



FINANCIAMENTO E ESTRATÉGIAS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA ANÁLISE CRÍTICA DAS FONTES TRADICIONAIS E DAS PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

Alfredo Ribeiro Da Cunha Lobo

Resumo:

O presente artigo discute o desafio da regularização fundiária no contexto da urbanização acelerada e da necessidade de inclusão social nas cidades. Avalia-se a eficácia das fontes tradicionais de financiamento e das parcerias público-privadas (PPPs) como mecanismos para viabilizar a regularização fundiária, essencial para o desenvolvimento urbano sustentável, o direito à moradia e a promoção da inclusão social. Através de uma revisão bibliográfica e análise de casos selecionados, o estudo identifica lacunas no conhecimento sobre a eficácia de diferentes modelos financeiros para a regularização fundiária e sugere a necessidade de investigação detalhada sobre estratégias de financiamento, considerando a complementaridade entre as fontes tradicionais e as PPPs. Propõe-se que as PPPs podem oferecer uma solução eficiente e sustentável, pela capacidade de mobilizar recursos financeiros e expertise técnica do setor privado, mas destaca-se também a importância da integração das fontes tradicionais de financiamento com as PPPs para garantir uma abordagem mais holística e adaptável à regularização fundiária. O artigo conclui que a combinação de diferentes estratégias de financiamento pode oferecer uma estrutura mais robusta e flexível para enfrentar os desafios da regularização fundiária, enfatizando a necessidade de políticas públicas que incorporem uma abordagem diversificada em relação às estratégias de financiamento.

Palavras-chave: financiamento da regularização fundiária; eficiência e sustentabilidade das PPPs; legislação de regularização fundiária; políticas habitacionais inclusivas.

1. INTRODUÇÃO

A urbanização acelerada e a necessidade de integrar comunidades em áreas regularizadas têm impulsionado a discussão sobre as melhores práticas de regularização fundiária. Esta área, crucial para o desenvolvimento urbano sustentável, enfrenta desafios significativos em termos de financiamento e implementação de estratégias eficazes. Dentro do amplo espectro da gestão urbana, a regularização fundiária destaca-se como uma questão premente, essencial para garantir o direito à moradia e promover a inclusão social nas cidades. Observa-se que a regularização fundiária é fundamental para a estabilidade social e o crescimento econômico das áreas urbanas. Sabe-se que o acesso a financiamento adequado é um dos maiores obstáculos para a execução de projetos de regularização. Neste contexto, a



análise das fontes tradicionais de financiamento, bem como das parcerias público-privadas (PPPs), torna-se relevante para entender as possibilidades e limitações existentes.

A revisão bibliográfica aponta que, apesar dos esforços contínuos para melhorar os mecanismos de financiamento da regularização fundiária, persistem lacunas significativas no conhecimento sobre a eficácia de diferentes modelos financeiros. Pesquisas anteriores (Vieira, 2022; Homsy, 2014; Oliveira; Nuñez, 2014) têm destacado tanto os benefícios quanto os desafios das PPPs na gestão de projetos de infraestrutura urbana. No entanto, há uma carência de estudos aprofundados que se contraponham às fontes tradicionais de financiamento às PPPs especificamente no contexto da regularização fundiária. Esta lacuna na literatura sugere a necessidade de uma investigação mais detalhada sobre as estratégias de financiamento para a regularização fundiária, considerando a potencial complementaridade e sinergia entre fontes tradicionais de financiamento e PPPs. Além disso, destaca-se uma controvérsia metodológica sobre a avaliação da eficácia dessas estratégias, indicando a importância de um novo olhar sobre a questão. Portanto, este artigo propõe-se a explorar como diferentes estratégias de financiamento, incluindo as PPPs, podem ser efetivamente aplicadas à regularização fundiária. Questiona-se: qual é a eficácia relativa das fontes tradicionais de financiamento em comparação com as PPPs para a implementação de programas de regularização fundiária?

Partindo das hipóteses propostas, argumenta-se que as PPPs podem oferecer uma solução mais eficiente e sustentável para o financiamento da regularização fundiária, em comparação com as fontes tradicionais. Esta eficiência é atribuída à capacidade das PPPs de mobilizar recursos financeiros e expertise técnica do setor privado, o que pode acelerar a implementação de projetos de regularização e ampliar o seu alcance.

Para alcançar os objetivos propostos, o artigo adota uma metodologia que inclui análise comparativa de literatura existente, estudo de casos selecionados de PPPs aplicadas à regularização fundiária, e análise de dados secundários sobre fontes tradicionais de financiamento. Esta abordagem metodológica visa proporcionar uma compreensão abrangente das vantagens e limitações de cada estratégia de financiamento, bem como identificar as melhores práticas e modelos sustentáveis para a implementação de programas de regularização fundiária.



2. FONTES TRADICIONAIS DE FINANCIAMENTO

2.1 Contextualização Histórica e Jurídica

A análise histórica e jurídica das fontes tradicionais de financiamento para a regularização fundiária no Brasil revela um processo complexo marcado por disputas de poder, transformações legislativas e implicações socioeconômicas significativas. Desde a chegada dos colonizadores europeus, a terra no Brasil assumiu um papel central na dinâmica social, econômica e política, passando por diferentes regimes de posse e propriedade que refletiram e moldaram a estrutura socioeconômica do país (Santos, 2009).

Inicialmente, a distribuição de terras no Brasil colonial se deu através do sistema de capitânicas hereditárias e, posteriormente, das sesmarias, visando à exploração agrícola e ao povoamento do território. Esse sistema favoreceu a concentração fundiária e a formação de grandes latifúndios, perpetuando um modelo agrário baseado na monocultura exportadora e no trabalho escravo. Com a Independência do Brasil e a necessidade de reorganização do território, a Lei de Terras de 1850 marcou um ponto de inflexão ao proibir a aquisição de terras devolutas por meio da ocupação, instituindo a compra como única forma legítima de acesso à propriedade fundiária. Esse mecanismo legal visava não apenas à regularização fundiária, mas também à atração de mão de obra imigrante para substituir a força de trabalho escrava, iminente à abolição. Contudo, a Lei de Terras aprofundou a exclusão social e dificultou o acesso à terra por parte das camadas mais pobres da população, especialmente os escravos libertos e imigrantes sem recursos (Celso, 2018).

No século XX, o processo de urbanização acelerado e a migração campo-cidade exacerbaram os desafios relacionados à regularização fundiária nas áreas urbanas. O direito à moradia e a função social da propriedade tornaram-se temas centrais nas discussões sobre reforma urbana e acesso à terra. A Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade, de 2001, representaram avanços importantes na legislação, ao reconhecerem a função social da propriedade e estabelecerem diretrizes para a política urbana, visando à democratização do acesso à terra e à moradia digna (Celso, 2018).

