

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES - UCAM  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO  
DA CIDADECURSO DE MESTRADO EM PLANEJAMENTO REGIONAL E  
GESTÃO DA CIDADE

Dhionathan Oliveira dos Santos

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA-REURB COMO  
INSTRUMENTO PARA EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE  
PROPRIEDADE: O ESTUDO DE CASO DO MUNICÍPIO DE PALMA -  
MG**

CAMPOS DOS GOYTACASES-RJ

Novembro de 2023

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES-UCAM  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO  
DA CIDADE CURSO DE MESTRADO EM PLANEJAMENTO REGIONAL E  
GESTÃO DA CIDADE

Dhionathan Oliveira dos Santos

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA-REURB COMO  
INSTRUMENTO PARA EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE  
PROPRIEDADE, O ESTUDO DO CASO DO MUNICÍPIO DE PALMA -  
MG**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Regional e Gestão da Cidade da Universidade Cândido Mendes, Campos dos Goytacazes/RJ, para obtenção do grau de Mestre em Planejamento Regional e Gestão da Cidade.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda, D.Sc.

CAMPOS DOS GOYTACASES-RJ

Novembro de 2023

### Catálogo na fonte

Preparada pela Biblioteca da **UCAM – CAMPOS** 013/2024

Santos, Dhionathan Oliveira dos.

A regularização fundária urbana-REURB como instrumento para efetivação do direito de propriedade: o estudo de caso do município de Palma-MG. / Dhionathan Oliveira dos Santos– 2023.

142 f.

Orientador(a): Ana Paula Serpa Nogueira Arruda.

Dissertação de Mestrado em Planejamento Regional e Gestão da Cidade – Universidade Candido Mendes – Campos. Campos dos Goytacazes, RJ, 2023. Referências: f. 104-110.

1. Produção do espaço. 2. Regularização fundiária. 3. Palma, MG. I. Arruda, Ana Paula Serpa Nogueira, orient. II. Universidade Candido Mendes – Campos. III. Título.

CDU – 711.4(815.1)

Bibliotecária Responsável: Flávia Mastrogirolamo CRB 7<sup>a</sup>-6723

DHIONATHAN OLIVEIRA DOS SANTOS

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA-REURB COMO  
INSTRUMENTO PARA EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE  
PROPRIEDADE, O ESTUDO DO CASO DO MUNICÍPIO DE PALMA -  
MG**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Regional e Gestão da Cidade da Universidade Cândido Mendes, Campos dos Goytacazes/RJ, para obtenção do grau de Mestre em Planejamento Regional e Gestão da Cidade.

Aprovado em 21 de novembro de 2023.

BANCA EXAMINADORA

---

Profa. Dra. Daniela Bogado Bastos de Oliveira, D. Sc.  
INSTITUTO FEDERAL FLUMINENSE

---

Prof. Dr. Flávio Villela Ahmed, D. Sc.  
UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES - CAMPOS

---

Profa. Dra. Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda, D. Sc. - Orientadora  
UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES - CAMPOS

CAMPOS DOS GOYTACASES-RJ

Novembro de 2023  
AGRADECIMENTOS

O mestrado em Planejamento Regional e Gestão da Cidade, desde o início, se mostrou um grande desafio e que exigiu, como esperado, muito esforço e dedicação. Do processo inicial de construção do conhecimento até a última etapa do curso, que se encerra com a defesa da dissertação, diversas foram as contribuições recebidas e não poderia deixar de agradecê-las, afinal, sem as quais não teria conseguido.

Agradeço, primeiramente, a Deus, porque ele é o responsável por mais um grande sonho realizado na vida de alguém improvável. Nascido em uma família pobre, de origem humilde, mas muito honesta, sou grato por ser o primeiro a receber o título mestre e gostaria de dedicá-lo a todos vocês que contribuíram para minha formação como ser humano.

Ao meu avô, Tarcísio, que em seu nome, eu agradeço à toda nossa família. O senhor me inspira!

À minha família, meu primeiro ministério, maior presente de Deus para mim, que se sacrificou para que eu chegasse onde estou abrindo mão, muitas das vezes, de momentos de lazer e comunhão, e até mesmo de uma melhor qualidade de vida para que, hoje, esse sonho se realizasse. Meu muito obrigado!

À minha esposa Thyana e meus filhos, Laura e Bento, espero retribuir tudo que sacrificaram e renunciaram ao longo dessa jornada.

À minha Igreja, agradeço por cada oração e pela compreensão pelas vezes que precisei estar longe de vocês.

Aos colegas de mestrado, gostaria de dizer que foi uma honra estar ao lado de vocês, pessoas incríveis e que me ajudaram muito a cada etapa.

Meu muito obrigado a todos professores e servidores da Universidade Cândido Mendes – UCAM Campos por conduzirem com excelência o programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* da Universidade.

À professora Dra. Ana Paula Arruda, minha orientadora neste Mestrado, obrigado por ter aceitado o desafio de me orientar. Seu trabalho foi determinante para que as ideias iniciais fossem organizadas e dessem origem ao trabalho de pesquisa que se materializa nesta dissertação.

Obrigado aos membros da Banca Examinadora, Prof. Dr. Flávio Villela Ahmed e Prof.<sup>a</sup> Dra. Daniela Bogado Bastos de Oliveira, por terem aceitado o convite de avaliar este trabalho e pelas relevantíssimas sugestões de melhoria. A todos vocês, meus sinceros agradecimentos.

Não fui eu que lhe ordenei? Seja forte e corajoso! Não se apavore, nem se desanime, pois o Senhor, o seu Deus, estará com você por onde você andar. (Josué 1:9)

## RESUMO

### A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA-REURB COMO INSTRUMENTO PARA EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE, O ESTUDO DO CASO DO MUNICÍPIO DE PALMA-MG.

O presente trabalho tem por objetivo analisar o desenvolvimento do programa Palma Regulariza, Núcleo 01, Cisneiros, produto da Lei da REURB, Lei 13.465/2017, sob o instrumento Legitimação Fundiária, bem como as condições socioespaciais dos moradores beneficiados e a expectativa dos principais atores envolvidos, – moradores, agentes municipais e delegatária do poder judiciário –, quanto aos possíveis impactos do programa na localidade e para os seus beneficiários. Para tanto, foram coletados dados, por meio de pesquisa, revisão bibliográfica e de aplicação de entrevistas semiestruturadas com gestores públicos e com moradores do Núcleo 01, Cisneiros, entre os meses de agosto e setembro de 2023. Deste modo, foi possível analisar o desenvolvimento da política pública de regularização fundiária urbana no Núcleo 01, Cisneiros, até o seu estágio atual, as ações já realizadas, bem como conhecer as expectativas entorno da conclusão dos trabalhos do programa. Neste sentido, como resultado, observou-se que, tanto por parte dos gestores municipais, tanto do cartório de registro de imóveis, quanto dos moradores do Núcleo 01, Cisneiros, a expectativa é de que o Palma Regulariza traga consigo, além da titulação dos imóveis, assegurando o direito de propriedade aos beneficiários, outros benefícios, como aumento na arrecadação tributária municipal, maiores investimentos em infraestrutura, melhora na prestação de serviços públicos, valorização imobiliária, refletindo em melhoria na qualidade de vida dos moradores. Paralelamente ao desenvolvimento da REURB, observou-se que o Poder Público Municipal tem realizado investimentos Núcleo 01, Cisneiros, como ocorre com a reforma da Praça Antônio Finamore, uma reivindicação antiga dos moradores, além do início de políticas públicas complementares a REURB, visando a melhoria na qualidade de vida dos moradores. Mesmo que seja o início, com tímidos sinais de impactos da política pública na realidade local, a expectativa é de que as melhorias se materializem com o passar do tempo, após a conclusão do programa.

**Palavras-chave:** produção do espaço; regularização fundiária; Palma regulariza.

## ABSTRACT

### URBAN-REURB LAND REGULARIZATION AS AN INSTRUMENT TO ENFORCE PROPERTY RIGHTS, THE CASE STUDY OF THE MUNICIPALITY OF PALMA-MG.

The present work aims to analyze the development of the Palma Regulariza program, Núcleo 01, Cisneiros, product of the REURB Law, Law 13,465/2017, under the Land Legitimation instrument, as well as the socio-spatial conditions of the benefiting residents and the expectations of the main actors involved – residents, municipal agents and delegates of the judiciary – regarding the possible impacts of the program in the locality and for its beneficiaries. To this end, data were collected through research, bibliographic review and semi-structured interviews with public managers and residents of Núcleo 01, Cisneiros, between the months of August and September 2023. In this way, it was possible to analyze the development of the public policy for urban land regularization in Núcleo 01, Cisneiros, up to its current stage, the actions already carried out, as well as knowing the expectations surrounding the completion of the program's work. In this sense, as a result, it was observed that, both on the part of municipal managers, both the property registry office, and the residents of Núcleo 01, Cisneiros, the expectation is that Palma Regulariza will bring with it, in addition to the title of real estate, ensuring the right of ownership to beneficiaries, other benefits, such as increased municipal tax collection, greater investments in infrastructure, improved provision of public services, real estate appreciation, resulting in an improvement in the quality of life of residents. Parallel to the development of REURB, it was observed that the Municipal Public Power has made investments Núcleo 01, Cisneiros, as with the renovation of Praça Antônio Finamore, an old demand of residents, in addition to the initiation of public policies complementary to REURB, aiming to improvement in the quality of life of residents. Even though it is just the beginning, with timid signs of public policy impacts on the local reality, the expectation is that improvements will materialize over time, after the program is completed.

**Keywords:** production of space; land regularization; Palma regularizes.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Localização do Município de Palma no Estado de Minas Gerais .....	20
Figura 02 - Localização do Distrito de Cisneiros no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.....	21
Figura 03 - Antigo Armazém Regulador localizado no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.....	22
Figura 04 - Estação Ferroviária do Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais .....	23
Figura 05 - Mapa antigo do Município de Palma.....	48
Figura 06 - Distribuição populacional atual dentro do território do Município de Palma .....	52
Figura 07 - Distribuição populacional Urbana dentro do território do Município de Palma.....	52
Figura 08 - Distribuição populacional Rural dentro do território do Município de Palma.....	53
Figura 09 - Histórico no Centro de Palma-MG .....	55
Figura 10 - Histórico no Centro de Palma-MG .....	55
Figura 11 - Histórico no Centro de Palma-MG .....	56
Figura 12 - Histórico no Centro de Palma-MG .....	56
Figura 13 - Histórico no Centro de Palma-MG .....	57
Figura 14 - Prefeitura Municipal de Palma, sede do Poder Executivo Municipal.....	57
Figura 15 - Antiga Estação Ferroviária de Palma.....	58
Figura 16 - Fórum da Comarca de Palma, sede do Poder Judiciário Estadual.....	58
Figura 17 - Igreja Católica.....	59
Figura 18 - Perímetro Urbano de Palma.....	59
Figura 19 - Vazio Urbano - Agropecuária no Centro da Cidade de Palma-MG .....	61
Figura 20 - Vazio Urbano - Agropecuária no Centro da Cidade de Palma-MG .....	62
Figura 21 - Vazio Urbano – Propósito especulativo no Centro da Cidade de Palma MG.....	62
Figura 22 - Núcleo Urbano Informal, Parque das Palmeiras e Morro do Binuca - Palma-MG.....	69
Figura 23 - Núcleo Urbano Irregular, Distrito de Cisneiros e Itapiruçu - Palma-MG.....	70
Figura 24 - Núcleo Urbano Irregular, Parque das Palmeiras - Palma-MG .....	70
Figura 25 - Núcleo Urbano Irregular, Morro do Binuca - Palma-MG .....	72

Figura 26 - Núcleo Urbano Irregular, Distrito de Cisneiros - Palma-MG .....	75
Figura 27 - Núcleo Urbano Irregular, Distrito de Itapiruçu - Palma-MG .....	76
Figura 28 - Rua Beira Linha - Núcleo Urbano Irregular, Distrito de Itapiruçu - Palma -MG .....	77
Figura 29 - Localização do Núcleo 01 - Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais .....	83
Figura 30 - Planta do Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.....	84
Figura 31 - Localização do Núcleo 01 - Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.....	85
Figura 32 - Planta do Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.....	86
Figura 33 - Equipamentos Urbanos – Praça Antônio Finamore - Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.....	87
Figura 34 - Equipamentos Urbanos – Armazém Regulador do Café, hoje, sede do Instituto Tecnológico Agropecuário Nacional-ITANACIONAL. - Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.....	88

## LISTA DE GRÁFICOS E TABELAS

Gráfico 01 - População Brasileira de 1940 a 2010, Urbana e Rural .....	28
Gráfico 02 - População do Estado de Minas Gerais de 1940 a 2010, Urbana e Rural .....	29
Gráfico 03 - Déficit Habitacional Brasileiro no período de 2016 a 2019 .....	31
Gráfico 04: Fases de REURB – Legitimação Fundiária.....	44
Gráfico 05 - População do Município de Palma de 1940 a 2010, Urbana e Rural .....	50
Gráfico 06 - População Total do Município de Palma de 1970 a 2020 .....	51
Gráfico 07 - Arrecadação de IPTU – 2018 a 2022.....	64
Gráfico 08 - Áreas do Núcleo 01 - Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.....	90
Tabela 01 - Modalidades da Usucapião e Aspectos Legais .....	39
Tabela 02 - Etapas para execução do Projeto de Regularização Fundiária.....	80
Tabela 03 - Classificação dos lotes do Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.....	89
Tabela 04 - Gráfico Dimensões dos Lotes do Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais. ....	89

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 01 - Fases de REURB - Legitimação Fundiária .....	90
Quadro 02 - Cadastro Físico da Quadra A - Lote 1 - Núcleo 01 - Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.....	91

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AMERP	Associação dos Municípios da Micro-região do Médio Rio Pomba
APA	Área de Proteção Ambiental
APP	Área de Preservação Permanente
APEDI	Associação de Pescadores de Itapirucu
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CAD – ÚNICO	Cadastro Único
CASEMG	Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Minas Gerais
CNDU	Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
CNEAS	Cadastro Nacional das Entidades de Assistência Social
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
CODEMA	Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente
COMPDEC	Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
CRFB	Constituição da República Federativa do Brasil
CRI	Cartório de Registro de Imóveis
CTM	Código Tributário Municipal
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ITANACIONAL	Instituto Tecnológico Agropecuário Nacional
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana
ITBI	Impostos de Transmissão de Bens Inter Vivos
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
ONU	Organização das Nações Unidas
REFIS	Regularização Fiscal
REURB	Regularização Fundiária Urbana
REURB-S	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
REURB-E	Regularização Fundiária Urbana de interesse específico
RFFSA	Rede Ferroviária Federal

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>14</b>
<b>2A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO – O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO CAPITALISTA.....</b>	<b>19</b>
2.1 CARACTERIZAÇÃO DO CAMPO DE ESTUDO: NÚCLEO 01, CISNEIROS, PALMA-MG, HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS GERAIS	
2.2 CARACTERÍSTICAS DO ESPAÇO URBANO BRASILEIRO E DO ESTADO DE MINAS GERAIS .....	27
2.3 IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA URBANA BRASILEIRA: AGENTE CARACTERÍSTICO DAS CIDADES .....	31
2.4 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA .....	34
2.5 MARCOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BRASIL .....	35
2.5.1 Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001.....	36
2.5.2 Código Civil Brasileiro Lei 10.406/2002 .....	38
2.5.3 Lei de regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas - Lei 11.977/2009.....	40
2.5.4 Lei de Regularização Fundiária Urbana-REURB - Lei 13.465/2017.....	41
2.5.5 A Legitimação Fundiária .....	43
<b>3 DINÂMICA URBANA DE PALMA-MG: CONSTITUIÇÃO E EXPANSÃO RECENTE</b>	<b>46</b>
3.1 ASPECTOS HISTÓRICOS DE PALMA-MG .....	46
3.2 EXPANSÃO URBANA DE PALMA .....	53
<b>4 REURB: DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO DO PROGRAMA PALMA REGULARIZA - ESTUDO DE CASO DO NÚCLEO 01 – DISTRITO DE CISNEIROS</b>	<b>66</b>
4.1 NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS DE PALMA-MG .....	69
4.1.1 Núcleo Urbano - Parque das Palmeiras.....	70
4.1.2 Morro do Binuca.....	72
4.1.3 Cisneiros .....	74
4.1.4 Itapirucú.....	75
4.2 PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO - FASES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL: ESTUDO DE CASO EM ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PROGRAMA PALMA REGULARIZA – NÚCLEO URBANO 01, CISNEIROS, PALMA-MG .....	77
4.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOESPACIAIS DO NÚCLEO URBANO 01 CISNEIROS, PALMA-MG.....	83

4.4 EXPECTATIVA DE IMPACTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO 01, CISNEIROS, PALMA-MG .....	92
<b>5 CONCLUSÃO.....</b>	<b>100</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>104</b>
<b>APÊNDICE 1 - ENTREVISTA COM PREFEITO MUNICIPAL .....</b>	<b>111</b>
<b>APÊNDICE 2 - ENTREVISTA COM FISCAL DE TRIBUTOS .....</b>	<b>112</b>
<b>APÊNDICE 3 - ENTREVISTA COM O REPRESENTANTE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS .....</b>	<b>113</b>
<b>APÊNDICE 4 - ENTREVISTA COM MORADORES DO NÚCLEO 1 - CISNEIROS .....</b>	<b>114</b>
<b>APÊNDICE 5 - ENTREVISTA COM A TABELIÃ DE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMA .....</b>	<b>115</b>
<b>ANEXO 1 - EXTRATO CADASTRO .....</b>	<b>116</b>
<b>ANEXO 2 - EDITAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - NÚCLEO 01 - CISNEIROS - PALMA-MG .....</b>	<b>118</b>
<b>ANEXO 3 - IMÓVEIS CADASTRADOS NO MUNICÍPIO DE PALMA-MG, POR BAIRRO .....</b>	<b>124</b>
<b>ANEXO 4 - LEI ORÇAMENTÁRIA DE PALMA-MG - 2023 .....</b>	<b>129</b>
<b>ANEXO 5 - LEI DO PERÍMETRO URBANO DE PALMA-MG .....</b>	<b>131</b>
<b>ANEXO 6 - DECRETO – CRIA O PROGRAMA PALMA REGULARIZA .....</b>	<b>134</b>
<b>ANEXO 7 - PORTARIA – INSTAURA O PROGRAMA PALMA REGULARIZA.....</b>	<b>138</b>
<b>ANEXO 8 - DECRETO - REURB'S - FAIXA DE RENDA .....</b>	<b>139</b>
<b>ANEXO 9 - CROQUI -LOTE 02 - NÚCLEO 01 - CISNEIROS .....</b>	<b>140</b>
<b>ANEXO 10 - CARTAZ REURB .....</b>	<b>141</b>
<b>ANEXO 11 - ALVARÁ DE LICENÇA .....</b>	<b>142</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Esse trabalho dissertativo irá analisar o desenvolvimento do Palma Regulariza (Núcleo 01, Cisneiros), produto da Lei da REURB, sob o instrumento Legitimação Fundiária, as condições socioespaciais dos moradores beneficiados e a expectativa dos principais atores envolvidos, – moradores, agentes municipais e delegatária do poder judiciário –, em relação aos impactos do programa. Neste contexto, busca-se compreender a expectativa entorno da referida política pública em contribuir para a efetivação do direito de propriedade e, além disso, conhecer a realidade fundiária do núcleo urbano regularizado e as condições socioespaciais dos moradores beneficiados.

As cidades contemporâneas convivem, independentemente do seu tamanho ou localização, com os “problemas urbanos”: a falta de efetivação do direito de propriedade, acesso a serviços urbanos, assim como, a falta de coleta de lixo, rede de água e esgoto, as ruas estreitas para a circulação, a poluição de toda ordem, moradias inadequadas, falta de espaço para o lazer. Enfim, insalubridade que são problemas que a cidade atual precisa solucionar. Tais problemas incidem sobre a garantia do direito à moradia adequada, bem como sobre o direito à cidade, no que consiste o acesso a fatores de qualidade de vida na cidade, bem como a somatórias de direitos que passam pela vida urbana, dentre eles a participação e emancipação (Harvey, 2008; Lefebvre, 2001).

Visando resolver o problema da irregularidade fundiária urbana brasileira, algumas soluções, ao longo da história, foram pensadas e, até mesmo implementadas políticas públicas idealizadas para cumprir um propósito específico, qual seja, assegurar o direito de propriedade, mas que por fatores variados, acabaram por não cumprir a finalidade para a qual foram idealizadas. A Lei 601/1850, Lei de Terras, é um exemplo. Embora a intenção do legislador, quando da edição da lei, tenha sido a regularização fundiária e a proteção das terras devolutas,

para que as mesmas não fossem ocupadas por novos posseiros, a referida lei não conseguiu impedir que a posse continuasse a acontecer, mesmo considerada ilegal e criminalizada.

Apesar da construção gradual de uma profunda reflexão sociojurídica sobre a regularização fundiária no país, o balanço registrado dos programas de legalização do solo é, todavia, ao menos por enquanto, extremamente negativo. Tais iniciativas se perdem nos meandros intermináveis da burocracia brasileira, revelando a incapacidade da estrutura jurídica atual do país de integrar à formalidade uma grande parcela da população urbana (Gonçalves, 2009).

Neste contexto, o ordenamento jurídico pátrio tem sido aperfeiçoado, constantemente, e, recentemente, alguns instrumentos jurídicos surgiram, pretendendo à efetivação do direito à propriedade urbana, mas não apenas àquele direito de propriedade associado a obrigação de não fazer por parte do proprietário, mas àquele que prevê o dever de agir deste, a fim de que a propriedade cumpra sua função social (Reinaldim; Souza-Lima, 2012).

O direito à propriedade urbana, apesar de sua consagrada importância, devido à fatores históricos, como o êxodo rural e o crescimento desordenado das cidades, como o passar dos anos foi sendo cada vez mais relativizado e também mais difícil de ser assegurado aos seus titulares. A ausência de moradia formal condicionou uma grande parte da população a inserir-se no mercado imobiliário informal, como forma de alcançar o acesso ao solo urbano (Arruda, 2018).

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, exerceu papel fundamental nesse processo aperfeiçoamento legislativo, isso porque não apenas consagrou a propriedade como um direito fundamental, artigo 5º, inciso XXII, mas também a função social da propriedade como um princípio constitucional, artigos 5º, incisos XII e XIII, 170, 182 e 183, o que impulsionou a formulação de uma nova legislação e a edição de políticas que visam assegurar o direito à moradia e favoreçam o enfrentamento do problema de segregação urbana no Brasil.

Após 1988, importantes inovações jurídico-institucionais no campo da política urbana e habitacional surgiram, podemos citar, o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana, a Medida Provisória 2.220/2001, que dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do artigo 183 da Constituição. Além de criar o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU, o Código Civil Brasileiro, Lei 10.406/2002, a lei 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, da lei 13.465/2017 e

do Decreto 9.310/2018, todas estas instituídas com a finalidade de fomentar à regularização fundiária urbana brasileira. As inovações legislativas buscaram à reversão dos graves problemas de polarização e segregação socioespacial, decorrentes do padrão de desenvolvimento urbano do país (Moreira; Ribeiro, 2016).

A Lei 13.465/2017, que dispõe sobre à Regularização Fundiária Urbana, Lei do REURB, como é conhecida e que acabara de completar 5 (cinco) anos de vigência, no dia 11 de julho de 2022, tem sido utilizada por parte dos Estados e Municípios de todo o Brasil como principal instrumento legal para à efetivação do direito de propriedade, através da aplicação de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para a regularização de assentamentos irregulares e à titulação dos seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Os benefícios do REURB, segundo Lima *et al.* (2020), são aspectos importantes para o desenvolvimento urbano dos municípios brasileiros. Para os autores, tais experiência podem contribuir para a promoção do direito à moradia adequada e para a instauração do direito à cidade, além de benefícios para a atividade cartorária da comarca, pelo aumento de sua clientela, como também para o próprio fisco municipal, pela sua atualização cadastral e a possibilidade maior planejamento de ações e medidas voltadas para o território (Lima *et al.*, 2020).

Objeto de estudo desta dissertação é regularizar assentamentos irregulares locais e à titulação dos seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à propriedade a nível local, no Município de Palma-MG, um pequeno Município brasileiro, localizado na Zona da Mata Mineira, com população de 5.707 (cinco mil, setecentos e sete) habitantes, de acordo com dados do CENSO de 2022 e que enfrenta inúmeros problemas sociais e econômicos, dentre os quais, falta da promoção de direitos, que repercutem diretamente no seu desenvolvimento, valendo-se do instrumento inaugurado pela Lei 13.465/2017, e do Decreto Municipal 1.604/2021, deu início ao seu Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana, Palma Regulariza.

Dessa forma, a pesquisa se propõe a investigar a expectativa entorno do Programa de Regularização Fundiária Urbana-REURB, Palma Regulariza, na visão dos atores sociais envolvidos, sem fugir do seu escopo principal, a REURB como instrumento para efetivação do direito de propriedade.

A revisão da literatura sobre a temática, Regularização Fundiária Urbana-REURB, mostrou que a falta de dados acerca da aplicação da Lei, mesmo após 5 anos de sua entrada em

vigor, impede uma análise mais aprofundada em outros Municípios sobre, se a Lei tem sido eficaz no que propõe, o que justifica a realização desta pesquisa.

Com relação à metodologia, tem-se uma revisão bibliográfica e documental, cujo enfoque será dado ao rebatimento das questões gerais, considerando os aspectos locais, a cidade de Palma-MG, demonstrando como se deu o processo histórico de criação da cidade de Palma-MG, com ênfase na situação fundiária urbana e uma análise de suas principais características, dados estatísticos, informações e documentos da Prefeitura Municipal de Palma e do IBGE obtidos entre janeiro de 2022 e agosto de 2023.

Com relação a abordagem, trata-se da qualitativa para investigar a expectativa de impacto do Palma Regulariza nos núcleos urbanos regularizados. Conhecer a realidade fundiária desses núcleos e traçar o perfil sócio econômico dos beneficiários. Sendo assim, foi realizado um trabalho de campo para conseguir informações ou conhecimentos acerca da temática. A pesquisa de campo foi realizada no período de agosto a setembro de 2023, com entrevistas semiestruturadas, tendo como principais atores, agentes públicos e moradores da localidade de Cisneiros, envolvidos no Programa de Regularização Fundiária do Município de Palma-MG, Palma Regulariza, implementado no ano de 2021.

No caso do Palma Regulariza, esses atores foram, integrantes do Poder Executivo Municipal, o Prefeito, um representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, a Chefe do Departamento de Tributos, além do Cartório de Registro de Imóveis-CRI, a Tabeliã, delegatária de serviço judiciário estadual, e, como privados, os Beneficiários, os moradores dos imóveis em situação irregular situados no núcleo urbano 01 de Cisneiros.

A dissertação está dividida em 4 (quatro) seções: a primeira seção trata da parte introdutória. Depois, tem-se a caracterização do campo de estudo, qual seja, o núcleo 01, Cisneiros, Palma-MG, seu contexto histórico e características gerais. Na qual faz uma revisão bibliográfica sobre a temática espaço urbano, seguindo o roteiro: a formação do espaço urbano e o processo de urbanização capitalista; as características do espaço urbano brasileiro; a irregularidade fundiária urbana brasileira: agente característico das cidades; encerrando com os marcos da regularização fundiária urbana no Brasil, quais sejam, o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, Código Civil Brasileiro, Lei 10.406/2002, Lei de regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas - Lei 11.977/2009 e a Lei de Regularização Fundiária Urbana-REURB - Lei 13.465/2017.

Já a terceira seção, apresenta os aspectos históricos de Palma-MG, Município onde se encontra localizado o núcleo urbano 01 – Cisneiros, objeto do Palma Regulariza e do presente

trabalho de pesquisa, e a sua expansão urbana, uma análise dentro do recorte temporal de 2010 a 2020.

A quarta seção, em um primeiro momento, identifica as áreas que estarão sujeitas à intervenção nas fases do programa Palma Regulariza, quais sejam, os núcleos urbanos informais, Parque das Palmeiras, Morro do Binuca, Cisneiros e Itapirucú e em um segundo momento, realiza uma análise das fases da regularização fundiária de interesse social no núcleo urbano 01, Cisneiros, Palma-MG, das características socioespaciais do referido núcleo e, por fim, da expectativa de impacto da regularização fundiária no núcleo, na visão dos agentes públicos e moradores da localidade, envolvidos no Programa de Regularização Fundiária do Município de Palma-MG

## **2 A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO – O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO CAPITALISTA**

Esta seção aborda a caracterização do campo de estudos, trazendo os principais dados do município de Palmas – MG, percurso histórico da formação do espaço urbano, principais características, irregularidades e regularização fundiária.

