



ANA LUIZA ROMÃO

**MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DE POLÍTICAS E
PROGRAMAS HABITACIONAIS: UMA ANÁLISE SOBRE A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL NO
MUNICÍPIO DE NAZARENO- MG**

**LAVRAS – MG
2022**

ANA LUIZA ROMÃO

**MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DE POLÍTICAS E
PROGRAMAS HABITACIONAIS: UMA ANÁLISE SOBRE A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL NO
MUNICÍPIO DE NAZARENO- MG**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Universidade Federal de Lavras, como parte das
exigências do Curso de Administração Pública, para a
obtenção do título de Bacharel.

Prof. Dr. Gustavo Costa de Souza
Orientador

LAVRAS-MG
2022

ANA LUIZA ROMÃO

**MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DE POLÍTICAS E PROGRAMAS
HABITACIONAIS: UMA ANÁLISE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE
INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE NAZARENO- MG**

**MONITORING AND EVALUATION OF HOUSING POLICIES AND PROGRAMS:
AN ANALYSIS ON THE REGULARIZATION OF SOCIAL INTEREST IN THE
MUNICIPALITY OF NAZARENO- MG**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Universidade Federal de Lavras, como parte das
exigências do Curso de Administração Pública, para a
obtenção do título de Bacharel.

APROVADA em: 20 de Abril de 2022.

Prof. Dr.º. GUSTAVO COSTA DE SOUZA UFRJ
Prof. Dr.ª. JÚLIA MORETTO AMÂNCIO UFLA

Prof. Dr. Gustavo Costa de Souza
Orientador

LAVRAS-MG

2022

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, e acima de tudo, agradeço a Deus por ser o meu guia nesta jornada. Agradeço à todos aqueles que contribuíram de alguma forma durante a minha graduação:

Meus pais, que sempre me incentivaram e me apoiaram nos momentos de dificuldade;

Meu orientador, professor Gustavo, que se mostrou um ótimo aliado, sempre compreensivo e solícito, seu apoio e ensinamentos foram fundamentais para que eu concluísse este trabalho; Aos demais professores do curso de Administração Pública que fizeram parte da minha jornada acadêmica transmitindo tantos ensinamentos;

Aos meus amigos e colegas de classe que caminharam comigo e dividiram muitos momentos especiais.

À todos a minha gratidão.

RESUMO

De uma maneira geral, os problemas habitacionais no Brasil são constantes e afetam o país como um todo e de variadas formas. O crescimento desordenado das cidades é um dos fatores que contribuiu para a ocupação irregular dos imóveis, o que acarreta em uma forma de moradia que não está em consonância com os registros imobiliários e que é inexistente perante aos sistemas das prefeituras. Nesse sentido, o presente estudo buscou tratar sobre o programa de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB), que está sendo implementado no município de Nazareno, de pequeno porte, localizado no interior de Minas Gerais como uma forma de solucionar a questão das moradias irregulares existentes, disponibilizando para os ocupantes, o documento que comprove a posse do imóvel. Foram levantadas as questões históricas que têm relação com o tema, além dos principais marcos e políticas que existem e existiram no Brasil a respeito de assistência habitacional. A pesquisa foi feita com enfoque na análise que foi feita dos documentos disponibilizados pela equipe de regularização fundiária. O objetivo principal desse trabalho é monitorar o programa a partir da ferramenta denominada Mapa de Processos e Resultados, que faz um desenho do programa e possibilita uma análise e identificação das etapas da REURB.

Palavras-chave: Políticas e programas habitacionais, Regularização Fundiária, Habitação, Monitoramento e Avaliação.

ABSTRACT

In general, Brazil's housing problems are constant and affect the country as a whole and in many ways. The disorderly growth of cities is one of the factors that has contributed to the irregular occupation of properties, which results in a form of housing that is not in accordance with the real estate records and that is non-existent in the city hall systems. In this sense, the present study sought to address the Land Regularization of Social Interest (REURB in portuguese acronym) program, which is being implemented in the small-sized municipality of Nazareno, located in the countryside of Minas Gerais, as a way to solve the issue of existing irregular housing, making available to the occupants the document that proves ownership of the property. The historical issues that are related to the theme were surveyed, as well as the main landmarks and policies that exist and have existed in Brazil regarding housing assistance. The research was focused on the analysis that was made of the documents made available by the land regularization team. The main objective of this work is to monitor the program using a tool called Process and Results Map (Jannuzzi, 2016), which draws a picture of the program and enables an analysis and identification of the stages of REURB.

Keywords: Housing Policies and Programs, Land Regularization, Housing, Monitoring and Evaluation.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Quadro 3.1: Estrutura do Mapa de Processos e Resultados.....	24
Quadro 4.1: Mapa de Processos e Resultados do Programa de Regularização Fundiária do município de Nazareno-MG.....	28
Quadro 4.2: Pesquisa de Avaliação do Programa de Regularização Fundiária do município de Nazareno-MG.....	29

LISTA DE SIGLAS

AMVER: Associação dos Municípios da Microrregião dos Campo das Vertentes
BNH: Banco Nacional de Habitação
COHAB: Companhia de Habitação Popular
CRF: Certidão de Regularização Fundiária
CTARF: Comissão Técnica de Análise de Regularização Fundiária
FAS: Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FGTS: Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FNHIS: Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
IAP: Instituto de Aposentadoria e Pensão
IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano
MaPR: Mapa de Processos e Resultados PES: Planejamento Estratégico Situacional
IPNH: Plano Nacional de Habitação
PNHIS: Plano Nacional de Habitação de Interesse Social
REURB: Regularização Fundiária Urbana
REURB-E: Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico
REURB-S: Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
SEPURB: Secretaria de Política Urbana
SFH: Sistema Financeiro da Habitação
SNHIS: Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
TP: Teoria do Programa
ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social
ZOPP: Planejamento de Projetos Orientados por Objetivos

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	10
2. REFERENCIAL TEÓRICO	13
2.1. A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL	13
2.2. SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (SNHIS) E POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PNHIS)	15
2.3 ASSISTENCIA HABITACIONAL NOS MUNICIPIOS DE PEQUENO PORTE	17
2.4. REGULARIZAÇÃO FUNSIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S).....	18
2.5. AVALIAÇÃO, MONITORAMENTO DE POLÍTICAS SOCIAIS, TEORIA DO PROGRAMA E MAPA DE PROCESSO E RESULTADOS	20
3. METODOLOGIA.....	23
4. DISCUSSÕES E RESULTADOS	27
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	33
6. REFERÊNCIAS	36

1. INTRODUÇÃO

O fator predominante para a mobilização social no século XX, a respeito da importância das políticas habitacionais, foi a rapidez na expansão urbanística dos municípios brasileiros. Entre os anos 1960 a 2000 a população urbana no Brasil cresceu disparadamente causando um novo contexto nas cidades, além da preocupação com o fim de um período pelo qual a economia prosperava, os municípios passaram a enfrentar as consequências negativas que o aumento populacional ocasionava como por exemplo a desigualdade social que se afluou nesse período, (CYMBALISTA e MOREIRA, 2006).

Dentre os problemas enfrentados após o processo de urbanização a precarização foi o que mais impactou a população, com o surgimento das favelas que se tornaram um dos principais locais de ocupação da população de baixa renda, além de morros, beira de córregos, loteamentos irregulares, entre outros, (CYMBALISTA e MOREIRA, 2006). O forte movimento econômico no Brasil no decorrer do século XX e o processo de industrialização intensificou o êxodo rural e o deslocamento das pessoas entre cidades de forma com que aqueles que residiam em cidades menores passaram a ocupar as grandes metrópoles em busca de oportunidade de emprego.

A disseminação da pobreza, através do aumento das periferias intensificou a dificuldade de acesso aos serviços públicos essenciais e de infraestrutura urbana, atrelado à falta de oportunidade de profissionalização e escassez de emprego, se tornou um período de grande concentração de pobreza e injustiça social, (MARICATO, 2003). Portanto, levando-se em conta que a questão habitacional é um problema que afeta diversas vertentes sociais e demanda muita atenção do governo, como resposta ao crescimento acelerado novas políticas foram surgindo com a finalidade de diminuir os impactos na sociedade.

Estudos feitos pela Fundação João Pinheiro, em 2001, apontam que o déficit habitacional deve ser analisado a partir do ponto de vista qualitativo e quantitativo. Sendo que o quantitativo avalia a quantidade de moradias que são necessárias para suprir a demanda da população que não tem onde morar, enquanto o ponto de vista qualitativo observa a necessidade de melhoria na infraestrutura em si, e na adequação fundiária, na qualidade de vida, bem como as questões relacionadas ao saneamento, (CYMBALISTA e MOREIRA, 2006).

A trajetória do Brasil é marcada por tentativas ineficientes de melhoria das condições habitacionais decorrente ao crescimento desordenado das cidades, aumento das oportunidades de emprego, que causou a demanda por infraestrutura urbana, necessidade de políticas de

atenção básica à saúde, educação, segurança, saneamento básico, (MARGUTI, 2018, p. 119). Diante do do contexto histórico, sabe-se que o surgimento das primeiras cidades aconteceu de forma desigual.