Entretanto, a efetiva implementação desses princípios enfrenta desafios significativos, refletindo tensões históricas entre modelos de desenvolvimento excludentes e a busca por uma sociedade mais justa e igualitária. A regularização fundiária no Brasil continua a ser um processo complexo, influenciado por fatores históricos, sociais, econômicos e políticos, que



demanda ações coordenadas do Estado, da sociedade civil e do setor privado para superar os obstáculos à garantia do direito à moradia e à função social da propriedade.

2.2 Breve histórico sobre as fontes tradicionais de financiamento para a regularização fundiária

A trajetória do financiamento para a regularização fundiária no Brasil é marcada por uma evolução legislativa e institucional complexa, que reflete as diversas tentativas de abordagem dos desafios associados à urbanização acelerada e à necessidade de integração das comunidades em áreas regularizadas. Este histórico se entrelaça com o desenvolvimento urbano do país e com as políticas habitacionais implementadas ao longo dos anos, evidenciando uma série de iniciativas governamentais e não governamentais. Inicialmente, a regularização fundiária e o financiamento associado a ela eram quase inexistentes, refletindo a ausência de uma política habitacional estruturada e de um marco legal específico para tratar da questão. A situação começou a mudar com a promulgação da Constituição Federal de 1988, que reconheceu o direito à moradia como um dos direitos sociais e estabeleceu a função social da propriedade. Este foi um ponto de inflexão importante, pois abriu caminho para uma série de leis e programas destinados a promover a regularização fundiária e o acesso à habitação digna (Santos, 2009).

Nos anos seguintes, diversas iniciativas foram tomadas no sentido de viabilizar a regularização fundiária. Entre elas, destaca-se a criação do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que consolidou as diretrizes para a política urbana e estabeleceu instrumentos jurídicos e financeiros para promover a regularização fundiária e o desenvolvimento urbano. Esse marco legal significou um avanço importante ao estabelecer a gestão democrática da cidade e ao reconhecer a necessidade de se promover a regularização fundiária como meio para garantir o direito à moradia e à cidade (Cappelli *et al*, 2021). Paralelamente às iniciativas legais, os financiamentos para a regularização fundiária começaram a ser mais sistematicamente organizados e disponibilizados por meio de programas federais, como o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e o Minha Casa Minha Vida (MCMV), este último lançado em 2009. Esses programas representaram um importante instrumento de financiamento para a regularização fundiária, ao alocar recursos significativos para a implementação de projetos de habitação social e regularização de assentamentos (Cappelli *et al*, 2021).

Outra fonte de financiamento que se tornou relevante para a regularização fundiária foi o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), criado para apoiar



financeiramente projetos de habitação de interesse social, incluindo a regularização de assentamentos precários. Além desses, diversos estados e municípios implementaram seus próprios programas de financiamento para a regularização fundiária, utilizando recursos próprios ou em parceria com o governo federal e organizações não governamentais (Cappelli *et al.*, 2021).

Apesar dos avanços, o financiamento da regularização fundiária no Brasil ainda enfrenta desafios significativos. A complexidade dos processos de regularização, a escassez de recursos financeiros dedicados especificamente a essa finalidade e a necessidade de integração entre diferentes níveis de governo e entre políticas habitacionais e urbanas são alguns dos obstáculos que persistem. Ainda assim, o histórico de financiamento para a regularização fundiária no país demonstra um progresso contínuo na busca por soluções que garantam o direito à moradia digna e à cidade para todos.

2.3 Bases legais que sustentam tais fontes de financiamento

A implementação das políticas de regularização fundiária no Brasil é sustentada por um robusto arcabouço legal que não apenas reconhece o direito à moradia como um direito social fundamental, mas também estabelece mecanismos específicos para o financiamento e a execução da regularização fundiária. Este capítulo examina as principais legislações e instrumentos jurídicos que formam a base legal para as fontes de financiamento da regularização fundiária, delineando um panorama da evolução legislativa que tem por objetivo tornar efetivo o direito à moradia.

Inicialmente, a Constituição Federal de 1988 marcou um ponto de virada na abordagem legal e política da questão habitacional no Brasil ao incluir o direito à moradia no artigo 6º, a Constituição, colocando as bases para o desenvolvimento de políticas públicas voltadas à regularização fundiária. Importante ressaltar, a Constituição também estabeleceu, em seu artigo 182, que a política de desenvolvimento urbano executada pelo Poder Público municipal tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, o que implica diretamente na necessidade de políticas de regularização fundiária (Brasil, 1988). Promulgado em 2001 pela Lei nº 10.257, o Estatuto da Cidade representa um marco na legislação urbanística brasileira, fornecendo diretrizes para a política urbana com foco na função social da propriedade. Este estatuto legal introduziu instrumentos



jurídicos e financeiros, como o direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, e o IPTU progressivo no tempo, que podem ser utilizados para promover a regularização fundiária e financiar aquisição de áreas para habitação de interesse social (Brasil, 2001).

A Lei nº 11.977/2009, conhecida como a Lei do MCMV, ampliou significativamente as possibilidades de financiamento para a regularização fundiária. Esta legislação não apenas estabeleceu o Programa MCMV, mas também previu a regularização fundiária como uma de suas vertentes, criando um mecanismo para a conversão de áreas irregulares em áreas legalizadas, com o financiamento para tal proveniente tanto de recursos federais quanto da participação do setor privado (Brasil, 2009). A Lei nº 13.465/2017, ou popularmente conhecida como Regularização Fundiária Urbana (REURB), consolidou e expandiu as bases legais para a regularização fundiária no Brasil. Este dispositivo legal visa a formalização de núcleos urbanos informais, conferindo segurança jurídica, melhorando as condições de vida de seus ocupantes e integrando essas áreas ao tecido urbano formal. A lei estabelece dois tipos principais de regularização fundiária: a REURB de Interesse Social (REURB-S) e a REURB de Interesse Específico (REURB-E), além de introduzir a possibilidade de sua aplicação em contextos rurais sob determinadas condições (Brasil, 2017).

