

## **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB: A SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS NO CONTEXTO SOCIAL ECONÔMICO DE EFETIVAÇÃO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA**

**RESUMO:** À custa do derramamento de muito sangue humano, a humanidade assistiu à ascensão e queda de impérios que dominaram boa parte do mundo, a exemplo dos impérios Romano e Grego. A propriedade privada torna-se, então, a chancela para o poder e dominação. Hodiernamente, a propriedade privada presta-se a finalidade menos ambiciosa que a formação de grandes impérios, mas destinado a nobre propósito: garantir a dignidade da pessoa humana através da moradia. A concentração da propriedade privada, no entanto, impede o acesso a este direito por grande parte da população mundial, acarretando no apossamento ilegal da propriedade privada por aqueles dela afastados e sua ocupação desordenada, implicando no crescimento demográfico caótico dos grandes centros urbanos, com reflexos diretos no colapso dos serviços públicos essenciais. Políticas públicas, aliadas a atuação técnica das Serventias de Registros imobiliários podem ser um mecanismo efetivo de combate a esta realidade preocupante.

**PALAVRAS-CHAVE:** Regularização Fundiária Urbana – Dignidade da Pessoa Humana – Registro Imobiliário.

**SUMÁRIO:** Introdução. 1. Da Expansão e Ocupação do Solo Urbano. 1.1. Do Processo Regular de Expansão e Ocupação do Solo Urbano. 1.1.1. Estudo Prévio de Impacto Ambiental. 1.1.2. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança. 1.2. Da Ocupação e Expansão Irregular do Solo Urbano. 2. Regularização Fundiária Urbana. 2.1. O Déficit Habitacional e a Expansão ou Ocupação Irregular do Solo. 2.2. O Enfrentamento da Problemática Pelo Legislador: Lei 13.465/2017. 2.2.1. A Lei 13.465/17 e a Garantia Constitucional ao Direito de Habitação. 2.2.2. Benefícios Reflexos à Garantia Constitucional ao Direito de Habitação: o Incremento Econômico. 2.3. A regularização fundiária urbana. 2.4. Espécies de Regularização fundiária. 3. A Experiência da Aplicação da Regularização Fundiria Urbana no Município de Betim. 3.1. O Município de Betim. 3.2. A Situação Urbana Atual do Município de Betim. 3.3 A Regularização

Fundiária Urbana da Colônia Santa Izabel. 3.3.1. A colônia Santa Izabel. 3.4. O Processo de Regularização Fundiária da Colônia Santa Izabel. Conclusão

## **INTRODUÇÃO**

O presente artigo resulta do projeto de extensão em pesquisa científica desenvolvido pelo Centro Universitário Una com alunos do curso de Direito do 6º semestre, cujo objetivo foi trazer ao conhecimento do leitor um fato social de extrema relevância no atual contexto social-econômico brasileiro, qual seja, a expansão ou ocupação irregular do solo urbano. Um desarranjo essencialmente social que possui reflexos não apenas à população diretamente ligada a essas áreas irregulares, mas a toda uma comunidade, a partir do desequilíbrio que causa, notadamente, nos serviços públicos essenciais.

Uma vez pontuada essa realidade, busca o presente trabalho apresentar um instrumento legislativo voltado ao combate desta problemática, a chamada “Regularização fundiária urbana”; um instituto jurídico que possibilita os municípios brasileiros legalizarem estas áreas ocupadas irregular e desordenadamente, levando até elas um mínimo de ordem em meio ao caos através de efetivas políticas públicas, aparelhando-as com serviços básicos indispensáveis e reequilibrando a ordem social e o meio ambiente saudável a toda a população do município.

O campo de pesquisa deste trabalho foi o município de Betim-MG, valendo-se os alunos pesquisadores para a sua consecução de revisão bibliográfica pertinente ao tema, revolvimento da legislação pátria específica e pesquisa de campo com moradores dessas localidades e autoridades públicas envolvidas no processo de regularização.

O objetivo final é a tentativa de apresentar a aplicação prática do instrumento jurídico da regularização fundiária urbana e, a partir dos resultados desta experiência prática, concluir pela efetividade social ou não da norma em apreço.

### **1. DA EXPANSÃO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO.**

Em um primeiro momento quando há expansão ou crescimento de uma cidade logo considera-se o desenvolvimento econômico que este crescimento acarreta, substancialmente pelo incremento que invariavelmente ocorre principalmente no comércio local, em virtude do

aumento da demanda desta população acrescida, notadamente na prestação de serviços, por insumos de primeira necessidade e assim adiante.

Lado outro, do ponto de vista da administração pública, especificamente da municipalidade, onde os reflexos da expansão populacional são sentidos em primeira ordem, trata-se de um momento delicado, que envolve planejamentos, estudos, estruturação, enfim, um intenso trabalho de análise técnica-administrativa de modo a acomodar sem traumas a expansão urbana.

### **1.1. Do Processo Regular de Expansão e Ocupação do Solo Urbano**

O início do processo de expansão urbana demanda um sem fim de expedientes correlatos ao poder público; apenas a título de exemplo: urbanização, educação, atendimento à saúde, saneamento básico, equipamentos públicos, dentre muitos outros acessórios que devem ser cuidadosamente averiguados para guarnecer a área nova de uma cidade.<sup>1</sup>

Do ponto de vista legal, só haverá essa expansão se atendidas determinadas diretrizes urbanísticas específicas voltadas a acomodar adequadamente o crescimento. Esse regramento possui ramificações nas mais diversas esferas legais, desde o âmbito Constitucional até simples atos administrativos locais.

Para tanto, é necessária a existência de um conjunto normativo coerente inspirado na nova concepção da propriedade.