Nota-se, através da história, que as políticas por si só não contemplavam as reais demandas, fato que culminou no aumento da ocupação de imóveis irregulares, ou seja, aqueles que são provenientes de invasão, vendas realizadas sem a devida documentação ou sem a aprovação da prefeitura. Nesse sentido, existe a Regularização Fundiária utilizada como um mecanismo de garantia dos direitos para aqueles que habitam em residências com ausência de documentação que comprove sua titularidade.

Diante deste contexto, o município de Nazareno localizado no interior do Estado de Minas Gerais, faz parte da microrregião do Campo das Vertentes, caracterizando-se como um município de pequeno porte, possuindo de acordo com o último censo em 2010, 7.954 habitantes. É um território composto por diversos imóveis que não são registrados em cartório, que foram ocupados aleatoriamente ou doados pela Paróquia Nossa Senhora de Nazaré, que detinha no passado grande parte da área distrital da cidade.

Como forma de promover a cidadania, por meio da observância do direito social à moradia, em conformidade com a Lei nº 1.884 de 27 de dezembro de 2019, a gestão municipal vigente implementou o Programa de Regularização Fundiária Urbana para proporcionar aos moradores que residem em área predominantemente de baixa renda, o registro gratuito desses imóveis irregulares.

O município em questão possui atualmente dois bairros compostos por COHAB's (Companhia de Habitação Popular), sendo a única iniciativa voltada à moradia até a instauração da REURB. Este programa tem como objetivo beneficiar a população de baixa renda que não possui condições financeiras suficientes para financiar sua casa própria. Embora algumas famílias atualmente são contempladas pelas moradias da COHAB, percebe-se que no município há uma grande demanda por uma política que beneficie aquelas pessoas que já possuem um lugar pra morar, mas os mesmos não se encontram regularizados conforme a lei determina.

Ademais, o objetivo geral deste trabalho é identificar as etapas da Regularização Fundiária no Município de Nazareno através de uma ferramenta de avaliação e monitoramento denominada Mapa de Processos e Resultados (MaPR). Outrossim, os objetivos específicos dessa pesquisa são disponibilizar ao município uma ferramenta capaz de realizar a avaliação da política e monitorar seus resultados ao longo do tempo utilizando esta ferramenta, analisar quais os benefícios esta política poderá gerar para o município e otimizar a execução do programa, detectar quais fatores a regularização poderá impactar, desde as primeiras etapas e como forma

de melhoria da arrecadação tributária. Ou seja, como a Reurb poderá contribuir para a gestão municipal e quais os possíveis impactos este programa trará aos municípios?

Este trabalho se justifica pela contribuição que ele poderá gerar para o tema, visto que atualmente é um campo pouco visado pelos pesquisadores, pois não há grande quantidade de referências específicas a respeito da REURB. Todavia, a ausência de embasamento teórico pode ser um fator limitador para a fundamentação dos estudos relacionados ao programa. Como foi implementado recentemente no município, ainda há muito que se explorar sobre assunto, e através do estudo contribuir para o aprimoramento tanto na fase do planejamento quanto na aplicação. Também é importante destacar a importância de disponibilizar para a população a informação de que é possível realizar a regularização e como isso está sendo feito, aproximando o cidadão do processo.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL

De acordo com Monteiro e Veras (2017), as primeiras políticas habitacionais no Brasil surgiram a partir de 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação, cujo financiamento das casas era realizado pelas COHAB's.

No entanto, já se observa que as primeiras iniciativas públicas voltadas para moradia se deram no período do governo Vargas a partir de 1933 com a criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), cujo objetivo era prestar assistência médica, aposentadoria e pensão aos trabalhadores formais. Através dessa política assistencial, os trabalhadores também tinham direito à moradia fazendo com que as classes populares ficassem “à margem” sem os mesmos direitos que os demais, devido às condições financeiras limitadas. Nesse sentido, como forma de solucionar o problema, o governo optou por intervir e congelar os preços dos aluguéis com a prerrogativa de conter a construção desenfreada de residências para locação. Porém, a questão se agravou em razão da insatisfação dos proprietários dos imóveis que por sua vez, despejaram seus inquilinos com o intuito de vender as instalações, pois dessa forma, obtiriam maior lucro. Após esse período surgiram as primeiras favelas da cidade de São Paulo.

Posteriormente, em 1º de maio de 1946 foi criada a Fundação da Casa Popular, primeiro órgão federativo de atenção à moradia no governo do presidente Eurico Gaspar Dutra, com finalidade de atender às necessidades da população de baixa renda com o Decreto/Lei nº 9.777. “Cabia-lhe, de conformidade com esse decreto, ‘financiar obras urbanísticas de abastecimento d'água, esgotos, suprimento de energia elétrica, assistência social e outras que visem à melhoria das condições de vida e bem-estar das classes trabalhadoras (...)’” (AZEVEDO e ANDRADE, 2011, p. 2) A partir dessa iniciativa, o governo passou a ter a concepção de que a política habitacional deveria abranger muitas outras questões além do abrigo, como a preocupação com os problemas sanitários, de infraestrutura e saneamento básico.

Em 1964 foi criada a Lei nº 4.380 de 21 de agosto, que através do Banco Nacional de Habitação (BNH), instituiu o Plano Nacional de Habitação que tinha como finalidade promover o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, através de financiamentos que facilitavam a aquisição da casa própria. Neste contexto, foram construídas milhões de moradias, através dos recursos do FGTS e cadernetas de poupança, cabendo ao BNH a função de supervisionar e conciliar as ações empresariais da iniciativa com a função social que ela exercia, (MARGUTI, 2018, p. 119).

Após a extinção do BNH, em 1986, a urgência por políticas de assistência habitacional se agravou, os municípios continuaram desenvolvendo seu território e a classe popular trabalhadora passou a ocupar as grandes cidades e capitais, dando início ao advento da ocupação de terrenos irregulares. Também foi nesse período que houve uma grande participação da população nos processos de redemocratização, através de sindicatos e universidades, por exemplo, que resgataram o tema da reforma urbana, visto que tal pressão resultou na inclusão dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 que estabelecem diretrizes gerais sobre a política urbana.

No âmbito estadual, em Minas Gerais, a grande problemática habitacional se aflorou com o êxodo rural, pois devido ao grande movimento de trabalhadores houve a necessidade da criação de uma política que suprisse os déficits habitacionais causados pelo aumento da população. Com isso, em 1965 o Governo do Estado criou a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab Minas), com o objetivo de facilitar e promover o acesso à habitação para a população de baixa renda.

A partir da década de 90 os estados e municípios passaram a incluir as demandas por assistência habitacional nos planejamentos de gestão, até que houve a criação da Secretaria de Política Urbana (Sepurb), se tornando o estopim para a criação da Política Nacional de Habitação. Por meio desta iniciativa, foram surgindo diversos programas que permitiram a construção de mais de 500 mil unidades habitacionais, majoritariamente no Nordeste do país, onde se concentrava grande parte da população de baixa renda. Outro marco importante, foi a criação do Estatuto das Cidades e Ministério das Cidades, a partir de 2003, pela Lei Nº 10.257/2001, que incluía “pela primeira vez as pastas das políticas setoriais (habitação, saneamento e transporte) em âmbito federal e reconhecendo a relevância da agenda pela reforma urbana”, (MARGUTI, 2018, p. 121).

Mais adiante, em 2009, houve a criação do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), com o objetivo de auxiliar na construção de cerca de um milhão de moradias para a população economicamente vulnerável de todo país. Dentre as diferentes modalidades do programa, foi criada a MCMV Oferta Pública que contempla os municípios com a população de até 50 mil habitantes através de ações articuladas que facilitam o acesso à moradia digna.

O Programa Minha Casa, Minha Vida concebido e implantado pelo Governo Federal na gestão do ex-presidente Luís Inácio Lula da Silva, possibilitou o financiamento de moradias a mais de 2 milhões de famílias com rendas que variam de zero a dez salários mínimos, (ROLNIK, 2015). A finalidade desse programa era ampliar o acesso às unidades habitacionais, reduzir o déficit habitacional, e com isso, aquecer a economia, (FRANÇA, 2015). Atualmente,

o PMCMV foi substituído e reformulado pela gestão do atual presidente Jair Bolsonaro que criou o Programa Casa Verde e Amarela pela Lei Nº 14.118, de janeiro de 2021, que possui dentre as principais diferenças, a divisão das faixas de financiamento para compra do imóvel próprio que passaram a ser separadas por grupos, dessa forma, houve a exclusão da faixa de renda mais baixa que poderia ser beneficiada pelo programa.