### **2.1 CARACTERIZAÇÃO DO CAMPO DE ESTUDO: NÚCLEO 01, CISNEIROS, PALMA-MG, HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Após a publicação Decreto Municipal 1.604/2021, que deu início ao seu Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana no Município de Palma-MG, o Palma Regulariza, foi editada a Portaria n°. 6.198/2022, que determinou a instauração de Procedimento Administrativo para realização de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) sobre o Núcleo denominado “1 de Cisneiros”, que fica localizado no Distrito de Cisneiros, sendo este o primeiro núcleo a ser regularizado através do Programa, conforme Figura 01, abaixo.

**Figura 01** – Localização do Município de Palma no Estado de Minas Gerais.



**Fonte:** Wikipedia, 2006.

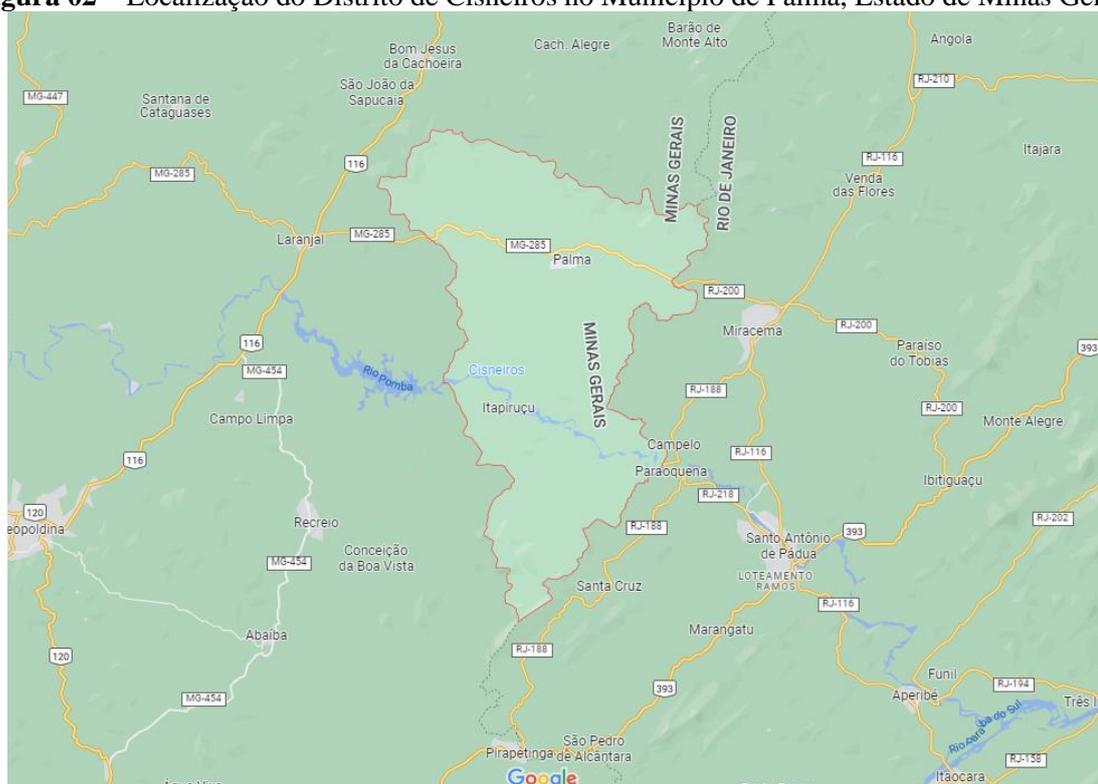
Cisneiros, terra natal do cisneirense mais ilustre, o Apóstolo Valdomiro Santiago, líder da Igreja Mundial do Poder de Deus, é um importante Distrito do Município de Palma e já foi também um local de grande importância regional.

O Distrito era ponto de passagem dos tropeiros que vinham de Visconde do Rio Branco com destino à Campos dos Goytacazes-RJ. Os registros históricos dão conta de que o primeiro nome do Distrito foi Arraial Novo, passando a se chamar, anos depois, Aliança, devido à proximidade com a fazenda Aliança, do Dr. Bernardo Cysneiro da Costa Reis (Machado, 2008).

Através de uma homenagem ao Dr. Bernardo Cysneiro da Costa Reis, cidadão pernambucano que muito lutou para o progresso desta região, a Câmara Municipal de Palma, mudou o nome do Distrito para Cysneiro, que, com o passar do tempo passou a ser Cisneiros (Machado, 2008).

O Distrito de Cisneiros, localizado junto à foz do Ribeirão da Capivara, no Rio Pomba, se encontra acerca de 10 (dez) quilômetros da sede do Município de Palma, tendo uma população aproximada de 1.000 (mil) habitantes (IBGE, 2010), foi escolhido para ser o primeiro núcleo urbano a ser regularizado, considerando o grande número de imóveis em situação irregular, decorrente do próprio processo de formação do referido núcleo, como se encontra na Figura 02.

**Figura 02** – Localização do Distrito de Cisneiros no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.



**Fonte:** Google Earth Pro, 2022.

A localização do Distrito de Cisneiros era bastante estratégica, tanto que nele foi construído pela Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Minas Gerais (Casemg), o armazém regulador de café. E por muito tempo a economia foi baseada neste produto. Com o estouro da bolsa em Nova Iorque em 1929 as coisas mudaram e, com o tempo, a base da economia do Distrito passou a ser a pecuária e que continua até hoje (Machado, 2008).

O antigo armazém regulador de café não pertence mais a Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Minas Gerais (Casemg) e é sede atual do Instituto Tecnológico Agropecuário Nacional-Itanacional, conforme Figura 03.

**Figura 03** – Antigo Armazém Regulador localizado no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.



**Fonte:** Joaquim Machado, 2006.

Mesmo após a crise do café e a mudança drástica na base da economia do Distrito, este não deixou de ter sua importância regional. Como já existia uma estrutura ferroviária, que atendida ao armazém regulador, a Estação Ferroviária de Cisneiros continuou em operação.

No ano de 1979 a Rede Ferroviária Federal-RFFSA suprimiu o trecho entre Porciúncula-RJ e Cisneiros, Palma-MG, de suas atividades, porém, como da Estação de Cisneiros saía o ramal de Paraoquena, Santo Antônio de Pádua-RJ, este, incorporado ao trecho Paraoquena - Campos-RJ, continuou a operar para cargueiros até 2003, conforme Figura 04 (Machado, 2008).

**Figura 04** – Estação Ferroviária do Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.



**Fonte:** Estações Ferroviárias, 2019.

Os trens de passageiros operaram até o ano de 1984, fazendo o trecho Recreio-MG - Cisneiros - Paraoquena - Campos, com uma baldeação em Santo Antônio de Pádua-RJ, na linha de Campos-Miracema. O processo de formação do núcleo urbano de Cisneiros e a sua expansão se deu, notadamente, por influência do armazém regulador de café e também da linha férrea, que fizeram com que o Distrito se desenvolvesse no seu entorno (Machado, 2008).

Áreas, antes rurais, que passaram a pertencer ao perímetro urbano, foram parceladas irregularmente por seus proprietários e alienadas à terceiros, através de instrumento particular de compra e venda, sem que os adquirentes tivessem acesso à escritura pública de compra e venda, título público capaz de comprovar o direito de propriedade imobiliária, segundo o Código Civil Brasileiro, a Lei 10.406/2002.

Atualmente, de acordo com informações do Cadastro Técnico do Município, o Distrito de Cisneiros possui um total de 272 (duzentos e setenta e dois) imóveis inscritos no cadastro municipal, o que não reflete o número total de imóveis existentes na referida localidade.

É essa situação de irregularidade que o Município pretende resolver, através do Palma Regulariza, que promoverá à titulação dos ocupantes dessas áreas, de modo a garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, mas também permitirá ao Poder Público à atualização do cadastro municipal.

Antes de entendermos como se dá o processo de formação do espaço urbano é importante conhecermos o que seria, então, “o espaço”. Neste ponto, Santos (1996, p. 39) ensina

que, “o espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá”.

Segundo o autor, no começo, era, basicamente, natureza selvagem, composta por objetos naturais, mas, ao longo tempo, estes objetos foram sendo substituídos por objetos fabricados, objetos técnicos, mecanizados e, também, cibernéticos, fazendo a natureza artificial funcionar como uma máquina. Através da presença desses objetos técnicos: hidroelétricas, fábricas, fazendas modernas, portos, estradas de rodagem, estradas de ferro, cidades, o espaço é marcado por esses acréscimos, que lhe dão um conteúdo extremamente técnico (Santos, 1996, p. 39).

É neste contexto, segundo Cardoso, Marinho e Oliveira (2017), que se insere o espaço da cidade que, desde o período pré-capitalista na transição do feudalismo para o capitalismo, veio sofrendo transformações, do burgo, lugar onde concentrara os artesãos, o pedreiro, o alfaiate, mas também o comerciante, essa cidade, passa a gerar produções históricas e sociais que contribuíram não só para o fim do feudalismo, mas para o avanço das técnicas e especializações do trabalho.

Essa dimensão histórica é fundamental para a compreensão da natureza da cidade. Ela é essencialmente algo não definitivo; não pode ser analisada como um fenômeno pronto e acabado, pois as formas que a cidade assume ganham dinamismo ao longo do processo histórico.

Ademais, a cidade tem uma história, ela não só é produto da história, como também reproduz a história do morar, do habitar, do trabalhar, do comer, e do beber, enfim, do viver (Neves, 2009).

O surgimento da cidade associa-se ao advento da produção de excedentes, momento no qual parte da sociedade ficou liberada das atividades agrícolas, acarretando uma divisão social do trabalho, o que gerou o apartamento espacial das atividades humanas entre cidade e campo (Pinto, 2011 *apud* Carlos, 2007).

A partir do excedente de produção agrícola, as cidades que se caracterizavam por uma vida essencialmente rural, tendo uma economia pautada na subsistência, foram aos poucos se modificando o comportamento, se urbanizando, visando atender a demanda que fez aumentar o comércio urbano.

Segundo Marx e Engels (2007, p. 52), a cidade surge depois de algum grau de desenvolvimento da atividade humana, momento em que nasce, concomitantemente, o Estado e as classes sociais.

Com a cidade surge, ao mesmo tempo, a necessidade da administração, da polícia, dos impostos etc., em uma palavra, a necessidade da organização comunitária e, desse modo, da política em geral. Aqui se mostra, pela primeira vez, a divisão da população em duas grandes classes, que se baseiam diretamente na divisão do trabalho e nos instrumentos de produção. A cidade é de pronto, o fato da concentração da população, dos instrumentos de produção, do capital, das fruições, das necessidades, enquanto o campo evidencia exatamente o fato contrário, a saber, o isolamento e a solidão.

Esta diferenciação entre campo e cidade ocorre também enquanto desigualdade uma vez que, desde a sua origem, a cidade se destaca em importância social, em relação ao campo, sendo, o que Lefebvre (2001, p. 30) chamou de centro privilegiado das atividades humanas.

A esta unidade primordial da forma urbana e de seu conteúdo, da forma filosófica e de seu sentido, pode se ligar à organização da própria Cidade: um centro privilegiado, núcleo de um espaço político, sede do Logos (razão) e regido pelo Logos diante do qual os cidadãos são “iguais”, com as regiões e repartições do espaço tendo uma racionalidade justificada diante do logos (por e para ele).

Quando do surgimento da industrialização, a cidade já possuía uma poderosa realidade, local com vida social e política, onde se acumulavam não apenas riquezas, mas também os conhecimentos, técnicas e as obras, arte e monumentos. A cidade como uma “obra”, que tem por característica principal o valor do uso, começa, então, a contrastar com a industrialização e o nascimento do capitalismo concorrencial, que valoriza as trocas e os produtos.

O processo de formação da cidade passa exatamente pelos contrastes, tensões e transformações dos tipos de cidade que historicamente existiram, até chegarmos no conceito que temos hoje. Por esse motivo, não é possível, de acordo com o entendimento de Sposito (1996), Lefebvre (2001) e Castells (2000), que o surgimento dela esteja associado unicamente à industrialização, sendo evidente a contribuição da industrialização na formação da cidade, como principal atividade econômica e forma através da qual a sociedade se apropriava da natureza, destacando-se o seu papel no processo de urbanização.

Dessa forma, a influência da industrialização no processo de urbanização não pode ser dimensionada apenas em relação ao número de pessoas que deixaram de viver no campo e passaram a viver nas cidades para atender a demanda de emprego, mas, sobretudo, porque o capitalismo industrial provocou fortes transformações nos moldes de urbanização, no que se refere a papel desempenhado pelas cidades, e na estrutura interna destas cidades.

As cidades, portanto, mudaram efetivamente, recebendo reflexos e dando sustentação as transformações estruturais que ocorreram no modo de produção capitalista. E apesar de em um primeiro momento a indústria se apropriar de centros urbanos já importantes, notadamente nos setores de gráfica e de papel, ambas já desenvolvidas de forma artesanal nas grandes cidades

comerciais, todavia, houve uma tendência de localização industrial fora das grandes cidades, principalmente em setores como a metalurgia, interessada em se localizar próxima a fontes de energia, não encontradas em centros urbanos existentes. É aí neste momento que, de acordo com Sposito (2008), “*a indústria gerou cidade*”.

A cidade capitalista é, portanto, produto de toda essa metamorfose, consistindo em um sistema de objetos cada vez mais artificial revestido pela técnica, dominado por um sistema de ações, também permeado de técnica, de tecnologia que interage com o sistema de objetos, criando novos objetos cada vez mais técnicos ou aperfeiçoando os objetos já existentes, de tal sorte que, o espaço de modo dinâmico se transforma, se produz e se reproduz (Cardoso, Marinho; Oliveira, 2017).

O município é hoje, sem dúvidas, bem diferente do que era em sua origem. As suas constantes transformações ajudaram a construir, ao longo da história, o conceito contemporâneo que conhecemos, qual seja a cibercidade. De acordo com Lemos (2014, p. 19), cibercidade é a “cidade contemporânea e todas as cidades atuais estão se transformando em cibercidades”. Pode-se entender, nas quais a infraestrutura de telecomunicações e tecnologias digitais já é uma realidade.

Sposito (2008, p. 11), afirma que a cidade de hoje, é portanto, o resultado cumulativo de todas as outras cidades de antes, transformadas, destruídas, reconstruídas, enfim produzidas pelas transformações sociais ocorridas através dos tempos, engendradas pelas relações que promovem estas transformações.

Ao longo do século XX, as cidades brasileiras sofreram as consequências do rápido crescimento populacional e experimentaram, a nível de estruturação de seu espaço interno, muitas transformações. Esse crescimento desencadeou na formação, ao redor das cidades, de uma faixa nova, denominada a periferia. Daí iniciaram-se os “problemas” urbanos que hoje conhecemos, a falta de coleta de lixo, de rede de água e esgoto, as ruas estreitas para a circulação, a poluição de toda ordem, moradias apertadas, falta de espaço para o lazer, enfim insalubridade e feiura, Sposito (1988, p. 69), problemas que a cidade contemporânea precisa solucionar.

No caso da urbanização brasileira, a ser melhor analisada no item seguinte, destaca-se que, o crescimento das cidades não refletiu, necessariamente, em desenvolvimento, mas, em muitos casos, em crescimento desordenado, com ausência de melhorias estruturais na cidade, excesso de oferta de mão de obra, com baixa qualificação, redução dos níveis de remuneração, e gerou o que a doutrina convencionou chamar de urbanização descapitalizada, potencializando as desigualdades sociais vistas nos dias atuais.

## 2.2 CARACTERÍSTICAS DO ESPAÇO URBANO BRASILEIRO E DO ESTADO DE MINAS GERAIS

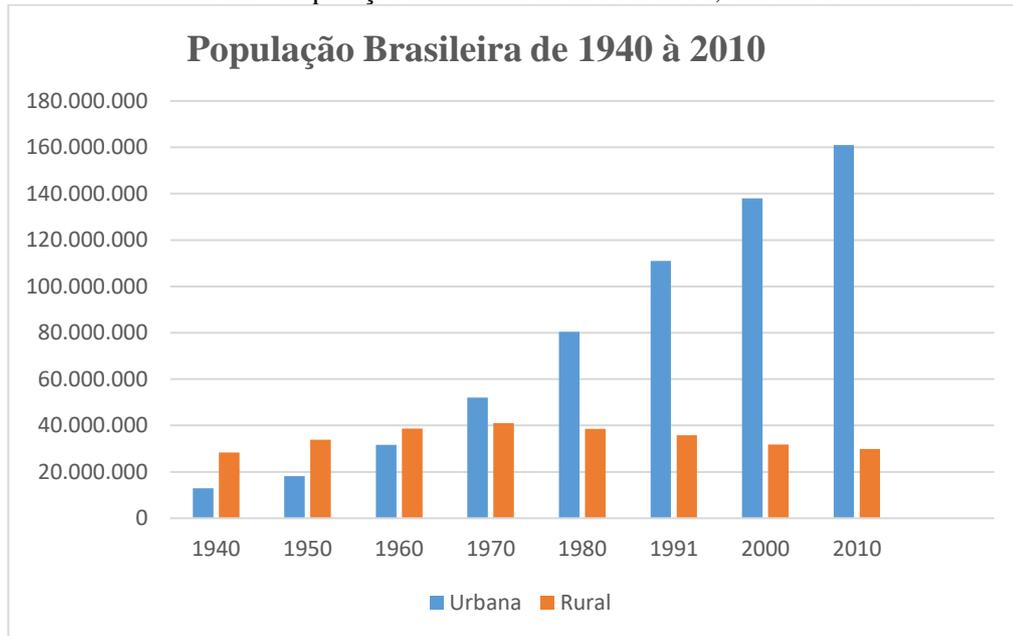
A urbanização é o fenômeno de transformação de uma sociedade, região ou território rural para urbano. Em outras palavras, dizemos que a urbanização de uma sociedade, região ou território rural está ocorrendo, quando, a população urbana de determinado local cresce em proporção maior do que a rural. Sposito (1988), também utiliza o termo urbanização no sentido de aumento da população que vive em cidades em relação à população total, o que pressupõe a diminuição relativa da população rural.

Com isso, o processo de urbanização também pode ser analisado sob a ótica de implementação de infraestrutura, tais como habitação, água, esgoto, meios de transportes, dentre outras, em espaços das cidades que antes não despunham de tais *utilities*.

Segundo Lopes (1998), o processo de urbanização ocorre pela concentração, tanto em virtude da migração rural, quanto pela expansão decorrente do crescimento da população já urbanizada.

No caso do Brasil, foi a partir do século XX que o processo de urbanização da sociedade se deu, “impulsionado pela emergência do trabalhador livre, a Proclamação da República e a industrialização, ainda incipiente, que se desenrolava na esteira das atividades ligadas à cafeicultura e às necessidades básicas do mercado interno” (Maricato, 2011, p. 17).

De acordo com Limonad (2010), até meados do século passado o Brasil era um país eminentemente rural. Logo, essa concentração populacional nas áreas rurais está evidenciada no Gráfico 01 abaixo, que demonstra que, até a década de 60, a população rural brasileira era maior do que a população urbana, e que na década de 70 ocorre, então, a inversão entre as populações, passando a população urbana a ser maior do que a rural, tendência que se manteve até o último Censo Demográfico, ocorrido no ano de 2010 e que será mantida, muito provavelmente, no Censo realizado no ano de 2022.

**Gráfico 01** – População Brasileira de 1940 à 2010, Urbana e Rural.

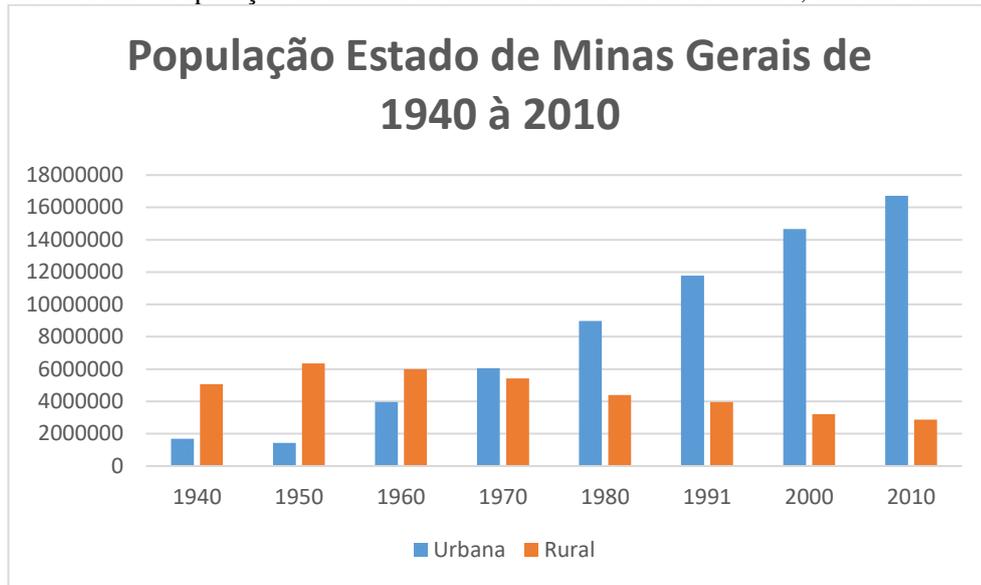
**Fonte:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE, Censos Demográficos 1940-2010.  
Elaboração Gráfica de Autoria Própria, 2022.

Em 1960, o país contava com pouco mais de 70 milhões de habitantes, 54% dos quais viviam no campo. Apenas em 1970 a população urbana superou pela primeira vez a população residente no campo (Limonad, 2018 p. 25). Segundo a autora, tal fato se deve a diversas iniciativas governamentais, a partir de 1930, a fim de estimular a industrialização e o desenvolvimento econômico do país.

Com isso, a urbanização e a concentração promovida pela industrialização não ocorreram apenas nas grandes cidades. Esse fenômeno também foi reproduzido nas médias e pequenas cidades brasileiras, guardadas, obviamente, as características locais.

Embora à industrialização no Estado Minas Gerais não possa ser compreendida na interpretação geral do Brasil, pois a região mineira apresenta características próprias, na sua estrutura produtiva, no seu contexto histórico, na sua geografia, que são singulares, no que toca à urbanização, tal como ocorrido, de uma forma geral, com a população brasileira, no referido Estado, onde se localiza o Município de Palma, objeto do presente estudo, a população urbana passou a ser maior do que a população rural na década de 1970 (Pereira; Consentino, 2014, p. 20).

Antes disso, a maior parte da sua população se encontrava localizada na zona rural, muito por conta das características econômicas e territoriais de um dos maiores Estados do país, em extensão territorial e ligado, na sua essência, às atividades econômicas agrícolas, agricultura e pecuária, conforme Gráfico 02, abaixo.

**Gráfico 02** – População do Estado de Minas Gerais de 1940 à 2010, Urbana e Rural.

**Fonte:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE, Censos Demográficos 1940-2010. Elaboração Gráfica de Aatoria Própria, 2022.

Entre as décadas de 70 e 80, a população urbana brasileira não passou apenas a ser maior do que a rural, ela ampliou para 2 (duas) vezes maior, o que obviamente não foi planejado por quem deveria. Quando o processo de urbanização ocorre de maneira acelerada e desorganizada, de modo que os investimentos em infraestrutura não acompanham, na mesma medida a expansão, temos o que Piquet (2007) convencionou chamar de “*urbanização descapitalizada*”.

Como consequência desse processo, na forma descapitalizada, os espaços urbanos não se desenvolvem da forma correta, deixando de entregar aos sujeitos da cidade uma gama de serviços urbanos que estariam postos à disposição em um ambiente de planejamento e investimentos em infraestrutura à altura do crescimento.

O processo de urbanização descapitalizada se potencializou com a industrialização, quando as indústrias se concentraram em centros urbanos, atraindo a mão de obra excedente da atividade agrícola na zona rural, sem que houvesse preocupação com infraestrutura urbana voltada para os meios de consumo coletivo, tanto do Estado quanto da indústria capitalista que se concentrava nestes centros, como Rio de Janeiro e São Paulo, visando o acúmulo de capital.

De acordo com Piquet (2007, p. 39-40):

A inexistência de legislação quanto à localização revela que naquele momento o processo de acumulação “exigia” a concentração espacial como forma de ampliar, em curto prazo, as economias externas de que necessitava. O Estado atua no sentido de apoiar e reforçar essa concentração. O intenso crescimento populacional dos dois maiores centros urbanos que direta ou indiretamente absorveram estes investimentos se processa, no entanto, segundo um padrão que poderíamos denominar de “urbanização descapitalizada”. Ou seja, os investimentos em infraestrutura urbana voltados para os meios de consumo coletivo - habitação, água, esgoto, transporte de

passageiros - não são realizados, pois iriam concorrer com o gasto público ligado aos interesses do capital industrial. (...)

Durante todo esse período, em que se procurou dotar o país de um parque industrial moderno, não se cogitou da imposição de normas quanto à localização, seja em termos regionais ou intra-urbanos. As decisões quanto à localização, ao serem tomadas livremente, pautadas unicamente por critérios de rentabilidade privada, provocam uma elevada concentração territorial.

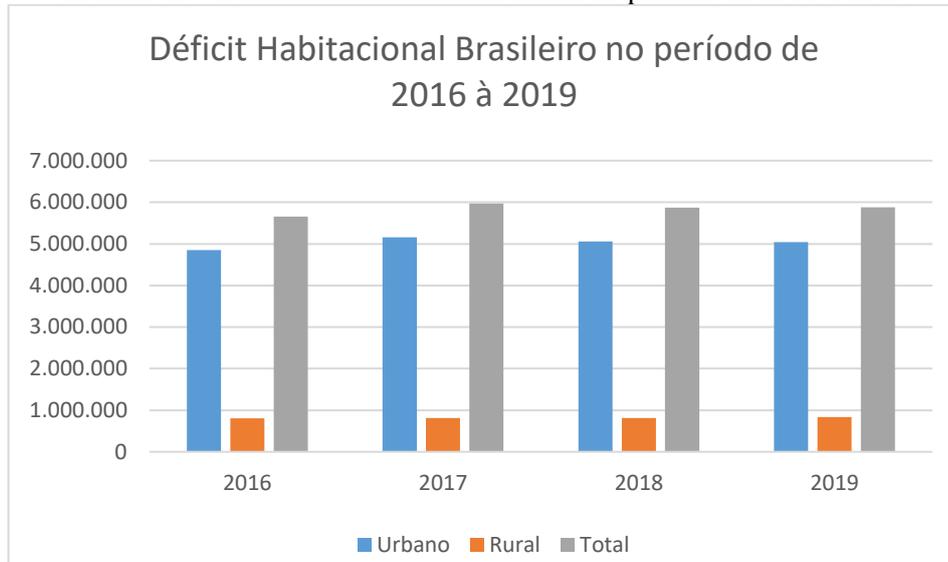
A urbanização, sob esse prisma provoca o que se denomina “não cidade”, um desequilíbrio no meio ambiente das cidades. Logo, o saldo dessa omissão e da falta de planejamento na cidade é o surgimento de núcleos urbanos irregulares, desprovidos de atenção por políticas públicas, como as favelas/comunidades, bem como a ocorrência de superurbanização, congestionamento de trânsito, aumento da criminalidade, dentre outras coisas. A ilegalidade em relação à propriedade da terra é um dos principais agentes da segregação ambiental, no campo ou na cidade do Brasil (Maricato, 2003).

Com isso, a população mais vulnerável financeiramente é quem mais sofre com o desequilíbrio no meio ambiente da cidade, isso porque são eles que passam a ocupar os espaços irregulares e inadequados, que não dispõem dos equipamentos urbanos mais básicos e essenciais para a subsistência humana, únicos espaços que lhes sobram na cidade.

Segundo Penalva (2010, p. 4), a avassaladora urbanização mundial gerou imensas áreas urbanas, no sentido que lhe dá Françoise Choay, uma espécie de “cidade difusa” que tem empurrado os pobres para as franjas dessas áreas, onde o preço da terra é mais baixo e, assim, acessível à população de menor nível de renda (Choay, 1994).

Os núcleos urbanos irregulares surgem, portanto, em decorrência de uma necessidade da população urbana que demanda por moradia, mas que não consegue, pelas vias ordinárias, ter acesso, seja à habitação, à propriedade.

Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada-IPEA, no recorte temporal de 2016 a 2019, o déficit habitacional brasileiro, ou seja, a demanda por habitações, que acontecer, preponderantemente, na zona urbana, atingiu, no ano de 2017, o seu maior número, qual seja, 5.157.195, conforme Gráfico 03.

**Gráfico 03** – Déficit Habitacional Brasileiro no período de 2016 à 2019.

**Fonte:** Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada-IPEA, 2016 a 2019. Elaboração Gráfica de Autoria Própria, 2022.

Daí se explica a elevada irregularidade fundiária existente nas cidades brasileiras, bem como a presença de espaços fragilizados dentro do meio ambiente da cidade. Tal situação expõe a existência de um contexto de estabilidade jurídica vivida por alguns moradores da cidade, e de grande insegurança por parte de outros, por não possuírem um documento capaz de garantir o seu domínio sobre o espaço que ocupa. Logo, a irregularidade fundiária, que será objeto do próximo item, é o que se pretende solucionar através de políticas públicas de regularização, tal qual a que está sendo pesquisada no presente trabalho.