Este conjunto coerente e homogêneo de normas jurídicas dirigidas a ordenar o uso, gozo e disposição dos imóveis urbanos, no direito urbanístico contemporâneo podem ser distinguidos em um sistema hierárquico que inclui normas constitucionais (função social da propriedade, competência legislativa e administrativa dos entes federativos, política urbana, etc.) normas legais (v.g “código urbanístico” ou plano diretor, leis ambientais, etc.) e normas regulamentares ou infralegais, que são as disposições normativas subordinadas à lei e dirigidas a ordenar, em sua totalidade, o aproveitamento urbanístico dos imóveis compreendidos em uma zona geográfica determinada (técnica do zoneamento)<sup>2</sup>

Fica evidente, portanto, que acomodar uma nova área de expansão dentro de um município não é tarefa marcada pela simplicidade. Importante norma legal que surge neste contexto é a Lei 10.251/2007 – Estatuto da cidade, que tem por objeto regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Traz em seu bojo um relevante instrumento normativo denominado de “plano diretor”.

---

<sup>1</sup> Para uma melhor compreensão do processo de expansão urbana, remete-se o leitor à consulta ao artigo 4º, da Lei 6.766/79.

<sup>2</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. – 8. ed. rev., atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2017, págs. 532/533.

O plano diretor, norma de competência municipal, assegura o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, dentro dos parâmetros normativos, identificando dentro do município áreas consideradas urbanas; áreas passíveis de expansão urbana; áreas rurais; parâmetros para o parcelamento, uso e ocupação do solo; áreas suscetíveis de ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, dentre outras inúmeras diretrizes urbanísticas.

Dentre todas estas diretrizes que o plano diretor deve compreender em seu conteúdo, duas delas merecem destaque frente aos objetivos perseguidos no presente artigo; são elas: i) estudo prévio de impacto ambiental (EIA); ii) estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)<sup>3</sup>

### **1.1.1. Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA.**

O estudo prévio de impacto ambiental – EIA, está previsto, em primeira ordem, na Carta Constitucional, em seu artigo 225, § 1º, IV, que assim estabelece: “exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade”.

Tem por objetivo, segundo ensina o sempre lembrado José Afonso da Silva, harmonizar o desenvolvimento econômico-social mantendo íntegra a qualidade do meio ambiente e do equilíbrio ecológico, tendo em perspectiva esses fatores como um dos principais objetivos da política nacional o meio ambiente, traçado na Lei 6.938/1981.<sup>4</sup>

O próprio Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, em sua Resolução 001/1986, no artigo 1º, cuidou de definir o que se enquadra na expressão “impacto ambiental”; *in verbis*:

Art. 1o Para efeito desta Resolução, considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:  
I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;  
II - as atividades sociais e econômicas;  
III - a biota;

---

<sup>3</sup> BRASIL. Lei 10.257, de 10 de Julho de 2001, art. 4º, VI. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em 20 de Novembro de 2019

<sup>4</sup> SILVA, José Afonso da. Direito Ambiental Constitucional. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 1994, p. 197.

IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; V - a qualidade dos recursos ambientais.<sup>5</sup>

Visa, portanto, a partir do estudo prévio de impacto ambiental, assegurar a integridade ambiental do local que irá suportar a expansão urbana, sendo necessário, haja vista que o meio ambiente ecologicamente equilibrado<sup>6</sup> configura-se direito difuso dos seres humanos.

#### 1.1.2. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

Já no concernente ao estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV, melhor regulamentado nos artigos 36 a 38 do Estatuto da cidade – Lei 10.257/2001 trata-se de um instrumento obrigatório nos planos diretores e se caracteriza como pré-requisito para obtenção junto ao poder público municipal das licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento de determinado empreendimento.

Tem por objetivo contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, consoante expressado pelo artigo 37 do referido diploma legal.

A elaboração do estudo prévio de impacto de vizinhança deverá tomar em conta para a sua conclusão: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.<sup>7</sup>

O plano diretor, nesta perspectiva, é instrumento indispensável dentro das políticas urbanas tanto que se faz obrigatório em todo e qualquer município que, dentre outras situações, possuam mais de 20 mil habitantes<sup>8</sup>. Trata-se, enfim, o plano diretor de verdadeiro arquétipo normativo referente à expansão urbana dos municípios brasileiros.

#### 1.2. Da Ocupação e Expansão Irregular do Solo Urbano.

---

<sup>5</sup> Resolução CONAMA 001/1986. Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental. Disponível em: <<http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=23>>. Acesso em 07 de Outubro de 2019

<sup>6</sup> Direito consagrado no texto Constitucional, artigo 225, *caput*.

<sup>7</sup> Requisitos listados no artigo 37, Lei 10.257/2001.

<sup>8</sup> BRASIL. Lei 10.257, de 10 de Julho de 2001, art. 41, I. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em 20 de Novembro de 2019

Ocorre que em inúmeras vezes todo este processo prévio é simplesmente ignorado pela circunstâncias concretas sociais e, onde havia uma área desocupada, passa a suportar a expansão urbana e a reboque dela a expansão demográfica daquela localidade. A este fenômeno convencionou-se denominar de “expansão ou ocupação irregular do solo urbano”.

O resultado mais direto que decorre deste fenômeno da expansão ou ocupação irregular do solo urbano é no desatendimento dos serviços básicos públicos, afetando não somente a população irregular como ainda aquela das proximidades que, embora instalada regularmente através de todos os parâmetros visto acima, sofrerão com o aumento desordenado da demanda por esses serviços básicos não planejados.

Sem contar ainda, as situações de conflito que surgem em decorrência de disputas por essas áreas irregulares. No município de Betim-MG, a localidade hoje denominada de “Bairro Vila Bandeira Vermelha”, teve origem em uma ocupação irregular daquele espaço, à época, denominado “acampamento Vila Bandeira Vermelha”.