A REURB-S, destinada a núcleos habitados predominantemente por população de baixa renda, objetiva a concessão gratuita da titulação dos imóveis aos ocupantes, assegurando também a implementação de infraestrutura básica pelo Poder Público. Esta modalidade reflete a intenção do legislador de promover a justiça social e o acesso à moradia digna para as camadas mais vulneráveis da população. Por outro lado, a REURB-E aplica-se a situações que não se enquadram nos critérios de interesse social. Nesta modalidade, os custos relativos à infraestrutura necessária para a regularização devem ser suportados pelos particulares. Contudo, em casos onde famílias de baixa renda estejam envolvidas, o Município assume a responsabilidade pelo projeto, sem onerar esses ocupantes (Brasil, 2017). Além de seu foco urbano, a REURB contempla a possibilidade de aplicação em áreas rurais que apresentem características urbanas, conforme estabelecido pelo art. 11, § 6º da Lei nº 13.465/2017 e regulamentado pelo Decreto nº 9.310/2018. Essa extensão para o meio rural reconhece a existência de ocupações que, apesar de localizadas em zonas rurais, desempenham funções e apresentam características tipicamente urbanas. Para esses casos, a REURB se apresenta como uma ferramenta para a regularização dessas áreas, contribuindo para a segurança jurídica e a promoção do desenvolvimento sustentável.



O processo de Regularização Fundiária Rural (REFOR), embora relacionado, destina-se especificamente à regularização de imóveis rurais, promovendo a segurança jurídica e o cumprimento da função social da propriedade. A REFOR visa facilitar o processo de formalização dessas propriedades, considerando critérios que assegurem a preservação ambiental, a não utilização do imóvel para atividades ilícitas e a promoção de práticas sustentáveis. A Lei nº 13.465/2017 representa um avanço significativo nas políticas de regularização fundiária no Brasil, oferecendo um arcabouço jurídico que aborda tanto contextos urbanos quanto rurais. Por meio da REURB e da REFOR, o legislador brasileiro busca não apenas integrar áreas informais ao ordenamento territorial, mas também promover o desenvolvimento sustentável, a justiça social e o direito à moradia digna. Esta legislação destaca a importância da colaboração entre os diferentes níveis de governo e a sociedade civil para a efetiva implementação das políticas de regularização fundiária, visando o bem-estar coletivo e a melhoria das condições urbanísticas e ambientais das áreas afetadas (Brasil, 2017).

Ao possibilitar que a iniciativa privada participe mais ativamente dos processos de regularização, esta lei ampliou significativamente as fontes de financiamento disponíveis para tais iniciativas. Diversos autores (Cappelli *et al*, 2021) discutem a REURB, apontando-a como uma solução viável para o desafio histórico de integrar assentamentos informais ao tecido urbano legal e planejado, contribuindo para o acesso à moradia digna e ao desenvolvimento urbano sustentável.

Apesar do avanço legislativo, a implementação efetiva das políticas de regularização fundiária enfrenta desafios significativos, especialmente quanto à mobilização de recursos financeiros sustentáveis e à integração eficaz entre os diferentes níveis de governo e a sociedade civil. A eficácia das leis e dos instrumentos jurídicos descritos depende, portanto, da capacidade dos atores envolvidos em navegar o complexo cenário legal e político e em mobilizar os recursos necessários para tornar o direito à moradia uma realidade palpável para a população brasileira.

2.4 Detalhamento de fontes como fundos públicos, emendas parlamentares, e financiamento internacional

Os fundos públicos representam uma parcela significativa do financiamento para projetos de desenvolvimento urbano e habitação. No contexto brasileiro, o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e o FNHIS desempenham papéis cruciais. Esses fundos são alimentados por diversas fontes, incluindo



orçamentos governamentais federais, estaduais e municipais, além de contribuições de instituições financeiras nacionais e internacionais. A análise da nota técnica de Balbim (2023) pelo IPEA mostra que o programa MCMV foi significativamente impactado por mudanças políticas e econômicas, com um foco na reorientação para o Novo-MCMV. Essas mudanças evidenciam a necessidade de diversificação e ampliação das fontes de financiamento, contemplando não só fundos públicos, mas também PPPs e financiamento internacional.

No cenário internacional, instituições como o Banco Mundial, o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e a Agência Francesa de Desenvolvimento (AFD) oferecem linhas de crédito e assistência técnica para projetos de desenvolvimento urbano sustentável. Essas parcerias internacionais podem proporcionar não apenas recursos financeiros, mas também expertise técnica, promovendo inovações e práticas sustentáveis no desenvolvimento de habitações e infraestrutura urbana. As emendas parlamentares têm surgido como uma fonte vital de financiamento para projetos específicos em níveis local e regional. Essas emendas permitem que deputados e senadores direcionem recursos do orçamento federal para projetos de interesse de suas bases eleitorais (MDR, 2022). No entanto, a utilização dessas emendas requer transparência e critérios claros para assegurar que os recursos sejam empregados de maneira eficiente e em projetos que atendam às necessidades reais da população.

A legislação relacionada às emendas parlamentares, como apresentada no documento elaborado pelo Ministério do Desenvolvimento Regional (2022), sugere que há um esforço para alinhar esses recursos com políticas de desenvolvimento urbano e habitação social. Contudo, é fundamental estabelecer mecanismos de fiscalização e avaliação de impacto para garantir que os investimentos realizados por meio de emendas parlamentares contribuam efetivamente para o bem-estar social e o desenvolvimento sustentável. A diversificação das fontes de financiamento para políticas de habitação e desenvolvimento urbano é essencial para enfrentar o déficit habitacional e promover a urbanização sustentável. A cooperação entre governos, setor privado e instituições financeiras internacionais pode ampliar significativamente o alcance e a eficácia dessas políticas.

2.5 Prós e contras dessas fontes, considerando eficácia, acessibilidade, sustentabilidade e impactos legais

Como apresentado anteriormente, os fundos públicos constituem uma das principais vertentes do financiamento para projetos de desenvolvimento urbano e regularização fundiária no Brasil. A alocação de recursos através do FAR, do FDS e do FNHIS tem desempenhado um



papel crucial na promoção de políticas habitacionais e de regularização fundiária (Cappelli *et al*, 2021). Esta seção busca explorar os prós e contras associados ao uso de fundos públicos nesse contexto, com base em análises acadêmicas e relatórios de pesquisa.

A principal vantagem dos fundos públicos reside na sua capacidade de direcionamento focado para projetos de regularização fundiária, proporcionando acessibilidade às populações vulneráveis. Conforme aponta Romeiro, Costa e Castro (2022), os fundos públicos permitem uma implementação de políticas habitacionais que priorizam as áreas de maior necessidade, promovendo equidade social e redução de desigualdades. Outro aspecto positivo é a estabilidade financeira que os fundos públicos oferecem. Segundo Malheiros (2019), a previsibilidade de recursos é fundamental para o planejamento de longo prazo e a sustentabilidade de projetos de regularização fundiária, permitindo uma continuidade nas políticas habitacionais independentemente de oscilações econômicas momentâneas.