2.2. SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (SNHIS) E POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PNHIS)

Segundo Drumond e Rodrigues (2019), a questão habitacional passou a ser incorporada na agenda do governo a partir de 2003 com a elaboração do Plano Nacional de Habitação (PNH) quando finalmente se consolidou o Projeto de Lei Nº 2.710/1992, que reivindica a criação de um fundo nacional de moradia popular. Os autores também reforçam que, somente em 2005, houve a criação da Lei Nº 11.124 que tratava a respeito da criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Esse sistema possibilitou o processo participativo na elaboração do Plano Nacional de Habitação, através dos conselhos e agentes de representação popular.

Integram o SNHIS: Ministério das Cidades, Conselho Gestor do FNHIS, Caixa Econômica Federal, Conselho das Cidades, conselhos estaduais e municipais com atribuições relacionadas a questões urbanas e habitacionais, órgãos estaduais, municipais e metropolitanos relacionados à habitação, fundações, sociedades, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais e quaisquer outras entidades privadas que desempenhem atividades na área habitacional, afins ou complementares e agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional a atuarem no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), (SILVA, p. 64, 2014).

A premissa do SNHIS é concentrar todos os programas e projetos relacionados à assistência habitacional. Os recursos para tal tem origem no Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e de outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao SNHIS, sendo que o FNHIS é constituído por recursos do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS) e outros meios como dotações do Orçamento Geral da União classificados na função habitação, recursos provenientes de empréstimos externos e internos entre outros.

Por meio do SNHIS, a população de baixa renda tem acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável, além de implementar políticas e subsídios destinados à população

de baixa renda, incentivar e apoiar as ações direcionadas à atenção habitacional. (BRASIL, 2005). Para ter acesso aos recursos, estados e municípios deveriam elaborar o Plano Nacional de Habitação de Interesse Social (PNHIS), criar o Fundo Local de Habitação de Interesse Social, bem como o conselho gestor, (DRUMOND e RODRIGUES, 2019). Os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, tratam sobre a política de desenvolvimento urbano, a criação do Plano Diretor, e os objetivos dessa política e a função social das cidades. (BRASIL, 1998).

O Plano Diretor é um instrumento de gestão aprovado pela câmara obrigatório para os municípios que possuem mais de 20 mil habitantes, embora seja possível adotá-lo independentemente da dimensão populacional. Villaça (1999) descreve o Plano como uma ferramenta que apresenta propostas para o futuro desenvolvimento territorial a partir de análises físicas, econômicas, sociais, administrativas da cidade. Todavia, as estratégias e metas utilizadas pelos municípios como políticas habitacionais que integram o PNHIS devem estar em concordância com o plano diretor, caso houver.

O Estatuto da Cidade, aprovado pela Lei Nº 10.257 de 2001, após doze anos de tramitação, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. (Brasil, 2008, p. 15). “O Estatuto da Cidade reafirma os princípios básicos estabelecidos pela Constituição da União, preservando o caráter municipalista, a centralidade do plano diretor como instrumento básico da política urbana e a ênfase na gestão democrática”, (CARVALHO, 2001, p. 131).

Embora as diretrizes do SNHIS não são garantidas por metas objetivas, incluem alguns requisitos do movimento popular, como o uso do solo pertencente ao poder público, a prioridade dada aos grupos de baixa renda e a prioridade de aproveitamento de áreas cujas infraestruturas são subutilizadas, (SILVA, 2014).

A formação das cidades deve acontecer com o mínimo de controle, por isso se torna pertinente a criação de um sistema que contenha dados e informações (populacionais territoriais, etc.) levantados ao longo do tempo, permitindo um monitoramento e diagnóstico em diversos aspectos como a quantidade de assentamentos informais, necessidades setoriais em geral, infraestrutura urbana e demandas sociais, (MARGUTI, 2018).

Desse modo, deve-se observar a importância do monitoramento e gestão do sistema para a incorporação de práticas que permitam analisar as ações implementadas e seus respectivos resultados e impactos na qualidade de vida da população que usufruir das políticas habitacionais, (TRZCINSKI, 2014).

2.3 ASSISTENCIA HABITACIONAL NOS MUNICIPIOS DE PEQUENO PORTE

Segundo o IBGE, os municípios com menos de 25 mil habitantes são considerados de pequeno porte. Eles apresentam um série de demandas habitacionais que muitas vezes não são tratadas pelas políticas federais, além de que as ações voltadas à atenção habitacional para esses municípios são em formato de oferta de produto habitacional, como a construção de unidades habitacionais, e a oferta de lotes, (FRANÇA, 2015). No entanto, esse tipo de política neste caso, pode não ser eficaz por si só, visto que os problemas com moradia não se resumem apenas a não ter onde morar, principalmente nos municípios menores, onde a população em situação de rua, por exemplo, é muito inferior quando comparado às cidades de médio a grande porte.

Por estarem mais próximos da população os municípios exercem um papel de grande importância no processo de elaboração das políticas públicas, possibilitando a identificação das reais necessidades neste contexto, facilitando a realização de regularização dos assentamentos que se encontram em situação precária, (PAGANI *et al.*, 2016). Um dos setores que são impactados por essa regularização é o setor de arrecadação, visto que no processo de recadastramento imobiliário as informações coletadas dos imóveis permitem maior acesso aos dados que até então eram desconhecidos pela prefeitura, ou até mesmo a atualização e correção dos dados, que podem dificultar o cálculo dos impostos municipais caso possua alguma irregularidade.

“Os impostos dos Municípios ficaram limitados ao Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU); ao imposto sobre transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis (ITBI); e ao imposto sobre serviços de qualquer natureza não compreendidos no ICMS (ISS)”, (SILVA, 2014).

Por isso, os municípios de pequeno porte demandam grande atenção às questões que podem impactar no desempenho da arrecadação desses tributos, considerando que possuem uma área urbanística muito mais limitada.

As cidades brasileiras são formadas em um cenário de periferização caracterizando os núcleos informais, através da alocação da população em loteamentos irregulares, ou na zona rural. Com essas transformações, a demanda por assistência habitacional passa a ser recorrente, também com a influência dos movimentos sociais urbanos, demandando atenção pública através da elaboração de políticas habitacionais, (MANGUEIRA *et al.*, 2016).

Neste cenário, o município de Nazareno localizado no interior de Minas Gerais, pertencente à mesorregião do Campo das Vertentes, município de pequeno porte, com cerca de

8.710 habitantes e área de 341,453km², segundo o IBGE. Possui em sua extensão territorial regiões de núcleo urbano informal consolidado, ou seja, de difícil reversão, considerado o tempo de ocupação, a localização das vias, existência de prédios públicos, cujos habitantes residem em imóveis irregulares, com ausência de documentação que comprove posse ou titularidade. Segundo Balbim e Krause (2014) as pessoas foram criando formas e alternativas de acesso à moradia, em sua maioria com certo consentimento do Estado, contudo, a necessidade de garantir a sobrevivência é uma realidade que impacta diretamente na urbanização.

As favelas e loteamentos irregulares são consequência desse fator e a Regularização Fundiária atua permitindo a intervenção pública em áreas privadas por meio de instrumentos de demarcação urbanística e legitimação fundiária através dos registros de primeiro título concedido ao proprietário do imóvel.

2.4. REGULARIZAÇÃO FUNSIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S)

A Regularização Fundiária foi regulamentada pela Lei Nº 13.465, de 11 de julho de 2017. A nova Lei que tratou das Regularizações Fundiárias Rural e Urbana definiu esta em seu art. 9º como a que “abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”. Trouxe, em seu art. 13 a REURB de Interesse Social (REURB – S), objeto deste trabalho, “aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal”, (MALHEIROS e DUARTE, p. 3, 2019).

A REURB se divide entre duas categorias: REURB de Interesse Específico (REURB-E), e de interesse social, sendo que a segunda, se aplica aos núcleos urbanos informais, com população predominantemente de baixa renda. Em Nazareno-MG, foi aplicada a REURB-S, com enfoque na titulação dos ocupantes, possibilitando a obtenção de título de posse ou propriedade daqueles que residem em imóveis irregulares. Conforme consta na lei, a pessoa que apresentar interesse em utilizar a REURB-E, deve se responsabilizar pelos custos a serem gerados no decorrer do processo.

A Lei Nº 1.884 de 27 de Dezembro de 2019, dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana em Nazareno, com o objetivo de identificar os núcleos urbanos informais consolidados no âmbito municipal e promover sua regularização. Conforme a lei, somente serão beneficiados com o programa as ocupações irregulares consolidadas, cujo prazo de ocupação

dentre outras peculiaridades, indique irreversibilidade da posse, (NAZARENO (MG), 2019).

Como supracitado, no município existem imóveis que foram doados, cedidos ou vendidos pela Paróquia de Nossa Senhora de Nazaré, pertencente à diocese de São João Del Rei, que detinha de grande parte das terras quando Nazareno foi fundada. Esses imóveis, de acordo com a lei municipal, somente poderão ser atendidos pela REURB caso os ocupantes apresentem escritura pública de compra e venda ou doação.