No dia 26 de Abril do ano de 1999, essa ocupação foi palco de um conflito que se estabeleceu entre aqueles posseiros e a Polícia Militar de Minas Gerais, cujo resultado foi dois óbitos e centenas de feridos, dentre eles mulheres e crianças que residiam naquela localidade.

Tal fato, embora desenrolado em Betim-MG, ganhou repercussão nacional quando noticiado por um importante meio de comunicação escrito de veiculação nacional, trazendo à tona talvez uma das mais cruéis faces do problema da expansão e ocupação irregular do solo: a perda de vidas humanas.<sup>9</sup>

Lembra-se que a terra como fator de injustiça social não é privilégio da contemporaneidade; Jean-Jacques Rousseau assim já a caracterizava desde o século XVIII.<sup>10</sup>

## **2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.**

### **2.1.O Déficit Habitacional e a Expansão ou Ocupação Irregular do Solo.**

---

<sup>9</sup> FILHO, Mario Simas. “Previsão se Sangue”. Revista “Isto é”. Edição nº 2603 14/11. 05 de Maio de 1999 Disponível em: <[https://istoe.com.br/30754\\_PREVISAO+DE+SANGUE/](https://istoe.com.br/30754_PREVISAO+DE+SANGUE/)>. Acesso em 16 de Agosto de 2019

<sup>10</sup> ROUSSEAU, Jean-Jacques. Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens. Brasília, Ed. Universidade de Brasília, 1989.

Não restam dúvidas, deste modo, quanto aos problemas sociais gerados pela expansão e ocupação do solo urbano de maneira irregular, exigindo dos administradores públicos medidas concretas de enfrentamento desta situação.

Traduzindo em números a problemática do déficit habitacional, dados e projeções trazidos pelo estudo “ Análise das Necessidades Habitacionais e suas Tendências para os Próximos Dez anos”, realizado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (abrainc) em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV) e o Sindicato da Indústria da Construção do Estado de São Paulo (SindusCon-SP), revelam que até o ano de 2017 o país apresentava um déficit habitacional da ordem de 7,77 milhões de moradias, e que entre 2018 a 2027, o Brasil deverá ter mais 9,049 milhões de famílias que demandarão, igualmente, um incremento habitacional do mesmo número de domicílios.<sup>11</sup>

Ainda estudos realizados pela Fundação João Pinheiro, instituto mineiro considerado referência nacional sobre o tema, em um levantamento estatístico realizado em parceria com o Ministério das Cidades, Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), apontava ainda no ano de 2015 uma defasagem de mais de 6.300.000 habitações.<sup>12</sup>

A relevância do tema não está adstrita ao âmbito nacional, mas releva-se uma chaga em nível mundial, tanto que mereceu a atenção da Organização das Nações Unidas (ONU), que dedica um programa exclusivo a esta temática denominado ONU-HABITAT:

Em muitas cidades, principalmente nos países em desenvolvimento, moradores de favelas constituem mais de metade da população urbana, com pouco ou nenhum acesso a abrigo, água e saneamento básico. O Programa das Nações Unidas para Assentamentos Humanos (ONU-HABITAT) foi estabelecido em 1978 para melhorar esta situação. Ele também trabalha para implementar os Objetivos de Desenvolvimento do Milênio que dizem respeito à melhoria das vidas de pelo menos 100 milhões de moradores de favelas – o equivalente a cerca de 10% da população dos moradores de favelas em todo o mundo – até 2020. O atual foco do ONU-HABITAT está na conquista de terras e moradias para todos; no planejamento participativo e na governança; nas infraestruturas e serviços que não agridam o meio ambiente; em habitações inovadoras e nas finanças urbanas. Estes esforços fazem parte de uma campanha global sobre urbanização sustentável.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> MARKO, Rafael. “Estudo da Abrainc/FGV projeta demanda habitacional até 2027”. 16.10.2018. Disponível em < <https://sindusconsp.com.br/estudo-da-abraincfgv-projeta-demanda-habitacional-ate-2027/> >. Acesso em 28 de julho de 2019.

<sup>12</sup> Banco de dados. Disponível em < <http://www.cbicdados.com.br/menu/deficit-habitacional/deficit-habitacional-no-brasil> >. Acesso em 28 de julho de 2019.

<sup>13</sup> Organização das Nações Unidas – ONU. Disponível em: < <https://nacoesunidas.org/acao/assentamentos-humanos/> >. Acesso em 28 de julho de 2019.

Vale repisar a informação acima transcrita: mais da metade da população mundial vivem em áreas consideradas “favelas”, ou seja, ocupações irregulares das áreas urbanas. Sem dúvida alguma essa alarmante realidade do déficit habitacional é elemento fecundo para adubar a já delicada situação ventilada neste trabalho acerca da expansão e ocupação irregular do solo urbano.

## **2.2.O Enfrentamento da Problemática Pelo Legislador: Lei 13.465/2017**

Felizmente, os legisladores pátrios não se acovardaram diante da hercúlea tarefa de engendram um mecanismo eficaz, com a necessária aptidão para propiciar a solução, ou ao menos arrefecimento da inflamada questão.

Trata-se, efetivamente da Lei Federal 13.465 de 11 de Julho de 2017, fruto da conversão da Medida Provisória 759 de 22 de Dezembro de 2016, que dentre outros assuntos dispôs sobre a Regularização Fundiária Rural e Urbana; devidamente regulamentada pelo Decreto 9.310/2018.

Cumpr desde logo deixar assentado que a temática “regularização fundiária” não é novidade inaugurada pela mencionada Lei 13.465/17, há precedentes no ordenamento jurídico brasileiro que revelam uma preocupação do legislador brasileiro com o tema já há algum tempo. A título de exemplo pode-se citar: Leis 11.977/09; 11.952/09.