A gestão desses recursos sob regulamentações governamentais promove uma maior transparência e *accountability*. Romeiro, Costa e Castro (2022) destacam que os mecanismos de controle e fiscalização associados aos fundos públicos contribuem para a eficiência na utilização dos recursos, reduzindo riscos de corrupção e má gestão. A dependência da situação fiscal do governo é uma vulnerabilidade significativa dos fundos públicos. Como observado por Reis e Oliveira (2017), a alocação de recursos para a regularização fundiária pode ser severamente impactada por crises econômicas, resultando em cortes orçamentários que comprometem a continuidade e efetividade das políticas habitacionais.

A burocracia envolvida na alocação de fundos públicos é um obstáculo notável. Romeiro, Costa e Castro (2022) argumentam que os processos burocráticos não apenas atrasam a implementação de projetos essenciais, mas também desestimulam a participação de comunidades e entidades no processo de regularização fundiária. A politização do direcionamento de recursos é uma desvantagem que não pode ser ignorada. Reis e Oliveira (2017) advertem sobre o risco de os fundos públicos serem utilizados para atender a interesses políticos particulares, em detrimento das necessárias políticas de regularização fundiária, comprometendo assim a objetividade e a justiça na distribuição dos recursos.

Embora os fundos públicos representem uma ferramenta vital para o financiamento da regularização fundiária no Brasil, é imperativo reconhecer tanto suas potencialidades quanto suas limitações.



3. PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS (PPP)

3.1 Marco Legal das PPPs no Brasil

As PPPs são regidas no Brasil pela Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, que estabelece um marco legal para a formação de parcerias entre o setor público e o privado. Esta legislação define as modalidades de parceria, os critérios para a sua formação, bem como os mecanismos de financiamento, gestão e fiscalização dessas parcerias. O principal objetivo da lei é promover o desenvolvimento de infraestrutura pública e a prestação de serviços públicos de forma mais eficiente, recorrendo à capacidade técnica e financeira do setor privado (Périco; Rebelatto, 2005).

A Lei das PPPs contempla duas modalidades principais: a Concessão Patrocinada e a Concessão Administrativa. A primeira refere-se a parcerias em que o serviço público é prestado pelo parceiro privado, sendo o pagamento composto por tarifa cobrada dos usuários e complementação governamental. Já a Concessão Administrativa é caracterizada pela prestação de serviços em que o Estado é o único cliente, não havendo cobrança de tarifas aos usuários finais (Sarmiento, 2016).

A inclusão das PPPs como uma estratégia para a regularização fundiária requer uma análise detalhada da aplicabilidade desse modelo à especificidade dos projetos de regularização. Tal aplicabilidade deve ser considerada à luz das necessidades de investimento em infraestrutura básica, serviços urbanos essenciais e outras intervenções necessárias para a integração de áreas irregularmente ocupadas ao tecido urbano formal.

O uso das PPPs na regularização fundiária pode se dar por meio da Concessão Administrativa, onde o Estado contrata o setor privado para realizar a urbanização e regularização de assentamentos precários. Esse modelo permite que o setor privado assuma a responsabilidade pela execução de obras de infraestrutura, provisão de serviços básicos e regularização de títulos de propriedade, com o governo cobrindo os custos dessas intervenções (Sarmiento, 2016). A eficiência gerencial e operacional associada ao setor privado pode contribuir para a aceleração dos processos de regularização e urbanização, além de promover a sustentabilidade financeira dos projetos.

No entanto, a implementação de PPPs em projetos de regularização fundiária implica desafios significativos, incluindo a necessidade de garantir a equidade no acesso aos serviços urbanos, a participação comunitária no processo de regularização e a transparência e *accountability* nas relações contratuais. Ademais, a complexidade dos processos de



regularização demanda um marco regulatório claro e eficiente, que concilie os interesses públicos com a viabilidade econômica dos projetos para o setor privado.

A consolidação das PPPs como uma ferramenta para a regularização fundiária requer o desenvolvimento de modelos contratuais adaptados às especificidades dessa área, bem como mecanismos eficazes de gestão de riscos, fiscalização e monitoramento. A elaboração de políticas públicas e marcos regulatórios que favoreçam a sinergia entre os setores público e privado é fundamental para otimizar o aproveitamento dos recursos e competências de cada parte (Périco; Rebelatto, 2005; Sarmiento, 2016).

Adicionalmente, estudos de caso podem oferecer insights valiosos para o aprimoramento das práticas nacionais em PPPs aplicadas à regularização fundiária. A análise crítica dessas experiências contribuirá para a formulação de estratégias mais eficientes e equitativas, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável e o direito à moradia digna. Sabendo disso, apresenta-se abaixo alguns estudos de casos relatados no sentido da regularização fundiária com aspectos envolvendo PPP.

3.2 Estudos de caso nacionais

Inicialmente, um notório relato de caso é a Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha (OUCPM), por ser um projeto ambicioso de revitalização e requalificação urbana da região portuária do Rio de Janeiro, implementado através de uma PPP. Este estudo de caso visou explorar a complexidade, os desafios e os resultados preliminares deste projeto, enfatizando seu caráter inovador no contexto da política urbana brasileira (Homsy, 2014).

A região portuária do Rio de Janeiro, compreendendo os bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, possui uma rica história marcada por períodos de prosperidade e de declínio. Historicamente, esta área desempenhou um papel central no desenvolvimento econômico e social da cidade, sendo um dos principais pontos de entrada de escravos africanos no Brasil e um importante centro comercial até meados do século XX. No entanto, com o passar das décadas, a região entrou em um processo de degradação urbana, agravado pela transferência das atividades portuárias para locais mais modernos e pela falta de políticas públicas efetivas de revitalização (Homsy, 2014).

O projeto Porto Maravilha surgiu como resposta a essas problemáticas, fundamentado na Lei Complementar nº 101/2009, que instituiu a OUCPM. Esta legislação estabeleceu as diretrizes para a requalificação da área, introduzindo mecanismos de financiamento inovadores, como a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), e delineando



a participação de diversos agentes no processo, incluindo o poder público municipal, investidores privados e a comunidade local (Homsy, 2014).