De acordo com Alvarenga *et al.* (2017), a regularização fundiária a nível municipal depende de uma série de materiais técnicos como plantas, memoriais e outros que possibilitem um diagnóstico junto às diretrizes do Plano Diretor e outras legislações vigentes no município. Diante disso, a prefeitura municipal de Nazareno constituiu através da Portaria Nº 1.649, de 10 de janeiro de 2020 a Comissão Técnica de Análise de Regularização Fundiária (CTARF), que juntamente à equipe de servidores da REURB, realiza o recolhimento da documentação para identificação dos possíveis beneficiários, realizando a atualização cadastral de seus imóveis junto ao setor tributário do município.

Ao final do processo da REURB os moradores deverão receber um documento que comprove a titulação do imóvel, equivalente a uma escritura pública, com registro no Cartório de Imóveis. No entanto, a regularização fundiária atua como um instrumento de acesso da população ao direito habitacional, garantindo o direito à cidade e reforçando a ideia de redemocratização.

A Regularização Fundiária se aplica aos assentamentos ocupados predominantemente por população de baixa renda, sendo necessário haver reconhecimento legal ou administrativo do direito à moradia. Portanto, para ter acesso ao benefício da REURB os imóveis devem atender a pelo menos um dos requisitos: 1) área ocupada de forma pacífica por pelo menos 5 (cinco) anos; 2) situar-se nas chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que são áreas delimitadas no território municipal, para imóveis de população de baixa renda, previstas no Plano Diretor, ou ser declarada a necessidade de atender a regularização de interesse social nos casos de áreas da União, dos estados, do Distrito Federal e dos municípios. (BRASIL, 2012).

Através da REURB-S, foram definidos mecanismos específicos com o objetivo de favorecer a concretização do direito à moradia, sendo eles: a demarcação urbanística, a legitimação de posse e a regularização fundiária em áreas de preservação permanente (APP's), (BRASIL, 2012).

A demarcação urbanística como parte do processo da REURB, é uma etapa que precede a legitimação da posse. Diante desse contexto, demarcar significa definir as áreas passíveis de

regularização fundiária, além dos limites físicos como identificar a área, os confrontantes e o tempo de posse dos ocupantes, (GALMACCI, 2012). A legitimação de posse por sua vez é definida pela Lei Nº 11.477 de 2009, artigo 47, inciso IV como: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, do tempo e natureza de posse”, (BRASIL, 2009).

2.5. AVALIAÇÃO, MONITORAMENTO DE POLÍTICAS SOCIAIS, TEORIA DO PROGRAMA E MAPA DE PROCESSO E RESULTADOS

As políticas ou programas habitacionais de uma maneira geral podem ter impacto multisetorial, pois atingem as esferas econômicas, sociais e políticas de um município. No âmbito habitacional, principalmente se tratando das políticas de financiamento de moradias, a desigualdade social foi um dos fatores que contribuiu para as falhas em seu sistema de funcionamento. A criação dos programas pode não acontecer conforme o esperado, por isso é importante que haja o reconhecimento dessas falhas para que as novas políticas sejam adaptadas às realidades reais, e de forma preventiva, evite que os mesmos erros sejam repetidos, (FRAGUITO, 2009). Ademais, os instrumentos de avaliação e monitoramento de políticas podem ser utilizados como forma de garantir a efetividade na execução do programa.

Cassiolato (2010) evidencia que verificar se um problema está bem desenhado e apresentado é uma premissa para o alcance dos resultados esperados. Por essa razão, a Teoria do Programa, criada por Chen e Rossi, atua como um método de avaliação que objetiva conhecer recursos, ações, prováveis resultados e as ligações entre esses elementos. Embora a ferramenta não seja considerada simples, mesmo que as conclusões não sejam claras, através da TP, novos conhecimentos sobre a temática podem surgir. (WEISS, 1998).

Na prática, a Teoria do Programa pode ser aplicada a partir de três tipos de metodologias: Planejamento de Projetos Orientados por Objetivos (ZOPP, sigla em alemão); o Modelo Lógico e o Planejamento Estratégico Situacional (PES). O ZOPP atua como um produto de consultoria para aperfeiçoamento da gestão de projetos que considera a participação dos indivíduos na elaboração do planejamento. O Modelo Lógico considera três fatores importantes, segundo Kellog (2004), são eles: a) recursos, considerados *inputs*, humanos ou financeiros; b) atividades e ações para a execução do programa, ou seja, meios de se chegar ao objetivo final da política e c) resultados, que são os produtos oriundos das atividades do programa. Por sua vez, o PES é um método de planejamento por problemas e trata, principalmente, dos problemas mal estruturados e complexos, para os quais não existe solução

normativa ou previamente conhecida como no caso daqueles bem estruturados, (ARTMANN, 2000).

O Modelo Lógico é um mecanismo de representação gráfica da Teoria do Programa que mostra a relação entre os recursos, as atividades, e os impactos. Essa relação de causalidade permite identificar quais as deficiências existentes no programa, (BRASIL, 2016). Como uma ferramenta relacionada ao Modelo Lógico, existe o Mapa de Processos e Resultados, recurso metodológico desenvolvido por Paulo de Martino Jannuzzi para descrever o programa social, e oferece uma narrativa articulada por meio da conexão entre os seus componentes, (JANNUZZI, p. 12, 2013).

O MaPR é um arqueótipo instrumental que explicita os processos críticos de um programa, seus marcos e entregas no tempo, as conexões de suas atividades, as relações de antecedências e dependências entre elas, o contexto e os pressupostos de operação do programa, e que subentende que os resultados e impactos do programa advêm da interação de componentes e das condições particulares em que o programa “vive”, opera, transforma-se, (JANNUZZI, p. 12, 2013).

A construção do MaPR é feita com base nos componentes que representam os processos-chave do programa e o seu funcionamento no cotidiano. Com isso, através dessa ferramenta torna-se possível detectar possíveis recursos para identificação de sistemas de aperfeiçoamento que se encaixam na realidade do programa. A relevância de realizar a análise pelo ponto de vista do MaPR se dá pelo fato de que um programa necessita de observação que evita com que as falhas possam se repetir, visando o alcance do principal objetivo de qualquer programa que é a solução de um problema social específico. Jannuzzi (2016) afirma que o sucesso de um programa é a sua extinção, pois se não há necessidade de utilização do programa, significa que houve uma mudança significativa da realidade local, onde o problema já não existe mais.

A fase de avaliação de uma política é importante porque permite entender as ações e gerações do Estado, e a informação se torna subsídio para a tomada de decisão. De acordo com os resultados da avaliação, pode-se propor a modificação dos procedimentos, caso necessário, suspensão ou até mesmo o encerramento do processo (DRUMOND e RODRIGUES, 2019). Assim, a partir do momento que se entende o todo, é possível voltar os resultados não só para a população atendida, como também para a própria administração.

Em síntese, o monitoramento e avaliação são processos analíticos integrados organicamente que se complementam ao longo do tempo, com o objetivo de subsidiar gestores

públicos a obterem informações mais abrangentes e oportunas sobre o funcionamento do programa, (JANUZZI, p. 12, 2013).

Com a construção de um instrumento de avaliação, é necessário que haja um modelo de perguntas que possam ser feitas para moldar a pesquisa e orientar as escolhas metodológicas e sejam compartilhados com os envolvidos no programa, para que haja contribuição na interpretação dos resultados. Por fim, o MaPR tem o papel de evidenciar as demandas por estudos necessárias para garantir a melhor intervenção ao programa (Jannuzzi, 2016).

3. METODOLOGIA

A pesquisa em questão foi realizada com base na implementação da Regularização Fundiária no município de Nazareno com embasamento em pesquisa bibliográfica e aplicação se dará por análise documental dos dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal.

Figueiredo (2007) destaca que tanto a pesquisa bibliográfica quanto a documental têm o documento como objeto de investigação, no entanto, o segundo conceito ultrapassa a ideia de textos escritos e/ou impressos. O documento como fonte de pesquisa pode ser em formato de escrita ou não, como filmes, vídeos, fotografias ou relatos. Esses podem ser utilizados como fonte de informação para pesquisas e esclarecimentos sobre o que trazem em seu conteúdo para elucidar determinadas questões e servir de prova para outras, de acordo com o interesse do pesquisador.

Essa escolha se justifica pois a pesquisa bibliográfica é um dos instrumentos mais utilizados pelos pesquisadores, e pode ser caracterizada também como revisão de literatura, visto que esta pode ser considerada como um pré-requisito para qualquer pesquisa. Ela implica em um conjunto de procedimentos em busca de soluções para o problema de pesquisa, (LIMA; MIOTO, 2007).

Dessa forma, é importante observar que esse tipo de pesquisa se destaca por ser capaz de alcançar uma variada gama de informações. Segundo Gil (2008), a pesquisa bibliográfica é realizada a partir de materiais já estruturados, como livros e artigos científicos. Esse método possibilita ao pesquisador um aprofundamento no conteúdo que a pesquisa por si só não seria capaz de alcançar. Contudo, para formulação deste trabalho, considera-se o posicionamento e concepções de diversos autores que discorreram sobre a temática das políticas e programas habitacionais, bem como seus marcos na história.