Contudo, inegável o aprimoramento que a Lei 13.465/17 trouxe para o aparelhamento estatal, devido, em grande parte, à delimitação de seus objetivos primários, fato que se colhe com grande clareza compulsando a exposição de motivos desta norma.

### **2.2.1. A Lei 13.465/17 e a Garantia Constitucional ao Direito de Habitação.**

O legislador inicia seu arazoado a título de exposição de motivos da norma trazendo logo em suas primeiras linhas, a relevância da questão habitacional para a Carta Magna, sublinhando diversas passagens no Texto Maior em que esta prerrogativa da dignidade da pessoa humana é tema, como os artigos 6º; 23, IX e 182 a 191.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> BRASIL. Exposição de motivos à Medida Provisória 759/2016 convertida na Lei 13.465, de 11 de Julho de 2017. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ Ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf) >. Acesso em 31 de outubro de 2019.



Passo seguinte, delimita, de maneira objetiva, os efeitos pretendidos pela norma:

Por certo, identificados os núcleos urbanos informais, pelo Poder Público, concluída a REURB, estes são juridicamente reconhecidos e, assim, tornam-se alvo de investimentos públicos, orientados, em última análise, à promoção da função social das cidades.

A REURB tenciona ampliar o catálogo das ações do Governo Federal orientadas a garantir, aos cidadãos, segurança de moradia, além de condições mínimas para que possam viver com dignidade.<sup>15</sup>

Exerga o legislador a regularização como uma complementação das políticas públicas já adotadas e em desenvolvimento:

Verifica-se, em âmbito habitacional, que as demandas por políticas públicas do Governo Federal, há muito concentraram-se na correção do déficit habitacional quantitativo, alcançado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

Mais recentemente, com o Programa Cartão Reforma, os problemas associados à correção do déficit habitacional qualitativo entraram no foco de atenção do Governo Federal.

Faltava, então, robustecer o terceiro suporte do tripé em que se apoia a questão urbana no País: o reconhecimento formal, pelo poder Público, das ocupações clandestinas e irregulares identificadas nas cidades brasileiras – situação fática que não poderia permanecer alheia aos mecanismos jurídicos.<sup>16</sup>

Ainda com os olhos voltados à exposição de motivos da norma, o legislador tem o cuidado de delimitar a abrangência da expressão legal utilizada pela norma de “núcleo urbano informal”, um dos principais alvos da norma:

A informalidade que os qualifica diz respeito, precisamente, à clandestinidade e irregularidade das ocupações, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, bem como abrange os casos que, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foram passíveis de realização da titulação dos seus ocupantes.<sup>17</sup>

A ênfase do legislador em delinear os objetivos da norma de maneira clara como se denota da exposição de motivos, como de outra maneira não poderia ser, reflete no corpo do texto legal. O art. 10 da Lei 13.465/17 lista, de maneira pormenorizada, tais objetivos.<sup>18</sup>

### **2.2.2. Benefícios Reflexos à Garantia Constitucional ao Direito de Habitação: O Incremento Econômico.**

Uma vez alcançada à regularização do direito real de propriedade, garantindo-se o direito fundamental à habitação, se atinge, por via de consequência, outro relevante benefício, que

---

<sup>15</sup> Idem

<sup>16</sup> Idem.

<sup>17</sup> Idem

<sup>18</sup> BRASIL. Lei 13.465, de 11 de Julho de 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em 28 de julho de 2019.

extrapola o mero direito individual da pessoa beneficiada com a regularização, qual seja, as relevantes consequências econômicas, daí a integração da expressão função social da habitação.

A função econômica, ainda que atingida de modo reflexo, apresenta relevância de igual patamar aos objetivos primários da norma quanto à regulamentação da propriedade e, por tão destacada importância, evidentemente não escapou da diligência do legislador arquiteto da norma:

(...)convém ressaltar importante aspecto econômico que, também, serve à legitimação desta proposta de Medida Provisória.

É que o reconhecimento, pelo Poder Público, dos direitos reais titularizados por aqueles que informalmente ocupam imóveis urbanos, permite que estes imóveis sirvam de base para investimento do capital produtivo brasileiro, à medida que poderão ser oferecidos em garantia de operações financeiras, reduzindo custos de crédito, por exemplo.

Também, a regularização fundiária urbana contribui para o aumento do patrimônio imobiliário do País e representa a inserção de capital na economia, à medida que agrega valor aos imóveis regularizados, os quais, inclusive, tornam-se alvo de tributação (IPTU, ITR, ITBI) ou de cobrança de preços públicos (foros e laudêmios).<sup>19</sup>

### **2.3.A Regularização Fundiária Urbana.**

Desta sorte, pode-se conceituar, de maneira simplificada, a regularização fundiária rural e urbana como o instrumento jurídico hábil a proporcionar a regularização jurídica-registral de imóveis ocupados, de modo a viabilizar a regular urbanização destas áreas mediante o emprego de equipamentos públicos essenciais à coletividade, alcançando assim a garantia ao direito de propriedade a esses possuidores bem como proveitos econômicos a toda coletividade, atingindo, em última análise, uma efetiva concretização à função social da habitação.