A OUCPM é caracterizada por sua abordagem integrada, visando não apenas a requalificação física do espaço urbano, mas também a promoção do desenvolvimento social e econômico sustentável da região. Para tanto, o projeto englobou uma série de intervenções urbanas, incluindo a reabilitação de infraestruturas básicas, a criação de espaços públicos de qualidade, a construção de novas unidades habitacionais e a preservação do patrimônio histórico e cultural. A implementação da OUCPM foi viabilizada por meio de uma PPP estabelecida entre a Prefeitura do Rio de Janeiro e o Consórcio Porto Novo, formado por empresas líderes no setor de construção e serviços urbanos. Esta parceria permitiu a mobilização de recursos financeiros significativos para o projeto, estimados em mais de R\$8 bilhões, provenientes tanto do setor público quanto do privado (Homsy, 2014).

Um dos aspectos inovadores da OUCPM é o uso dos CEPACs como instrumento de financiamento. Estes títulos, negociados no mercado de capitais, possibilitaram a captação de recursos antecipadamente, garantindo a viabilidade financeira do projeto. Além disso, a modelagem da PPP inclui mecanismos de governança e de compartilhamento de riscos entre os parceiros, assegurando uma maior eficiência e transparência na execução das obras (Homsy, 2014).

Desde o início de sua implementação, a OUCPM tem gerado impactos positivos na região portuária, contribuindo para a sua revitalização física e econômica. A melhoria da infraestrutura urbana e a criação de novos espaços públicos têm atraído investimentos privados em diversos setores, fomentando a geração de empregos e a valorização imobiliária. Ademais, o projeto tem promovido a inclusão social por meio de programas habitacionais destinados à população de baixa renda e de iniciativas de preservação do patrimônio cultural da região (Homsy, 2014).

Contudo, a OUCPM enfrenta desafios significativos, especialmente no que diz respeito à integração comunitária e à sustentabilidade ambiental. A transformação da região tem suscitado questionamentos sobre o risco de gentrificação e deslocamento de populações tradicionais. Além disso, a complexidade das intervenções urbanas requer uma visão mais holística sobre a OUC do Porto Maravilha e suas implicações no tecido urbano e social da região.



Ainda no contexto carioca, por apresentar uma complexidade ímpar, o estudo de caso sobre a regularização fundiária urbana em favelas cariocas, conforme apresentado por Fabiana Luci de Oliveira e Izabel Saenger Nuñez (2014), ilumina os desafios e avanços nas políticas públicas destinadas à efetivação dos direitos fundamentais à moradia e à propriedade em comunidades historicamente marginalizadas. Este estudo aborda especificamente as favelas do Cantagalo e Vidigal, na Zona Sul, e parte do Complexo do Alemão, na Zona Norte do Rio de Janeiro, oferecendo uma visão detalhada do processo de regularização fundiária nestas áreas.

Inicialmente, vale ressaltar e revisitar brevemente a trajetória das políticas públicas voltadas para favelas, por ser marcada por uma longa história de descontinuidade e interrupção. Contudo, os autores (Oliveira; Nuñez, 2014) acreditam que a partir da Constituição de 1988 e de leis subsequentes como o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), observa-se um avanço considerável nos mecanismos de regularização fundiária. No entanto, o artigo destaca que, paralelamente aos progressos legais, emergiu o problema do medo da "expulsão branca", refletindo a preocupação com o deslocamento de populações devido à especulação imobiliária.

A análise das favelas escolhidas revela que a ocupação do solo urbano por suas populações constitui uma forma de reivindicação dos direitos à moradia e à propriedade. Essas áreas são descritas como ocupações urbanas "autoproduzidas", surgidas espontaneamente e marcadas por irregularidades jurídicas e urbanísticas. O estudo ressalta a transformação na percepção sobre favelas, que passaram a ser vistas não apenas como problemas, mas também como soluções potenciais para a crise habitacional urbana. O papel dos marcos regulatórios, desde a Constituição até iniciativas mais recentes, é enfatizado como crucial para a promoção da regularização fundiária. Especial atenção é dada à Lei do MCMV (Lei 11.977/2009), que introduziu instrumentos inovadores como a demarcação urbanística, a legitimação de posse e a usucapião administrativa, facilitando o processo de regularização em áreas de interesse social (Oliveira; Nuñez, 2014).

Através de entrevistas e pesquisas com moradores das favelas em estudo, o estudo evidencia a complexidade do cenário de regularização fundiária no Rio de Janeiro. Enquanto muitos moradores expressam o desejo por reconhecimento legal e segurança na posse de suas moradias, surgem preocupações quanto às consequências da legalização, como a especulação imobiliária e o risco de gentrificação. Essas preocupações refletem a tensão entre o direito à moradia e os desafios impostos pela dinâmica do mercado imobiliário nas cidades (Oliveira; Nuñez, 2014).





Em conclusão, o estudo de caso das favelas cariocas ilustra os esforços para a efetivação dos direitos à moradia e à propriedade em contextos de alta complexidade urbana e social. Destaca-se a necessidade de políticas públicas que não apenas avancem na legalização da posse, mas também garantam a permanência das comunidades e sua integração sustentável ao tecido urbano, enfrentando desafios como a especulação imobiliária e a exclusão social. Este estudo contribui para o entendimento de como as políticas de regularização fundiária podem ser implementadas de maneira a respeitar os direitos fundamentais das populações em favelas, dentro de um quadro de justiça social e desenvolvimento urbano inclusivo.

Já o estudo de caso de Vieira (2016) no Jardins Mangueiral, bairro localizado a aproximadamente 20 quilômetros de Brasília/DF, ilustra uma PPP voltada para habitação social na capital brasileira. A análise revela a complexidade dessa parceria, destacando tanto suas contribuições quanto os desafios que ela representa para a política habitacional e a gestão urbana.

O Jardins Mangueiral é um projeto habitacional desenvolvido sob o modelo de PPP, situado no território do Distrito Federal (DF). O objetivo dessa iniciativa era atualizar a concepção de habitat como mercadoria, alinhando-se às dinâmicas globais de homogeneização do espaço. O projeto visa não apenas atender à necessidade de moradia para classes com menor poder aquisitivo, mas também integrar o habitat à lógica de reprodução das relações sociais de produção, enfatizando o controle e direcionamento do cotidiano através do espaço habitacional (Vieira, 2016).

A parceria foi estruturada com base na Lei Federal nº 11.079/2004, que estabelece os princípios para a formação de PPPs no Brasil. Esse marco legal permite a colaboração entre o setor público e privado na execução de projetos de interesse público, incluindo habitação social. O Jardins Mangueiral, especificamente, exemplifica como o governo local e empresas privadas podem colaborar para desenvolver projetos habitacionais, fornecendo moradias a preços acessíveis e contribuindo para a inclusão social (Vieira, 2016).