Embora as pesquisas bibliográfica e documental se assemelhem em sua essência, a principal diferença entre elas é que enquanto a pesquisa bibliográfica utiliza de fontes já existentes, a pesquisa documental é baseada em fontes primárias, ou seja, dados que nunca foram trabalhados em nenhum outro estudo, como ocorre neste trabalho. A análise documental permite que se possa produzir novos conhecimentos e formas de compreensão dos fenômenos, a partir da extração de informações contidas nos documentos, (KRIPKA; SCHELLER; BONOTTO, 2015).

Diante disso, para a construção do trabalho em questão será feito um levantamento dos dados através de materiais e documentos que a prefeitura disponibilizou através de contato direto com servidores que trabalham com a implementação da REURB, possibilitando a

identificação de como é feito todo o processo desde as primeiras etapas até a conclusão do serviço.

O objetivo geral é propor um instrumento de monitoramento e avaliação para que a gestão municipal seja capaz de identificar quais foram as consequências da instauração do programa no município, e utilizar o método como forma de delineamento do processo e implementar mudanças ao longo do tempo que possam otimizar os resultados. O monitoramento e avaliação de um projeto, de uma maneira geral, são iniciativas que possibilitam o acompanhamento do processo e definir um possível direcionamento a fim de constatar se os objetivos propostos estão sendo cumpridos, (BARBOSA, 2001).

Para a avaliação da pesquisa tem-se como referência a Teoria do Programa que é uma ferramenta que tem como principal objetivo analisar quais recursos, estratégias e atividades devem ser realizados para alcançar o melhor resultado. A escolha deste método se deu diante dos documentos supracitados disponibilizados pela prefeitura do município, esses que podem ser utilizados no momento de análise do contexto em que o programa está inserido, como parte do procedimento de avaliação.

Como um instrumento embasado na Teoria do Programa o projeto utiliza do Mapa de Processos e Resultados que possibilitará uma análise com base na articulação dos componentes que integram as etapas do processo. Portanto, visto que o principal objetivo da REURB é promover a regularização dos imóveis da população que necessita, essa ferramenta poderá auxiliar a gestão na identificação de quais os melhores caminhos para se chegar a esse resultado através de um desenho do funcionamento do programa.

Foram definidos cinco componentes para a construção do MaPR: recursos, especificando o contexto da operação, atividades, produtos, resultados e impactos e seus pressupostos. Para isso, será feita uma análise documental da Lei Municipal 1.884 de 27 de dezembro de 2019, juntamente com o arquivo que contém a documentação utilizada para a aplicação do programa no primeiro núcleo regularizado, com o objetivo de identificar os componentes que fazem parte do MaPR.

Quadro 3.1. Estrutura do Mapa de Processos e Resultados

COMPONENTE	DEFINIÇÃO
Recursos	Contexto de operação do programa, insumos necessários para realizar as atividades.
Atividades	Ações a serem realizadas para obter os produtos.

Produtos	Produtos finais, bens e serviços produzidos para a entrega.
Resultados	Consequência do programa para o público alvo.
Impactos (Resultados Finais)	Mudança Efetiva a longo prazo na realidade social.

Elaborado pela autora a partir de Januzzi, (2016).

No primeiro momento a pesquisa trabalhará com os dados referentes ao primeiro núcleo contemplado pela REURB em Nazareno e com a intenção de estruturar as informações coletadas, o delineamento do modelo lógico será traçado com base nas informações dos primeiros imóveis regularizados. Essa escolha foi feita com base no aprofundamento da pesquisa, visto que o referido núcleo foi o primeiro e único a ter o processo finalizado.

Os documentos para análise serão aqueles utilizados pelo município na implementação da REURB, de acordo com a disponibilidade da prefeitura, bem como leis, portarias e atas das reuniões realizadas pela CTARF, além de ofícios e pareceres técnicos. Como tentativa de aprofundamento, a pesquisa também se pautará em dados específicos da demarcação urbanística realizada no primeiro núcleo. O critério para definição da documentação a ser analisada é baseado na imparcialidade das informações e confidencialidade, assegurando que desta forma os dados pessoais dos ocupantes e confrontantes serão preservados. Para avaliar as questões referentes ao impacto na arrecadação municipal, a pesquisa buscará analisar quais as diferenças entre os dados cadastrais dos imóveis antes e depois da regularização.

Se tratando da análise da pesquisa, o método qualitativo busca observar a essência e intensidade do objeto, a pesquisa quantitativa por sua vez, se torna mais complexa, pois considera que o pesquisador deva dimensionar uma variável, para confirmar se determinada proposta ou teoria é válida ou não para aplicação. Nesse sentido, o presente trabalho utilizará a abordagem quali-quantitativa, pois este método “interpreta as informações quantitativas por meio de símbolos numéricos e os dados qualitativos mediante a observação, a interação participativa e a interpretação do discurso dos sujeitos (semântica)” (KNECHTEL, 2014, p. 106). Ou seja, a análise será construída com a finalidade de ponderar a quantidade de produto que a prefeitura consegue entregar em determinado período, e observar como ocorre o planejamento e execução do programa no sentido de aumentar a qualidade do serviço, bem como otimizar os resultados.

Após a coleta dos dados, os mesmos serão redigidos e incorporados ao Trabalho de

Conclusão de Curso, que seguirá os passos: identificação e coleta dos dados que serão utilizados na pesquisa; análise e aplicação das informações nos moldes do MaPR; análise dos resultados; considerações finais e apresentação.

Concluindo o estudo, espera-se que este instrumento seja autossuficiente para organizar as ações para que o uso do programa seja feito de maneira articulada e criteriosa, viabilizando o melhor resultado, de forma a facilitar o planejamento e evitar possíveis deficiências que possam interferir no seu desempenho.

4. DISCUSSÕES E RESULTADOS

A partir do objetivo deste estudo aplicou-se a ferramenta da Teoria do Programa com base no modelo desenvolvido por Jannuzzi do Mapa de Processos e Resultados (MaPR), como uma forma de representação esquemática do processo da Regularização Fundiária.

Na elaboração do mapa, foram definidos quais os recursos são utilizados para que o programa aconteça e execução das atividades planejadas. Nesse caso, são os insumos necessários para a operação da REURB, sejam recursos orçamentários, físicos, humanos. Quanto às atividades, são as ações executadas para o desenvolvimento do programa no contexto municipal.

Outros componentes do MaPR, são os produtos, que são respostas das atividades realizadas os resultados, que identificam as mudanças que ocorreram a curto e médio prazos após a implementação da política. E, por fim, o impacto que o programa promove a longo prazo, sob uma perspectiva futura dos beneficiários e do município como um todo.

Para o preenchimento dos componentes, foram utilizadas as informações que constam na Lei Municipal Nº 1.884 e análise documental dos arquivos utilizados no processo da REURB, incluindo as atas das reuniões da CTARF, publicações feitas pela Prefeitura Municipal. Após reunir as informações, foi possível chegar às conclusões necessárias para definir quais são os impactos desse programa para o município.

O mapa foi construído levando em consideração não só as etapas como complementos dos componentes, mas também as datas em que os documentos foram emitidos. Com isso, foi possível aprofundar a análise fazendo um comparativo desde o início de todas as atividades aprovação da lei, primeiras reuniões, até a conclusão do processo.

Através do MaPR, foi demonstrado cada uma das etapas do processo, desde a aprovação da lei municipal da Reurb até a execução do programa e seus processos finais. Sendo assim, como forma de promover o maior aproveitamento dos dados coletados no MaPR, foi construído um novo modelo esquemático que contém sugestões de possíveis pesquisas de avaliação que auxiliarão no monitoramento do programa. Após o reconhecimento dos passos, foi possível identificar quais os métodos de avaliação são aplicáveis a cada componente do mapa. Os resultados desta análise permitirão maiores perspectivas e um diagnóstico completo da situação atual do programa, permitindo que sejam constatadas variadas formas de melhoria.

O segundo mapa foi construído com base nos conhecimentos adquiridos no decorrer do curso de Administração Pública sobre as possibilidades e métodos de pesquisa existentes para avaliar um programa ou uma política.

Quadro 4.1: Mapa de Processos e Resultados do Programa de Regularização Fundiária do município de Nazareno-MG.