### 2.3 IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA URBANA BRASILEIRA: AGENTE CARACTERÍSTICO DAS CIDADES

A irregularidade fundiária urbana, cuja análise foi iniciada no capítulo anterior, tem como causa principal as transformações históricas que incidiram sobre a terra (Krause, 2019). Segundo o autor, com a edição da Lei n.º. 601, de 1850, popularmente conhecida como Lei de Terras, estabeleceu-se um novo regime legal de propriedade fundiária pública e privada, tendo transformado a terra numa mercadoria negociável.

Até aquele momento, a validação das posses dependia de mediações, registro e pagamento de encargos, só então o Estado emitia o título de propriedade, condição para que a propriedade fosse vendida ou hipotecada.

Outra inovação da Lei de Terras foi extinguir a posse como forma legítima de propriedade fundiária, tendo inclusive, criminalizado a referida prática, ou seja, nas palavras de

Holson (2013, p. 180 apud Krause, 2019, p. 187), eliminou “a forma costumeira, se não a única, de os pobres adquirirem terras”, sendo clara a sua ação no intuito de restringir o acesso à propriedade fundiária, o que produz efeitos até os dias atuais.

O artigo 1º estabelecia: “Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra”. Em outros termos, fica claro que somente através da compra é que se poderia obter a posse da terra, o que inviabilizava a possibilidade de muitos posseiros, pequenos produtores pobres e negros futuramente libertos de terem acesso à terra (Rocha *et al.* 2010, p. 62 apud Amorim; Tarrega, 2019, p.15).

A Lei de Terras, embora tenha tentado inibir a prática da posse, como instrumento originário para aquisição do direito de propriedade, no intuito de privilegiar o direito de seu então titular, não conseguiu impedir, mesmo com repressão, que a posse continuasse a ser iniciada, como também transmitida e comercializada mesmo que de forma ilegal.

Um segundo fator, não menos importante para o desenvolvimento situação de irregularidade fundiária urbana brasileira foi a falta de planejamento urbano das cidades, o que se agravou ainda mais quando da concentração promovida pela industrialização, também identificada como um fator preponderante.

No capítulo 2.1 “Características do Espaço Urbano Brasileiro”, observa-se que a reversão demográfica no Brasil, o intenso processo migratório campo-cidade, ocorrido a partir da década de 60, que não se deu de forma organizada, coordenada, ou seja, sem um planejamento para que a grande massa vinda do campo chegasse e se instalasse adequadamente na cidade, ocorreu de forma autônoma, sendo, a ocupação ilegal de terras brasileiras, parte intrínseca desse processo (Maricato, 2003).

A irregularidade fundiária brasileira então existente e que o legislador pátrio pretendeu resolver com a edição da Lei de Terras, privilegiando o detentor do direito de propriedade em detrimento do posseiro, de certa forma, fechou os olhos para o fato de a posse continuar a existir, sem, obviamente, um amparo legal para tanto. A irregularidade fundiária brasileira continuou a existir mesmo após a edição da Lei de Terras e, além disso, se agravou devido à ausência de planejamento urbano e o crescimento acelerado e desordenado das cidades.

A concentração populacional gerada a partir do êxodo rural, de pessoas à procura de oportunidades de trabalho na cidade, e melhores condições de vida, não encontradas no meio rural, fez com que, a cidade, que não se planejou para receber essa população, não correspondesse com a expectativa de melhor qualidade de vida, não oferecendo a essa grande massa os meios para se estabelecerem em locais com infraestrutura ideal para desenvolvimento em condições de salubridade.

Coube a essa massa estabelecer-se no que Krause (2019) chamou de “Zona de ilegalidade” em que os assentamentos populares “existiam sem (...) ser reconhecidos como parte da cidade oficial”, sendo este, a bem da verdade, espaço para habitação dos pobres, geralmente localizados na periferia.

Paralelamente à formação desse espaço surge também um mercado imobiliário alternativo àquele sob o paradigma da legalidade, com uma “condição de extralegalidade”, definida na “alta densidade e subdivisão de casas e terrenos, configuração urbanística considerada promíscua, indisciplinada e desregrada, ou seja, espaço sem lei, marginal” (Rolnik, 1997).

Iniciou-se, a partir daí um processo de ocupação tanto de áreas regulares, como também de áreas irregulares, áreas de risco, encostas, áreas sujeitas a alagamentos, áreas de preservação permanente, que não oferecem aos seus possuidores a mínima garantia de subsistência, seja pelo ponto de vista de serviços urbanos, que não são ofertados pelo Estado seja pelo aspecto jurídico que, não dá ao titular o direito de exercer as faculdades relacionadas ao direito de propriedades, quais sejam, o direito de usar, gozar, dispor e reaver. Os moradores já instalados nessas áreas, morando em pequenas casas onde investiram suas parcas economias enquanto eram ignorados pelos poderes públicos, lutam contra um processo judicial para retirá-los do local. Nesse caso eles são vistos como inimigos da qualidade de vida e do meio ambiente (Maricato, 2002).

A informalidade destas áreas ocupadas, além de gerar insegurança aos titulares do direito de posse, impossibilita a realização de planejamento e a destinação de recursos para melhoria urbana, o acesso ao crédito imobiliário, fazendo com que embora cresçam, não se desenvolvam de maneira adequada.

Esse conjunto de fatores, resulta na vulnerabilidade socioespacial, como um risco social, caracterizada pela concentração da precariedade (ou falta) de serviços coletivos e de investimentos públicos em infraestrutura, que causam prejuízos às comunidades mais pobres, (Penna; Ferreira, 2014, *apud* Lima *et al.*, 2018).

Muito embora a irregularidade fundiária urbana brasileira esteja, como esclarecido linhas acima, em números mais expressivos entre a população de menor renda, ela também ocorre em ambientes de alto valor monetário, evidentemente que, por motivos diversos da irregularidade ocorrida com a população de menor renda.

Enquanto à população de menor renda ocupa áreas irregulares devido à limitação de seu por aquisitivo, a população de maior renda ocupa por interesses especulativos, com o intuito de obtenção de lucros futuros com valorização e ou regularização.

De acordo com o Censo 2010, o Brasil possuía cerca de 6.329 aglomerados subnormais, assentamentos irregulares, conhecidos como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, entre outros, em 323 dos 5.565 Municípios, concentrando 6% da população, distribuídos em 3.224.529 domicílios particulares ocupados.

Logo, os dados mostram ainda, que 88,6% dos domicílios subnormais estão concentrados em 20 regiões metropolitanas, e quase a metade, 49,8% na região sudeste do país, sendo 23,2 em São Paulo e 19,1% no Rio de Janeiro. Estados do Nordeste tinham 28,7%, sendo, 9,4% na Bahia e 7,9% em Pernambuco. A Região Norte possuía 14,4%, 10,1% no Pará. A menor ocorrência era nas regiões Sul, com 5,3% e no Centro-Oeste, com 1,8% (IBGE, 2010).

## 2.4 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

As cidades brasileiras passaram, e ainda passam, por uma avalanche de ocupações irregulares e clandestinas nas últimas décadas, o que qualifica a regularização fundiária urbana como política pública de caráter social necessária, não podendo ser trabalhada ou enfrentada como um problema individual, mas sim uma política pública coletiva e social (Silva, 2022, p. 48).

Acerca dessas irregularidades, Fernandes (2006, p. 19), ressalta que uma das principais características do processo de urbanização intensiva no Brasil foi a proliferação de processos informais de desenvolvimento urbano. Segundo o autor, ao longo das décadas de crescimento urbano, mas sobretudo, nas duas últimas décadas, dezenas de milhões de brasileiros não tiveram acesso ao solo urbano e à moradia, senão por meio de processos e mecanismos informais – e ilegais. Favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, loteamentos clandestinos, cortiços, casas de fundo, ocupações de áreas públicas sob pontes, viadutos, marquises, nas beiras de rios e mesmo em uma das principais avenidas da cidade de São Paulo “casas” construídas em cima de árvores – essas têm sido as principais formas de habitação produzidas diariamente nas cidades brasileiras.

A irregularidade fundiária, evidentemente, não é um problema que atinge exclusivamente o Brasil, sendo encontrado em diversos países em desenvolvimento, não atoa, em 1999, o Programa Habitat da Organização das Nações Unidas (ONU) lançou a importante campanha global pela segurança da posse. A regularização fundiária urbana estaria como uma das metas do princípio da agenda mundial do urbano-ambiental (Silva, 2022).

A regularização fundiária urbana pode ser definida, como uma intervenção pública em loteamentos clandestinos, irregulares ou informais localizados nas áreas urbanas que, na

maioria das vezes, encontram-se em condições precárias de habitação, ocupadas pela população fragilizada socialmente e excluídas do acesso à moradia “legal”. Esta ação envolve questões jurídicas articuladas às reformas urbanísticas e de transformação social e econômica, abrangendo, desde a urbanização da área até a regularização jurídica e urbanística (Dias, 2012).

Segundo Gazola (2008, p. 117-118), a regularização fundiária urbana seria “dotada de várias acepções ou dimensões, dentre elas a autora cita, a do desenvolvimento humano sustentável e a de uma política multidisciplinar que objetiva a inclusão urbana através da execução, integração de ações de promoção humana e urbana [...]”.

Neste contexto, os programas de regularização fundiária devem ter por objetivo não apenas o reconhecimento da segurança individual da posse para os ocupantes, mas principalmente a integração sócioespacial dos assentamentos informais. Entretanto, a falta de compreensão da natureza e da dinâmica dos processos de produção da informalidade urbana leva a todo tipo de problemas e distorções.

Sendo assim, os programas de regularização acabam por e produzir a informalidade urbana, ao invés de promoverem a devida integração sócioespacial dos assentamentos informais (Fernandes, 2006). Esse, inclusive, é o cenário que será demonstrado no capítulo seguinte, que contempla os marcos da regularização fundiária urbana no Brasil.

## 2.5 MARCOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BRASIL

A Lei de Terras de nº. 601 de 1850, foi a primeira lei na história brasileira a dispor sobre regularização fundiária, tratando das terras devolutas e da questão da posse (Amorim; Tarrega, 2019).

Sendo assim, pode-se analisar os efeitos da referida lei sobre a posse, notadamente em relação à sua inovação quanto à criminalização desta, a fim de inibir uma futura aquisição do direito de propriedade. Observou-se também que, embora a intenção do legislador tenha sido a regularização fundiária e a proteção das terras devolutas, para que as mesmas não fossem ocupadas por novos posseiros, a existência da lei não impediu que novas posses continuassem a acontecer, de forma ilegal, porque, em alguns casos, essa representava a única forma de a população mais pobre ter acesso à terra. Tal lei expressa as contradições que marcaram o processo de produção do espaço brasileiro, e marcou uma opção por grandes propriedades, acentuando as desigualdades presentes até hoje, no Brasil rural.

Por sua vez, o processo de formação do espaço urbano brasileiro, com suas características, sem dúvidas, contribuiu para a irregularidade fundiária urbana que,

especialmente, nas últimas décadas, através de importantes transformações jurídico-institucionais no campo da política urbana e habitacional, o Brasil pretende solucionar.

O início dessas transformações se deu, segundo Santos (2008), com a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, conhecida como a Constituição Cidadã, que consagrou em vários artigos, como, o 5º, incisos XII e XIII, 170, 182 e 183, a função social da propriedade como um princípio constitucional. Além disso, impulsionou a formulação de uma nova legislação e a edição de políticas que visam assegurar o direito à moradia e favoreçam o enfrentamento do problema de segregação urbana no Brasil. Dentre as Constituições brasileiras, sem dúvidas, foi a que mais avançou em direção à função social da propriedade (Dias, 2012).

Foi na Constituição Cidadã que o povo brasileiro teve o conceito da função social da propriedade expresso de forma mais ampla e passível de aplicação prática, inclusive com sanções ao seu descumprimento (Santos, 2008). Isso porque, originalmente, a ideia de função social de propriedade estava mais relacionada à restrição por obrigações sociais do que para legitimar a ideia de uma função social da propriedade no sentido positivista. Em outros termos, a função social da propriedade seria mais um não fazer do que propriamente uma ação positiva.

Com o advento da Constituição de 1988, e através da função social da propriedade, foram impostos limites ao direito de propriedade, garantindo que o exercício desse direito não fosse prejudicial ao bem coletivo e, além disso, ele deve agora atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, é o que estabelece o artigo 182 §2º da CRFB/88.

Dessa forma, a função social da propriedade, segundo Santos (2008), seria a justificativa para a regularização fundiária, e a partir dela, os instrumentos de regularização fundiária teriam surgido, tais como, o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, Lei 11.977/2009 e também o Código Civil Brasileiro, Lei 10.406/2002 e a Lei 13.465/2017, reiterando a lógica da função social da propriedade e também fortalecendo a lógica da função ambiental da propriedade, com a justificativa de que a propriedade deve atender ao bem coletivo. Sendo assim, a diante tem-se a análise de algumas das características mais importantes, em matéria de regularização fundiária, de cada um dos instrumentos legais acima citados.

### **2.5.1 Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001**

A Lei 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, também denominado de Lei do Meio Ambiente Artificial, foi editada com o objetivo de formular diretrizes gerais de administração

do ambiente urbano e veio para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, frente aos reclames de ordem pública, interesse social, bem-estar dos cidadãos e equilíbrio ambiental, estabelecendo normas gerais para a política de desenvolvimento urbano (Santin; Marangon, 2008). Como Lei Federal para a definição de diretrizes gerais para a política urbana, o Estatuto da Cidade, não deixou de prever que as especificidades de atender às necessidades locais e a decisão pelos interesses da cidade seriam de competência do Município (Oliveira, 2002).

A verdade é que o Estatuto da Cidade deixou a cargo de cada Município efetivar os seus dispositivos segundo as características locais, regulamentadas no Plano Diretor, Lei local que deve orientar o crescimento e o desenvolvimento urbano municipal, prevendo inclusive, que a Lei Municipal poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, artigo 5 da Lei 10.257/2001.

De acordo com o artigo 41 do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor é obrigatório para cidades com mais de 20 (vinte) mil habitantes, para as cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º, do art. 182 da Constituição Federal para as integrantes de áreas de especial interesse turístico, inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional, e para as cidades incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

O Estatuto da Cidade previu, expressamente à regularização fundiária urbana, no artigo 2º, inciso XIV, e a definiu como sendo um processo de intervenção pública que objetiva tornar adequada a ocupação das populações que habitam em desconformidade com a lei (Chagas, 2021). O art. 2º da Lei nº 10.257 (2001, s/p.), traz que:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Outra inovação do Estatuto da Cidade foi à instituição da usucapião especial de imóvel urbanos, prevista no artigo 4º, V, como instrumento da política urbana, sendo disciplinada no artigo 9º da Lei 10.257/2001. Embora, a seu tempo, na vigência do Código Civil de 1916, Lei

3.071, a usucapião já existisse no ordenamento jurídico no rol dos instrumentos para aquisição da propriedade imobiliária, de forma originária, artigo 530, III, a usucapião na forma especial, alinhada à função social da propriedade, reduziu o tempo para que o possuidor de área ou edificação urbana de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, por 5 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Assim, a usucapião especial de imóveis urbanos, como instrumento de regularização fundiária, foi pensada para trazer mais efetividade ao direito de propriedade, privilegiando à sua função social.

### **2.5.2 Código Civil Brasileiro Lei 10.406/2002**

Seguindo à positivação constitucional e a inovação do Estatuto da Cidade, visando assegurar à aquisição do direito de propriedade àquele detentor da posse prolongada, originada de maneira informal e inadequada, o Código Civil Brasileiro, Lei 10.406/2002, nos artigos 1.238, 1.239, 1.240 e 1.240-A, também previu o instituto da usucapião, possibilidade de o possuidor, através de um processo judicial, requerer ao Juiz de Direito, integrante do Poder Judiciário, que seja declarada adquirida à propriedade imóvel, mediante prescrição.

O legislador pátrio pretendeu resolver, através da usucapião e suas modalidades existentes, a irregularidade fundiária, permitindo ao possuidor, com ou sem o justo título, à aquisição originária do direito de propriedade que, de acordo com a Lei só poderia ocorrer, de maneira formal, por intermédio da escritura pública, essencial à validade dos negócios jurídicos que versem sobre a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, artigo 108 do Código Civil Brasileiro – Lei 10.406/2002.

A partir da edição do Código Civil de 2002, que em comparação com o Código anterior, o de 1916, reduziu significativamente os prazos para aquisição do direito por parte do possuidor, à usucapião se tornou, sem dúvidas, o principal instrumento jurídico para a promoção da regularização fundiária urbana. Dada sua importância, cumpre a baixo relacionar as modalidades de usucapião atualmente existentes e seus aspectos legais, conforme Tabela 01.

**Tabela 01:** Modalidades da Usucapião e Aspectos Legais.

<b>Instrumento Jurídico</b>	<b>Legislação</b>	<b>Descrição</b>
Usucapião Extraordinária	Art. 1.238 da Lei 10.406/2002 (Código Civil)	Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis
Usucapião Ordinária	Art. 1.242 da Lei 10.406/2002 (Código Civil)	Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
Usucapião por Abandono de Lar	Art. 1.240-A da Lei 10.406/2002 (Código Civil)	Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m <sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
Usucapião Urbana	Art. 1.240 da Lei 10.406/2002 (Código Civil). Art. 9º da lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)	Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
Usucapião Rural	Art. 1.239 da Lei 10.406/2002 (Código Civil)	Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.
Usucapião Coletiva	Art. 10º da lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)	As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

**Fonte:** Lei 10.257/2001 e Lei 10.406/2002. Adaptado.

Melhor explicando, de acordo com o direito brasileiro, a propriedade imobiliária só é estabelecida de maneira formal, ou seja, através de escritura pública, que é o título hábil a comprovar a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis e que deve ser registrada junto ao cartório de registro de imóveis do local, onde o imóvel se encontra situado. Se não há título, portanto, não há condições de estabelecer

propriedade formal, logo, a posse do titular sobre o imóvel é considerada propriedade informal, inadequada.

Não se pretende negar, à época, a importância da usucapião, como um instrumento de regularização fundiária urbana, mas embora permitisse ao detentor da posse prolongada à aquisição do direito de propriedade, como se tratava de um processo, exclusivamente judicial, a dificuldade de acesso à justiça, seja pela falta de defensores públicos ou pelo elevado custo para a contratação de um advogado particular e pagamento de custas, além da morosidade do andamento do processo, desestimulava o ingresso da demanda, principalmente àqueles detentores integrantes das classes mais pobres.

### **2.5.3 Lei de regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas - Lei 11.977/2009**

Pretendendo resolver os problemas práticos da usucapião como instrumento de regularização fundiária, em 07 de julho de 2009, foi editada a Lei 11.977 que, dentre as inovações, previu à usucapião administrativa, com a possibilidade de aquisição do título da propriedade imobiliária, com a formação do respectivo título, em razão da posse prolongada, depois de realizado o processo de regularização fundiária, que poderia ocorrer, de forma extrajudicial, perante o oficial de registro de imóveis, conforme artigo 60 da referida lei.

A Lei 11.977/2009, por problemas práticos, acabou tendo todo o seu capítulo de regularização fundiária de assentamentos urbanos sendo revogado pela Lei 13.465/2017, e não merecerá maiores considerações neste trabalho de pesquisa. Contudo, merece destaque o papel da Lei 11.977/2009 como sendo a primeira Lei a estabelecer no ordenamento jurídico pátrio o conceito legal de regularização fundiária para fins urbanos. Desse modo, abaixo, tem-se o disposta o artigo 46 da Lei 11.977/2009.

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (Brasil, 2009).

Sendo assim., apesar de o conceito não ter sido encampado pela legislação que sucedeu a Lei 11.977/2009, qual seja, a 13.465/2017, a conceituação é um marco importante na regularização fundiária no Brasil.

#### **2.5.4 Lei de Regularização Fundiária Urbana-REURB - Lei 13.465/2017**

A Lei 13.465/2017, denominada Lei do REURB, conversão da Medida Provisória nº. 759, de 2016, dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, além de alterar diversas leis, dentre elas a Lei 11.977/2009 (Brasil, 2017).

O título II, Capítulo I, Seção I, da Lei 13.465/2017, que se inicia no artigo 9º, é quem trata da Regularização Fundiária Urbana, instituindo, no território nacional, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (Brasil, 2017).

A regulamentação legal da referida lei veio com a edição do Decreto 9.310/2018, que instituiu as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União.

A REURB, promovida mediante legitimação fundiária, de acordo com o parágrafo segundo do artigo 9º da Lei 13.465/2017, somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Os objetivos da REURB, a serem observados pela União, Estados e Município estão previstos no seu artigo 10 e são eles:

Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior; criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; promover a integração social e a geração de emprego e renda; estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade; garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; garantir a efetivação da função social da propriedade; ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária (Brasil, 2017).

Uma das características importantes desta Lei é que ela coloca o Município, Ente público local, como o principal agente da REURB, ou seja, o Município é o responsável pela

regularização fundiária, sendo também competente para planejamento e gestão da ocupação urbana, além de classificar caso a caso as modalidades de REURB, salvo no caso de REURB requerida pela União ou pelo Estado, processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária e emitir a CRF, artigo 30.

Conforme dispõe o artigo 12, a aprovação municipal da REURB corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, na hipótese de o Município ter órgão ambiental capacitado, à aprovação ambiental. Ele pode instaurar e também aprovar a regularização fundiária urbana de que trata a Lei 13.465/2017. A REURB pode ocorrer, segundo o artigo 13 da Lei 13.465/2017 em 2 (duas) modalidades, sendo elas, de interesse social (REURB-S), regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e de interesse específico (REURB-E), regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo (Brasil, 2017).

No caso do REURB-S, se declarado pelo Município, estarão isentos de custas e emolumentos os seguintes atos registrares relacionados, o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários; o registro da legitimação fundiária; o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade; o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada; a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados; a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S; o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos no artigo 13 (Brasil, 2017).

Poderão requerer a REURB, de acordo com o artigo 14 da Lei 13.465/2017, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e o Ministério Público, sendo autorizado que os legitimados promovam todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro (Brasil, 2017).

Como instrumentos de REURB, a Lei relaciona a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei; a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962; o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993; a concessão de uso especial para fins de moradia; a concessão de direito real de uso; a doação; e a compra e venda. Merece destaque, neste ponto, a legitimação fundiária, que será o instrumento de REURB utilizado pelo Município de Palma na execução do Programa Palma Regulariza, objeto de estudo deste trabalho de pesquisa (Brasil, 2017).

### **2.5.5 A Legitimação Fundiária**

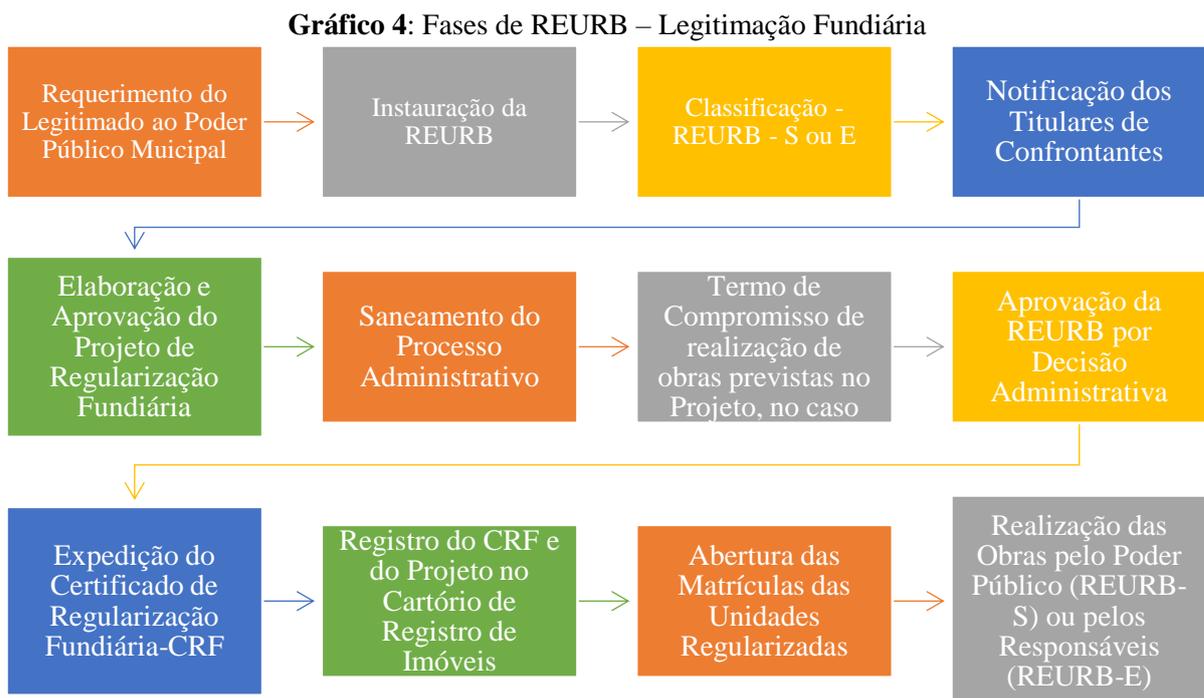
A legitimação fundiária é um instrumento de REURB previsto no artigo 15, inciso I, da Lei 13.465/17, sendo conceituado como o mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb, artigo 11, inciso VII.

O artigo 23 da Lei estabelece que a legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, e prevê que aquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016 poderá adquirir o direito real de propriedade, sendo, portanto, esses os requisitos para a legitimação fundiária (Brasil, 2017).

Para o caso específico do REURB-S, de interesse social, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, a Lei estabeleceu requisitos adicionais, como que o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação, artigo 23,1º (Brasil, 2017).

Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da REURB, S ou E, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

O procedimento administrativo para a legitimação fundiária, observará o disposto no artigo 28 da Lei 13.465/17, e conterà as seguintes fases:



**Fonte:** Lei 13.465/2017. Adaptado.

Como observado no Gráfico 4, o procedimento administrativo para a legitimação fundiária se inicia com o requerimento dos legitimados. Logo após, ocorre o processamento administrativo do requerimento no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes; em seguida, acontece a elaboração do projeto de regularização fundiária; seguindo as demais etapas, o saneamento do processo

administrativo; decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade; expedição da Certidão de Regularização Fundiária-CRF pelo Município; até o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Sendo assim, salienta-se que, como destacado linhas acima, e, segundo o artigo 30 da Lei 13.465/17, compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais, a serem regularizados, o processamento da REURB para a legitimação fundiária.

### **3 DINÂMICA URBANA DE PALMA-MG: CONSTITUIÇÃO E EXPANSÃO RECENTE**

Esta seção discorre sobre a dinâmica urbana da cidade de Palma, sua formação histórica, trazendo os aspectos constitutivos e de expansão urbana do município mineiro, dando-se ênfase às dinâmicas territoriais associadas a esse Município.

#### **3.1 ASPECTOS HISTÓRICOS DE PALMA-MG**

Por detrás das serras, cujo perfil era visto do litoral fluminense, viviam os índios Goitacazes, donos e senhores da terra (Araújo, 1952). Os portugueses, até então estabelecidos junto à Baía da cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro, hoje Rio de Janeiro, tinham compreendido a necessidade imperiosa de estabelecer meios de comunicação e medidas que facilitassem o acesso ao interior.

A partir daí veio a ordem do Governo Imperial para que ocorresse a dilatação dos domínios da coroa portuguesa, uma espécie de penetração necessária em um território desconhecido. Isto tudo aconteceu por volta do Século XVII, quando a Serra do Mar era tida como obstáculo intransponível. A grande muralha fora sediada, escalada e dominada. Ranchos de pouso, nichos, capelas, solares, pontilhavam na zona pisada pelo homem civilizado (Araújo, 1952).

Desbravadores como Martinho Corrêa de Sá, aproveitando-se dos caminhos abertos iniciam suas expedições com o objetivo de alcançar Minas Novas ou Minas Gerais. Setecentos portugueses e dois mil indígenas integravam a expedição que, segundo Araújo, movia-se pelo vale do Rio Paraíba até que encontraram a foz do Rio Paraibuna. Foi, então, que se descobriu a

Zona da Mata mineira e, a partir dela, o desejo de se estabelecer uma comunicação rápida entre ela e o oceano, mais precisamente com a cidade de Campos dos Goytacazes (Araújo, 1952).

Pelas margens do rio Pomba foram abertas as picadas, em direção à cidade de Santo Antônio de Pádua, da região noroeste do Estado do Rio de Janeiro, estabelecendo-se, assim, a determinada ligação da Zona da Mata Mineira com Campos dos Goytacazes, localizada no Norte do Estado Fluminense. Foi nessa ocasião que os primeiros homens civilizados começaram a tocar as terras incultas do atual Município de Palma, abrindo as estradas vicinais do Rio Pomba, a cuja barranca se debruça o território da comarca, banhado pelo Rio Capivara, que deságua no Pomba (Araújo, 1952).