A implementação do Jardins Mangueiral foi destacada como parte da solução para o déficit habitacional no DF, focando em uma faixa de renda intermediária. Essa escolha reflete uma tentativa de balancear a demanda por moradia social com a necessidade de atrair investimentos privados e garantir a viabilidade financeira do projeto. O consórcio responsável pela construção do empreendimento foi formado por várias empresas, incluindo a Odebrecht, o



que evidencia a capacidade de atrair grandes investidores para o setor habitacional (Vieira, 2016).

A análise aponta para desafios significativos, como a necessidade de garantir o acesso equitativo aos serviços urbanos e a participação comunitária no processo de desenvolvimento. A experiência do Jardins Mangueiral destaca a complexidade de realizar PPPs na área de habitação social, demandando uma abordagem cuidadosa para alinhar os interesses do setor público e privado com as necessidades da população. Além disso, enfatiza a importância de políticas públicas e marcos regulatórios que promovam a sinergia entre os diferentes setores envolvidos. Este estudo de caso ilustra não apenas a potencial contribuição das PPPs para a redução do déficit habitacional, mas também as nuances e desafios que acompanham a implementação dessas parcerias. A experiência do Jardins Mangueiral serve como um ponto de reflexão sobre como melhorar o modelo de PPP para futuros projetos de habitação social, visando uma maior inclusão social e um desenvolvimento urbano mais equitativo.

Por fim, outro contexto às margens de Brasília é o estudo no Setor Tradicional de Planaltina no DF, que representa um caso paradigmático para a análise da aplicação das PPP no contexto da regularização fundiária urbana sob o regime da Lei 13.465 de 2017. Este caso se destaca não apenas por sua relevância histórica e social, mas também pelas complexidades jurídicas, urbanísticas e ambientais que o envolvem, configurando um cenário desafiador para a implementação de políticas de regularização fundiária (Oliveira, 2019).

O Setor Tradicional de Planaltina é um dos núcleos urbanos informais consolidados mais antigos do DF, com uma ocupação que remonta a períodos anteriores à instalação da cidade. A área é caracterizada por uma ocupação por população de classe média, cuja informalidade foi determinada tanto pela inércia do Poder Público quanto pelo excessivo rigor de legislações anteriores, que dificultavam a regularização de situações consolidadas (Oliveira, 2019).

A aplicação das PPPs no contexto da Lei 13.465 de 2017 e seus dispositivos do Reurb-E, apresentados anteriormente, tem como objetivo mobilizar recursos financeiros, expertise técnica e inovação tecnológica do setor privado para a implementação de projetos de urbanização e regularização fundiária. Isso inclui obras de infraestrutura, provisão de serviços básicos e regularização de títulos de propriedade, com o governo cobrindo os custos dessas intervenções.



A PPP, no caso relatado do Setor Tradicional de Planaltina, enfrenta desafios significativos, incluindo a necessidade de garantir a equidade no acesso aos serviços urbanos, a participação comunitária no processo de regularização e a transparência e *accountability* nas relações contratuais. Além disso, a complexidade dos processos de regularização demanda um marco regulatório claro e eficiente, que concilie os interesses públicos com a viabilidade econômica dos projetos para o setor privado (Oliveira, 2019).

A regularização fundiária do Setor Tradicional de Planaltina por meio de PPPs representa uma abordagem inovadora que pode oferecer soluções eficientes e sustentáveis para o problema da informalidade urbana, de acordo com os autores (Oliveira, 2019). No entanto, para que as PPPs se consolidem como uma ferramenta eficaz neste campo, é fundamental desenvolver modelos contratuais adaptados às especificidades da regularização fundiária, além de mecanismos eficazes de gestão de riscos, fiscalização e monitoramento. O sucesso da aplicação das PPPs neste contexto dependerá da capacidade de articulação entre os diferentes níveis de governo, a sociedade civil e o setor privado, visando otimizar o aproveitamento dos recursos e competências de cada parte. A experiência de Planaltina poderá oferecer insights valiosos para o aprimoramento das práticas de regularização fundiária urbana em outras regiões do Brasil, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável e o direito à moradia digna.

Em suma, a fundamentação jurídica das PPPs no contexto da regularização fundiária desempenha um papel crucial na estruturação de parcerias eficazes entre o setor público e privado. O aprofundamento do conhecimento sobre os marcos legais, os desafios e as oportunidades associadas a essas parcerias é essencial para a concepção de projetos de regularização fundiária que sejam ao mesmo tempo eficientes, justos e sustentáveis.

3.3 Avaliação dos modelos de PPPs apresentados

A eficácia de uma PPP é fortemente influenciada pela clara definição e divisão de responsabilidades entre as partes envolvidas. No Jardins Mangueiral, por exemplo, o consórcio privado foi responsável pela execução das obras de infraestrutura e construção das unidades habitacionais, enquanto o governo local assegurou a viabilização do terreno e a regularização fundiária. Essa divisão permitiu que cada entidade contribuísse com sua expertise específica, potencializando a eficiência do projeto.

Similarmente, na OUCPM, a Prefeitura do Rio de Janeiro e o Consórcio Porto Novo compartilharam responsabilidades, com o setor público concentrando-se na regulamentação e no planejamento urbano, e o setor privado, na execução das obras e na gestão dos serviços



urbanos. A complexidade dessa PPP requer um framework legal robusto para assegurar que todas as responsabilidades sejam adequadamente definidas e cumpridas.

Os benefícios gerados por PPPs podem ser significativos para ambas as partes. No âmbito do Jardins Mangueiral, o setor público beneficiou-se da realização de um projeto habitacional que atendeu às necessidades de moradia de famílias de baixa renda, sem onerar excessivamente os cofres públicos. Para o setor privado, representou a oportunidade de investir em um projeto de grande visibilidade e retorno financeiro garantido pelo governo.

Na Operação Porto Maravilha, os benefícios mútuos incluíram a revitalização de uma área degradada do Rio de Janeiro, com melhorias significativas na qualidade de vida dos habitantes e atratividade para novos investimentos e turismo. O setor privado, por sua vez, beneficiou-se do aumento do valor imobiliário na região e das oportunidades de negócios geradas pela operação.

Entretanto, as PPPs não estão isentas de riscos jurídicos. Disputas contratuais, alterações na legislação, desafios na execução de contratos e questões relacionadas à transparência e à *accountability* podem surgir. No caso do Setor Tradicional de Planaltina, a aplicação da Lei 13.465 de 2017 apresentou desafios jurídicos relacionados à regularização fundiária de áreas ocupadas predominantemente por população de classe média, exigindo um entendimento profundo da legislação para sua efetiva aplicação.