RECURSOS	ATIVIDADES	PRODUTOS	RESULTADOS	IMPACTOS
<p>Contexto de operação e características do público alvo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pessoas que recebem até 3 salários mínimos que configura população de baixa renda; • Pessoas que residem em imóveis em núcleo urbano Informal consolidado antes de Dezembro/2016 e de difícil reversão; • Pessoas que residem em imóveis que não possuem nenhum tipo de documentação. <p>Recursos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mão de obra qualificada: processo seletivo para contratação de estagiários nas áreas de Administração, Administração Pública, Engenharia e Direito; • Mapeamento do município feito pela AMVER; • Parceria com Cartório de Registro de Imóveis, mediante troca de ofícios, a fim de baratear o custo dos serviços; <p>Pressupostos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Definição dos meios orçamentários utilizados; • Contratação de pessoal; • Necessidade de assessoramento; • Infraestrutura adequada para execução das atividades; • Aprovação da Lei Nº 1.884 de 2019 na Câmara de Vereadores. 	<ul style="list-style-type: none"> • Envio do Projeto de Lei nº 67 à Câmara, solicitando a aprovação da Lei da REURB (19/12/2019); • Aprovação da Lei nº 1.884, de 27 de Dezembro de 2019; • Primeira reunião para apresentação da REURB; • Publicações feitas pelo município; • Análise do setor de engenharia; • Parecer ambiental do núcleo; • Mapeamento do município; • Identificação dos proprietários a partir do mapa e recolhimento de documentação; • Divisão entre os ocupantes: Projeto com delimitação de áreas; • Recolhimento de assinatura dos confrontantes identificados no projeto; • Abertura da matrícula mãe: Gleba; • Notificação ao Estado e à União; • Parecer social: visitada Assistência Social; • Análise jurídica; • Parecer jurídico para o cartório: Título de Legitimação Fundiária; • Solicitação da CRF (Certidão de Regularização Fundiária) e protocolação no cartório; • Conclusão do registro após feedback do cartório. 	<ul style="list-style-type: none"> • Obtenção do Registro imobiliário da área em que o ocupante não possui documentação; • Recadastramento imobiliário. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mapeamento de todas as áreas; • Obtenção dos documentos de todos os ocupantes; • Registro dos imóveis. 	<ul style="list-style-type: none"> • O cidadão passa a ter o imóvel registrado e regularizado legalmente; • O município, a partir do recadastramento imobiliário, poderá aumentar seus recursos financeiros através da arrecadação de IPTU.

Fonte: Quadro elaborado pela autora baseado na metodologia MaPR de Jannuzzi, (2022).

Quadro 4.2: Pesquisa de Avaliação do Programa de Regularização Fundiária do município de Nazareno-MG.

RECURSOS	→	ATIVIDADES	→	PRODUTOS	→	RESULTADOS	→	IMPACTOS										
<p>Contexto de operação e características do público alvo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pessoas que recebem até 3 salários mínimos que configura população de baixa renda; • Pessoas que residem em imóveis em núcleo urbano informal consolidado antes de Dezembro/2016 e de difícil reversão; • Pessoas que residem em imóveis que não possuem nenhum tipo de documentação. <p>Recursos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mão de obra qualificada: processo seletivo para contratação de estagiários nas áreas de Administração, Administração Pública, Engenharia e Direito; • Mapeamento do município feito pela AMVER; • Parceria com Cartório de Registro de Imóveis, mediante troca de ofícios, a fim de baratear o custo dos serviços; <p>Pressupostos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Definição dos meios orçamentários utilizados; • Contratação de pessoal; • Necessidade de assessoramento; • Infraestrutura adequada para execução das atividades; • Aprovação da Lei Nº 1.884 de 2019 na Câmara de Vereadores. 	→	<ul style="list-style-type: none"> • Levantamento junto ao CRAS das famílias de baixa renda; • Análise dos imóveis cadastrados no setor municipal de tributos e solicitação ao cartório de uma relação dos imóveis que possuem registro. 	→	<ul style="list-style-type: none"> • Envio do Projeto de Lei nº 67 à Câmara, solicitando a aprovação da Lei da REURB (19/12/2019); • Aprovação da Lei nº 1.884, de 27 de Dezembro de 2019; • Primeira reunião para apresentação da REURB; • Publicações feitas pelo município; • Análise do setor de engenharia; • Parecer ambiental do núcleo; • Mapeamento do município; • Identificação dos proprietários a partir do mapa e recolhimento de documentação; • Divisão entre os ocupantes: Projeto com delimitação de áreas; • Recolhimento de assinatura dos confrontantes identificados no projeto; • Abertura da matrícula mãe: Gleba; • Notificação ao Estado e à União; • Parecer social: visitada Assistência Social; 	→	<ul style="list-style-type: none"> • Mapeamento das etapas de planilha; • Pesquisa amostral para identificação das áreas que possuem maior quantidade de núcleos urbanos informais; • Estipular prazos para a realização das etapas a serem realizadas pelos servidores; • Criação de um banco de dados entre secretarias; • Avaliação de desempenho dos estagiários atuantes na REURB, para identificar a necessidade de contratação de novos servidores. 	→	<ul style="list-style-type: none"> • Obtenção do Registro imobiliário da área em que o ocupante não possui documentação; • Recadastramento imobiliário. 	→	<ul style="list-style-type: none"> • Pesquisa amostral de determinado núcleo após a conclusão do processo, afim de realizar um diagnóstico para identificar possíveis gargalos; • Relatório semestral/ anual dos imóveis que sofreram algum tipo de modificação cadastral no banco de dados do município. 	→	<ul style="list-style-type: none"> • Mapeamento de todas as áreas; • Obtenção dos documentos de todos os ocupantes; • Registro dos imóveis. 	→	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoramento do requerimento de alvarás de construção para detectar alterações nas áreas edificadas. 	→	<ul style="list-style-type: none"> • O cidadão passa a ter o imóvel registrado e regularizado legalmente; • O município, a partir do recadastramento imobiliário, poderá aumentar seus recursos financeiros através da arrecadação de IPTU. 	→	<ul style="list-style-type: none"> • Pesquisa de satisfação com o público beneficiado; • Análise comparativa da receita do município com base na arrecadação pré e pós aplicação da REURB.

Fonte: Quadro elaborado pela autora baseado na metodologia MaPR de Jannuzzi, (2022).

Tendo em vista que o mapa descreve o funcionamento do programa, acima se encontram os dados que foram possíveis de identificar a partir da análise documental (Quadro 4.1). A REURB acontece em um contexto pelo qual os beneficiários devem se encaixar nos parâmetros estabelecidos pela lei para terem acesso ao serviço de forma gratuita, se tratando da modalidade REURB-S de interesse social. Portanto, durante o processo várias outras vertentes são contempladas, como por exemplo o tratamento dos dados feitos pela Assistência Social, como uma das etapas necessárias. Analisando o parecer da assistente social, é perceptível que as informações coletadas durante a visita são de grande valia para seu próprio sistema, pois constam informações reais e atualizadas de todos os ocupantes dos imóveis, como idade, renda, número de dependentes, etc. O fato de a REURB enquadrar os imóveis cujos moradores são de baixa renda consequentemente irá englobar a maior parte da população do município, visto que em sua implementação, o programa atende aos núcleos informais, portanto desde que a população do núcleo seja majoritariamente considerado de baixa renda, todos os imóveis poderão ser contemplados.

Se tratando das parcerias, e com base na observação das datas de ofícios enviados para o Cartório de imóveis, nota-se que há uma demora para obter retorno da solicitação feita pela prefeitura e isso contribui muito para que a entrega do serviço atrase ainda mais. Para desburocratizar o processo, e como forma de obter resultados confiáveis com relação às questões mais delicadas da REURB, o município conta com a ajuda da Associação dos Municípios da Microrregião do Campo das Vertentes (AMVER), com sede em São João del Rei, que possui o objetivo de prestar auxílio nas atividades relacionadas às áreas contábil, financeira, administrativa, jurídica, engenharia e topografia. Nesse sentido, os próprios pareceres técnicos que são emitidos pelos engenheiros municipais, são feitos a partir do mapeamento realizado pelos profissionais da AMVER. Embora existam outros setores envolvidos no processo, diante dos documentos expostos, o primeiro núcleo levou cerca de 3 anos para que o processo de regularização fosse concluído.

Sabe-se que o setor público muitas vezes se limita por conter em seu quadro servidores que não possuem a formação devida, ou mais aprofundada que é necessária para execução desse tipo de serviço. Diante das estratégias adotadas pela gestão, há uma ênfase na contratação de estagiários para atuarem realizando funções que se destacam por demandarem uma base de conhecimento técnico que os cursos técnicos e de ensino superior trazem e que fogem do domínio dos servidores já existentes. Através do desenho operacional do programa, é possível identificar possíveis métodos de pesquisa para melhorar o seu desempenho, como por exemplo dimensionar a carga horária de trabalho e definir o quadro de servidores com foco voltado

apenas REURB, o que facilita a comunicação entre a equipe.

Algumas opções de aprofundamento da pesquisa e do método de avaliação, poderão ser utilizadas para facilitar o uso do modelo e auxiliar ainda mais caso haja interesse por parte da prefeitura em utilizá-lo como ferramenta de melhoria do programa. Todo município possui uma certa tendência em aumentar o seu território e conseqüentemente as edificações também aumentam. Dessa forma, o mapeamento de área deve ser feito periodicamente, e o recolhimento da documentação de novos imóveis deve ser feito pelo setor de tributos que poderá trabalhar em conjunto ao setor da REURB, que facilitará a identificação caso o imóvel necessite de regularização, isso ocorrerá no momento em que o proprietário ou ocupante solicitar o cadastramento na prefeitura.