E uma das margens do ribeirão da Capivara (em sua parte mais alta na cidade de Palma, na antiga saída para a cidade de Miracema-RJ), havia um rancho para descanso da tropa e esse lugar foi denominado de Racho da Cotieira. Este, teria sido o primeiro nome dado ao território que hoje se tem por Município e Cidade de Palma-MG. Tempos depois, ele passou a se chamar Capivara, nome do principal rio local e já apresentava os primeiros indícios de urbanização (Araújo, 1952).

A “venda”, junto ao rancho se tornou coisa necessária. Outras casas foram construídas, formando-se o arraial, em cujas imediações se fixaram os posseiros, uns com roças e outros entregues ao trabalho de mineração, nas datas concedidas, em escritura pelo Guarda Mor do distrito, ou nas sesmarias adquiridas por meio de cartas subscritas por Sua Majestade Imperial (Araújo, 1952).

Através da Lei Provincial nº. 1.239, em 29 de agosto de 1864, a localidade se tornou sede de um distrito de paz, tendo recebido a denominação de São Francisco de Assis do Capivara. O distrito de São Francisco de Assis do Capivara se tornou Município em 23 de dezembro de 1890, através do Decreto Estadual nº. 297, que manteve a antiga denominação distrital.

O nome Palma só foi estabelecido em 23 de março de 1891, através do Decreto Estadual nº. 441-A, tendo recebido esse nome por existir no jardim da cidade umas palmeiras altas que decoravam o principal logradouro público (Araújo, 1952).

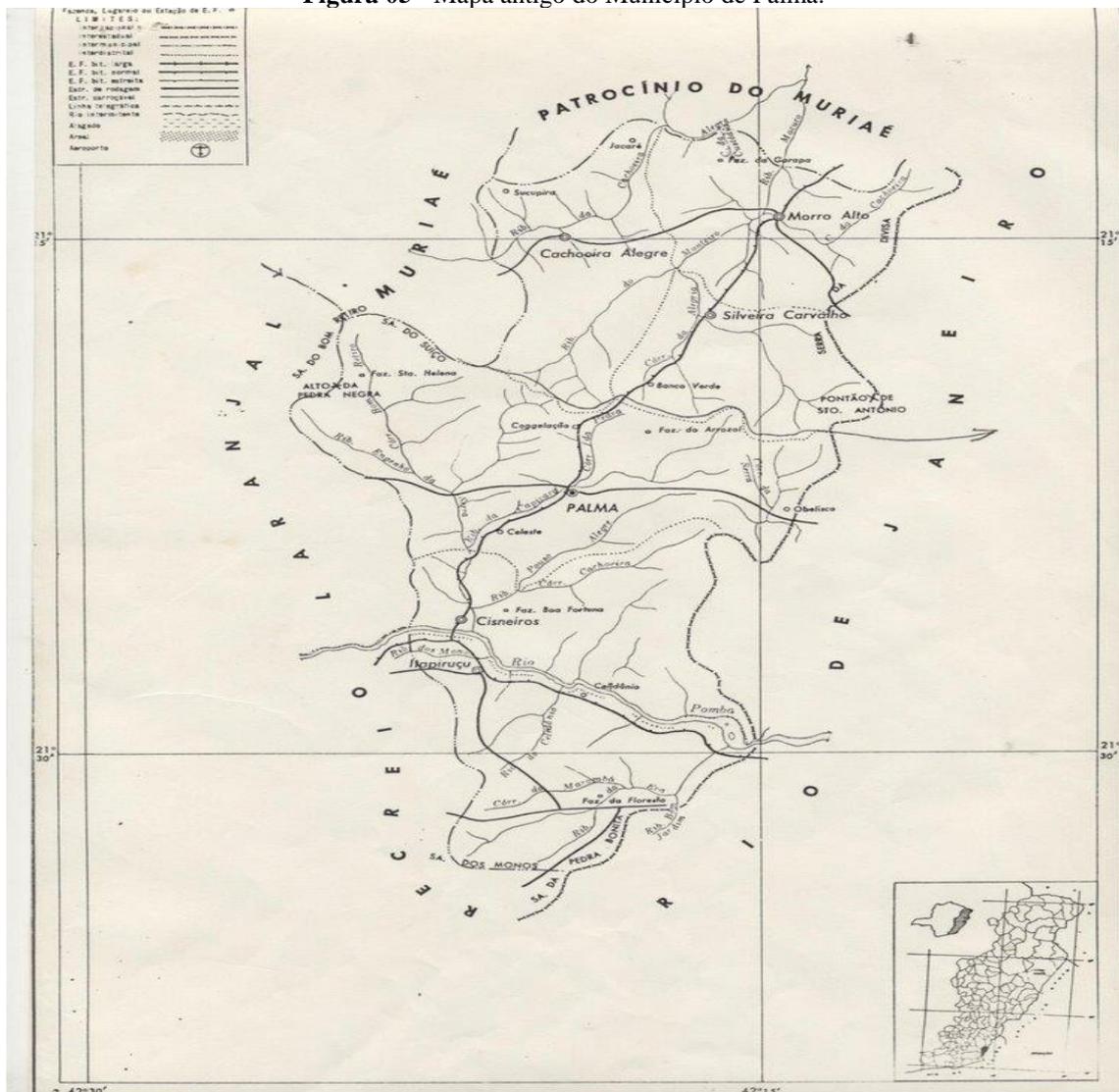
O título de cidade de Palma foi estabelecido pela Lei Estadual nº. 23, de 24 de maio de 1892. Muitas outras leis foram sancionadas, respeitando sempre esse nome, tais como, a Lei Estadual nº. 2, de 14 de setembro de 1891, que confirmou a criação do distrito-sede da vila de Palma, a Lei Estadual nº. 843, de 7 de setembro de 1923, que fixou nova divisão administrativa do Estado, o anexo ao Decreto Lei Estadual nº. 88, de 30 de março de 1938 e Decretos Leis

Estaduais nº. 148, de 17 de dezembro de 1938 e 1058 de 31 de dezembro de 1943, referentes a divisões territorial quinquenais (Araújo, 1952).

A cidade e o Município de Palma não foram povoados com rapidez, na contramão de outras cidades do próprio Estado de Minas Gerais. O povoamento de Palma foi moroso e essa lentidão se deu por fatores econômicos.

As matas que guardavam a bacia hidrográfica do Capivara foram cedendo ao golpe do machado, impulsionado pelos rijos braços dos Paula, nas proximidades do Rancho da Coteira, o pouso de tropa que determinou a fundação de Palma. Morro Alto, Cisneiros, Itapirucu, e Cachoeira Alegre surgiram como satélites de, então, Capivara (Araújo, 1952).

**Figura 05** - Mapa antigo do Município de Palma.



Fonte: Joaquim Machado, 2008.

Na Figura 05 acima, tem-se o antigo mapa do município. Este que registrou fenômenos demográficos interessantes, determinados por fatores econômicos. De 1892 a 1900, no Município de Palma, existia um grande número de cafeicultores, colhendo eles mais de 1000 arrobas do precioso produto. Os cafelistas prendiam, ao solo do Município de Palma, as gerações formadas em seus lares. Até que, essa fixação demográfica sofreu solução de continuidade diante do colapso cafeeiro.

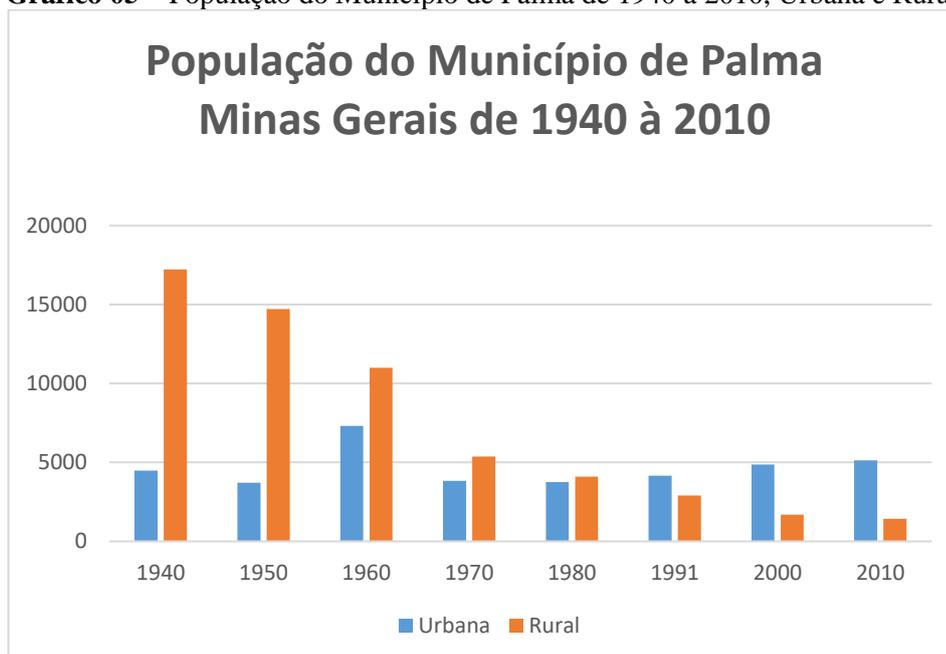
Os trabalhos para a abertura da Estrada de Ferro Leopoldina se acentuaram e os operários portugueses que os acompanhavam, fixaram-se no município. Italianos, Sírios e alguns Franceses encontraram no campo, na indústria ou no comércio, atividades que os fizeram se prender à nova Canaã que se tornaram as terras palmenses, erigindo, em suas terras, novos pagos, sem imigrações organizadas, mas espontâneas.

Na Vila de Cisneiros, foi, em 2 de julho de 1940, inaugurado o Armazém Regulador do Café, medida estabelecida pela política econômico-financeira da época, a instalação do Armazém Regulador de Café trouxe lucros para alguns que exploravam a sua finalidade, mas criou um ambiente de desconfiança entre os fazendeiros de café das margens do Rio Pomba, notadamente dos que colhiam o produto em terras palmenses (Araújo, 1952).

Famílias inteiras, antes dedicadas à agricultura, saíram do Município, umas para os vizinhos e outras para o Estado de São Paulo. Grandes lavouras deixaram de ser renovadas, outras abandonadas e a pecuária tornou-se um negócio mais seguro.

Alguns dos que decidiram permanecer aventuraram-se na atividade de mineração, que não durou muito tempo. A cultura do arroz, que constituiu o terceiro período econômico do Município de Palma, se desenvolveu pelas extensas vargens, o remanescente dos cafezais. Os rebanhos pecuários, faziam reter a população rural, que crescia gradativamente até 1940.

Após 1940, conforme se observará no Gráfico 05, a seguir, inicia-se um processo acentuado de êxodo, mas não um êxodo urbano tradicional, do rural para o urbano, o que se vê é que, a população urbana não aumentou à medida que a população rural diminuía.

**Gráfico 05** – População do Município de Palma de 1940 a 2010, Urbana e Rural.

**Fonte:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE, 2022, Censos Demográficos.

Em 1940 a população rural do Município de Palma era de 17.216 (dezesete mil, duzentos e dezesseis) habitantes, enquanto a urbana era de apenas 4.478 (quatro mil, quatrocentos e setenta e oito) habitantes. No ano de 1950, tanto a rural quanto a urbana apresentam redução. Nota-se que a maior redução se deu no âmbito rural, com 2.512 (dois mil quinhentos e doze) habitantes a menos em relação a 1940.

A década de 1960 acompanha a tendência de 1940 e 1950, porém, o que chama atenção é que, embora haja uma redução da população rural, ocorre um aumento considerável da população urbana, que saiu de 3.711 (três mil, setecentos e onze) habitantes em 1950 para 7.303 (sete mil trezentos e três) habitantes em 1960.

Em 31 de dezembro de 1962 foi editada a Lei Municipal nº. 2.764 que aprovou a emancipação política e administrativa e a criação do Município de Barão do Monte Alto, desmembrou do Município de Palma, Barão do Monte Alto, que se tornou a sede do novo Município, levando consigo os, então, distritos de Palma, Cachoeira Alegre e Silveira Carvalho (Prefeitura Municipal de Barão do Monte Alto, 2022).

A emancipação política e administrativa de Barão do Monte Alto impactou não só na redução da extensão territorial do Município de Palma, mas também na sua redução populacional.

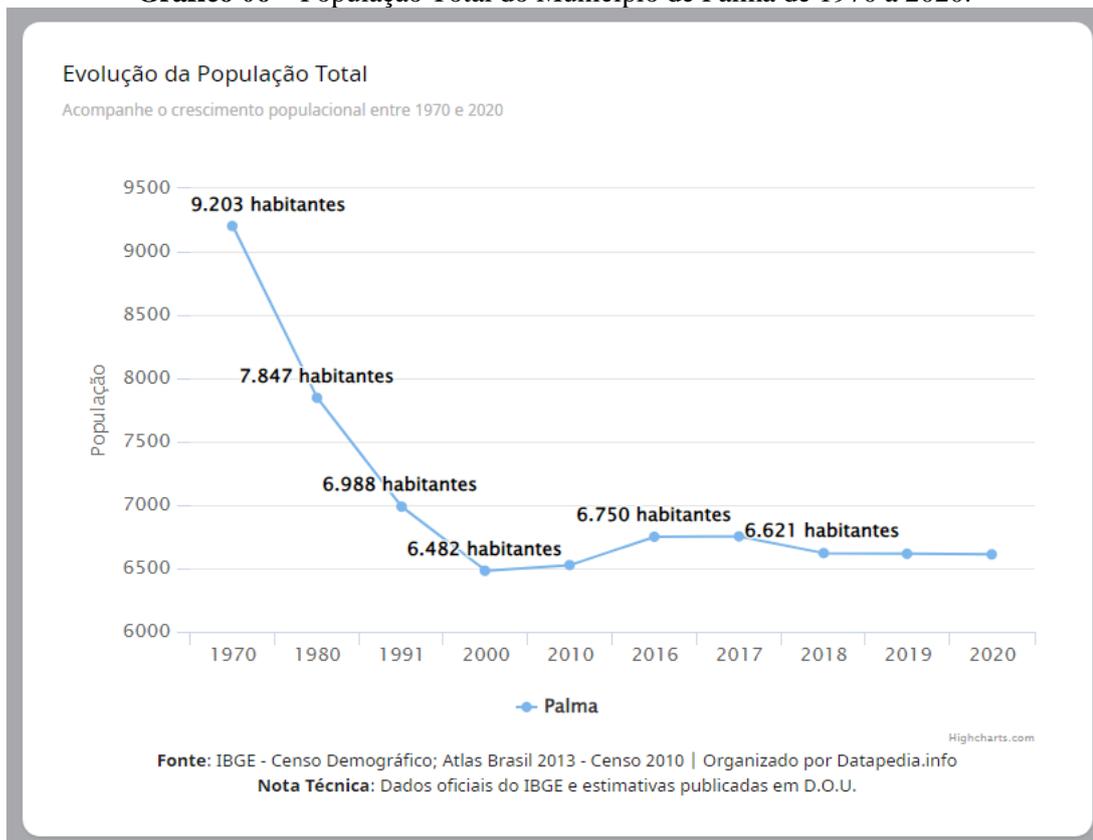
Se na década de 1960, Palma contava com uma população total de 18.298 (dezoito mil, duzentas e noventa e oito) pessoas, entre rurais e urbanas, em 1970 passou, em sua nova

configuração, a contar com uma população total de 9.203 (nove mil, duzentas e três) pessoas, sendo 5.378 (cinco mil, trezentas e setenta e oito) rurais e 3.825 (três mil, oitocentas e vinte cinco) urbanas.

Diferentemente do que ocorrera no Brasil e também no Estado de Minas Gerais, a inversão populacional no Município de Palma só aconteceu em 1991, quando a população urbana passou a ser maior do que a população rural, tendo 4.155 (quatro mil, cento e cinquenta e cinco) habitantes urbanos, contra 2.899 (dois mil, oitocentos e noventa e nove) habitantes rurais.

O Gráfico 05, abaixo, mostra de forma clara a evolução da população total do Município de Palma entre os anos de 1970 e 2020, com uma espécie de “estabilização” populacional entre os anos 2000 e 2020.

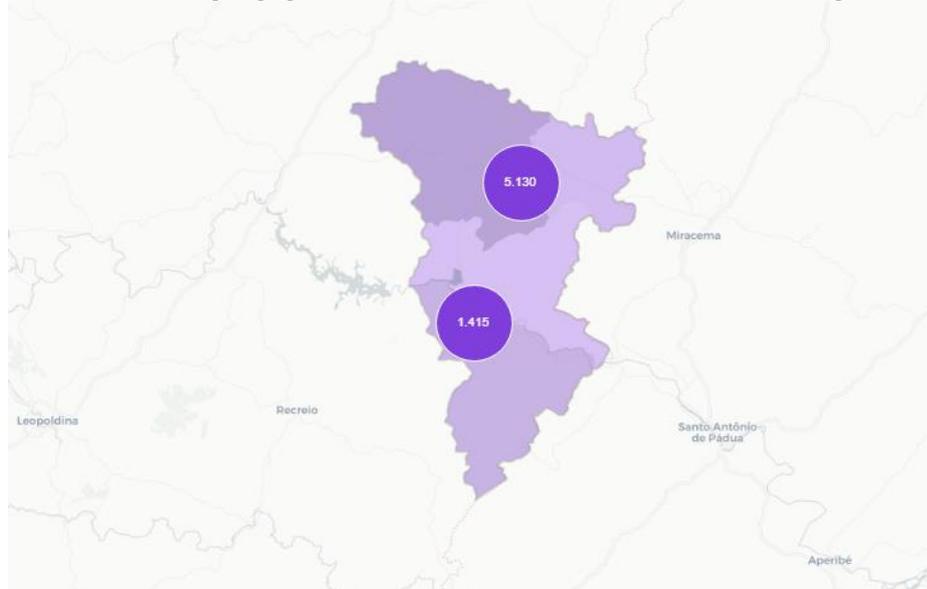
**Gráfico 06 – População Total do Município de Palma de 1970 a 2020.**



**Fonte:** Atlas Brasil 2013 - Censo 2010 | Organizado por Datapedia.info

A distribuição populacional atual dentro do território do Município de Palma está retratada na Figura 6, abaixo.

**Figura 06** – Distribuição populacional atual dentro do território do Município de Palma



**Fonte:** Atlas Brasil 2013 - Censo 2010 | Organizado por Datapedia.info

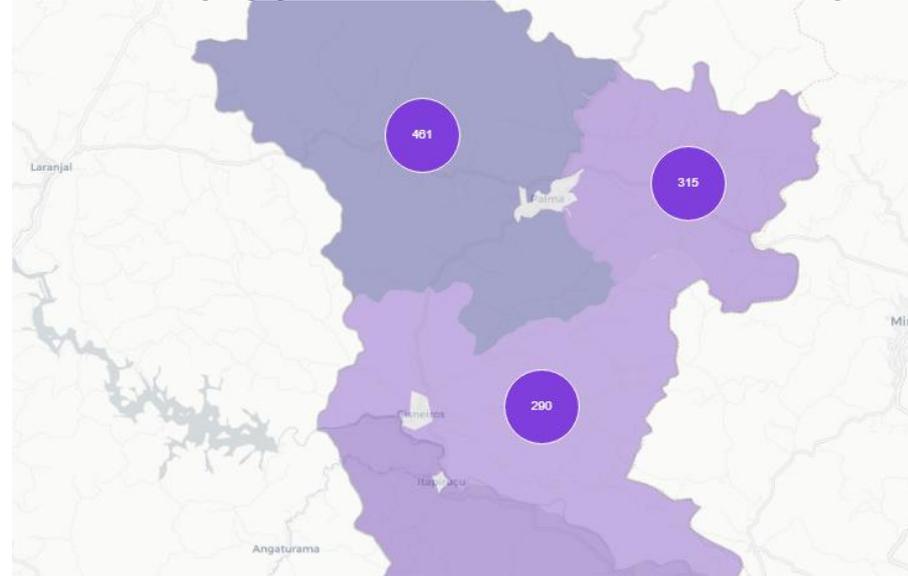
Segundo o Censo IBGE 2010, o Município de Palma conta atualmente com uma população de 6.611 (seis mil, seiscentos e onze) habitantes, sendo 5.123 (cinco mil, cento e vinte e três) urbanos, conforme figura 07 e 1.422 (mil, quatrocentos e vinte e dois) rurais, figura 07.

**Figura 07** – Distribuição populacional Urbana dentro do território do Município de Palma



**Fonte:** Atlas Brasil 2013 - Censo 2010 | Organizado por Datapedia.info

**Figura 08** – Distribuição populacional Rural dentro do território do Município de Palma



**Fonte:** Atlas Brasil 2013 - Censo 2010 | Organizado por Datapedia.info

Na próxima seção, será analisada como se deu o processo de expansão urbana de Palma, considerando, notadamente, os aspectos históricos do processo de formação do território Municipal.

### 3.2 EXPANSÃO URBANA DE PALMA

A expansão urbana de uma pequena cidade como Palma, na maioria das vezes, não segue o padrão de expansão de outras cidades, tanto do mesmo porte quanto de porte médio ou de grande. Isso acontece porque, o processo de expansão do urbano pode levar em conta às características típicas locais, além dos vários fatores ou funcionalidades que influenciaram na constituição da cidade, ou seja, no seu processo de fundação.

A partir da análise da variedade de origens e de fatores que influenciaram no processo de constituição das pequenas cidades mineiras. Nogueira (2016, p. 47) relacionou, em um rol, evidentemente, não exaustivo, aqueles que mais se destacaram, são eles: estação ferroviária, fundação do templo católico, mineração, promessa religiosa, cemitério, picadas, colônia agrícola, atividade agropecuária (café, gado, madeira), usina hidrelétrica, migração, estabelecimento de comerciantes/negociantes, serviço público, local de concentração de escravos alforriados e de escravos fugidos e de foragidos da Inconfidência Mineira, fábrica de tijolos e cerâmicas, aldeamentos indígenas, estrada, conflitos pela posse da terra (Nogueira, 2016, p. 47).

No caso da cidade de Palma, como já abordado, foi a partir de uma dessas picadas, em direção à cidade de Santo Antônio de Pádua-RJ, caminho aberto no meio do matagal, que se chegou no local onde atualmente se tem por território do Município e Cidade de Palma-MG.

Após a chegada dos primeiros colonizadores à Palma, entre os séculos XVII e XVIII, diversos foram os fatores que influenciaram para a formação do que hoje se tem por urbano. Em certa medida, dos fatores listados por Nogueira, é possível afirmar que quase todos estiveram presentes no processo de desenvolvimento da cidade.

Fazendo um paralelo com o que leciona Sposito (2008, p. 11), a cidade de Palma seria hoje, portanto, o resultado cumulativo de vários fatores ou funcionalidades que influenciaram na sua constituição e desenvolvimento, transformações sociais ocorridas através dos tempos, engendradas pelas relações que promovem estas transformações. A cidade foi sendo moldada a partir do seu processo de desenvolvimento.

Em Palma, as pessoas brincam que, na cidade quem não é do município, é parente. Isso se deve ao fato de que a maioria da população da cidade e do Distrito de Cisneiros descendem das famílias Vieira, Paula e Pinto. As famílias Vieira, Paula e Pinto vieram da cidade de Cataguases no final do século XVIII com o objetivo de colonizar estas terras, onde existiam somente matas. Todas estas famílias descendiam de portugueses que se dedicavam à mineração e, devido ao declínio desta atividade, procuravam o desenvolvimento de uma nova atividade (Machado, 2008).

No final do século XIX, Palma recebeu uma grande quantidade de imigrantes italianos, vindos para trabalhar no comércio e nas lavouras de café, além de imigrantes libaneses, sempre exercendo a atividade comercial. Atualmente é grande a miscigenação, mas predominam os descendentes de portugueses, italianos, africanos e também libaneses (Machado, 2008).

Em termos arquitetônicos, observa-se a influência cultural europeia, no século XVIII, e que permanece viva em meio à modernidade do século XXI. Traços marcantes da influência desses povos no desenvolvimento da cidade, ou seja, na formação do ambiente urbano.

As Figuras abaixo (09 a 17), retratam alguns dos históricos imóveis do centro da cidade, casarões, e os principais aparelhos urbanos da cidade no século XVIII, e que hoje integram o patrimônio cultural, construídos sob à influência da cultura europeia presente nas famílias que deram origem à população palmense.

**Figura 09** – Casarão Histórico no Centro de Palma-MG



Fonte: Joaquim Machado, 2008.

**Figura 10** – Casarão Histórico no Centro de Palma-MG



Fonte: Joaquim Machado, 2008.

**Figura 11** – Casarão Histórico no Centro de Palma-MG



Fonte: Joaquim Machado, 2008.

**Figura 12** – Casarão Histórico no Centro de Palma-MG



Fonte: Joaquim Machado, 2008.

**Figura 13** – Casarão Histórico no Centro de Palma-MG



Fonte: Joaquim Machado, 2008.

**Figura 14** – Prefeitura Municipal de Palma, sede do Poder Executivo Municipal



Fonte: Prefeitura Municipal de Palma, 2022.

**Figura 15** – Antiga Estação Ferroviária de Palma



**Fonte:** Prefeitura Municipal de Palma, 2022.

**Figura 16:** Fórum da Comarca de Palma, sede do Poder Judiciário Estadual



**Fonte:** Prefeitura Municipal de Palma, 2022.

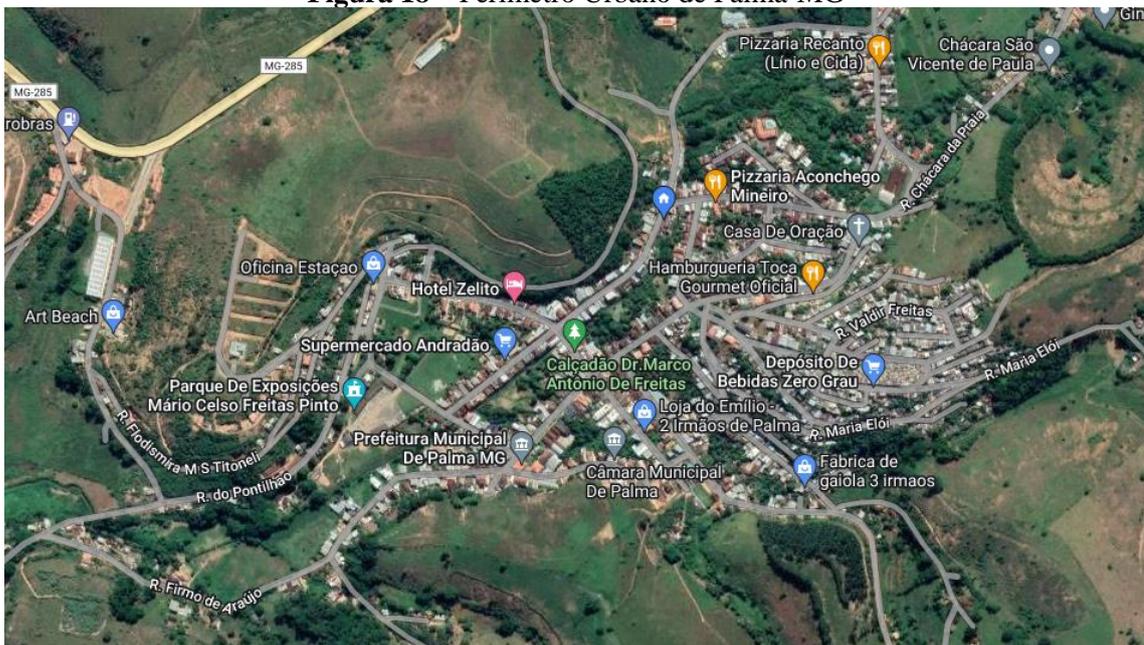
**Figura 17: Igreja Católica**



Fonte: Joaquim Machado, 2008.

O processo de expansão urbana de Palma teve por característica marcante a centralidade. Muito embora o Município possua uma área de 317.983 km<sup>2</sup>, de extensão territorial, a partir das primeiras casas construídas, às margens do Ribeirão Capivara, todas as outras foram sendo estabelecidas e, o perímetro urbano, se desenvolvendo a partir do centro da cidade, conforme Figura 18.

**Figura 18 – Perímetro Urbano de Palma-MG**



Fonte: Google Earth Pro, 2023.

A expansão do perímetro urbano de Palma aconteceu, historicamente, todas as vezes que houve necessidade, por falta de espaço no centro da cidade, e não em razão de planejamento para desenvolvimento urbano. Esse traço histórico é característico das cidades brasileiras que cresceram sem um adequado planejamento visando o desenvolvimento.