Nos termos do artigo 9º da Lei 13.465/2017, a regularização fundiária urbana abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Ainda com relação ao conceito de regularização fundiária urbana, o Registrador imobiliário de Porto Alegre-RS, João Pedro Lamana Paiva, assevera que trata-se de um conceito amplo e aberto, tendo em vista que abrange instrumentos que permitam a adequação de um empreendimento imobiliário às normas legais vigentes. Atualmente é mais abrangente que aquela que estava redigida na Lei 11.977/2009 e agora na Lei 13.465/2017. Tem que se referir

---

<sup>19</sup> Idem. Exposição de motivos Medida Provisória 759/2016.

ao cumprimento e à observância dos meios ordinários (não judiciais) de se atingir a segurança jurídica (formalidade legal) de uma unidade habitacional, loteamento, incorporação, etc.<sup>20</sup>

#### **2.4. Espécies de Regularização Fundiária.**

A norma parte do princípio de que, embora seu objetivo sejam áreas irregulares, não se pode tributar tal irregularidade a apenas uma circunstância e, tão pouco, igualar todas as situações fáticas de ocupações irregulares. Não por outra razão, a norma, ainda primando pela boa técnica, cuida de fazer uma diferenciação de seus procedimentos, a depender da irregularidade que inquina a posse ou a finalidade perseguida com a regularização.

Neste diapasão, a Registradora Imobiliária Michely Freire Fonseca Cunha, em sua obra “Manual de Regularização Fundiária Urbana REURB”<sup>21</sup> identifica diferentes espécies de regularização fundiária urbana na norma; são elas: a) Regularização fundiária Urbana de interesse social (REURB-S); b) Regularização fundiária de interesse específico (REURB-E)

De acordo com o procedimento que a norma reserva a cada situação fática, estas espécies podem ser ainda: a) REURB (S ou E) precedida de demarcação urbanística (art. 12 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 19 da Lei 13.465/2017); b) REURB (S ou E) com rito administrativo (art. 21 do Decreto nº 9.310/2018 e 31 da Lei nº 13.465/2017 e seguintes); c) REURB (S ou E) pelo rito da regularização inominada (art. 87 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 69 da Lei nº 13.465/2017)<sup>22</sup>

### **3. A EXPERIÊNCIA DA APLICAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE BETIM.**

#### **3.1. O Município de Betim.**

Atualmente, o município de Betim é a terceira maior cidade da região metropolitana de Belo Horizonte. De acordo com dados do IBGE, a população estimada para 2019 é de

---

<sup>20</sup> PAIVA, João Pedro Lamana. Regularização fundiária: reflexos sobre as inovações legislativas. In: ENCONTRO NACIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XLIV, 2017, Curitiba: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, 2017. Disponível em: <<http://irib.org.br/files/palestra/xliv-tema-06-joao1.pdf>> Acesso em 07 de Outubro de 2019.

<sup>21</sup> CUNHA, Michely Freire Fonseca. Manual de Regularização Fundiária Urbana REURB. Editora Jus Podivm. Salvador, 2019.

<sup>22</sup> Idem, pág. 19

aproximadamente 439 mil habitantes, sendo a 5ª maior cidade do Estado de Minas Gerais. A área total da unidade territorial é de 343.856 km<sup>2</sup>.<sup>23</sup>

### **3.2. A Situação Urbana Atual do Município de Betim.**

Atualmente, estima-se que 40% da área do município de Betim são ocupadas com algum tipo de irregularidade, dado bastante alarmante para um município industrializado e localizado na região metropolitana de um dos principais Estados brasileiros. De acordo com dados do Censo Demográfico 2010, aproximadamente 43.000 mil habitantes vivem em aglomerados subnormais e a expectativa para o Censo de 2020 é que essa população dobre de tamanho<sup>24</sup>. Segundo o Superintendente de Habitação do município de Betim, Marco Tulio de Freitas Rezende Lara, o município precisa enfrentar essa questão da ocupação irregular do solo e tem feito atualmente de maneira mais incisiva:

“Conseguimos a aprovação da Lei Complementar nº 09, de 9 de setembro de 2019, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Betim. Com a aprovação desta lei, pretendemos avançar com a regularização dos imóveis em Betim, fazendo valer a função social da propriedade e permitir, também, ao poder público realizar as intervenções necessárias para a população.”

Na perspectiva do superintendente, promover a regularização fundiária é garantir o direito social da moradia. Com a aplicação da lei 13.465/2017, todos tendem a ganhar.

“O município ganha, pois passa a ter a informação real do loteamento regular da cidade. O setor imobiliário ganha, pois se o imóvel estiver regularizado, com registro no Cartório de Imóveis, as imobiliárias poderão promover as transações de compra e venda e locação destes imóveis. A população ganha, pois conseguirão registrar os projetos arquitetônicos, registrar as edificações (Habite-se), que, conseqüentemente, valorizará o imóvel de maneira substancial. Os proprietários poderão vender seus imóveis com financiamento, o que até então não era possível, pois esses imóveis existiam apenas de fato, mas não de direito. Para a prefeitura, além de ver a satisfação da população em ter o seu imóvel 100% regularizado, com Registro, poderão ser cobrados de maneira correta o IPTU, o ITBI nas transações de compra, venda e doação, promovendo um aumento na arrecadação do município, que poderá investir esses recursos na saúde, educação e melhoria das condições urbanas para a população”

Conclui o superintendente, constatando o seguinte:

“mais do que regularizar os imóveis nessa situação, o Poder Público precisa desenvolver mecanismos de fiscalização mais eficientes, que atuem de maneira preventiva para inibir novas ocupações irregulares. “De nada adianta regularizar os imóveis através da REURB se não conseguirmos coibir a ocupação irregular do solo”

---

<sup>23</sup> Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas – IBGE. Disponível em: < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/betim/panorama> >. Acesso em 31 de outubro de 2019.

<sup>24</sup> Idem

### 3.3 A Regularização Fundiária Urbana da Colônia Santa Izabel.

#### 3.3.1. A colônia Santa Izabel.

Para que se possa saber como chegamos ao ponto da execução da regularização fundiária urbana de uma área de 3,4 milhões de metros quadrados, com aproximadamente 2.400 famílias em Betim<sup>25</sup>, é necessário regressar no tempo e compreender que uma ação de política público- sanitária de combate a uma doença milenar deu origem ao problema.