A avaliação dos modelos de PPPs demonstra que, apesar dos desafios, essas parcerias possuem o potencial de gerar benefícios significativos tanto para o setor público quanto para o privado. A divisão clara de responsabilidades, a geração de benefícios mútuos e a mitigação dos riscos jurídicos são elementos chave para o sucesso dessas iniciativas. A adoção de boas práticas de governança, transparência e envolvimento da comunidade são essenciais para maximizar os resultados positivos das PPPs e assegurar que seus objetivos sejam alcançados de maneira sustentável e inclusiva.

4. DISCUSSÃO

A discussão sobre as estratégias de financiamento para a regularização fundiária, especialmente quando comparadas as fontes tradicionais de financiamento com as PPPs, revela uma complexidade que transcende a mera análise econômica, adentrando questões jurídicas, administrativas, sociais e urbanísticas. Este debate se torna ainda mais pertinente diante dos desafios impostos pela urbanização acelerada e pela necessidade de promover a inclusão social e o direito à moradia digna nas cidades.



As fontes tradicionais de financiamento, caracterizadas principalmente pelo uso de fundos públicos oriundos do orçamento estatal, de emendas parlamentares, e de financiamento internacional, têm desempenhado um papel fundamental na implementação de políticas habitacionais e de regularização fundiária no Brasil. A segurança jurídica proporcionada pelo respaldo legal dessas fontes é indiscutível, baseada em uma vasta legislação que abrange desde a Constituição Federal de 1988, passando pelo Estatuto da Cidade até a mais recente Lei Reurb (Lei nº 13.465/2017).

Por outro lado, as PPPs surgem como uma alternativa inovadora, na qual o setor privado é convidado a participar do financiamento e da execução de projetos de regularização fundiária. A Lei nº 11.079/2004, que regulamenta as PPPs no Brasil, oferece um marco legal que busca equilibrar os interesses públicos com a eficiência e a capacidade de investimento do setor privado. Essa legislação estabelece diretrizes claras para a formação, execução e fiscalização das PPPs, visando mitigar riscos jurídicos e garantir a transparência e *accountability* nos projetos.

No contexto da implementação de políticas de regularização fundiária, as fontes de financiamento tradicionais e as PPPs representam modalidades complementares, cada qual com suas peculiaridades, vantagens e limitações. Esta análise procura elucidar, sob uma perspectiva argumentativa expositiva, os principais aspectos dessas modalidades de financiamento, contribuindo para um entendimento mais aprofundado sobre suas implicações no âmbito da regularização fundiária.

As fontes tradicionais de financiamento, sustentadas primariamente por recursos públicos, têm como uma de suas principais vantagens a segurança jurídica. Essa segurança é decorrente da aderência a uma legislação consolidada e a processos administrativos bem definidos, conferindo previsibilidade e estabilidade aos projetos de regularização fundiária. A segurança jurídica, conforme destacado por autores como Oliveira (2019), é fundamental para garantir o direito à moradia e a realização efetiva de políticas habitacionais, oferecendo um arcabouço legal para a atuação do Estado na regulação do uso do solo urbano e na promoção da equidade territorial.

Além disso, a equidade emerge como uma vantagem intrínseca às fontes tradicionais de financiamento. A capacidade do Estado em direcionar recursos para as camadas mais vulneráveis da população, conforme analisado por Vieira (2016), permite uma distribuição mais justa dos benefícios da regularização fundiária, promovendo a inclusão social e combatendo



desigualdades urbanas. Tal perspectiva é corroborada pela premissa de que políticas habitacionais devem contemplar as necessidades dos segmentos mais desfavorecidos, assegurando-lhes acesso a moradias adequadas e a serviços urbanos essenciais.

No entanto, essas fontes de financiamento não estão isentas de limitações. A dependência fiscal do Estado, como aponta Balbim (2023), implica uma vulnerabilidade às flutuações econômicas e às decisões político-orçamentárias, podendo comprometer a continuidade e a expansão de programas de regularização fundiária em momentos de crise financeira. A burocracia associada à alocação e à gestão de recursos públicos também é destacada como um fator limitante, pois pode retardar a implementação de projetos urgentes e necessários à efetivação do direito à moradia, conforme discutido por Malheiros (2019), Reis, Oliveira (2017), Romeiro, Costa e Castro (2022).

As PPPs surgem como uma alternativa que busca combinar a eficiência operacional e a capacidade de investimento do setor privado com as prerrogativas de interesse público do Estado. A eficiência e a inovação, atribuídas à participação privada, podem acelerar a execução de projetos de regularização fundiária e introduzir tecnologias e métodos gerenciais avançados no setor habitacional, como evidenciado por Romeiro, Costa e Castro (2022). Adicionalmente, a capacidade de investimento destacada por estas parcerias permite superar limitações orçamentárias do setor público, mobilizando recursos financeiros significativos para a viabilização de projetos de grande escala.

Contudo, a implementação de PPPs não está livre de desafios. A complexidade jurídica e de gestão dessas parcerias requer um arcabouço legal sólido e mecanismos eficientes de fiscalização para assegurar a conformidade dos projetos com os objetivos de interesse público. Ademais, o risco de exclusão, decorrente da potencial priorização de áreas de maior interesse comercial pelo setor privado, pode resultar em processos de gentrificação e no deslocamento de populações vulneráveis, como discutido por Homsy (2014). Tais aspectos demandam uma reflexão crítica sobre os modelos de PPP aplicados à regularização fundiária, visando aprimorar sua efetividade e sua contribuição para o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo.

A análise das fontes tradicionais de financiamento e das PPPs no contexto da regularização fundiária evidencia um panorama complexo, no qual vantagens e limitações se entrelaçam. Reconhece-se a importância de ambos os modelos para a promoção de políticas habitacionais eficazes, sendo imperativa a busca por estratégias que maximizem seus benefícios enquanto mitigam suas desvantagens.



5. CONCLUSÃO

A presente análise sobre o financiamento e estratégias para a regularização fundiária conduziu a uma revisão abrangente das fontes tradicionais de financiamento e das PPPs, destacando suas implicações, vantagens e limitações dentro do contexto específico da regularização fundiária. O exame das diferentes modalidades de financiamento revela que tanto as fontes tradicionais quanto as PPPs possuem papel fundamental no avanço da regularização fundiária, contribuindo cada uma à sua maneira para o enfrentamento dos desafios urbanos contemporâneos.