De acordo com informações do Cadastro Técnico do Município de Palma, órgão vinculado à Secretaria de Finanças e ao Departamento de Tributos Municipal, do total de 2.526 (dois mil, quinhentos e vinte e seis) imóveis inscritos no Município para fins de incidência de Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana-IPTU, 1.460 (mil, quatrocentos e sessenta) estão localizados no centro da cidade, ou seja, mais de 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis estão localizados na região central da cidade (Machado, 2008).

A ampliação dos limites urbanos para áreas limítrofes, antes integrantes da zona rural, sempre se deu através desse processo natural de ocupação. Como o aumento da população urbana no Município, entre os anos de 1980 e 1991, decorrente do êxodo rural, a necessidade de aumento do perímetro urbano se intensificou, fazendo com que o Poder Público Municipal, bem como a maioria dos, então, possuidores de terras destinadas às atividades rurais, no perímetro urbano, decidissem por realizar a transformação dessas áreas em imóveis urbanos, visando atender à demanda decorrente da expansão (Machado, 2008).

Alguns poucos proprietários de imóveis destinados às atividades rurais resistem até os dias de hoje ao processo de urbanização, mantendo integras suas propriedades no exercício da atividade rural, agropecuária, notadamente à pecuária leiteira, um dos pilares da economia municipal.

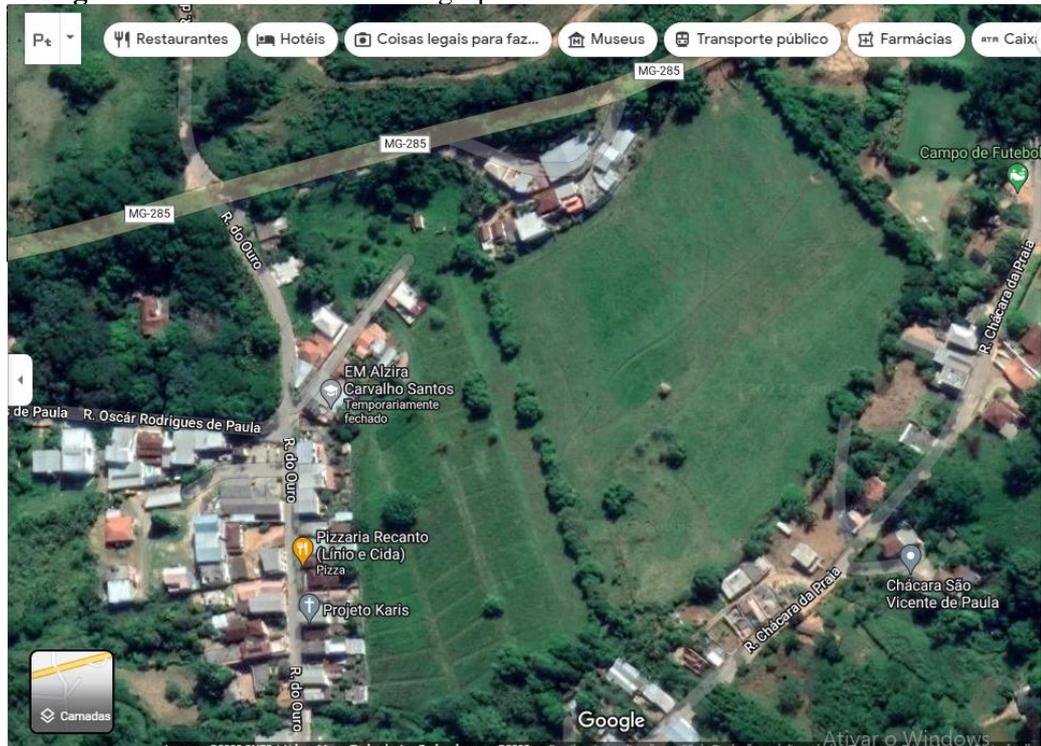
Neste particular, de acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE, no ano de 2020 o Produto Interno Bruto-PIB da cidade de Palma foi de R\$ 88.447,99 (x1000). A atividade agropecuária foi a terceira principal atividade econômica do município com R\$ 16.107,32 (x1000), somente atrás de serviços e a administração. Essa mesma situação também se repetiu no PIB dos anos de 2019 e 2018, sendo a agropecuária a terceira maior atividade econômica do Município (Machado, 2008)

Essa característica econômica local contribuiu para que, dentro do perímetro urbano, como observado na figura 16, *Perímetro Urbano de Palma-MG*, existem ainda grandes extensões de terras urbanas equipadas ou semiequipadas, que contém quantidade significativa de glebas ou lotes vazios, subutilizados ou desocupados, configurando o que Flávio Vilhaça (Vilhaça, 1983 apud Fabiani, 2020) denominou de vazio urbano.

Esses vazios urbanos (Figuras 19 e 20) seriam, portanto, áreas conectadas à infraestrutura urbana, ou seja, com acesso a todo o aparelho urbano, seja de infraestrutura, bem como de serviços, mas que ainda não se encontram afetadas à finalidade urbana.

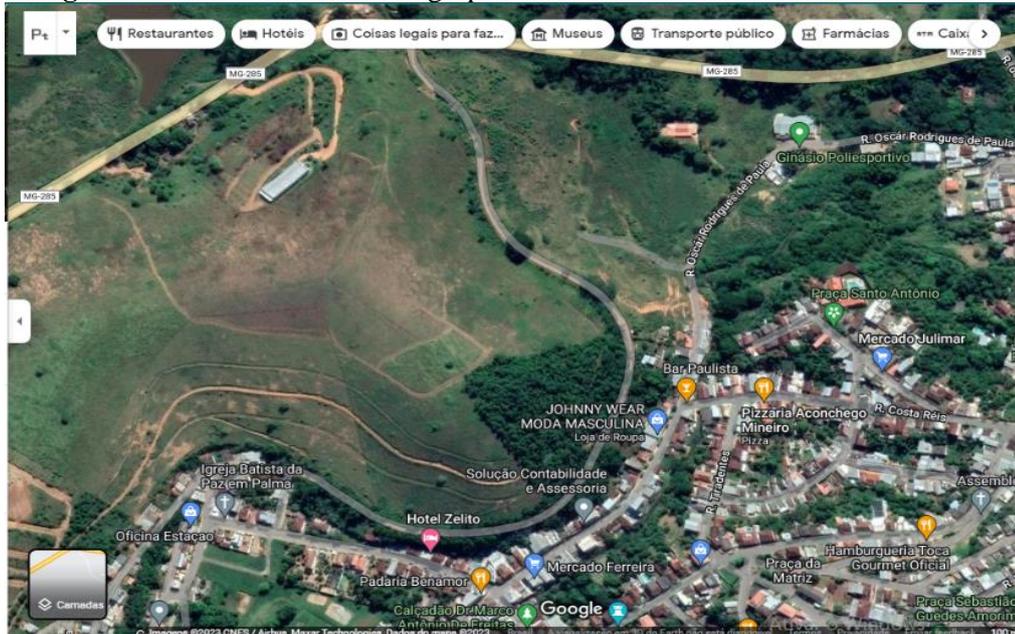
Não são espaços que deixam de ser importante para o meio ambiente da cidade, trazendo uma espécie de equilíbrio ambiental para o centro urbano, conforme palavras de Morgado (2005), mas, de certa forma, acabam por limitar o crescimento da cidade, que para expandir, acaba por ampliar-se para além do perímetro anterior.

**Figura 19** – Vazios Urbanos – Agropecuária no Centro da Cidade de Palma-MG



Fonte: Google Earth Pro, 2023.

**Figura 20 – Vazios Urbanos – Agropecuária no Centro da Cidade de Palma-MG**



Fonte: Google Earth Pro, 2023.

Não bastasse a existência de vazios urbanos ligados a atividade agropecuária dentro do ambiente urbano, existem também aqueles vazios cujos proprietários, embora não desenvolvam mais a atividade rural e/ou agropecuária, mantêm essas áreas não utilizadas ou subutilizadas com o propósito especulativo, visando uma futura valorização econômica no mercado imobiliário.

**Figura 21 – Vazios Urbanos – Propósito Especulativo no Centro da Cidade de Palma-MG**



Fonte: Google Earth Pro, 2023.

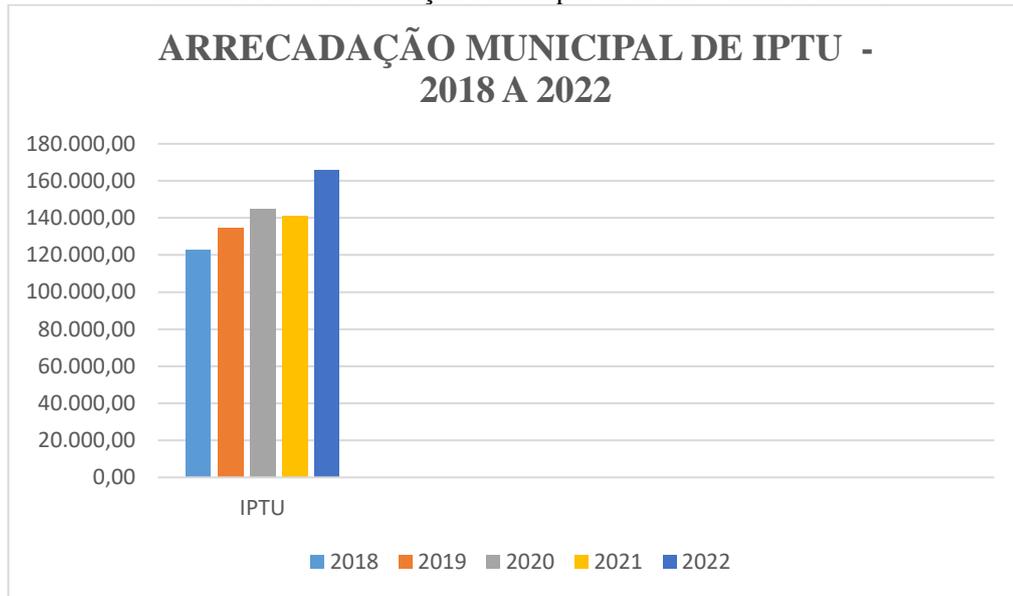
No caso do Município de Palma, essas espécies de vazios contribuíram para a ocorrência de um fenômeno de inflação do mercado imobiliário, majorando o preço dos imóveis do perímetro urbano de forma desproporcional à realidade econômica local, o que levou àqueles que desejavam tornar-se proprietários de imóveis a buscarem alternativas, como o parcelamento irregular da terra, como única forma de obter acesso à terra.

A partir dessa realidade foram surgindo, nas áreas limítrofes ao que se tinha, originalmente, por perímetro urbano, núcleos urbanos informais, parcelados de forma irregular, e que, aos poucos foram se incorporando ao que hoje se tem por perímetro urbano do Município de Palma. Nas últimas décadas, o processo de formação de núcleos urbanos informais no Brasil se intensificou e o Município de Palma não fugiu a essa regra.

Segundo Medeiros (2005), essa aceleração do processo de urbanização no Brasil, especialmente a partir da segunda metade do século XX, contribuiu para a redefinição dos papéis dos centros urbanos mediante modificações demográficas e econômicas em grandes, médias e pequenas cidades, impulsionadas pela modificação do campo, divisão e novas relações do trabalho.

A irregularidade fundiária no Município de Palma, decorrente da formação de núcleos urbanos informais, tem gerado um grande problema econômico/financeiro para esse pequeno Município. O problema é a falta de arrecadação tributária de recursos próprios provenientes de tributos locais, ou seja, aqueles que são de exclusiva titularidade do Município, como é o caso do IPTU, cujo valor historicamente auferido é insuficiente para custeio dos serviços públicos que são prestados ou colocados à disposição da população, inclusive a dos núcleos urbanos informais.

Muito embora, nos últimos 5 (cinco) anos, a arrecadação tributária municipal tenha apresentado uma pequena melhora, como se verá na tabela a baixo, os valores arrecadados pelo Fisco municipal são extremamente baixos quando em comparação com um orçamento fiscal de 33.446.000,00 (trinta três milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil reais), de acordo com a Lei Orçamentária Anual de 2023, Lei nº. 1.786, de 15 de dezembro de 2022 (Prefeitura Municipal de Palma, 2023).

**Gráfico 07 – Arrecadação Municipal de IPTU – 2018 a 2022.**

**Fonte:** Prefeitura Municipal de Palma, 2023.

No ano de 2018 o Município de Palma arrecadou de IPTU a quantia de R\$ 122.791,69 (cento e vinte e dois mil, setecentos e noventa e um reais e sessenta e nove centavos). Nos anos de 2019 e 2020 a arrecadação municipal aumentou, chegando, em 2020, a R\$ 145.117,25 (cento e quarenta e cinco mil, cento e dezessete reais e vinte e cinco centavos), tendo sofrido uma baixa no ano de 2021 em virtude da situação de calamidade pública mundial provocada pela pandemia da covid-19, que impactou economicamente o país e o mundo, fazendo aumentar a inadimplência fiscal (Prefeitura Municipal de Palma, 2023).

Em 2022 houve uma melhora na arrecadação e o Município arrecadou de IPTU a quantia de R\$ 165.734,13 (cento e sessenta e cinco mil, setecentos e trinta e quatro reais e treze centavos). A expectativa do fisco municipal é de que a arrecadação de IPTU continue a aumentar nos próximos anos e espera-se que a regularização fundiária contribua para esse aumento.

Em entrevista com o servidor responsável pelo cadastro técnico do Município, ele apontou, na sua concepção, algumas possíveis causas para a pequena arrecadação municipal de tributos como o IPTU. O servidor ressaltou, primeiramente, a falta de estrutura do departamento de tributos, que, atualmente dispõe de 2 (dois) servidores para atender a toda demanda do órgão.

Outros pontos relacionados foram, a falta de atualização da planta de valores dos imóveis, bem como também a falta de fiscalização fiscal, devido a inexistência de fiscais de tributos em âmbito Municipal. De acordo com o servidor, como não há fiscalização, a maioria dos imóveis não se encontram em situação de regularidade perante o fisco municipal, o que

impede o lançamento do tributo ou o seu lançamento correto, de acordo com as características reais do imóvel.

A atualização dos dados cadastrais dos imóveis e contribuinte não ocorre de ofício pelo fisco que, só os atualiza quando há provocação por parte do próprio contribuinte, nos casos de alvarás de construção, demolição, desmembramento, remembramento e afins. Outro fator citado e que contribui para a pequena arrecadação municipal é a falta de rigor na cobrança do referido imposto que, dificilmente chega a ser exigido de forma judicial e acaba prescrito após 5 (cinco) anos do seu lançamento.

Recentemente o Município tem adotado estratégia com o denominado Programa REFIS, com descontos de juros e multas para quitação de impostos inscritos em dívida ativa, mas que ainda são de baixa adesão pelos contribuintes, que não se importam com a situação de inadimplência.

Dentro desse contexto, passaremos, a partir de agora, a analisar os principais núcleos urbanos informais localizados no Município de Palma, o estudo de caso em área de intervenção do programa Palma Regulariza.

Áreas como Parque das Palmeiras, Morro do Binuca, além de Cisneiros e Itapiruçu, irregulares, também, perante o fisco municipal, que o Programa de Regularização Fundiária do Município de Palma, o Palma Regulariza, pretende regularizar.

Isso porque, muito embora todas estas áreas já estejam, atualmente, inseridas no perímetro urbano da cidade de Palma, conforme à Lei nº. 1.601, de 23 de junho de 2016, são áreas que ainda carecem de desenvolvimento para a melhoria das condições sociais. Portanto, é preciso que haja uma demanda investimento por parte do Poder Público, o que se espera que aconteça após a conclusão do Programa de Regularização Fundiária.

#### **4 REURB: DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO DO PROGRAMA PALMA REGULARIZA - ESTUDO DE CASO DO NÚCLEO 01 – DISTRITO DE CISNEIROS**

O Programa Palma Regulariza, instituído através do Decreto Municipal nº. 1.604/2021, editado com fundamento na Lei Federal 13.465/2017, denominada Lei do REURB, é um programa do Município de Palma-MG que tem por objetivo a identificação dos núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida; ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados; promover a integração social e a geração de emprego e renda; conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo (Brasil, 2017).

A ideia do programa, de acordo com informações do Prefeito do Município, surgiu a partir de um diálogo entre o Poder Executivo Municipal e o Poder Judiciário Estadual ao se debater a questão da irregularidade fundiária no Município, ocasião em que o Ente Município tomou conhecimento da existência de um programa de regularização fundiária no Município de Miradouro-MG, cidade onde o Juiz substituto da Comarca de Palma, atua como Juiz titular.

O Prefeito do Município de Palma, em sua entrevista, conforme apêndice, esclarece as suas razões para lançamento do programa, reconhecendo a importância da regularização fundiária para o ordenamento territorial e expõe a sua expectativa em relação aos resultados a serem alcançados.

A partir do diálogo inicial entre os Poderes, havendo o Município de Palma manifestado interesse na instituição de um programa de regularização fundiária, em âmbito

local, buscou-se, então, a formação e a capacitação de uma equipe de servidores para atuação no programa que, posteriormente, denominou-se de Palma Regulariza.

O Município realizou a contratação de uma empresa de assessoria, através do Processo de Dispensa de Licitação e, no mês de maio de 2021, realizou a capacitação de seus servidores, com a presença de representantes das Secretarias de Obras e Fazenda, responsável pelo setor de tributos, e da Procuradoria Geral do Município, além uma representante do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palma, agentes diretamente relacionados ao andamento do procedimento de regularização fundiário que passaria, logo em seguida, a ser promovido pelo Município.

É de se destacar, neste ponto, a importância da participação do Cartório de Registro de Imóveis no processo de regularização fundiária. Ele é quem dispõe das informações acerca das áreas regulares, e será o destinatário do processo de regularização, após a sua conclusão, para registro, é essencial que aconteça também a sua capacitação.

A atuação da assessoria contratada não se limitaria a capacitação e palestra sobre regularização fundiária urbana para os servidores municipais de Palma-MG e agentes envolvidos, mas também, ao assessoramento dos trabalhos realizados pela equipe municipal ligada ao Palma Regulariza, o que, inclusive, acabou não acontecendo de maneira satisfatória, segundo relatos de um dos integrantes da equipe de servidores do Palma Regulariza, que não quis se identificar.

Após a capacitação de sua equipe de servidores, através de ato administrativo do Chefe do Poder Executivo Municipal, Decreto Municipal nº. 1.604/2021, foi iniciado o procedimento administrativo para a legitimação fundiária, modalidade de Reurb adotada no Município de Palma, com a instituição da Comissão Municipal para Regularização Fundiária Urbana, composta por representantes das Secretarias Municipais de Fazenda, Procuradoria Geral do Município, Assistência Social, Obras e Serviços Urbanos, além do Departamento de Tributos.

À Comissão de Reurb foram conferidas as seguintes funções, além das estabelecidas na Lei nº. 13.465/2017: definir os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados. Com relação ao art. 36, §4º da Lei 13.465/17:

Aprovar e cumprir o cronograma para término das etapas referentes às buscas cartorárias, notificações, elaboração do projeto de regularização fundiária e dos estudos técnicos para as áreas de risco ou consolidações urbanas em áreas ambientalmente protegidas; proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, caso já não tenha sido fornecido pelo legitimado requerente; notificar os

titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação; receber as impugnações e promover procedimento extrajudicial de composição de conflitos, fazendo uso, inclusive, da arbitragem ou poderão instalar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local ou, ainda, celebrar termo de ajustes com o Tribunal de Justiça estadual; lavrar o auto de demarcação urbanística, caso pretenda realizar o procedimento com demarcação urbanística prévia (Brasil, 2017).

Na Reurb-S, operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e se for operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; (art. 33 da Lei 13.465/17), exceto quando houver interesse disposto no § 2 do artigo 33 da Lei 13.465/17 que autoriza na seguinte forma: na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 desta Lei.”

Na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários; elaborar ou aprovar o projeto de regularização fundiária; celebrar o termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX do artigo 35 da Lei 13.465/17; emitir a Certidão de Regularização Fundiária, acompanhado da titulação final (legitimação fundiária, concessão de direito real de uso ou de moradia e legitimação de posse, doação ou compra e venda de bem público); emitir conclusão formal do procedimento (Brasil, 2017).

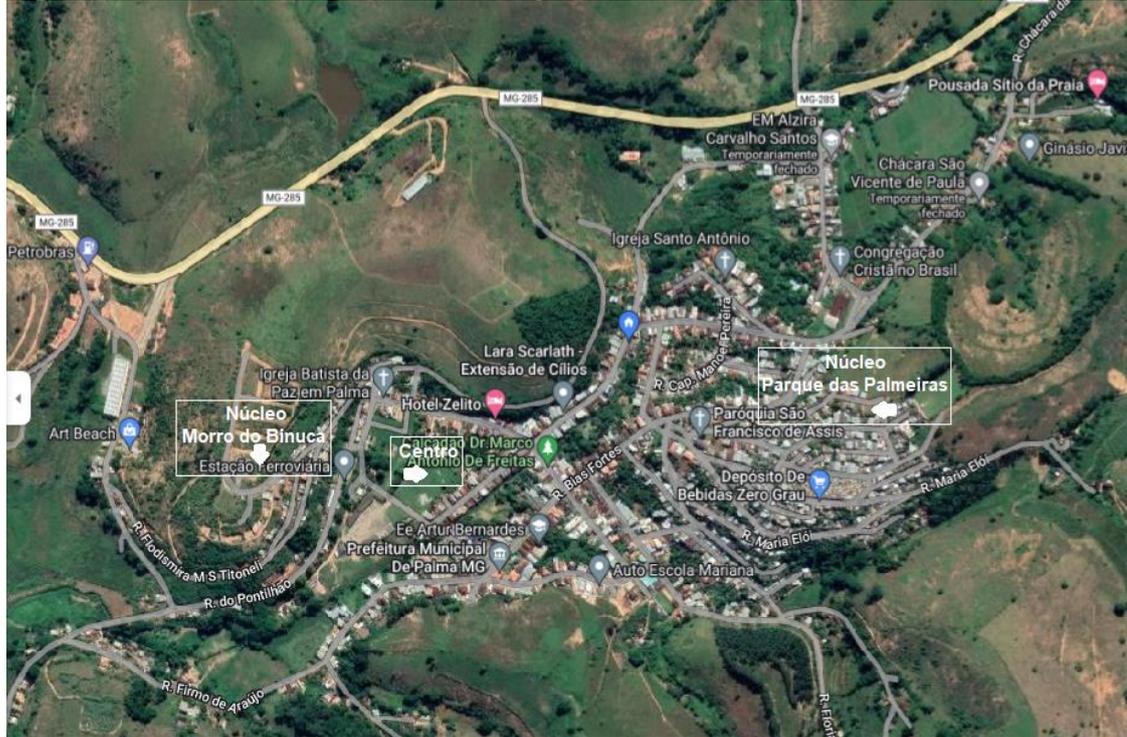
O Decreto Municipal nº. 1.604/2021, artigo 4, estabeleceu o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para realização dos trabalhos pela Comissão Municipal. No exercício das suas atribuições, a Comissão Municipal de Reurb, logo após a sua instituição, e, cumprindo um dos objetivos do programa, procedeu a identificação dos núcleos urbanos informais no Município de Palma, havendo identificado os seguintes núcleos: Parque da Palmeiras; Morro do Binuca; Cisneiros e Itapiruçu.

Com isso, tem-se abaixo, à categorização dos núcleos urbanos informais no Município de Palma identificados pela Comissão Municipal de Reurb, responsável pelo processamento do Palma Regulariza.

#### 4.1 NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS DE PALMA-MG

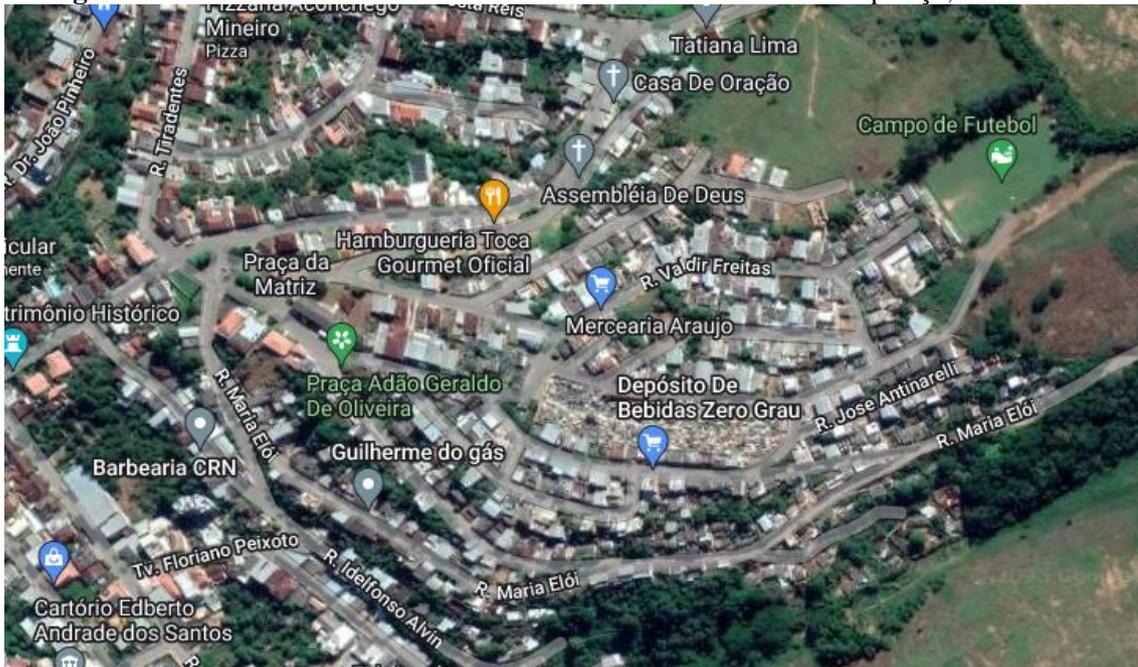
Para fins didáticos, os núcleos urbanos informais identificados pelo Município de Palma, através da Comissão Municipal de Reurb, e com a participação do Registro de Imóveis da Comarca de Palma, serão categorizados de maneira individualizada, iniciando-se pelos núcleos da sede do Município, Parque das Palmeiras e Morro do Binuca, e findando-se com os núcleos dos distritos, que são eles, Cisneiros e Itapirucú, conforme Figura 22 e 23.

**Figura 22** – Núcleo Urbanos Informais, Parque das Palmeiras e Morro do Binuca- Palma-MG.



Fonte: Google Earth Pro, 2023.

**Figura 23** – Núcleo Urbano Informais dos Distritos de Cisneiros e Itapirucu, Palma-MG.



Fonte: Google Earth Pro, 2023.

#### 4.1.1 Núcleo Urbano - Parque das Palmeiras

O núcleo urbano denominado Parque das Palmeiras (Figura 24), conhecido outrora como localidade do Mato Dentro, atualmente é a região mais populosa do Município e se caracterizou, em seu processo de formação, pela ocupação irregular “consentida”, pelo Poder Público Municipal.

**Figura 24** – Núcleo Urbano Irregular, Parque das Palmeiras- Palma-MG



Fonte: Google Earth Pro, 2023.

A referida área, que na sua origem, não possui uma matrícula imobiliária, registro de propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palma, passou a ser ocupada e parcelada irregularmente por posseiros.

Aos poucos e, à medida que a localidade se desenvolvia, o próprio Poder Público Municipal passou a também colaborar com esse crescimento, investindo na promoção de benfeitorias e na oferta de serviços urbanos para os moradores da localidade.

O cadastro dos imóveis irregulares perante o Fisco Municipal, exclusivamente para fins de recolhimento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana-IPTU, foi visto pelos possuidores destes imóveis como uma forma de demonstrar a titularidade da área ocupada. Isso porque na ausência de elementos comprobatórios da posse, um documento público identificando o possuidor do imóvel como contribuinte de Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana-IPTU representou para estes uma grande conquista.

De acordo com o Departamento de Obras e Serviços Urbanos do Município de Palma, responsável pela emissão de alvarás de construção, reforma, ampliação e habite-se, historicamente, o órgão municipal, sempre foi demandado por possuidores de imóveis irregulares que pretendiam a concessão de um alvará de construção, como forma de obter um documento oficial comprobatório de sua posse.

No entender desses possuidores, a partir da expedição desses alvarás os mesmos estariam sendo reconhecidos pelo Poder Público Municipal como proprietários dos imóveis ocupados.

A emissão de alvarás de construção como “documento oficial de posse” passou a ser um costume local. É possível encontrar menção a esse documento, inclusive, em contratos de compra e venda, instrumento particular comumente utilizado para a transferência de titularidade de imóveis que não dispõe de registro no Cartório de Registro de Imóveis-CRI ou em situação de irregularidade. E como documento oficial comprobatório da posse, foi uma prática recorrente até o ano de 2016, quando o mesmo passou a não ser mais expedido para essa finalidade.

