in Developing Countries, Summary. *AFD/French Ministry for Foreign and European Affairs*. <https://www.foncier-developpement.fr/publication/land-governance-and-security-of-tenure-in-developing-countries>

Monkkonen, P. (2012). The demand for land regularisation: Theory and evidence from Tijuana, Mexico. *Urban Studies*, 49(2), 271-288.
<https://doi.org/10.1177/0042098011405691>

Montoya, J., Cartes, I., & Zumelzu, A. (2020). Indicators for evaluating sustainability in Bogota's informal settlements: Definition and validation. *Sustainable Cities and Society*, 53, 101896. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2019.101896>

Nunes, M. A. da C., & Figueiredo Junior, C. M. A. F. (2018). Regularização fundiária urbana: estudo de caso do bairro nova conquista, São Mateus–ES. *Revista de Direito da Cidade*, 10(2), 887-916. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.31769>

Outeiro, G. M. (2019). Um Estudo Histórico-Institucional do Programa Terra Legal de Regularização Fundiária na Amazônia. *Revista Estudos Institucionais*, 5(2), 559-585. <https://doi.org/10.21783/rei.v5i2.325>

- Outeiro, G. M. de, Góes, D. S., & Nascimento, D. M. (2016). Neoinstitucionalismo, regularização fundiária urbana e o Programa Terra Legal. *Novos Cadernos NAEA*, 19(2), 115-137. <https://doi.org/10.5801/ncn.v19i2.2598>
- Outeiro, G. M., & Dias, D. M. dos S. (2020). Direito à moradia e o Programa Terra M Legal na Amazônia: um estudo sob o enfoque da igualdade de capacidades de Amartya Sen. *Revista de Direito da Cidade*, 12(1), 493-513. <https://doi.org/10.12957/rdc.2020.39639>
- Patil, V. (2024). From bureaucratic practice to competing policy: examining the durable and redistributive nature of land regularization politics in Bangalore. *City*, 28(1–2), 84–100. <https://doi.org/10.1080/13604813.2024.2324212>
- Perez, L. P., Santos, R. B. dos., Almeida, G. M. J. A. de., & Carvalho, G. C. (2017). Spatial data in the Global South: A case study of alternative land management tools for cities with limited resources. In *2017 IEEE Global Humanitarian Technology Conference (GHTC)* (pp. 1-10). IEEE. <https://ieeexplore.ieee.org/document/8239224>
- Platteau, J - P. (1996). The evolutionary theory of land rights as applied to sub-Saharan Africa: A critical assessment. *Development Change*, 27(1), 29–86. <https://doi.org/10.1111/j.1467-7660.1996.tb00578.x>
- Remígio, R. F.C., & Andrade, M. D. de. (2018). A organização da política de zoneamento especial urbano pelo município de Recife. *Revista de Direito da Cidade*, 10(2), 728-754. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.31112>
- Santos, F., Fletschner, D., & Daconto, G. (2014). Enhancing inclusiveness of Rwanda's land tenure regularization program: Insights from early stages of its implementation. *World Development*, 62, 30-41. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2014.04.011>
- Soto, H. de. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Basic Books.
- Subedi, N. R., McDougall, K., & Paudyal, D. R. (2024). Identifying the Impact Factors on the Land Market in Nepal from Land Use Regulation. *Urban Science*, 8(2), 58. <https://doi.org/10.3390/urbansci8020058>
- United Nations. (2015). *Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development*. <https://sdgs.un.org/goals>
- Vanin, F. S., & Hermany, R. (2017). Análise crítica das mudanças promovidas pela Medida Provisória n. 759/2016 na regularização fundiária do Brasil/Critical analysis of changes promoted by Provisional Measure n. 759/2016 in the land regulation in Brazil. *Revista de Direito da Cidade*, 9(2), 482-516. <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.27233>

- Vries, W., & Lewis, J. (2009). Are urban land tenure regulations in Namibia the solution or the problem? *Land Use Policy*, 26(4), 1116-1127. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2009.02.002>
- Wali, U., & Ghani, Z. A. (2024). Land regularization challenges of informal changes in the cadastral attributes of government layouts in Bauchi Metropolis. *International Journal of Global Affairs, Research and Development*, 2(1), 222-234. <https://ijgard.com/index.php/ijgard/article/view/47>
- Wankogere, S. D., & Alananga, S. S. (2020). Factors Affecting Land Titling during Regularization of Informal Settlements in Dar es Salaam Tanzania. *International Journal of Real Estate Studies*, 14(2), 73-97. <https://doi.org/10.11113/intrest.v14n2.53>

ⁱ As referências desta seção são relativas à introdução geral e à conclusão geral desta tese.