Na busca para o tratamento da hanseníase, também conhecida como Lepra ou mal de Lázaro<sup>26</sup>, doença milenar, crônica e que era endêmica no País entre o final do século XIX e início do século XX, foram criados os Hospitais-Colônia<sup>27</sup>.

Em 22 de setembro de 1921 o Presidente de Minas Gerais, Artur da Silva Bernardes (1875 -1955), sancionou a Lei nº 80.136<sup>28</sup> que autorizou o Estado de Minas Gerais a criar, abrir crédito necessário e a expedir regulamento pelo qual seriam regidas a instituições chamadas de leprosarias (hospitais-colônias). O local escolhido para instalar o leprosário ficava próximo à jusante do rio Bandeirinhas no rio Paraopeba, que eram usados como barreiras naturais, com fácil acesso à estrada de ferro que ligava Belo Horizonte a Brumadinho, com uma estação em Mário Campos (Ibirité)<sup>29</sup>.

---

<sup>25</sup> Secretaria de Estado de Saúde de Minas Gerais – SES. Disponível em: <<http://www.saude.mg.gov.br/cib/story/10220-fernando-pimentel-assina-despacho-doando-terreno-para-regularizacao-da-posse-de-imoveis-das-familias-da-ex-colonia-santa-izabel>>. Acesso em 10 de outubro de 2019.

<sup>26</sup> CAVALIERE, Irene. “Hanseníase na história”. Fundação Oswaldo Cruz – FIOCRUZ. Disponível em: <<http://www.invivo.fiocruz.br/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?inford=1182&sid=7>>. Acesso em 13 de outubro de 2019.

<sup>27</sup> Faria, Lina e Santos, Luiz Antônio de Castro - A hanseníase e sua história no Brasil: a história de um “flagelo nacional”. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/hcsm/v22n4/0104-5970-hcsm-22-4-1491.pdf>>. Acesso em 13 de outubro de 2019.

<sup>31</sup> Biblioteca Digital da Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais – ALMG. Disponível em: <<https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/4725>>. Acesso em 20 de outubro de 2019.

<sup>32</sup> RUGANI, Jurema Marteleto. Betim, no caminho que vai das Minas à industrialização: a lógica da organização do espaço dos centros industriais metropolitanos. 2001. 186f. Dissertação (mestrado em Arquitetura) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2001. Disponível em: <[https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/MMMD-A6RFBL/1/dissertarq\\_ruganijm.pdf](https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/MMMD-A6RFBL/1/dissertarq_ruganijm.pdf)>. Acesso em 19 de outubro de 2019.

<sup>33</sup> Biblioteca Digital da Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais – ALMG. Disponível em: <<https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/4725>>. Acesso em 20 de outubro de 2019.

Por este caminho chegariam as pessoas infectadas pela doença. Através do Decreto Nº 6.038 de 21/03/1922 o Estado desapropriou, a título de utilidade pública, os terrenos, mananciais e benfeitorias da Fazenda do Motta localizada no distrito do Capella Nova do Betim, município de Santa Quitéria (Esmeraldas)<sup>30</sup>, para que fosse construída a Colônia de Lázarus Santa Izabel. As obras iniciaram imediatamente a desapropriação e seu funcionamento se deu a partir de 23 de dezembro de 1931<sup>31</sup>.

A partir da inauguração, a Colônia passou a receber pessoas de diversos lugares do país e até do exterior. Dada a notificação de uma pessoa doente, todo seu núcleo familiar era enviado para os hospitais colônia, onde era verificada a condição de saúde de cada membro da família, os doentes eram internados, os menores ficavam sob os cuidados dos religiosos que geriam a estrutura da Colônia<sup>32</sup>, os demais, sem terem para onde ir, acabavam ocupando e fixando residência, de maneira irregular, no entorno da colônia. Justamente neste ponto houve o início do problema da ocupação irregular da área do entorno da Colônia.

Esta ocupação foi crescendo pela vinda de novos internos e seus respectivos familiares, bem como pela formação de novos núcleos familiares formados a partir da união dos parentes de internos. Com o passar do tempo essa aglutinação formou o bairro Citrolândia<sup>33</sup>, que ocupa quase toda área da Colônia de Lázarus Santa Izabel.

Com o fim do isolamento em 1965, os internos obtiveram permissão para deixarem a instituição, mas a maioria permaneceu, pois acreditavam que não seriam aceitos fora dos limites da Colônia. Vários dos internos passaram a ocupar, com suas famílias, prédios públicos destinados à moradia de funcionários ou destinados os serviços públicos que foram descontinuados, como o prédio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

### **3.4. O Processo de Regularização Fundiária da Colônia Santa Izabel.**

Com as inovações trazidas pela a Lei Federal 13.465/2017<sup>34</sup>, foram criadas condições para que a regularização da ocupação da área da Colônia fosse solucionada. No próprio ano

---

<sup>31</sup> Fundação Artístico-Cultural de Betim– FUNARBE. Disponível em: <<http://www.funarbe.betim.mg.gov.br/Content/Documentos/Dossies/Bens-tombados/QIII-Dossie-Cine-Teatro-Gloria-Betim-ex17.pdf>>. Acesso em 20 de outubro de 2019.

<sup>32</sup> Idem

<sup>33</sup> Idem

<sup>34</sup> BRASIL. Lei 13.465, de 11 de Julho de 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em 28 de julho de 2019.

2017, a pedido do Município de Betim, foi apresentado pelo Deputado Estadual Geraldo Pimenta-PC do B, o projeto de lei que previa a doação pela FHEMIG ao município de Betim de uma área de 340 ha (Trezentos e quarenta hectares), registrada no SRI de Betim sob a Matrícula nº 46.483.