Alguns dos titulares desses alvarás de construção, preocupados com a precariedade dos documentos que, supostamente, garantiam a posse da área ocupada, passaram a ingressar com a ação judicial de usucapião pretendendo a aquisição originária da propriedade, a fim de obter uma maior segurança, especialmente, jurídica. Aqueles que ingressaram com a ação de usucapião obtiveram o reconhecimento da propriedade de forma originária.

A maioria dos possuidores desses imóveis, no entanto, devido à dificuldade de acesso à justiça, seja pela falta de defensores públicos, ou pelo elevado custo para a contratação de um advogado particular e pagamento de custas, além da morosidade do andamento do processo,

fatores que desestimulam o ingresso da demanda, principalmente por parte daqueles integrantes das classes mais pobres, jamais chegaram a pretender a regularização da posse, mantendo a situação de precariedade até os dias atuais.

De acordo com informações do Cadastro Técnico do Município de Palma, atualmente, até 2023, em todo o Parque das Palmeiras existem apenas 18 (dezoito) imóveis cadastrados no cadastro municipal de contribuintes para pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana-IPTU, estima-se, no entanto, que esse número não representa nem 5% (cinco por cento) dos imóveis existentes no referido núcleo.

#### 4.1.2 Morro do Binuca

Um outro núcleo irregular que se formou para atender à necessidade recente de expansão do perímetro urbano de Palma foi o popularmente chamado de Morro do Binuca (Figura 25), área localizada próxima à região central da cidade que, por características diferentes do Parque das Palmeiras, cresceu, também, de maneira irregular.

**Figura 25** – Núcleo Urbano Irregular, Morro do Binuca- Palma-MG



Fonte: Google Earth Pro, 2023.

O Morro do Binuca, núcleo urbano já consolidado, que hoje abriga uma boa parcela da população palmense, é uma antiga área destinada à atividade rural agropecuária e que, aos

poucos foi sendo parcelada e continua a ser, de maneira irregular, por seus proprietários que, muito embora pretendessem, inicialmente, a constituição de um loteamento regular no local, tendo, inclusive a aprovação de seu projeto em âmbito municipal, devido aos custos necessários a implementação do empreendimento, acabou desistindo da regularização do parcelamento do solo. E deu início a comercialização de lotes no local, através de instrumento particular de compra e venda, sem que estes lotes estivessem sendo servidos dos equipamentos urbanos mais básicos, tais como rede de água encanada, rede de esgotos, iluminação pública, calçamento, dentre outros.

Em entrevista com o proprietário originário da área onde, hoje, se localiza o Morro do Binuca, realizada no mês de setembro de 2023, ele informou que sempre pretendeu a regularidade do parcelamento do solo, inclusive, obteve a aprovação de seu projeto de parcelamento perante o Município de Palma e a sua secretaria de Obras. No entanto, devido ao custo para implementação de um loteamento que atenda a todas as exigências legais, acabou por não dar continuidade ao projeto, de maneira regular, porém decidiu iniciar o processo de alienação dos lotes, mesmo que de forma irregular.

Atualmente, de acordo com o cadastro técnico do município, no Morro do Binuca existem 29 (vinte e nove) imóveis cadastrados no cadastro municipal de contribuintes para pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana-IPTU, estima-se, no entanto, que esse número também não representa nem 30% (trinta por cento) dos imóveis existentes no referido núcleo. Isso porque, a grande parte desses imóveis não atende os requisitos legais autorizativos do cadastramento e lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana-IPTU.

O Código Tributário Municipal-CTM, lei nº. 1.516 de 27 de novembro de 2013, no artigo 4, parágrafo segundo, é quem estabelece os requisitos legais para cadastramento e incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana-IPTU.

De acordo com o Código Tributário Municipal-CTM de Palma, para que haja incidência do IPTU, na localidade do imóvel precisa haver, pelo menos, 2 (dois) dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público, são eles: I – Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II – Abastecimento de água; III – Sistema de esgotos sanitários; IV – Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para a distribuição domiciliar; V – Escola primária ou Posto de Saúde, a no mínimo, 3km (três quilômetros) do imóvel considerado. Caso, existentes, ao menos, 2 (dois) desses melhoramentos, já é possível que ocorra tanto o cadastro municipal quanto o lançamento do tributo incidente sobre a propriedade imobiliária.

### 4.1.3 Cisneiros

O núcleo urbano informal de Cisneiros, localizado no Distrito de Cisneiros, à 10km (dez quilômetros) de distância da sede do Município, se formou a partir da necessidade de ampliação do perímetro urbano da referida localidade.

Cisneiros, um importante Distrito de Palma-MG, com população atual aproximada de 1.000 (mil) habitantes, já foi também um importante local para o cenário econômico regional, entre o início e meados do século XX, por ter sido sede do armazém regulador de café, construído pela Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Minas Gerais (Casemg).

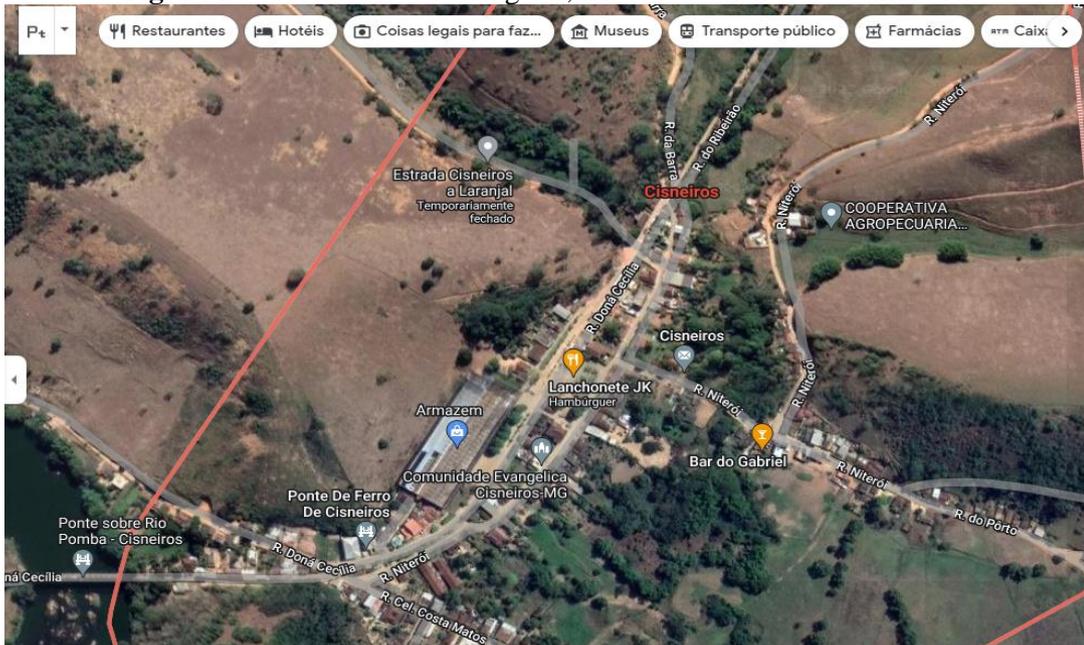
O café, à época, era a base da economia local, o que influenciou no crescimento Distrito, seja pela necessidade de mão de obra para as atividades desenvolvidas diretamente pelo armazém regulador, seja para as atividades indiretas, tais como às relacionadas a linha férrea, meio utilizado para transporte do café e que demandava a presença de trabalhadores para a manutenção de máquinas e vagões dos trens.

A estação ferroviária de Cisneiros se destacou, não apenas no transporte de café, mas, principalmente, após o fim das atividades do armazém regulador de café, de outros insumos, sendo uma importante rota ferroviária para transporte de produtos entre os Estados de Minas Gerais e Rio de Janeiro, além do transporte de passageiros.

O processo de formação do núcleo urbano de Cisneiros teve por influência, portanto, o armazém regulador de café e também da linha férrea, que fizeram com que o Distrito se desenvolvesse no seu entorno.

Sem um planejamento para o seu crescimento do Distrito, Cisneiros foi ampliando seus limites urbanos, acompanhando a extensão dos trilhos da linha férrea, de maneira informal, transformando áreas de pastagens e outras culturas em áreas destinadas a atividade urbana, especialmente, a moradia.

**Figura 26** – Núcleo Urbano Irregular, Distrito de Cisneiros- Palma-MG



Fonte: Google Earth Pro, 2023.

Áreas, antes rurais, que passaram a pertencer ao perímetro urbano, foram parceladas irregularmente por seus proprietários e alienadas à terceiros, através de instrumento particular de compra e venda, sem que os adquirentes tivessem acesso à escritura pública de compra e venda, título público capaz de comprovar o direito de propriedade imobiliária.

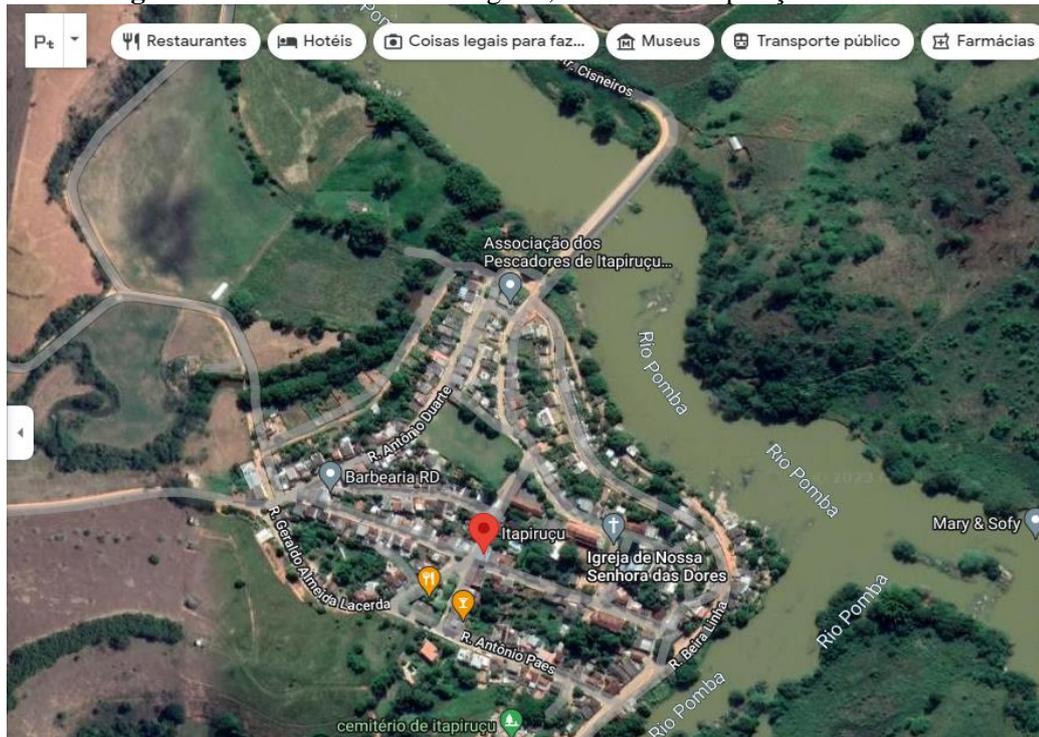
Atualmente, de acordo com informações do Cadastro Técnico do Município, o Distrito de Cisneiros possui um total de 272 (duzentos e setenta e dois) imóveis inscritos no cadastro municipal, o que não reflete o número total de imóveis existentes na referida localidade.

Portanto, Cisneiros foi escolhido pelo Poder Executivo Municipal para ser o primeiro núcleo informal a ser regularizado pelo Palma Regulariza, núcleo que é o objeto desta pesquisa acadêmica.

#### 4.1.4 Itapirucú

O núcleo de Itapirucú (Figura 27), localizado no Distrito de Itapirucú, distante à 14km (quatorze quilômetros) da sede do Município de Palma, uma importante localidade, que tem por principal atividade econômica a pesca, sendo sede da Associação dos Pescadores do Distrito de Itapirucú-APEDI, que desenvolve seus trabalhos utilizando os recursos naturais do Rio Pomba, principal rio da região e que percorre toda extensão territorial do Distrito.

**Figura 27** – Núcleo Urbano Irregular, Distrito de Itapiruçu- Palma-MG



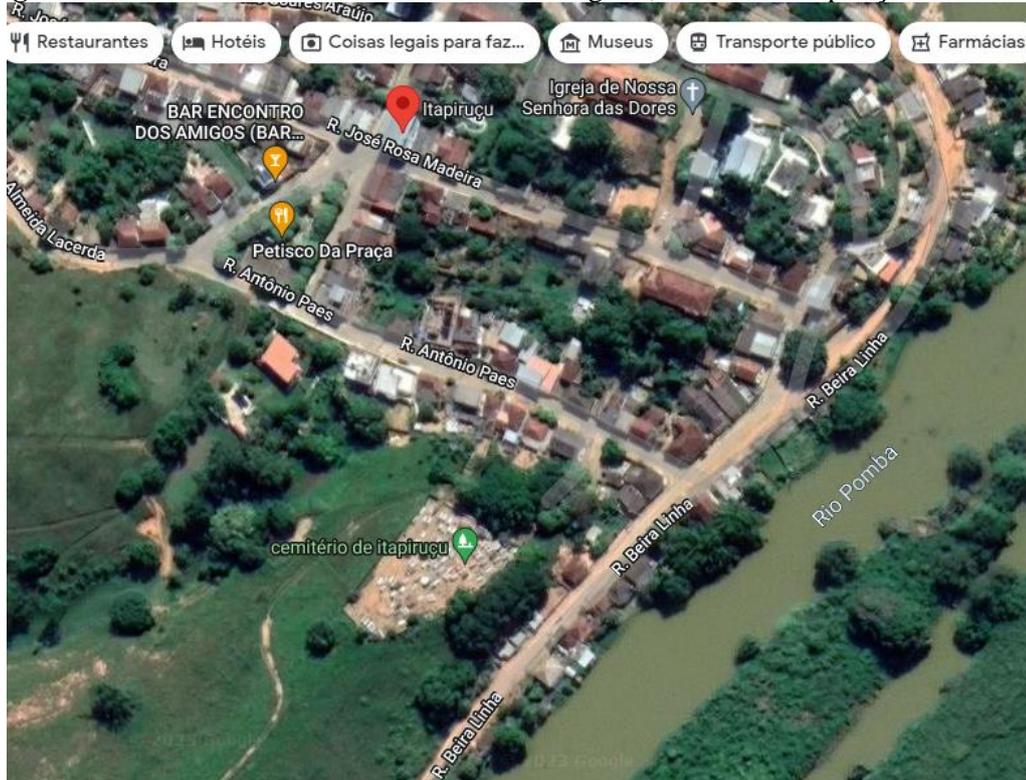
Fonte: Google Earth Pro, 2023.

No processo de formação do espaço urbano do Distrito de Itapiruçu destaca-se a influência do Rio Pomba e também da linha férrea, da extinta Rede Ferroviária Federal. O perímetro urbano da localidade se desenvolveu a partir desses dois agentes característicos.

A irregularidade fundiária do núcleo se iniciou com a ocupação das áreas originalmente pertencentes à extinta Rede Ferroviária Federal, notadamente, aquelas às margens da desativada linha férrea, que foram abandonadas após o encerramento das atividades da Rede.

A Rua denominada Beira Linha (Figura 29), no Distrito de Itapiruçu, é onde se concentra o maior número de imóveis que apresentam situação de irregularidade na referida localidade. Casas foram sendo construídas, de maneira irregular, às margens do Rio Pomba e também da extinta linha férrea, sem que houvesse autorização do proprietário da área, no caso, a União Federal, sem licenciamento junto ao órgão municipal competente, alguns deles, inclusive em área de risco, de inundação e de desabamento.

**Figura 28** – Rua Beira Linha - Núcleo Urbano Irregular, Distrito de Itapiruçu- Palma-MG



Fonte: Google Earth Pro, 2023.

A imagem acima, da Rua Beira Linha, no Distrito de Itapiruçu, ilustra a situação de irregularidade fundiária no núcleo.

Atualmente, de acordo com informações do Cadastro Técnico do Município, o Distrito de Itapiruçu possui um total de 259 (duzentos e cinquenta e nove) imóveis inscritos no cadastro municipal, o que não reflete o número total de imóveis existentes na referida localidade.

Após a identificação dos núcleos urbanos informais do Município de Palma, através da Portaria nº. 6.198, de 21 de junho de 2022, o Prefeito Municipal determinou a instauração do procedimento administrativo para a regularização fundiária no núcleo 1, de Cisneiros, Distrito de Palma-MG.

#### 4.2 PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO - FASES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL: ESTUDO DE CASO EM ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PROGRAMA PALMA REGULARIZA – NÚCLEO URBANO 01, CISNEIROS, PALMA-MG

O processo administrativo de Reurb, seguindo à disciplina da Lei 13.465/2017, artigo 28, deverá obedecer às seguintes fases:

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada (Brasil, 2017).

No caso da regularização fundiária do Município de Palma, o próprio Ente Público Municipal atua na condição de legitimado, classificador, processante e emissor da Certidão de Regularidade Fundiária-CRF, conforme disciplina do artigo 30 da Lei 13.465/2017.

Cumprе ressaltar que, o artigo 14 da Lei 13.465/2017 trata do rol de legitimados para a promoção da Reurb, prevendo, dentre eles: a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e o Ministério Público (Brasil, 2017).

No que tange à classificação do Reurb, Núcleo 1 de Cisneiros, a mesma aconteceu através do Decreto Municipal nº. 1.654, de 21 de junho de 2022, que a qualificou como REURB-S, para atender beneficiários possuidores de renda familiar mensal igual ou inferior ao valor correspondente a 4 (quatro) salários mínimos vigentes.

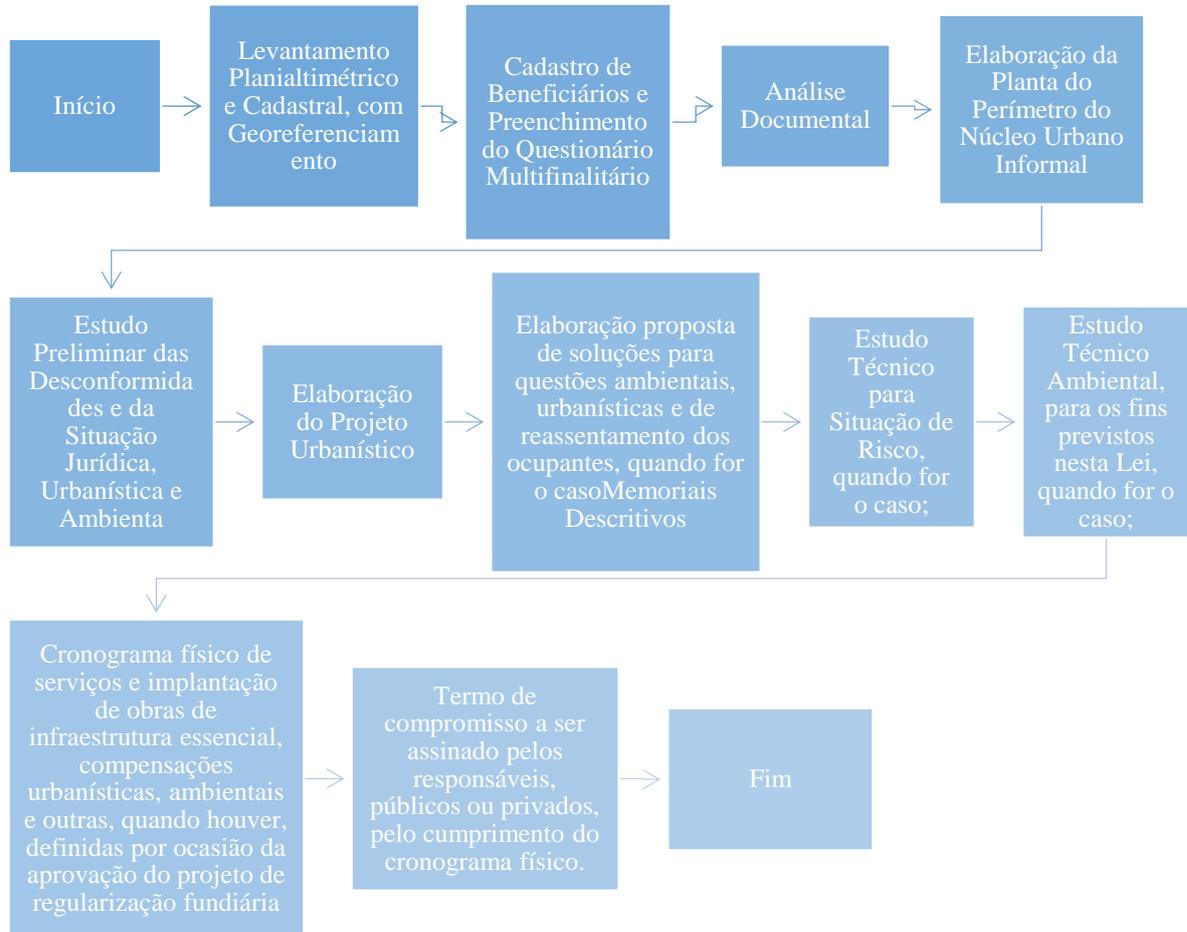
De acordo com o Prefeito Municipal, a fixação do limite de 4 (quatro) salários mínimos, como critério para definição dos beneficiários da regularização fundiária de interesse social, denominada REURB-S, levou em consideração o critério de preponderância do núcleo, que possui, em sua maioria, conforme o Cadastro Único-CAD ÚNICO, população de baixa renda. Além disso, teve por objetivo uma maior abrangência de beneficiários, considerando que todo o processo de regularização, desde a fase de elaboração e aprovação do projeto de regularização fundiária até o registro da Certidão de Regularização Fundiária-CRF e do Projeto no Cartório de Registro de Imóveis são gratuitos.

No caso do REURB-S, como declarado pelo Município para o Núcleo 1 de Cisneiros, coube ao próprio Município a assunção dos custos de todo o processo de regularização dos imóveis integrantes do núcleo urbano informal.

É de se destacar que, a decisão administrativa municipal pela classificação do Núcleo 1 de Cisneiros como REURB-S, sem ônus para os beneficiários, é benéfica por permitir uma maior adesão à política pública, com uma participação ativa dos mesmos, o que facilita ao Poder Público o atingimento de seu objetivo, a regularização fundiária do núcleo de interesse social.

Após a classificação, na forma do artigo 28, II, da Lei nº. 13.465/2017, o Município de Palma iniciou o processamento administrativo e deu início a elaboração do projeto de regularização fundiária do núcleo, que segundo o artigo 35 da Lei nº. 13.465/2017, precisa conter, no mínimo, o levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Assim, demonstrará às unidades, construções, sistema viário, áreas públicas, acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; o estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; o projeto urbanístico; os memoriais descritivos; as proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; o estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; o estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso; o cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e o termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido conforme Tabela 02 abaixo.

**Tabela 02:** Fluxograma de etapas do Projeto de Regularização Fundiária, Programa Palma Regulariza

**Fonte:** Autoria Própria, 2023.

Esta fase do procedimento de regularização, o projeto requer dos Entes públicos municipais um quadro técnico de servidores capaz de realizar o trabalho, além de equipamentos modernos, para o levantamento planialtimétrico e cadastral, com georeferenciamento. A realidade é que, poucos Municípios brasileiros dispõem dessa estrutura, seja de servidores, seja de equipamentos. O que ocorre na prática é, a terceirização do serviço.

No caso do Palma Regulariza, para realização dos trabalhos no núcleo 1 de Cisneiros, foi contratada uma empresa para o trabalho cadastral, que consiste no preenchimento do formulário de cadastro dos beneficiários, do questionário socioeconômico multifinalitário, bem como a coleta e análise de documentação de identificação e comprobatória da titularidade dos beneficiários.

A opção pela terceirização da etapa de cadastro de beneficiários e preenchimento do questionário multifinalitário do programa se deu. Segundo informações obtidas com o Município, em virtude da limitada estrutura administrativa, notadamente, a falta de mão de obra qualificada disponível para realização dos trabalhos.

Considerando a importância dos dados a serem obtidos, não apenas para a realização da regularização fundiária, como também para alimentação do banco de dados do Município na área fiscal, o cadastro técnico, como também na saúde e assistência social, por exemplo, por tratar-se de um questionário multifinalitário, entendeu-se necessário o investimento.

O levantamento social, realizado através do questionário socioeconômico, preenchido pelos moradores, e com a coleta de documentos, permitiu ao Ente Público Municipal verificar a classificação de cada imóvel, se residencial, comercial, institucional ou misto e, em cada um dos tipos, algumas informações adicionais, relevantes para a municipalidade.

Nos imóveis residenciais, os dados como endereço, tempo de ocupação, composição familiar, características internas da construção, tais como, instalação elétrica, fornecimento de energia, piso, forro, número de cômodos, quartos e banheiros, utilização do sanitário; localização do sanitário, saneamento básico e meio ambiente sistema de esgoto sanitário, destinação do lixo, tipo de abastecimento de água, registro de imóvel.

No caso de imóveis destinados a atividades comerciais: razão social, inscrição estadual, Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica-CNPJ, inscrição municipal, caracterização da atividade desenvolvida no imóvel, número de funcionários, número de pessoas da família envolvidas, área construída, receita mensal estimada.

Já para instituições, a existência ou não de estatuto social registrado, Cadastro Nacional das Entidades de Assistência Social (CNEAS), utilidade pública municipal ou estadual e respectivas leis, atividades desenvolvidas, público alvo, formas de manutenção da instituição, características internas da construção, saneamento básico e meio ambiente.

O levantamento planialtimétrico, com georreferenciamento, no Palma Regulariza foi realizado através de convênio do Município de Palma com a Associação dos Municípios da Micro-região do Médio Rio Pomba-AMERP, entidade que atua em colaboração aos Municípios associados, oferecendo-lhes uma gama de serviços que, individualmente, não teriam condições de obter, ou que, importaria em um custo maior para a contratação, como é o caso dos serviços topográficos.

Esse levantamento tem por objetivo a regularização da base imobiliária, identificando-se as áreas registradas e as existentes, e que se pretende regularizar, realizando, inclusive, a sobreposição das mesmas para verificação de coerência ou divergência que podem ensejar, por exemplo, retificação de matrículas.

Após a conclusão dos trabalhos de cadastramento e o levantamento planialtimétrico, a Comissão Municipal para Regularização Fundiária Urbana, através de Despacho de seu Presidente, determinou, a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca

de Palma-MG, para buscas imobiliárias das matrículas atingidas pela regularização fundiária supracitada.

Com a identificação das matrículas atingidas, a Comissão do Reurb realizou notificação dos proprietários e confrontantes dos imóveis, além da publicação de edital, para os interessados se manifestarem sobre o procedimento, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de, na ausência de impugnação, perda de eventual direito que o notificado titularizasse sobre o imóvel objeto da Reurb, nos termos do art. 31, §1º da Lei 13.465/17.

Dentre os proprietários e confrontantes devidamente notificados apenas 1 (um) deles apresentou impugnação, os demais permaneceram inertes, portanto, concordes com a regularização na forma promovida. A referida impugnação foi recebida, mas, porém, julgada improcedente pela Comissão do Reurb.

A Comissão do Reurb, através da Procuradoria do Município, seguindo o artigo 35, expediu ofícios à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, para sua manifestação acerca da existência de Área de Preservação Permanente – APP ou Área de Proteção Ambiental – APA no núcleo 01 Cisneiros, na forma do artigo 12, bem como à Coordenadoria de Proteção e Defesa Civil do Município para manifestação sobre identificação de existência de Área Risco sobre no referido núcleo, conforme do artigo 39, todos da Lei 13.465/2017.

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, através do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente-CODEMA, emitiu parecer em relação à Área de Preservação Permanente – APP, existente no núcleo, inclusive com indicação de medidas compensatórias e mitigatórias, sendo favorável à regularização.

A Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil-COMPDEC do Município também emitiu parecer acerca da existência de Área Risco na área que integra o núcleo 01, Cisneiros, sendo favorável à regularização do referido núcleo.

A Regularização Fundiária do núcleo 01, Cisneiros, atualmente, se encontra na fase de saneamento do procedimento, na qual a Comissão de Reurb analisará se o procedimento está apto a ser concluído, segundo o artigo 40 da Lei 13.465/2017, mediante a conferência dos documentos necessários à instrução do do Projeto de Regularização Fundiária, conforme artigo 35 e seguintes da Lei 13.465/2017.

Após a fase de saneamento, caso esteja apto à conclusão, o procedimento seguirá para pronunciamento da autoridade competente, o Presidente do Palma Regulariza, que, através de ato administrativo, declarará concluído o procedimento de regularização fundiária e determinará a expedição dos títulos de legitimação fundiária, para a sua apresentação e registro perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palma-MG.