Outro tipo de pesquisa que poderá ser feita para agregar à avaliação do programa é mensurar a demanda, fazer um levantamento de quantos imóveis existem no município que se enquadram nos requisitos para regularização, através dos dados obtidos, fazer uma relação entre a quantidade de imóveis e o tempo gasto para concluir o serviço. Dessa forma, as próximas demandas vão orientar a pesquisa, alguns problemas que ocorreram durante o processo do primeiro núcleo poderão ser evitados nos próximos e será possível observar o que pode ser mudado para otimizar o tempo. Caso seja de interesse da prefeitura, definir um servidor que possa ficar como responsável por acompanhar as etapas e monitorar a operação através do mapeamento.

Ademais, outra informação relevante que poderá agregar para o mapa de monitoramento, seria o recolhimento de outras informações a respeito dos ocupantes, que poderão identificar algum perfil ou padrão que as famílias que são público-alvo do programa possuem. A capacidade de encontrar possíveis tendências em uma demanda de serviço público, é uma alternativa que pode agregar à avaliação, e um método de “prever” o problema e evitá-lo antes que aconteça.

Se tratando de um momento posterior à REURB, pode-se observar algumas alterações no cadastro dos imóveis. No primeiro núcleo regularizado, um dos imóveis apresentou uma diferença significativa na área edificada e no valor venal fato que pode acarretar na diferença do valor do IPTU, que como consta no artigo 180 do Código Tributário do município, a base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel. Com isso, as propriedades que sofreram algum tipo de alteração em sua estrutura, foram devidamente atualizadas no sistema, fazendo com que o imposto seja calculado com base nas dimensões atuais.

A partir da perspectiva social, para o cidadão a principal vantagem é que o imóvel passará a ter o registro, documento que possui um valor inacessível para muitas pessoas que

têm condições financeiras para obterem de maneira particular. Através do cadastramento imobiliário, muitos imóveis passarão a existir pelo ponto de vista da prefeitura, o que facilita a prestação de serviço aos mesmos, como por exemplo a coleta de resíduos, fiscalização sanitária, e outros serviços diversos. Entretanto, há muito o que se melhorar, principalmente no manuseio da documentação dos ocupantes, pois são alocados em pastas, que podem ser danificadas. Para aprimorar neste quesito, poderia existir a pasta digital de cada ocupante, separada por rua, ou até mesmo um sistema de dados próprio capaz de armazenar os documentos de forma segura.

Sabe-se que o setor público pode ser falho com relação à formação dos servidores e maiores conhecimentos técnicos e específicos sobre a execução desse tipo de mecanismo, por isso, como forma de prestar assistência aos servidores atuantes na REURB a pesquisa poderá ser ofertada juntamente com a oferta de cursos e seminários de capacitação que poderão ser ofertados por profissionais da área. Tendo em vista a importância de prestar esse tipo de assistência para o sucesso na implementação do programa, a prefeitura poderá solicitar o auxílio dos núcleos de estudos da Universidade Federal de Lavras do curso de Administração Pública, como por exemplo o Observatório de Políticas Públicas, núcleo que trabalha com atividades de ensino, pesquisa e extensão e que atende esse tipo de demanda prestando assessoria aos municípios em ações de caráter intersetorial do campo de públicas.

Contudo, por meio do MaPR apresentado anteriormente, se pôde observar como ocorre a execução do programa e o quanto essa ferramenta pode ser útil até mesmo para a própria população como um mecanismo de transparência além de trazer um entendimento sobre os procedimentos que são adotados. Sendo assim, seria plausível que a gestão pública municipal utilizasse desse tipo de estratégia como forma de aprimorar os serviços prestados, visto que é um fator que atribui consequências positivas tanto para os cidadãos como para o sistema municipal.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Mediante o tema abordado e as discussões realizadas no presente estudo, nota-se que a Regularização Fundiária pode ser considerada uma importante ferramenta para fortalecer a concepção do direito à moradia. Embora existam relatos na história a respeito das políticas habitacionais no Brasil, é evidente que são poucos os investimentos em políticas públicas e programas que supram as demandas da população que passa por necessidade com as questões relacionadas à moradia digna. Tais problemas que, em grande parte, vão muito além do que as condições precárias das residências, ou a falta de documentação legal, são mais agravantes quando existem pessoas e famílias que não tem lugar para morar, independentemente da situação. Vale ressaltar que os cidadãos que passam por esse tipo de necessidade, são os mais distantes do serviço público, e não recebem atenção básica à saúde, à educação, à segurança, devido às falhas no sistema que, não dão nenhum tipo de atenção que seja eficaz à essa população, capaz de extinguir esse tipo de problema.

Nesse sentido, mesmo que não seja um modelo ideal, a popularização de qualquer tipo de política de atenção à habitação deve ser valorizada, visto que é uma área pouco abrangida pela administração pública brasileira. Contudo, assim como toda política, a REURB necessita de aprimoramento, visto que pode ser considerada como um programa recente e com pouco embasamento, pelo qual não há vários exemplos de sucesso a serem seguidos. Por se tratar de uma lei federal, é esperado que cada vez mais municípios adotem o programa e o utilizem como forma de melhoria de gestão.

Partindo dos objetivos específicos da pesquisa, nota-se que o MaPR é uma ferramenta que poderá ser oferecida à Prefeitura Municipal para monitorar os processos da REURB. Dessa forma, após análise do desenho do programa feito através do mapa, foi constatado que a REURB é um programa recente mas sua importância deve ser reconhecida, pois existem benefícios que serão alcançados desde que o município execute a ferramenta com êxito. Os principais pontos positivos identificados são relacionados à arrecadação, melhoria na infraestrutura urbana, recadastramento imobiliário perante o banco de dados da prefeitura, o que ocasionará na aproximação do cidadão ao acesso a serviços básicos além de que o município passará a calcular os impostos de uma forma mais justa. Na prática, aqueles imóveis que passarão pela avaliação da comissão da REURB serão recadastrados conforme as condições e dimensões reais e atualizadas do imóvel, sendo assim o IPTU poderá ser cobrado da forma correta.

No caso do município de Nazareno, através da ferramenta de análise que foi utilizada,

se vê que o programa possui um processo moroso e as etapas possuem uma relação de dependência entre si. Por se tratar de um sistema de cooperação entre esferas, como é o caso do Cartório de Registro de Imóveis, e entre secretarias municipais, é justificável a demora no processo. Por ser um tipo de serviço que poderá gerar um retorno a longo prazo, muitas vezes não está entre as prioridades. Portanto, observando os componentes do MaPR, percebe-se que o programa ainda está em fase de adaptação, visto que as etapas não estão bem definidas, e é muito importante que haja uma melhoria e um investimento para que o alcance seja maior e sejam alcançados melhores resultados em menos tempo.

O presente estudo, se torna importante a partir do momento em que o gestor reconheça a necessidade e o valor das ferramentas de controle e monitoramento no setor público. Acompanhar o passo-a-passo dos programas e das políticas é uma forma de garantir a sua eficiência, transparência e equidade.

Apesar de todas as consequências positivas que a REURB apresenta, tais como o aumento na arrecadação municipal e o registro do imóvel para o cidadão, no momento da execução do programa, há uma grande dificuldade em razão da dependência entre as partes envolvidas no processo. Outra questão é a falta de preparo para exercer o processo da REURB, pois a maior parte da equipe é composta por estagiários, que podem não estar aptos para esse tipo de serviço, que gera grande responsabilidade. O ideal seria que houvesse a contratação de profissionais qualificados para cada área envolvida, e que houvesse a participação dos estagiários com o intuito de aprenderem com a execução das atividades.

A inserção de profissionais qualificados poderá acarretar mais agilidade na implementação, visto que não haverá mais a relação de dependência entre as secretarias e dos servidores da AMVER. Sendo assim, os únicos prazos mais prolongados seriam nas etapas de envio para o cartório que pré-estabelece um período mínimo para a entrega da documentação solicitada. Ao prever soluções diante das questões observadas, tem-se a ideia da criação de um setor independente para tratar os problemas habitacionais. Isso fará com que os servidores se dediquem exclusivamente à prestação do serviço, visto que o atendimento aos cidadãos é feito no próprio prédio da prefeitura, juntamente com outros serviços que são ofertados.

A principal dificuldade encontrada durante a realização da pesquisa, se deu pelo fato de que é um programa que está em andamento e nas primeiras fases de implantação, por isso não possui um histórico consistente para ser analisado, as informações coletadas foram transmitidas de uma maneira que possibilitou apenas uma análise a curto prazo, devido à instabilidade, nesse primeiro momento, dos procedimentos adotados durante a execução do programa. Com isso, a ferramenta apresentada nessa pesquisa, se faz ainda mais útil, visando a

melhoria contínua dos serviços prestados para os próximos núcleos.