Este estudo demonstrou que as fontes tradicionais de financiamento, baseadas em recursos públicos e legislados por um arcabouço jurídico importante, oferecem segurança jurídica e equidade, favorecendo projetos que visam à inclusão social e à redução das desigualdades urbanas. No entanto, sua dependência da situação fiscal do Estado e a burocracia inerente à administração pública podem limitar sua eficácia e agilidade. Em contrapartida, as PPPs emergem como alternativas capazes de trazer eficiência operacional, inovação e uma capacidade ampliada de investimento, superando as restrições orçamentárias do poder público e acelerando a implementação dos projetos de regularização fundiária.

Contudo, a aplicação de PPPs no âmbito da regularização fundiária não está isenta de desafios, especialmente no que tange à complexidade jurídica e de gestão, bem como aos riscos de exclusão e gentrificação. Portanto, para que essas parcerias se consolidem como uma ferramenta eficaz e justa de promoção da regularização fundiária, é imperativo desenvolver modelos contratuais adaptados e mecanismos eficazes de fiscalização e monitoramento, assegurando que os projetos atendam aos interesses públicos e contribuam para o desenvolvimento urbano sustentável.

Diante dos achados desta investigação, recomenda-se que políticas públicas voltadas para a regularização fundiária incorporem uma abordagem diversificada no que se refere às estratégias de financiamento. A combinação sinérgica entre fontes tradicionais e PPPs pode proporcionar uma estrutura de financiamento mais robusta, flexível e capaz de responder de maneira efetiva aos desafios impostos pela urbanização acelerada e pela demanda por moradia digna.

Ademais, é essencial que o poder público aprimore os marcos regulatórios relacionados às PPPs, com o intuito de minimizar os riscos jurídicos e sociais associados a essas parcerias. O desenvolvimento de diretrizes claras para a participação comunitária nos projetos de



regularização fundiária, bem como a implementação de mecanismos de transparência e *accountability*, são medidas que podem fortalecer a confiança pública nas PPPs e garantir que seus benefícios sejam amplamente distribuídos.

Por fim, urge a necessidade de estabelecer critérios claros para a seleção de projetos financiados por PPPs, priorizando aqueles que promovam a inclusão social e o acesso à moradia para as camadas mais vulneráveis da população. A integração de considerações sociais e ambientais nos modelos de financiamento é crucial para assegurar que a regularização fundiária contribua para a construção de cidades mais justas, equitativas e sustentáveis.

REFERÊNCIAS

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil.**

Disponível em:

https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf.

Acesso em: 24 fev. 2024.

BRASIL. **Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm#:~:text=LEI%20No%2010.257%2C%20DE%2010%20DE%20JULHO%20DE%202001.&text=Regulamenta%20os%20arts.%20182%20e,urbana%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias.&text=Art.,aplicado%20o%20previsto%20nesta%20Lei.. Acesso em: 24 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 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 [...]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm.

Acesso em: 24 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 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 [...]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm.

Acesso em: 14 fev. 2024.

CAPPELLI, S. *et al* (orgs.). **REURB: Regularização Fundiária Urbana: aspectos teóricos e práticos.** Rio de Janeiro: MPRJ, IERBB, ABRAMPA, MPSC, 2021. Disponível em:

[https://ierbb-](https://ierbb-ead.mprj.mp.br/ci/E_book_REURB_Regularizacao_Fundiaaria_aspectos_teoricos_e_praticos.pdf)

[ead.mprj.mp.br/ci/E_book_REURB_Regularizacao_Fundiaaria_aspectos_teoricos_e_praticos.pdf](https://ierbb-ead.mprj.mp.br/ci/E_book_REURB_Regularizacao_Fundiaaria_aspectos_teoricos_e_praticos.pdf). Acesso em: 12 fev. 2024.

CELSO, S. Regularização fundiária no Brasil contemporâneo: para além da interpretação jurídica. **Revista de Políticas Públicas**, n. 22, p. 1327-1346, 2018. Disponível em:

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=321158844068>. Acesso em: 14 fev. 2024.



HOMSY, Nelson Chalfun. **Operação urbana consorciada Porto Maravilha**: estudo de caso de uma parceria Público-Privada. 2014. Trabalho de conclusão (graduação em Ciências Econômicas) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2014.

MALHEIROS, Rafael Taranto. Formalização da Propriedade Imobiliária e a Oferta de Crédito: a regularização fundiária urbana como vetor de desenvolvimento econômico. **Revista da Procuradoria-Geral do Banco Central**, v. 12, n. 2, p. 136-152, 21 mar. 2019. DOI: <http://dx.doi.org/10.58766/rpgbcb.v12i2.956>.

OLIVEIRA, F. L.; NUÑEZ, I. S. Os direitos à moradia e à propriedade: Um estudo de caso da regularização fundiária urbana em favelas cariocas. **Revista Brasileira de Direitos Fundamentais & Justiça**, v. 8, n. 26, p. 78–110, 2014. DOI: 10.30899/dfj.v8i26.230.

OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Parâmetros para aplicação do processo de regularização fundiária no regime da lei 13.465 de 2017**: análise à luz do caso do setor tradicional de Planaltina — Distrito Federal Brasília. 2019. Tese (Doutorado em Direito) - UniCEUB, Brasília, 2019.

PÉRICO, A. E.; REBELATTO, D. A. do N. Desafios das parcerias público-privadas (PPPs). **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 39, n. 5, p. 1031 a 1052, 2005. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/rap/article/view/6578>. Acesso em: 9 abr. 2024.

REIS, Émilien Vilas Boas; OLIVEIRA, Márcio Luís de. A regularização fundiária urbana e rural: necessidade de marcos teóricos e de políticas públicas distintos. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, v. 7, n. 2, 3 out. 2017. DOI: <http://dx.doi.org/10.5102/rbpp.v7i2.4748>.

ROMEIRO, Paulo Somlanyi; COSTA, Fernanda Carolina Vieira da; CASTRO, André Simionato. **O financiamento federal da regularização fundiária de núcleos urbanos informais**: situações-problema e estratégias de enfrentamento. KRAUSE, Cleandro; DENALDI, Rosana. Núcleos urbanos informais: abordagens territoriais da irregularidade fundiária e da precariedade habitacional. Brasília: IPEA, 2022. cap. 12.

SANTOS, Anderson. **Função social da propriedade urbana**: regularização fundiária. Sorocaba, SP: Create, 2009.

SARMENTO, J. M. **Parcerias público-privadas**. São Paulo: FFMS, 2016.

VIEIRA, Rosângela V. O habitat como negócio: análise da parceria público-privada de habitação social no Distrito Federal. **Revista Espaço e Geografia**, v. 19, n. 1, p. 169–184, 2022. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/espacoegografia/article/view/40082>. Acesso em: 8 abr. 2024.