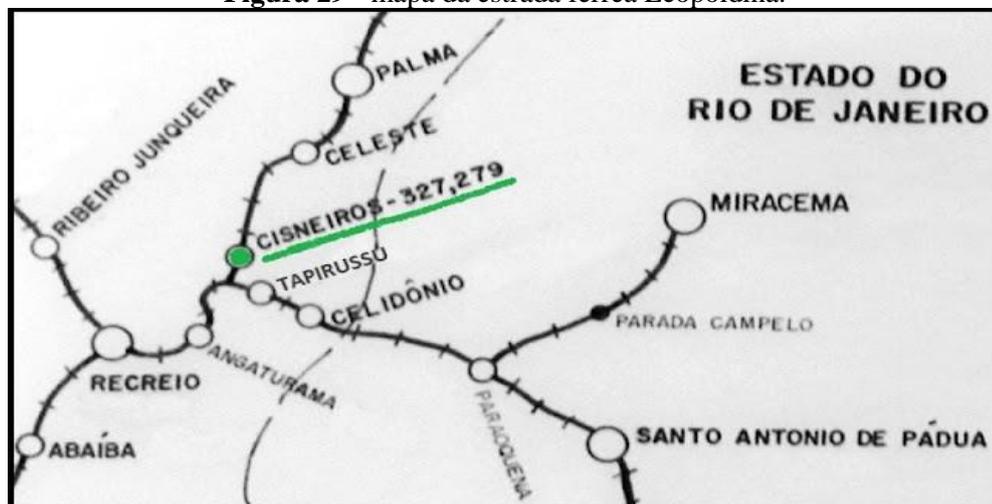
Dessa forma, após receber os Certificados de Regularização Fundiária-CRF, caberá ao Cartório de Registro de Imóveis as últimas duas fases do procedimento, o Registro e a abertura das matrículas das unidades regularizadas.

#### 4.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOESPACIAIS DO NÚCLEO URBANO 01 CISNEIROS, PALMA-MG

A pesquisa realizada pela Comissão do Reurb junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palma-MG, como objetivo de identificar as matrículas imobiliárias atingidas pela regularização fundiária do Núcleo Urbano 01, de Cisneiros, considerando o Livro Indicador Real, Livro Indicador Pessoal, bem como arquivos físicos e digitais existentes, encontrou as seguintes matrículas nº. 632, 3120, 3122, 3123, 3124, 4223 e 5155, do Livro 2-RG e a de nº. 155, do Livro 3D, pertencentes a área relativa ao Núcleo a ser regularizado.

A identificação da matrícula de nº. 155, do Livro 3D, fls. 07, datada de 06 de dezembro de 1930, é de destacada importância, por ilustrar bem a história por trás da formação do núcleo urbano de Cisneiros. O referido imóvel, que foi desmembrado de imóvel de natureza rural, qual seja, “Santa Rosa”, foi doado à The Leopoldina Railway, através de escritura pública de doação, para a passagem da Estrada de Ferro Leopoldina, que cruzava toda a extensão territorial do distrito, ligando Cisneiros a Itapirucu, distrito vizinho, e também aos Municípios de Recreio-MG e Santo Antônio de Pádua-RJ, através da Ponte Ferroviária de Cisneiros que cruza o Rio Pomba, e também à sede do Município de Palma, conforme ilustra a figura 29, o Mapa da Estrada Férrea Leopoldina.

**Figura 29** - mapa da estrada férrea Leopoldina.



fonte: o trem expresso, 2023.

**Figura 30** – Ponte Ferroviária no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.



**Fonte:** Sobre Trilhos, 2023.

A Ponte de Cisneiros, Figura 30, desafetada da finalidade original ferroviária, hoje, continua sendo importante para o Distrito, por ter sido reformada recentemente, serve de passagem de veículos e pedestres, além de ser um importante ponto turístico do Município de Palma.

A constituição do núcleo urbano de Cisneiros, originalmente rural, e a expansão do seu perímetro urbano, se deu a partir de fatores como, o parcelamento irregular do solo, impulsionados pelas atividades da Rede Ferroviária Federal, Estação Ferroviária de Cisneiros, e da Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Minas Gerais (Casemg).

O representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos de Palma, em sua entrevista elegeu a “simplicidade das famílias”, que significa a falta de instrução sobre o procedimento adequado de parcelamento do solo, uma questão cultural, bem como a falta de fiscalização efetiva do Poder Público Municipal, como sendo os fatores que mais contribuíram para a expansão irregular.

Em outras palavras, de acordo com o entrevistado, os antigos proprietários de terra nos distritos, adquirentes ou herdeiros, simplesmente repartiam as propriedades entre seus familiares, quando havia necessidade e ou negociavam parte delas à terceiros, as vezes sem

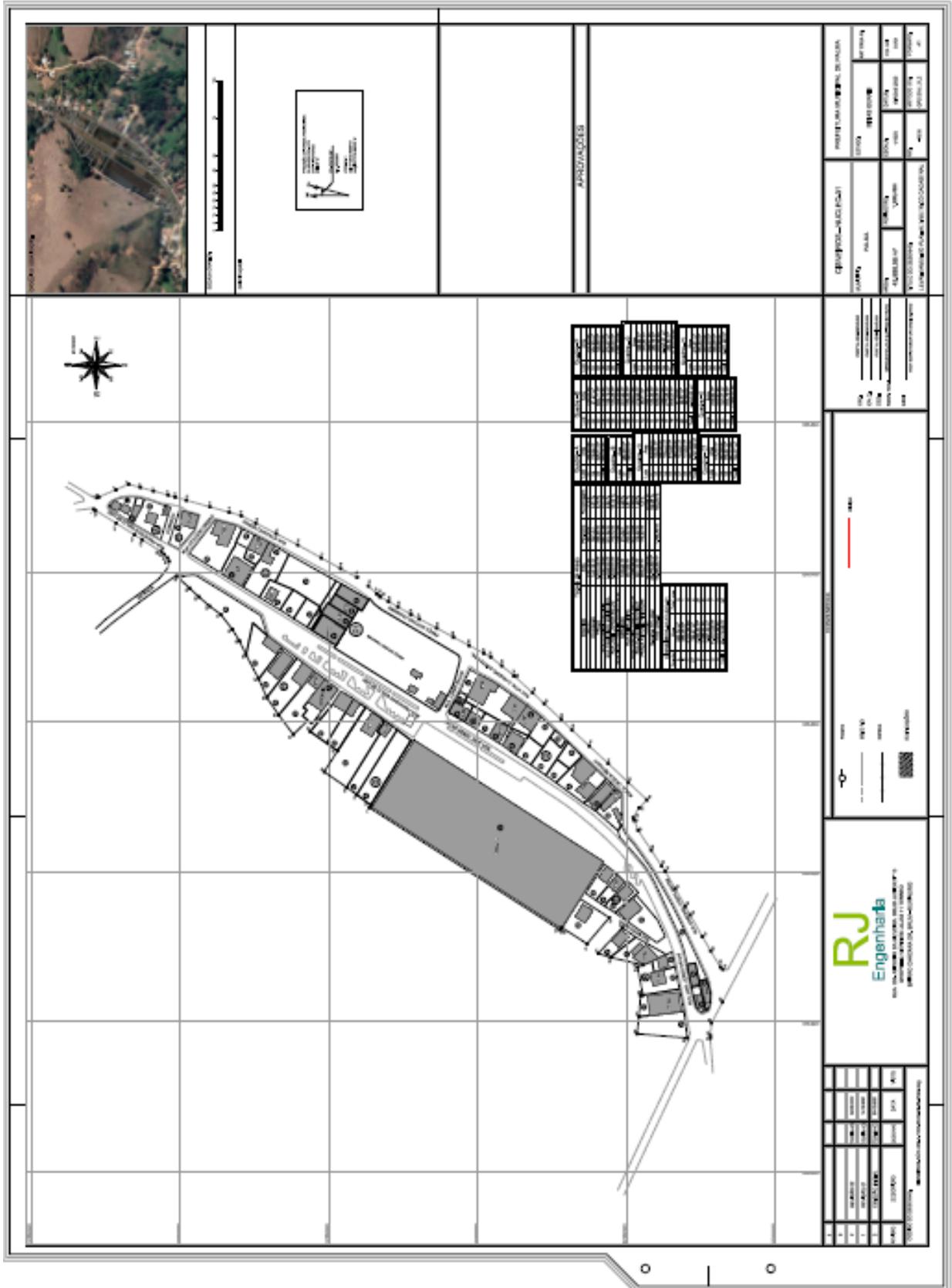
sequer, um documento particular formalizado, tudo acontecia na mais absoluta informalidade e sem que houvesse conhecimento de que a pratica resultaria em irregularidade fundiária.

**Figura 31** – Localização do Núcleo 01 - Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.



**Fonte:** Prefeitura Municipal de Palma, 2022.

**Figura 32** – Planta do Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.



Fonte: Prefeitura Municipal de Palma, 2022.

Por intermédio do levantamento planialtimétrico, Figura 32, verificou-se na área do núcleo 01 de Cisneiros a existência de alguns equipamentos urbanos, destaca-se, dentre eles a Praça Antônio Finamore, C1, além do antigo Armazém Regulador do Café, G-06, hoje, sede do Instituto Tecnológico Agropecuário Nacional-ITANACIONAL. As Figuras 33 e 34 mostram os equipamentos urbanos existentes no núcleo 01 de Cisneiros.

**Figura 33** – Equipamentos Urbanos – Praça Antônio Finamore - Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.



A Praça Antônio Finamore, localizada na região central do Distrito de Cisneiros, é um tradicional ponto de encontro dos moradores da localidade e também uma área de lazer, recreação de pratica de esportes ao ar livre.

A construção da Praça que, inclusive, passa por uma obra de revitalização, ocorreu em 08 de dezembro de 1984, na gestão do então Prefeito Mario Celso Freitas Pinto e, desde então, serve a comunidade de Cisneiros, sendo palco dos eventos mais importantes da localidade, a exposição agropecuária de Cisneiros, que acontece uma vez por ano.

**Figura 34** – Equipamentos Urbanos – Armazém Regulador do Café, hoje, sede do Instituto Tecnológico Agropecuário Nacional-ITANACIONAL. - Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.



**Fonte:** Autoria Própria, 2023.

O antigo Armazém Regulador do Café (Figura 35), que já foi um equipamento urbano importante, não apenas para a comunidade de Cisneiros e o Município de Palma, mas para toda a região e, até mesmo o país, hoje, após um processo de revitalização abriga o Instituto Tecnológico Agropecuário Nacional-ITANACIONAL, que trabalha para implantação de um parque tecnológico e na oferta de formação superior tecnológica com cursos nas áreas de agropecuária, agronegócios, construções rurais com tijolos ecológicos, energias renováveis biomassa, eólica, hidráulica, solar, instalações elétricas rural e urbana, mecanização agrícola e veículos elétricos.

A presença do Instituto no núcleo 01 de Cisneiros tem movimentado a economia local, com a presença de professores, estudantes e visitantes, e pelos constantes investimentos em infraestrutura, que demandam a contratação de mão de obra.

Os equipamentos urbanos, além da infraestrutura e das edificações, são componentes básicos para a existência de um bairro ou cidade, pois são fundamentais para a promoção do bem-estar social, para o apoio ao desenvolvimento econômico, para o ordenamento territorial e para a estruturação dos aglomerados humanos. Praças, jardins e logradouros, espaços residenciais, comerciais, industriais e equipamentos urbanos comunitários edificados concorrem para a estruturação e qualificação da cidade (Moraes; Goudard; Oliveira, 2008, p. 96).

De acordo com o Projeto de Regularização Fundiária, o Núcleo Urbano 01 de Cisneiros é formado por 61 (sessenta e um) lotes, que somam uma área de 45.886,96m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e seis metros e noventa e seis centímetros quadrados).

**Tabela 03:** Áreas do Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.

Tabela de Áreas			
Descrição	Área	Perímetro	Porcentagem
BECO	139,73 m <sup>2</sup>	94,26 m	0,3 %
CORREGO	144,18 m <sup>2</sup>	59,14 m	0,51 %
PRAÇA	3.104,05 m <sup>2</sup>	236,55 m	6,76 %
RUA OTAVIANO MEDINA	1.700,78 m <sup>2</sup>	457,61 m	3,71 %
RUA FRANCISCO EMILIO LIMA	4.058,00 m <sup>2</sup>	577,54 m	8,84 %
RUA JAMIL JORGE SALUM	6.022,61 m <sup>2</sup>	713,72 m	13,12 %
RUA VITAL CYSNEIRO CORTE REAL	1.047,65 m <sup>2</sup>	228,73 m	2,28 %
SERVIDÃO	126,96 m <sup>2</sup>	81,49 m	0,28 %
RUA BEIRA LINHA	397,96 m <sup>2</sup>	203,62 m	0,87 %
RUA CORONEL COSTA MATOS	1.188,99 m <sup>2</sup>	311,73 m	2,59 %
RUA D. CECILIA REYNAUT	567,15 m <sup>2</sup>	149,02 m	1,28 %
PRAÇA ANTONIO FINAMORE	595,32 m <sup>2</sup>	175,62 m	1,3 %
TOTAL	19.113,38 m <sup>2</sup>		41,65 %
Quadras (61 Lotes)	26.773,58 m <sup>2</sup>		58,35 %
Área Loteada	45.886,96 m <sup>2</sup>	1.286,49 m	100,00 %

CISNEIROS-NUCLEO-01		
Quadra	Área	Qde Lotes
A	669,04 m <sup>2</sup>	3
B	289,05 m <sup>2</sup>	1
C	3.127,88 m <sup>2</sup>	9
C1	739,27 m <sup>2</sup>	4
D	4.534,64 m <sup>2</sup>	21
E	1.048,91 m <sup>2</sup>	4
F	1.991,29 m <sup>2</sup>	6
G	11.401,52 m <sup>2</sup>	7
H	2.971,98 m <sup>2</sup>	6
Total	26.773,58 m <sup>2</sup>	61

Quadra - A	
Lote	Área
01	186,48 m <sup>2</sup>
02	75,82 m <sup>2</sup>
03	406,74 m <sup>2</sup>
Total	669,04 m <sup>2</sup>

Quadra - B	
Lote	Área
01	289,05 m <sup>2</sup>
Total	289,05 m <sup>2</sup>

Quadra - C	
Lote	Área
01	676,89 m <sup>2</sup>
02	92,60 m <sup>2</sup>
03	366,99 m <sup>2</sup>
04	179,44 m <sup>2</sup>
05	516,58 m <sup>2</sup>
06	248,26 m <sup>2</sup>
07	174,92 m <sup>2</sup>
08	174,92 m <sup>2</sup>
09	697,26 m <sup>2</sup>
Total	3.127,88 m <sup>2</sup>

Quadra - C1	
Lote	Área
01	176,48 m <sup>2</sup>
02	142,35 m <sup>2</sup>
03	178,67 m <sup>2</sup>
04	241,77 m <sup>2</sup>
Total	739,27 m <sup>2</sup>

Quadra - D	
Lote	Área
01	133,63 m <sup>2</sup>
02	41,47 m <sup>2</sup>
03	834,11 m <sup>2</sup>
04	113,38 m <sup>2</sup>
05	126,16 m <sup>2</sup>
06	134,25 m <sup>2</sup>
07	165,22 m <sup>2</sup>
08	207,26 m <sup>2</sup>
09	189,43 m <sup>2</sup>
10	182,01 m <sup>2</sup>
11	272,66 m <sup>2</sup>
12	59,11 m <sup>2</sup>
13	149,71 m <sup>2</sup>
14	125,45 m <sup>2</sup>
15	536,04 m <sup>2</sup>
16	196,00 m <sup>2</sup>
17	277,65 m <sup>2</sup>
18	505,02 m <sup>2</sup>
19	87,16 m <sup>2</sup>
20	98,57 m <sup>2</sup>
21	98,35 m <sup>2</sup>
Total	4.534,64 m <sup>2</sup>

Quadra - E	
Lote	Área
01	223,94 m <sup>2</sup>
02	162,91 m <sup>2</sup>
03	197,27 m <sup>2</sup>
04	464,79 m <sup>2</sup>
Total	1.048,91 m <sup>2</sup>

Quadra - F	
Lote	Área
01	205,45 m <sup>2</sup>
02	354,83 m <sup>2</sup>
03	128,58 m <sup>2</sup>
04	419,16 m <sup>2</sup>
05	413,97 m <sup>2</sup>
06	469,30 m <sup>2</sup>
Total	1.991,29 m <sup>2</sup>

Quadra - G	
Lote	Área
01	383,86 m <sup>2</sup>
02	322,89 m <sup>2</sup>
03	899,07 m <sup>2</sup>
04	450,15 m <sup>2</sup>
05	800,94 m <sup>2</sup>
06	8.250,31 m <sup>2</sup>
07	494,30 m <sup>2</sup>
Total	11.401,52 m <sup>2</sup>

Quadra - H	
Lote	Área
01	673,61 m <sup>2</sup>
02	464,60 m <sup>2</sup>
03	355,29 m <sup>2</sup>
04	504,02 m <sup>2</sup>
05	468,38 m <sup>2</sup>
06	305,88 m <sup>2</sup>
Total	2.971,98 m <sup>2</sup>

**Fonte:** Acervo de Dados do Programa Palma Regulariza, 2022.

Os lotes estão distribuídos em 9 (nove) quadras, sendo, 3 (três) lotes a quadra A, 1 (um) lote na quadra B, 9 (nove) lotes na quadra C, 4 (quatro) lotes na quadra C1, 21 (vinte e um) lotes na quadra D, 4 (quatro) lotes na quadra E, 6 (seis) lotes na quadra F, 7 (sete) lotes na quadra G e 6 (seis) lotes na quadra H.

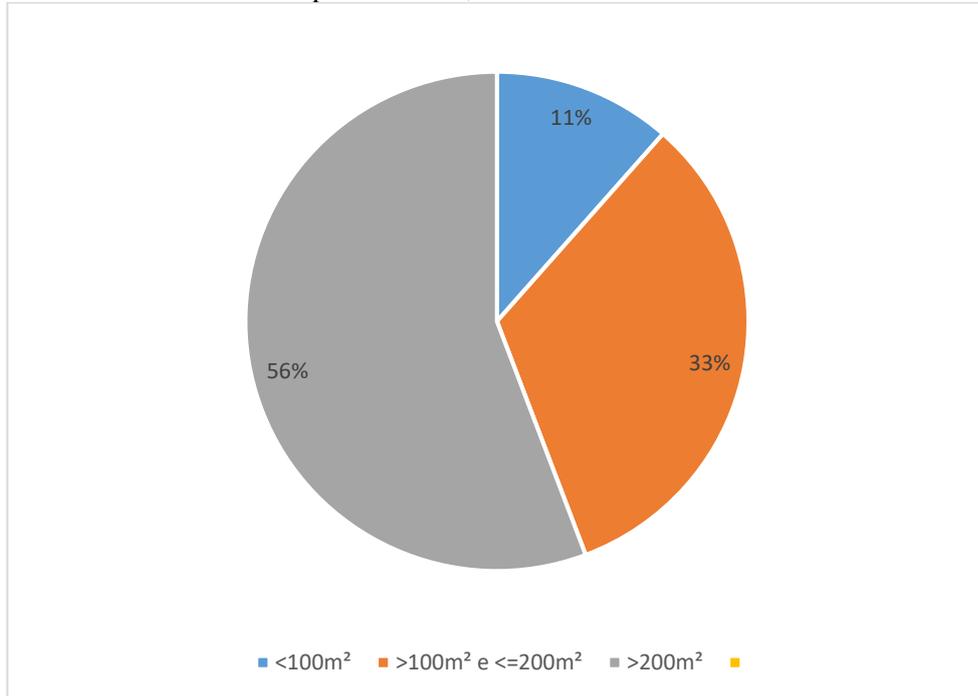
**Tabela 04:** Classificação dos lotes do Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.

LOTES	QUANTIDADE
Lotes Residenciais	35
Lotes Comerciais	8
Lotes Mistos	4
Lotes Vazios	14
<b>TOTAL</b>	<b>61</b>

**Fonte:** Acervo de Dados do Programa Palma Regulariza, 2022. Adaptado.

A Tabela 04 mostra que a maioria dos lotes que integram o Núcleo 01, Cisneiros, são residenciais, representando 57% (cinquenta e sete por cento) do total dos lotes existentes, havendo também 13% (treze por cento) de comerciais, 7% (sete por cento) de mistos e 23% (vinte e três por cento) de vazios, ou seja, o núcleo é predominantemente residencial.

**Gráfico 08** - Dimensões dos Lotes do Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.



**Fonte:** Acervo de Dados do Programa Palma Regulariza, 2022. Adaptado.

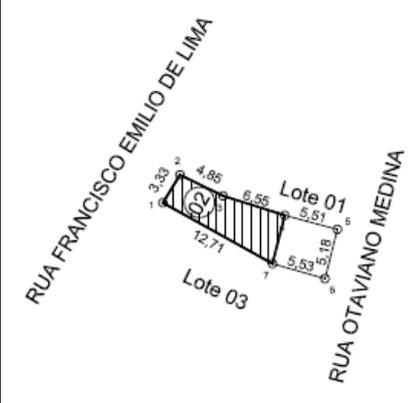
No que se refere a dimensão dos lotes do Núcleo 01 (Tabela 12), Cisneiros, o Gráfico 08 mostra que, 7 (sete), ou seja, 19% (dezenove por cento) dos lotes possuem menos do que 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), 20 (vinte), ou seja, 36% (trinta e seis por cento) dos lotes possuem entre 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 34 (trinta e quatro), ou seja, 45% (quarenta e cinco por cento) dos lotes possuem mais de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

**Quadro 01** – Cadastro Físico da Quadra A – Lote 1 - Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.

<b>CADASTRO FÍSICO</b>	
IDENTIFICAÇÃO: LOTE 1	
CARACTERIZAÇÃO DO USO: RESIDENCIAL	
CONDIÇÃO DE MORADIA: ADEQUADA	
ÁREA DO LOTE: 186,48m <sup>2</sup>	

**Fonte:** Acervo de Dados do Programa Palma Regulariza, 2022. Adaptado.

**Quadro 02** – Cadastro Físico da Quadra A – Lote 2 - Núcleo 01- Palma Regulariza, no Distrito de Cisneiros, no Município de Palma, Estado de Minas Gerais.

<b>CADASTRO FÍSICO</b>	
IDENTIFICAÇÃO: LOTE 2	
CARACTERIZAÇÃO DO USO: RESIDENCIAL	
CONDIÇÃO DE MORADIA: ADEQUADA	
ÁREA DO LOTE: 75,82 m <sup>2</sup>	

**Fonte:** Acervo de Dados do Programa Palma Regulariza, 2022. Adaptado.

Analisando o memorial descritivo e o cadastro socioeconômico confeccionados com dados obtidos no Núcleo 01, no Distrito de Cisneiros, documentos que integram o acervo do Programa Palma Regulariza, identifica-se que o referido Núcleo dispõe de infraestrutura básica, tal como preceitua o Código Tributário Municipal-CTM de Palma, para que haja incidência do IPTU: artigo 4º, §2º, I – Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II – Abastecimento de água; III – Sistema de esgotos sanitários; IV – Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para a distribuição domiciliar; V – Escola primária ou Posto de Saúde, a no mínimo, 3km (três quilômetros) do imóvel considerado.

Segundo dados do cadastro socioeconômico do Programa Palma Regulariza, realizado no ano de 2022, com as 61 (sessenta e uma) famílias do Núcleo 01, no Distrito de Cisneiros, a renda média familiar apurada é inferior a 4 (quatro) salários mínimos vigentes, ou seja, dentro do limite estabelecido pelo Decreto Municipal nº. 1.654, de 21 de junho de 2022, para qualificação como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social-REURB-S.

Em relação à questão do direito à moradia, observou-se que, no Núcleo 01, no Distrito de Cisneiros, a integralidade dos imóveis residenciais é ocupada pelos próprios possuidores, ou seja, daqueles que poderão se valer dos benefícios da regularização fundiária, não havendo, no caso do Núcleo 01, que se falar em déficit habitacional.

A valorização imobiliária é uma realidade no Núcleo 01, no Distrito de Cisneiros que, nos últimos anos sofreu considerável valorização no preço dos imóveis, seguindo a mesma tendência da sede do Município de Palma, que também sofreu valorização. Em entrevista realizada com morador do Núcleo 01, no Distrito de Cisneiros, confirma a valorização dos imóveis no Distrito.

O Núcleo urbano de Cisneiros, segundo suas características socioespaciais, possui deficiências em sua infraestrutura básica e carece de investimentos por parte do Poder Público Municipal para a melhoria na qualidade de vida da população e é, inclusive, essa a expectativa dos moradores do Núcleo em relação à regularização fundiária urbana, como se passa a demonstrar a seguir.

#### 4.4 EXPECTATIVA DE IMPACTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO 01, CISNEIROS, PALMA-MG

A Regularização Fundiária do núcleo 01, Cisneiros, que atualmente, data da conclusão desta pesquisa, se encontra na fase de saneamento do procedimento, está prevista para ser concluída no mês de dezembro de 2023, ocasião em que acontecerá o evento de entrega dos títulos de legitimação fundiária aos beneficiários da referida política pública.

Inicialmente, este trabalho de pesquisa e dissertação tinha por objetivo a análise do programa concluído e o seu impacto primário sobre a vida dos beneficiários, no entanto, a análise dos impactos não foi possível em virtude dos atrasos no desenvolvimento da política pública, qual seja, o Palma Regulariza.

Segundo informações obtidas junto à Comissão de Reurb, os atrasos se deram, notadamente, por falhas na prestação do serviço de levantamento planialtimétrico, com georreferenciamento dos núcleos urbanos a serem regularizados.

Divergências entre os dados levantados e os dados existentes no cadastro técnico municipal e em documentos apresentados pelos beneficiários do programa fizeram com que a Comissão do Reurb decidisse pela rescisão contratual do, então, contratado, e pelo refazimento do levantamento, com a contratação de um novo prestador de serviço, além da conferência dos dados *in loco*, a fim de uma maior segurança quanto aos dados levantados.

Em virtude do ocorrido, as etapas seguintes do procedimento de regularização ficaram comprometidas, visto que dependiam do levantamento planialtimétrico, com georreferenciamento, e, portanto, precisaram da sua conclusão para prosseguimento, o acabou gerando o atraso.

Diante deste cenário, optou-se, portanto, por ajustes no trabalho de pesquisa e apresentar, no lugar da análise do impacto, as expectativas entorno da política pública em andamento, o que é de igual importância, considerando que, a população assistida espera que aconteçam mudanças significativas na realidade urbana, especulando-se que a regularização

fundiária importará em melhorias para a localidade, em especial, na qualidade de vida de seus moradores.

Desde a decisão pelo estabelecimento da política pública, por parte do Poder Executivo Municipal, a publicação do Decreto Municipal que criou o Programa Palma Regulariza, a sua divulgação e o início dos trabalhos pela Comissão de Reurb, criou-se uma enorme expectativa entorno do programa e do seu impacto no núcleo urbano a ser regularizado.

Apesar de não ter sido possível, através do presente trabalho, a análise do programa concluído, o que poderá se dar futuramente, com a continuidade da pesquisa, na visão dos principais atores envolvidos, – moradores, agentes municipais e delegatária do poder judiciário –, existe a expectativa de que a Regularização Fundiária produza impactos e que esses impactos transcendam, irradiem seus efeitos, por toda a localidade.

Esses impactos seriam, a melhoria nos serviços urbanos prestados ou postos à disposição da localidade, investimentos em infraestrutura urbana, valorização imobiliária, aumento na arrecadação de impostos e uma melhora na economia, de um modo geral.

Através de entrevista semiestruturada, realizada individualmente, cujas perguntas integram o apêndice deste trabalho, foram coletados dados que demonstram a expectativa de cada um dos atores envolvidos no programa.

Os agentes municipais entrevistados foram, o Prefeito Municipal, o Chefe do Departamento de Tributos e um representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos.

O Prefeito, em sua entrevista, ressaltou que, a expansão irregular urbana do Município e, em especial, do Distrito de Cisneiros, local de seu nascimento, se deve à falta de planejamento urbano e ausência de uma legislação local regulamentadora do crescimento e desenvolvimento do urbano. De acordo com o Prefeito, a irregularidade fundiária do Distrito de Cisneiros se deve ao fato de os imóveis originários terem sido parcelados de forma irregular, sem que houvesse um desmembramento ou um loteamento destas áreas, nestes termos afirma:

*“os pais cediam para os filhos partes da terra e estes se estabeleciam, constituíam família, faziam o mesmo, até chegar na situação atual”.*

(Prefeito de Palma)

A realidade do Distrito de Cisneiros, Núcleo 01, do Programa Palma Regulariza é a mesma presente nos demais núcleos urbanos do Município de Palma, portanto, segundo o Prefeito, o programa de regularização fundiária iniciado no Município objetiva resolver o

problema da irregularidade fundiária, trazendo, em suas palavras, “*o direito de propriedade e a melhoria na qualidade de vida das pessoas*”.