Como perspectiva futura, espera-se que o estudo seja utilizado como forma de aperfeiçoamento do programa, reconhecendo esse tipo de ferramenta como fundamental para o monitoramento e identificação das etapas. A principal motivação para a realização desse trabalho, se dá pela capacidade de exploração do tema e incentivo a pesquisas futuras relacionadas à mesma área de estudo, bem como aplicar os conhecimentos adquiridos no decorrer do curso, almejando o desenvolvimento da pesquisa e sua aplicação.

6. REFERÊNCIAS

ALVARENGA et. al. A Importância do Plano Diretor e da Regularização Fundiária para a Criação de um Senso de Territorialidade. **Revista Científica**, v. 1, n. 1, 2017.

ARTMANN, Elizabeth; O planejamento estratégico situacional no nível local: um instrumento a favor da visão multissetorial. OFICINA SOCIAL Nº 3: DESENVOLVIMENTO SOCIAL. : COPPE/UFRJ, 25p., 2000. Disponível em: <https://www.nescon.medicina.ufmg.br/biblioteca/registro/referencia/0000001709> Acesso em 8 de nov. 2021

AZEVEDO, S. de; ANDRADE, L. A. G. de. Habitação e populismo: a Fundação da Casa Popular. In: **Habitação e poder**: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011, pp. 1-20. Disponível em: <http://books.scielo.org/id/xnfq4/pdf/azevedo-9788579820557-04.pdf>. Acesso em: 1 set. 2021.

BALBIM, R. KRAUSE, C. **Produção Social da Moradia**: Um olhar sobre o planejamento da Habitação de Interesse Social no Brasil. R.B. Estudos Urbanos e Regionais V. 16, n. 1, p.189-201, maio 2014. Disponível em: <<https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4905>>. Acesso em 17 de nov. 2021.

BARBOSA, R. M.; **Monitoramento e Avaliação de Projetos Sociais**. Dissertação (Pós-Graduação em Desenvolvimento Rural) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Especialização em Desenvolvimento Rural e Agroecologia. Convênio PGDR – UFRGS/ASCAR-EMATER. Porto Alegre, 2001.

BATISTA, Mariana. **Apontamentos da aula sobre Teoria do Programa**. Disciplina de Políticas Públicas II na Universidade Federal de Pernambuco, 2018.

BRASIL. **Constituição Federal (1988)**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em: 16 out. 2021.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008. p. 102.

BRASIL. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005**. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação / de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 16 jun. 2005. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm Acesso em: 16 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em 17 de nov. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/13465.htm. Acesso em: 17 de out. 2021.

BRASIL. **Ministério das Cidades. Regularização Fundiária Urbana: como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009** - Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos. Brasília, 2012. Disponível em: https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Regularizacao_Fundiaria/cartilha_11977.pdf. Acesso em 17 de nov. 2021.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. **Caderno de estudos do Curso em Conceitos e Instrumentos para o Monitoramento de Programas**. Brasília, DF: MDS, Secretaria de Avaliação e Gestão da Informação, Secretaria Nacional de Assistência Social; Centro de Estudos Internacionais sobre o Governo, 2016.

CARVALHO, S. N. de. **Estatuto da cidade: aspectos políticos e técnicos do plano diretor**. Perspec. São Paulo, 15 (4), dez. 2001.

CASSIOLATO, M.; GUERESI, S.; **Como elaborar Modelo Lógico: Roteiro para formular programas e organizar avaliação**. Nota Técnica. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA. Brasília, Setembro de 2010. Disponível em: https://www.betterevaluation.org/sites/default/files/IPEA_Modelo%20Logico.pdf Acesso em 06 de nov. 2021.

DRUMOND, A. M.; RODRIGUES, L. P. D. Análise do policy cycle da política nacional de habitação de interesse social: contribuições de gestores municipais de habitação em Minas Gerais. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, 11, 2019.

FIGUEIREDO, N.M.A. **Método e metodologia na pesquisa científica**. 2a ed. São Caetano do Sul, São Paulo, Yendis Editora, 2007.

FRAGUITO, J. G.; **Políticas de Habitação: Implementação e Avaliação de Programas de Habitação na cidade do Porto**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) Universidade do Porto. Faculdade de Engenharia. Departamento de Engenharia Civil. Junho de 2009.

FRANÇA, K. C. B. de. Os gargalos para a provisão habitacional em municípios de pequeno porte: análise do programa Minha Casa, Minha Vida. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, 7(3), p. 325-339, set. dez. 2015.

GALMACCI, T. **A Demarcação Urbanística e a Legitimação da Posse como Instrumento de Regularização Fundiária de Interesse Social**. Dissertação (Mestrado em Direito) Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. 2012. Disponível em: https://bdtd.ibict.br/vufind/Record/PUC_SP-1_725a6ed6486fc36b751793179b884a34. Acesso em 17 de nov. 2021.

JANNUZZI, P. M.; **Monitoramento e avaliação de programas sociais: uma introdução aos conceitos e técnicas**. Campinas, SP: Editora Alínea 2016.

JANNUZZI, P. M.; **Sistema de Monitoramento e Avaliação de Programas Sociais: revisitando mitos e recolocando premissas para sua maior efetividade na gestão**. Revista Brasileira de Monitoramento e Avaliação, p. 12, nº 5. Jan-Jun 2013.

KELLOGG, W. K. **Logic model development guide**. Michigan: WK Kellogg Foundation, 2004.

KNECHTEL, Maria do Rosário. **Uma abordagem teórico-prática Metodologia da pesquisa em educação dialogada**. Curitiba: Intersaberes, 2014.

KRIPKA, R. M. L.; SCHELLER, M.; BONOTTO, D. L.; **Pesquisa Documental na pesquisa qualitativa: conceitos e caracterização**. Revista de Investigaciones – UNAD. Volume 15. Nº 2. Julho-Dezembro, 2015. Disponível em: <<https://core.ac.uk/download/pdf/322589335.pdf>>. Acesso em 08 de nov. 2021.

LIMA. T. C. S.; MIOTO. R. C. T.; **Procedimentos metodológicos na construção do conhecimento científico: a pesquisa bibliográfica**. Revista Katál Florianópolis, v. 10, n. esp. P. 37-45, 2007.

MALHEIROS, R. T.; DUARTE, C.S. A dimensão jurídico-institucional da política pública da regularização fundiária urbana de interesse social e a busca de sua efetividade. **Revista Estudos Institucionais**, v. 5, n. 3, p. 1093-1115, set./dez. 2019.

MANGUEIRA et al., 2016. **Uma Experiência de Habitação de Interesse Social em Cidades de Pequeno Porte: O Caso da Vila Mocó na Cidade de Itaporanga, Paraíba, Brasil**. In: 7º Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável Contrastes, Contradições e Complexidades, 2016, Maceió. **Anais...** Maceió: Viva Editora, 2016.

MARGUTI, B. O. **Políticas de Habitação**. In: COSTA, M. A, et al (Orgs.). **A nova agenda urbana e o Brasil: insumos para sua construção e desafios a sua implementação**. Brasília: IPEA, 2018 p. 119-133. Disponível em: https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/180529_a_nova_agenda_urbana_e_o_brasil.pdf. Acesso em: 1 set. 2021.

MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. de R. **A Questão Habitacional no Brasil**. Mercator, Fortaleza, v. 16, 2017.

NAZARENO, (MG). **Lei nº 1.884 de 27 de Dezembro de 2019**. Dispõe sobre o Programa de Regularização Fundiária Urbana, visando ao cumprimento à Lei Federal nº 13.465/2017, e dá outras providências. Acesso em: 17 de out. 2021.

PAGANI, E. B. S. et al. **Política de regularização fundiária urbana de interesse social em Londrina**, Paraná. R. Katál., Florianópolis, v. 19, n. 2, p. 184-193, Jul./set. 2016.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015. p. 423. Resenha de: KOPPER, M. Entre o mercado e o governo As políticas habitacionais e a financeirização da moradia no Brasil. **Civitas**, Porto Alegre, v. 17, n. 1, p. 131-137, jan./abr. 2017

ROSSI, Peter H.; LIPSEY, Mark W.; FREEMAN, Howard E. **Evaluation: A systematic approach**. Sagepublications, 2003.

TRZCINSKI, C. **Método de Avaliação da Execução do Plano Local de Habitação de Interesse Social em Municípios de Pequeno Porte**. 2014. 184 f. Tese (Doutorado em Engenharia) – Universidade do Estado do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2014.

VILLAÇA, F. J. M. **Dilemas do plano diretor**. In: Fundação Prefeito faria Lima - CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas [S.l: s.n.], 1999.

WEISS, C. **Evaluation: methods for studying program sand policies**. 2. ed. UpperSaddleRiver, NJ: Prentice Hall, 1998.