Esta doação poria fim ao conflito jurídico sobre a jurisdição da área da Colônia, possibilitando a realização da regularização fundiária e ao desenvolvimento de ações de interesse público ou social. Tendo sido aprovado o projeto, resultou na Lei Estadual 22.816/2017<sup>35</sup>, que tem como cerne a seguinte justificção:

A intenção é fazer com que o imóvel integre o acervo patrimonial do município e tem como principal objetivo, a regularização fundiária das áreas ocupadas indevidamente, proporcionando uma melhor utilização do terreno, gerando segurança, infraestrutura e serviços em prol da população betinense.

Através do Decreto Municipal nº 41.777/2019<sup>36</sup>, foi instaurada pela Prefeitura Municipal de Betim a Regularização Fundiária Urbana, Modalidade Social – Reurb-S, na Colônia de Lázarus Santa Izabel e demais núcleos e bairros localizados dentro do perímetro da área doada pela FHEMIG.

No ano de 2018 a prefeitura passou a implementar as ações necessárias à Regularização, que além do levantamento topográfico e georreferenciamento, existe a necessidade da visita *in loco* para catalogar as pessoas que ocupam os prédios e áreas verificando quais se enquadram nos termos propostos pela Lei Estadual 22.816/2017<sup>37</sup>.

Dentre os convênios firmados para que seja realizada a regularização da área da Colônia de Lázarus Santa Izabel, além dos Governos Federal, Estadual e Caixa Econômica Federal, há a participação crucial do Serviço Notarial Imobiliário de Betim, que tem assessorado as autoridades públicas envolvidas no processo de regularização e, ao final, irá realizar o registro dos imóveis, entregando aos moradores o título definitivo de propriedade de forma gratuita.

---

<sup>35</sup> Biblioteca Digital da Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais – ALMG. Disponível em: <[https://www.almg.gov.br/export/sites/default/consulte/arquivo\\_diario\\_legislativo/pdfs/2017/11/L20171102.pdf](https://www.almg.gov.br/export/sites/default/consulte/arquivo_diario_legislativo/pdfs/2017/11/L20171102.pdf)>. Acesso em 13 de outubro de 2019.

<sup>39</sup> Prefeitura Municipal de Betim. Órgão Oficial Do Município de Betim, de Quinta-feira, 5 de setembro de 2019. Ano 12, número 1.785. Disponível em: <[http://www.betim.mg.gov.br/arquivosorgao/orgaooficial\\_12\\_1785\\_1\\_05092019.pdf](http://www.betim.mg.gov.br/arquivosorgao/orgaooficial_12_1785_1_05092019.pdf)>. Acesso em 07 de outubro de 2019.

<sup>37</sup> Idem

Dentre os moradores da Colônia de Lázarus Santa Isabel com possibilidade de serem beneficiados pela regularização, o sentimento é de alívio, haja vista que o fantasma da possibilidade de a qualquer momento serem despejados de seus lares é uma constante na rotina dos moradores.

Para captar as histórias e sentimentos, foram colhidos depoimentos de alguns moradores que vieram para a Colônia de Lázarus Santa Isabel, como o caso de Waldir Aparecido Nascimento, 51 anos, casado, pai de 2 filhos, que veio para a Colônia em 1973, junto de toda a família em função da avó materna ter sido diagnosticada com hanseníase. Hoje ele ocupa um imóvel que era destinado à moradia de funcionários da Colônia que recentemente tentou reformar e foi impedido pela mantenedora do patrimônio da Colônia.

“Nossa avó era Interna, aí junto dela vieram os filhos, inclusive nossa mãe. Aqui ela começou a trabalhar e conheceu nosso pai que também era filho de interno e funcionário do Hospital. Nascemos, casamos e criamos nossas famílias aqui e ter o registro dos imóveis é um sonho que se realiza”.

Outro caso é das irmãs Solange Augusta Nicolau, 51, casada e Adriana Aparecida Nicolau, 54 anos, casada. Nascidas na Colônia, elas são filhas de funcionários da instituição e netas de internos. Solange ocupa um imóvel destinado à moradia de funcionários enquanto Adriana edificou uma confortável casa em um terreno pertencente à Colônia.

“Achamos sim muito importante, pois apesar do tempo que estamos lá, não significa que temos segurança com relação ao fato de não ter um documento registrado em cartório”.

Outros relatos interessantes são os de Fátima Maria Pereira, 57 anos, divorciada, e sua filha Rhana Carla Pereira, 35 anos, solteira, e sua neta Emilly Carla Pereira, 16 anos. Filha de Internos, Fátima Maria só se mudou para a Colônia no ano de 1997 e realizou a compra do imóvel onde reside através de um contrato particular sob intermediação de uma imobiliária da região.

“Ter o documento vai ser ótimo. Hoje não temos segurança alguma sobre a propriedade. Quis aumentar a minha casa e o pessoal da Colônia esteve aqui e disse que eu não posso alterar a estrutura da minha casa. Agora com isso aí que estão fazendo será ótimo, tem só que ver se o IPTU não será muito alto.”

“Minha mãe, às vezes, pergunta se o Estado pode nos tirar de lá de uma hora pra outra. Eu creio que não, mas ter segurança com relação a isso é sim muito importante pra nós. Na época que viemos para cá éramos somente minha mãe e eu. Hoje envolve a Emilly também”

## **CONCLUSÃO.**



Conforme os estudos apresentados neste artigo, resta evidenciado que a ocupação irregular do solo causa problemas dos mais diversos níveis, conflitos humanos, problemas na atuação do poder público em fornecer os serviços básicos, falta de legitimação de propriedade, dentre outros.

Contudo, o que de especial sobreleva ressaltar no presente trabalho é que, muito embora, o meio político nacional, hoje, seja sinônimo de corrupção e desonestidade, verdadeira universidade aos filhos desta pátria de como não ser um cidadão, é notar que pessoas, mesmo inseridas nessa ambiente corrompido, tenham a criatividade e o empenho necessários para arquitetarem soluções viáveis – à vista da Lei 13.465/2017; que nas administrações municipais, quando os cargos de confiança são destinados a pessoas capacitadas, probas e com visão voltada ao coletivo, ao invés de serem “poleiros de aves ornamentais”, e que os concursos públicos das atividades estatais como o Registro Imobiliário de Betim além de selecionarem pessoas capacitadas tecnicamente, também acabam por eleger seres humanos sensíveis com o próximo, é possível e viável que notáveis ocupantes de funções públicas, verdadeiramente façam diferença na vida do cidadão comum; isso é a amostra ideal da verdadeira República que todos esperamos para as gerações por vir.

## REFERÊNCIAS

Biblioteca Digital da Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais – ALMG. Disponível em: <<https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/4725>>. Acesso em 20 de outubro de 2019.

Biblioteca Digital da Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais – ALMG. Disponível em:

<[https://www.almg.gov.br/export/sites/default/consulte/arquivo\\_diario\\_legislativo/pdfs/2017/11/L20171102.pdf](https://www.almg.gov.br/export/sites/default/consulte/arquivo_diario_legislativo/pdfs/2017/11/L20171102.pdf)>. Acesso em 13 de outubro de 2019.

BRASIL. Lei Federal 13.465/17. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em 28 de julho de 2019.

BRASIL. Lei 10.257, de 10 de Julho de 2001, art. 41, I. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm)>. Acesso em 20 de Novembro de 2019

CUNHA, Michely Freire Fonseca. Manual de Regularização Fundiária Urbana REURB. Editora Jus Podivm. Salvador, 2019.

Organização das Nações Unidas – ONU. Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/acao/assentamentos-humanos/>>. Acesso em 28 de julho de 2019.

MARKO, Rafael. “Estudo da Abrainc/FGV projeta demanda habitacional até 2027”. 16.10.2018. Disponível em <<https://sindusconsp.com.br/estudo-da-abrainc-fgv-projeta-demanda-habitacional-ate-2027/>>. Acesso em 28 de julho de 2019.

Banco de dados. Disponível em < <http://www.cbicdados.com.br/menu/deficit-habitacional/deficit-habitacional-no-brasil>>. Acesso em 28 de julho de 2019.

BRASIL. Exposição de motivos à Medida Provisória 759/2016 convertida na Lei 13.465/17, disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf)>. Acesso em 31 de outubro de 2019.

Faria, Lina e Santos, Luiz Antônio de Castro - A hanseníase e sua história no Brasil: a história de um “flagelo nacional”. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/hcsm/v22n4/0104-5970-hcsm-22-4-1491.pdf>>. Acesso em 13 de outubro de 2019

FILHO, Mario Simas. “Previsão se Sangue”. Revista “Isto é”. Edição nº 2603 14/11. 05 de Maio de 1999 Disponível em: <[https://istoe.com.br/30754\\_PREVISAO+DE+SANGUE/](https://istoe.com.br/30754_PREVISAO+DE+SANGUE/)>. Acesso em 16 de Agosto de 2019

Fundação Artístico-Cultural de Betim– FUNARBE. Disponível em: <<http://www.funarbe.betim.mg.gov.br/Content/Documentos/Dossies/Bens-tombados/QIII-Dossie-Cine-Teatro-Gloria-Betim-ex17.pdf>>. Acesso em 20 de outubro de 2019.

Fundação Oswaldo Cruz – FIOCRUZ. Disponível em: <<http://www.invivo.fiocruz.br/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?infoid=1182&sid=7>>. Acesso em 13 de outubro de 2019.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas – IBGE. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/betim/panorama>>. Acesso em 31 de outubro de 2019.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. – 8. ed. rev., atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2017, págs. 532/533.

PAIVA, João Pedro Lamana. Regularização fundiária: reflexos sobre as inovações legislativas. In: ENCONTRO NACIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XLIV, 2017, Curitiba: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, 2017. Disponível em: <<http://irib.org.br/files/palestra/xliv-tema-06-joao1.pdf>> Acesso em 07 de Outubro de 2019.

Prefeitura Municipal de Betim. Órgão Oficial Do Município de Betim, de Quinta-feira, 5 de setembro de 2019. Disponível em: <[http://www.betim.mg.gov.br/arquivosorgao/orgaooficial\\_12\\_1785\\_1\\_05092019.pdf](http://www.betim.mg.gov.br/arquivosorgao/orgaooficial_12_1785_1_05092019.pdf)>. Acesso em 07 de outubro de 2019.

Resolução CONAMA 001/1986. Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental. Disponível em: <<http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=23>>. Acesso em 07 de Outubro de 2019

ROUSSEAU, Jean-Jacques. Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens. Brasília, Ed. Universidade de Brasília, 1989.

RUGANI, Jurema Marteleto. Betim, no caminho que vai das Minas à industrialização: a lógica da organização do espaço dos centros industriais metropolitanos. 2001. 186f. Dissertação (mestrado em Arquitetura) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2001. Disponível em: <[https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/MMMD-A6RFBL/1/dissertarq\\_ruganijm.pdf](https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/MMMD-A6RFBL/1/dissertarq_ruganijm.pdf)>. Acesso em 19 de outubro de 2019.

Secretaria de Estado de Saúde de Minas Gerais – SES. Disponível em: <<http://www.saude.mg.gov.br/cib/story/10220-fernando-pimentel-assina-despacho-doando-terreno-para-regularizacao-da-posse-de-imoveis-das-familias-da-ex-colonia-santa-izabel>>. Acesso em 10 de outubro de 2019.

SILVA, José Afonso da. Direito Ambiental Constitucional. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 1994, p. 197.