Neste sentido, o Prefeito espera que o Palma Regulariza venha impactar benéficamente o núcleo urbano regularizado e, em sua visão, o programa poderá trazer benefícios, não apenas aos beneficiados, mas também a toda população palmense, direta e indiretamente, como,

*“possibilidade de investimentos nos núcleos regularizados e melhoria nos serviços públicos prestados à comunidade, o que poderá atrair, inclusive, investimentos da iniciativa privada, tais como comércio, indústrias, além de outros”.*

(Prefeito de Palma)

Um dos moradores do núcleo 01, Cisneiros, na sua entrevista, ressaltou que, espera que a regularização fundiária, impacte favoravelmente na exploração do potencial cultural, ecológico e turístico local:

*“Sim realmente tiver esta regularização, acredito que sim. É uma área rica a ser explorada culturalmente e ambientalmente, nosso povo é acolhedor, temos pontos turísticos que estão abandonados...enfim acredito que melhore sim”.*

(Morador de Cisneiros)

O Chefe do Departamento de Tributos ressaltou que, “*o aumento de receita e a atualização da base imobiliária cadastral*” seriam os benefícios esperados pelo fisco municipal em relação à regularização fundiária. No mesmo sentido também é a expectativa do Representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos que, na sua visão, e, em suas palavras apontou que a “*atualização na base de dados que automaticamente pode ser usada para outras necessidades do município, como ex. arrecadação*”.

A arrecadação municipal, já analisada em um capítulo anterior, é, sem dúvidas, uma preocupação da administração pública municipal e, portanto, espera-se que, através da regularização fundiária urbana e a consequente atualização da base de dados do Departamento de Tributos, ocorra uma melhoria na receita tributária proveniente de tributos que incidem sobre a propriedade imobiliária urbana, como o IPTU e o ITBI, em caso de alienação, que antes da regularização não geravam receita para o fisco municipal, face à irregularidade dos mesmos.

Além dos agentes municipais, foram entrevistados também, a delegatária do poder judiciário, bem como moradores do Núcleo 01, Cisneiros, Palma-MG, que puderam expor suas expectativas em relação aos possíveis impactos da regularização fundiária no núcleo regularizado.

Na entrevista realizada com a delegatária do Poder Judiciário Estadual, oficial titular do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palma-MG, a mesma afirmou esperar que ocorra *“a regularização de imóveis sem matrícula e que a regularização importe em aumento de arrecadação para o Município”*.

Foram realizadas entrevistas com 7 (sete) moradores do Núcleo 01, Cisneiros, Palma-MG, no período de 11/08/2023 a 16/08/2023, através das quais os mesmos apontaram os principais problemas urbanos existentes na localidade. Destaca-se abaixo, alguns dos problemas relacionados pelos moradores.

De acordo com o Morador 1, os atuais problemas do Núcleo são:

*“Estrada, educação, saúde, lazer, emprego, etc.”*

(Morador 1)

Para o Morador 2, os problemas urbanos são:

*“Calçamento da estrada que dá acesso ao distrito, emprego, iluminação pública, lazer (quadra poliesportiva), calçamento nas ruas que faltam.”*

(Morador 2)

Já para o Morador 3:

*“Uma melhor estrada para o trânsito da população, estrada que liga aos distritos. Aumento na quantidade de empregos, opções de lazer para a população, melhora na infraestrutura, opções de cursos para os jovens estudarem, melhor policiamento (a polícia fazer mais ronda no distrito).”*

(Morador 3)

Em síntese, as entrevistas com os moradores do Núcleo 01, Cisneiros, Palma-MG apontaram como principais problemas urbanos do núcleo: a falta de calçamento das ruas, péssimo estado de conservação da estrada de chão que dá acesso ao distrito a sede e demais distritos do Município; falta de emprego; deficiência no serviço de saúde; precariedade da iluminação pública e na segurança pública; a falta de área de esportes e lazer, de quadra poliesportiva na localidade.

Ao serem questionados sobre o que se trata a regularização fundiária urbana e o programa Palma Regulariza, a maioria dos moradores entrevistados demonstrou pouco conhecimento sobre a temática, e até mesmo o desconhecimento.

Como resposta dos moradores, tem-se:

*“Não conheço nenhum dos dois.”*

(Morador 2)

*“Não conheço nenhuma das duas opções.”*

(Morador 3)

*“Entendo vagamente o tema, porém não o percebo na região.”*

(Morador 5)

O pouco conhecimento acerca da temática regularização fundiária e Palma Regulariza por parte dos moradores entrevistados demonstra ter havido uma deficiência na comunicação entre o Poder Público, responsável pela promoção da política pública e os moradores, potenciais beneficiários do programa.

De acordo com informações obtidas junto à Comissão de Reurb de Palma, embora tenha sido realizada uma ampla divulgação do programa, seja por intermédio das redes sociais da administração, seja por propaganda sonora, além do cartaz informativo, não fora realizada uma audiência pública ou qualquer outra reunião com os moradores dos núcleos a serem regularizados para prestação de informações ou esclarecimento de dúvidas.

Observa-se, portanto, a ausência da participação popular no desenvolvimento da política pública, sendo idealizada e implantada sem a oitiva daqueles que serão beneficiários diretos, ou seja, os maiores interessados.

A dimensão da participação é essencial para o sucesso do programa, como apontam Rosa e Barcellos (2021, p. 8):

Na Política Nacional de Regularização Fundiária, os municípios nesse processo assumem a função de protagonistas, uma vez que são os principais responsáveis pela formulação, aplicação e avaliação de sua política urbana, visando concretizar os instrumentos do Estatuto da Cidade. Está previsto que a regularização fundiária seja realizada pelo poder público municipal em conjunto com a população local, seguida do desenvolvimento de um trabalho social com as comunidades para que a população de fato participe do processo.

A ausência da participação popular no processo de regularização fundiária, de uma maneira mais concreta e abrangente, inclusive, impede que, o longo e cansativo processo, devido às suas muitas etapas, se desenvolva de uma maneira menos complexa e menos demorada.

A franquia da participação dos interessados em todas etapas do processo de regularização fundiária é um dos objetivos da Reurb, conforme disposto no artigo 10, inciso XII, da Lei 13.465/17, e é importante que seja exercitada a fim de que o programa seja efetivo no que propõe.

Segundo Santos Filho *et al.* (2019, p. 6):

Se o indivíduo da sociedade é o beneficiado pela regularização, é interessante que ele participe do processo e entenda. O fato de um indivíduo estar leigo em relação ao assunto pode ser uma barreira que dificulte o desenvolvimento do processo de regularização. Pois sem dúvida, no processo de regularização, a participação do indivíduo no processo, facilita bastante o desenrolar das demais etapas.

Apesar de, no caso do Palma Regulariza, não tenha havido uma participação popular efetiva nas etapas do processo de regularização fundiária, é interessante observar a existência de uma grande expectativa por parte dos moradores, beneficiários do programa, de que o Palma Regulariza traga benefícios para localidade.

Destaca-se algumas das respostas dos moradores entrevistados:

*“Por não saber do que se trata não sei o que esperar, mas torço muito que seja algo que vai agregar valor à Cisneiros, pois a população está carente de bons acontecimentos.”*

(Morador 3)

A resposta do Morador 3 resume bem o contraste entre a desinformação e a expectativa da localidade de que aconteçam melhorias.

O morador 5 também demonstra o mesmo.

*“Se for para o bem do distrito, espero que sim.”*

(Morador 5)

Os demais moradores entrevistados apenas responderam afirmativamente, que esperam que a regularização fundiária urbana no Distrito de Cisneiros traga algum benefício para a localidade, com exceção dos Moradores 4 e 6, que avançaram ao descrever o que esperam:

*“A comunidade se beneficiará com escrituras de seus imóveis e Cisneiros se beneficiará com obras em terrenos que hoje não podem ser usados, por não pertencer à prefeitura, o Município.”*

(Morador 4)

*“Sim realmente tiver está regularização, acredito que sim. É uma área rica a ser explorada culturalmente e ambientalmente, nosso povo é acolhedor, temos pontos turísticos que estão abandonados...enfim acredito que melhore sim. Quando tudo estiver regulamentado!”*

(Morador 6)

Todos os moradores entrevistados foram, ainda, questionados sobre se já há alguma mudança no núcleo após o início da regularização fundiária urbana. Dos 7 (sete), 5 (cinco) disseram que ainda não é possível observar nenhuma mudança na localidade, já os moradores 1 e 6, porém, apontaram, respectivamente, que observaram uma mudança ruim e uma boa.

*“Sim, o IPTU que aumentou o valor.”*

(Morador 1)

*“O que vejo acontecendo hoje, melhora na praça (que a muito tempo estava abandonada). Vi, acredito que seja fruto deste trabalho, regularização de propriedades, espero que tenhamos mais avanços.”*

(Morador 6)

Restou evidenciado, através do trabalho de pesquisa, que, o núcleo de Cisneiros apresenta algumas necessidades urbanas, o que ficou claro na fala dos moradores entrevistados, e que, estas necessidades agem como limitadoras do direito à moradia e do direito à cidade, restringindo aos moradores o acesso a fatores de qualidade de vida na cidade.

A falta de investimento, ao longo do tempo, levou à degradação dos equipamentos urbanos existentes no núcleo, ao não desenvolvimento de políticas públicas, a não instalação de novos equipamentos e de serviços necessários à garantia da qualidade de vida e a promoção do direito à cidade. Por este motivo, percebe-se uma grande expectativa nos moradores do núcleo de que o programa de regularização fundiária traga consigo, mais do que a titulação dos seus imóveis, mas o acesso a infraestrutura básica necessária a uma boa qualidade de vida na cidade, tais como calçamento, saneamento básico, fornecimento regular de energia elétrica, água potável, dentre outros.

A situação precária do calçamento das ruas e a ausência de asfaltamento da estrada de chão que dá acesso ao distrito, apontados pelos moradores entrevistados como um dos grandes problemas urbanos do núcleo, é, segundo informações do Poder Executivo Municipal, uma das prioridades da atual administração, que pretende implantar uma política pública, complementar à regularização fundiária, visando a melhoria da estrada de acesso ao distrito.

A falta de iluminação pública em toda extensão do núcleo urbano de Cisneiros também é uma realidade que, segundo a administração municipal, será resolvida com a instalação de novos equipamentos, que possuem uma maior vida útil, e permitirão uma melhor prestação do serviço à população.

Tal dimensão, da necessidade de políticas complementares é apontada por Alfonsin (2022, p. 182), como aspecto essencial para a garantia do direito à cidade, para além do direito de propriedade:

[...]e apesar de receberem um título de propriedade plena, os beneficiários poderão continuar sem acesso a infraestruturas como saneamento básico, fornecimento regular de energia elétrica e de água potável. Note-se que o direito fundamental amparado pela política pública não é mais o direito à cidade, mas passa a ser o direito de propriedade. Esse giro legal atende às necessidades atuais do sistema capitalista que, em países de todo o mundo, vem promovendo a reforma de sistemas fundiários e apostando na titulação de assentamentos informais como forma de expandir o estoque de terras acessíveis, juridicamente, aos empreendimentos de interesse do mercado imobiliário.

Segundo Alfonsin (2022), a tutela do direito fundamental da propriedade não assegura aos seus beneficiários o acesso a um outro direito fundamental, o direito à cidade, daí a necessidade de que políticas complementares sejam implantadas, permitindo aos beneficiários o acesso a infraestruturas como saneamento básico, fornecimento regular de energia elétrica e de água potável, sem as quais não se falar em regularização fundiária urbana.

Se as expectativas serão confirmadas ou não, se o Palma Regulariza cumprirá ou não o que propõe, ainda não se sabe, mas é evidente que, o que se espera de um programa de regularização fundiária é que ele não se limite à titulação de imóveis. É evidente que, a segurança da posse representa uma grande conquista, mas, espera-se que o programa seja uma política multidisciplinar que promova a inclusão urbana, através da execução e integração de ações de promoção humana e urbana, assegurando aos moradores do núcleo regularizado o direito à moradia adequada e o acesso a fatores de qualidade de vida na cidade, o direito à cidade, o direito de habitar, usar e participar da produção de cidades justas, inclusivas, democráticas e sustentáveis.

## 5 CONCLUSÃO

Os elementos históricos apontam para o surgimento da cidade de Palma, à época, Rancho da Cotieira no século XVII, mas, apesar disso, a formação do seu espaço urbano só aconteceu, tempos depois, já no século XIX, quando, no pequeno arraial, começaram a surgir os primeiros elementos característicos do espaço urbano.

O processo de urbanização de Palma se deu de uma forma lenta, não seguindo a tendência das demais cidades mineiras, de aumento de densidade urbana, mantendo-se com uma população predominantemente rural até o final do século XIX, entre os anos de 1980 e 1990, quando, pela primeira vez, a população urbana municipal se tornou maior do que a população rural.

A lentidão no processo de formação e expansão do urbano da cidade de Palma foi influenciado pelo exercício da principal atividade econômica local, qual seja, a agropecuária. Inicialmente, foi a cultivo do café, em seguida o arroz e, por fim, a pecuária leiteira, que, por sinal, se mantém até hoje como sendo uma das principais atividades econômicas desenvolvidas no município, fazendo com que a população local permanecesse concentrada por mais tempo na zona rural do município, para exercício das referidas atividades.

A chegada dos primeiros imigrantes, de origem europeia, no final do século XIX, vindos para trabalhar no comércio e no exercício da atividade comercial em geral, e o declínio da atividade econômica agropecuária contribuíram para a ocorrência do processo de êxodo rural. Neste momento histórico, o meio ambiente urbano passou a ser atrativo à moradia, em virtude da presença, nele, dos equipamentos urbanos, que melhoram a qualidade de vida das pessoas, mas não apenas a ela, pela possibilidade de exercício de atividades econômicas relacionadas ao ambiente urbano.

A formação do padrão urbanístico da cidade de Palma não se deu de forma planejada, e, a ausência de um direcionamento da legislação municipal, de um plano diretor participativo,

que, mesmo não sendo obrigatório no caso do Município de Palma, auxiliaria na orientação do crescimento do urbano, e também de uma lei de parcelamento do solo urbano para disciplinar a transformação das grandes áreas rurais em zona urbana, fez com que a irregularidade urbana acontecesse e se tornasse cada vez mais comum no processo de expansão.

A expansão territorial urbana de Palma aconteceu, historicamente, todas as vezes que houve necessidade, por falta de espaço no centro da cidade, e, como sobredito, não em razão de planejamento para desenvolvimento urbano.

A ampliação dos limites urbanos para áreas limítrofes, antes integrantes da zona rural, sempre se deu através desse processo natural de ocupação.

A falta de espaço no ambiente urbano se acentuou entre os anos de 1980 e 1991, coincidindo com o aumento da população urbana e fez com que os possuidores de terras destinadas às atividades rurais, no perímetro urbano ou limítrofes a ele, decidissem por realizar a transformação dessas áreas em imóveis urbanos, visando atender à demanda decorrente da expansão. Ocorre que, a produção desses novos espaços, denominados núcleos urbanos informais, por seus agentes produtores, proprietários de terras, sem planejamento do Poder Público Municipal ou sem a observância de critérios legais por parte dos seus agentes, acabaram por gerar um panorama de irregularidade fundiária e, como consequência, o que chamamos de “*problemas urbanos*”, a falta de efetivação do direito de propriedade, acesso a serviços urbanos, assim como, a falta de coleta de lixo, rede de água e esgoto, as ruas estreitas para a circulação, a poluição de toda ordem, moradias inadequadas, falta de espaço para o lazer, enfim, insalubridade, que são problemas que a cidade atual precisa solucionar.

Diante desse panorama, é que se mostrou necessário o implemento de um programa de regularização fundiária, tal como o Palma Regulariza, objeto dessa pesquisa, na expectativa de que a regularização traga benefícios para os possuidores dos imóveis em situação de irregularidade e a promoção do direito à cidade, para o Município, pela possibilidade de aumento da receita tributária incidente sobre a propriedade imobiliária e para o cartório de registro de imóveis, com o aumento da receita proveniente dos atos de registro formal da escritura pública dos imóveis que ocorrerão após a regularização imobiliária.

É nesse sentido a expectativa dos principais atores envolvidos no programa de regularização fundiária urbana de Palma, o Palma Regulariza, Núcleo 01, Cisneiros, que não está concluído até a data da finalização do presente trabalho de pesquisa, e, por esse motivo, não será possível a análise quanto aos impactos da referida política pública, tampouco afirmar se a mesma trouxe consigo os benefícios esperados.

Este trabalho contribui para ampliação do rol de pesquisas envolvendo as pequenas cidades e as características peculiares do seu processo de formação, especialmente quanto ao meio ambiente urbano, demonstrando que a falta de planejamento e de diretrizes norteando a utilização do espaço, como no caso de leis de parcelamento e uso do solo, acabam por ocasionar a irregularidade fundiária e, por consequência, problemas urbanos, que não são típicos, apenas, das grandes e médias cidades, como restou demonstrado nesta pesquisa.

Foram grandes os desafios e dificuldades para a realização da pesquisa, a começar pela escassez de dados históricos quanto à formação do espaço urbano de Palma. Uma obra, em especial, contribuiu sobremaneira para obtenção dos ricos dados históricos da cidade de Palma apresentados nesta pesquisa, Araújo (1952), Monografia Histórico-Corográfica do Município de Palma.

Os acervos do Poder Executivo Municipal, nos departamentos de tributos, obras e serviços urbanos, poderiam contribuir com mais informações importantes sobre o processo de formação e desenvolvimento do urbano da cidade de Palma, mas, pouco contribuíram, visto que, não dispõe desses dados de forma organizada, o que inibe o acesso para pesquisa.

As dificuldades no desenvolvimento do Palma Regulariza, desde a sua fase inicial de implementação, os atrasos nos quadros da municipalidade também impactaram negativamente na realização da pesquisa, visto que, a demora na concretização das etapas e o acesso aos dados obtidos impediram uma análise mais célere dos mesmos e o próprio avanço do trabalho de pesquisa que inicialmente pretendia analisar eventuais impactos da regularização fundiária no núcleo urbano regularizado.

Trabalhos futuros poderão pesquisar a conclusão do programa de regularização fundiária do Município de Palma, o Palma Regulariza, se as expectativas dos principais atores envolvidos no programa se concretizaram, analisando eventuais impactos da regularização fundiária nos núcleos urbanos regularizados e demonstrar se a Reurb é eficaz como política pública que pretende enfrentar a irregularidade fundiária urbana brasileira.

Existem poucos dados disponíveis para se permitir uma análise da eficácia da política pública de regularização fundiária brasileira, promovida pela Lei nº. 13.465/2017, Lei do REURB. Percebe-se, no entanto, que, embora a irregularidade fundiária seja uma realidade presente na quase totalidade das cidades do país, mesmo com o aumento na quantidade de municípios iniciando seus próprios programas de regularização, ainda é baixo o interesse desses legitimados na promoção da política pública.

Aqueles Entes que iniciam seus programas enfrentam enormes dificuldades financeiras para a conclusão dos mesmos, uma vez que, se trata de um programa “caro” para a realidade da

maioria dos Municípios brasileiros, pequenos e também pela imperícia dos servidores envolvidos no andamento do procedimento, faltando-lhes de qualificação.

Este cenário explica porque poucos são os que se aventuram em programas de regularização fundiária, conforme previsto na Lei nº. 13.465/2017, Lei do REURB, e obtém resultados conclusivos na busca da efetivação dos direitos nela previstos.

## REFERÊNCIAS

ALFONSIN, B. A questão fundiária mais atual que nunca: O fortalecimento do Direito de Propriedade na Lei da REURB e os caminhos para a retomada da democratização do acesso à terra no país. *In*: RIBEIRO, L. C. de Q (org.). **Questões, desafios e caminhos**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022.

AMORIM, L.; TARREGA, M. O Acesso à Terra: A Lei De Terras “1850” Como Obstáculo ao Direito Territorial Quilombola, **Emblemas** - Revista da Unidade Acadêmica Especial de História e Ciências Sociais - UFG/CAC. Catalão, p. 15, 2019. Disponível em: <https://rima.ufrj.br/jspui/handle/20.500.14407/9891?mode=full>. Acesso em: 03 nov. 2023.

ARAÚJO, J. M. **Monografia Histórico-Corográfica do Município de Palma**. Palma: [s. n.], 1952.

ARRUDA, S. N. Regularização Fundiária de Interesse Social Como Instrumento de Inclusão Urbana e de Reconhecimento a Função Social da Propriedade Através da Influência da Cartografia na Comunidade de Roda de Fogo, Recife-PE. **E-Metropolis: Revista Eletrônica de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 34, n. 9, 2018. Disponível em: [http://emetropolis.net/system/artigos/arquivo\\_pdfs/000/000/259/original/emetropolis34\\_art1.pdf?1540950565](http://emetropolis.net/system/artigos/arquivo_pdfs/000/000/259/original/emetropolis34_art1.pdf?1540950565). Acesso em 03 nov. 2023.

BRASIL. **Constituição Federal**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República. 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 10 nov. 2023.

BRASIL. **Lei 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. Brasília, DF: Presidência da República. 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em: 03 outubro 2023.

BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República. 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 10 nov. 2023.

BRASIL. **Lei 11.977 de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas [...]. Brasília, DF: Presidência da República. 2009. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm). Acesso em: 23 dez. 2023.

BRASIL. **Lei 13.465 de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal [...]. Brasília, DF: Presidência da República. 2017. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm). Acesso em: 10 nov. 2023.

BRASIL. **Lei 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; [...]. Brasília, DF: Presidência da República. 2009. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm). Acesso em: 10 nov. 2023.

BRASIL. **Lei 3.071 de 1 de janeiro de 2016**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil, revogada pela Lei nº 10.406, de 2002. Brasília, DF: Presidência da República. 2016. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm). Acesso em: 10 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro, RJ. 1850. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm). Acesso em: 10 nov. 2022.

BRASIL. **Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Presidência da República. 1979. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 10 nov. 2023.

BRASIL. **Lei 8.666 de 21 de junho de 1993**. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. 1993. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8666cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8666cons.htm). Acesso em: 10 nov. 2023.

CARDOSO, W.; MARINHO, T.; OLIVEIRA, L. A cidade capitalista e a (re)produção da segregação socioespacial: um olhar sobre o município de Belém/PA. *In: JORNADA INTERNACIONAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS*, 7., 2017, São Luiz. **Anais** [...]. São Luiz: Universidade Federal do Maranhão, 2017. Disponível em: <https://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2017/pdfs/eixo11/acidadecapitalistaeareproducaodasegregacaosocioespacialumolharsobreomunicipiodebel.pdf>. Acesso em: 03 nov. 2023.

CASTELLS, M. **A sociedade em rede**. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CHAGAS, L. M. R. **Regularização Fundiária Urbana-REURB**. 2017. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso) - Faculdade de Direito, Faculdades Integradas de Caratinga, Caratinga, 2017. Disponível em: <https://dspace.doctum.edu.br/handle/123456789/362>. Acesso em: 03 nov. 2023.

CHOAY, F. El reino de lo urbano y la muerte de la ciudad. Tradução: Salvador Urrieta García. **Revista de Investigación Social**. Distrito Federal, México, vol. 6, n. 12, p. 157-187, diciembre, 2009. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/628/62815957008.pdf>. Acesso em: 05 nov. 2023.

DIAS, J. M. P. **Regularização Fundiária Urbana com Participação Popular Experiência e Enfrentamentos no Município de Aboão da Serra**. 2012. 253f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/3435>. Acesso em: 04 nov. 2023.

FABIANI, T. M. **Os Vazios Urbanos em Uberaba/Mg e as Políticas de Uso e Ocupação do Solo**. 2020. 202 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2020. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/31241>. Acesso em: 03 nov. 2023.

FERNANDES, E. Regularização Fundiária Plena Regularização de Assentamentos Informais: O Grande Desafio dos Municípios, da Sociedade e dos Juristas Brasileiros, *In: ROLNIK, R. et al. Regularização fundiária de assentamentos informais urbanos*. Belo Horizonte: PUC Minas Virtual, 2006.

GAZOLA, P. M. **Concretização do direito à moradia digna teoria e prática**. Belo Horizonte: Fórum, 2008. p. 117.

GONÇALVES, R. S. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 23, n. 66, p. 237–250, 2009. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10421>. Acesso em: 04 nov. 2023.

IBGE. **Censo 2010: 11,4 milhões de brasileiros (6,0%) vivem em aglomerados subnormais**. 2010. Disponível em: [https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/14157-asi-censo-2010-114-milhoes-de-brasileiros-60-vivem-em-aglomerados-subnormais#:~:text=05%2F2019%2011h37-,Em%202010%2C%20o%20pa%C3%ADs%20possu%C3%ADa%206.329%20aglomerados%20subnormais%20\(assentamentos%20irregulares,323%20dos%205.565%20munic%C3%A9Dpios%20brasileiros](https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/14157-asi-censo-2010-114-milhoes-de-brasileiros-60-vivem-em-aglomerados-subnormais#:~:text=05%2F2019%2011h37-,Em%202010%2C%20o%20pa%C3%ADs%20possu%C3%ADa%206.329%20aglomerados%20subnormais%20(assentamentos%20irregulares,323%20dos%205.565%20munic%C3%A9Dpios%20brasileiros). Acesso em: 28 set. 2023.

IBGE. **Cidades e Estados**. 2010. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/palma.html>, acesso em: 08 abr.2022.

IBGE. **Irregularidade Fundiária Urbanística no Brasil: Boletim regional, urbano e ambiental**. 2019. <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/palma.html>. Acesso em: 09 abr. 2022.

IBGE. **Panorama**. 2010. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/palma/panorama>. Acesso em: 05 out. 2023.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

LIMA, D. *et al.* Resultados Pós Regularização Fundiária em São Miguel (RN). **Revista Baru - Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos**, Goiânia, v. 6, n. 1, p. e7975, 2020. Disponível em: <https://seer.pucgoias.edu.br/index.php/baru/article/view/7975>. Acesso em: 03 nov. 2023.

LIMONAD, E. Regiões reticulares: algumas considerações metodológicas para a compreensão de novas formas urbanas. **Revista Cidades**, Chapecó, v. 7, n. 11, p. 1-15, 2010.

Disponível em: <https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/cidades/article/view/12229>. Acesso em: 05 nov. 2023.

LEMOS, A. **Cibercidade**: a cidade na cibercultura. Rio de Janeiro: E-papers, 2004.

LOPES R. **A cidade intencional**: o planejamento estratégico de cidades. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

MACHADO, J. R. **Cisneiros, Palma e Itapiruçu**. 2008. Disponível em: <http://joaquimrmachado.blogspot.com/search?updated-max=2008-02-01T02:46:00-08:00&max-results=7&start=49&by-date=false>. Acesso em: 11 mai. 2023.

MARICATO, E. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 17, n. 48, p. 151–166, 2003. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/9928>. Acesso em: 05 nov. 2023.

MARICATO, E. Conhecer para resolver a cidade ilegal. Conhecer para resolver a cidade ilegal *In*: Leonardo, B. C. (org.). **Urbanização Brasileira – Redescobertas**. Belo Horizonte: Ed. C/Arte, 2003, p. 78-96. Disponível em: <https://erminiamaricato.wordpress.com/wp-content/uploads/2012/09/urbanizacao-brasileira.pdf>. Acesso em: 04 nov. 2023.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. *In A cidade do pensamento único*: desmanchando consensos, Petrópolis: Vozes, 2002. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/002446881>. Acesso em: 09 nov. 2023.

MARX, K.; ENGELS, F. **Ideologia alemã**. Trad. Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2007.

MARICATO, E. **Impasses da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MAYRINK, A. Estação Cisneiros Distrito de Palma. **Blog o trem expresso**. Bicas, Minas Gerais, 24 mar. 2019. Disponível em: <http://otremexpresso.blogspot.com/2019/03/estacao-cisneiros-distrito-de-palma-que.html>. acesso: em 16 jun. 2023

MEDEIROS, M. S. S. **A Produção do Espaço das Pequenas Cidades do SeridÓ Potiguar**. 2006. 154 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmica e Reestruturação do TerritÓrio) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/bitstream/123456789/18910/1/MariaSSM.pdf>. Acesso em: 10 mar. 2023.

MORAES, A. F.; GOUDARD, B.; OLIVEIRA, R. Reflexões sobre a cidade, seus equipamentos urbanos e a influência destes na qualidade de vida da população. **Revista Interdisciplinar INTERthesis**, Florianópolis, v. 5, n. 2, p. 93-103. 2008. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/interthesis/article/view/1807-1384.2008v5n2p93>. Acesso em: 14 jul. 2023.

MOREIRA, T. A.; RIBEIRO, J. A. A Questão Fundiária Brasileira no Desenho das Políticas Nacionais de Habitação: Considerações a Partir do Início Do Século XXI. **Cad. Metropole**, São Paulo, v. 18, n. 35, jan.-apr. 2016. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/cm/a/TRxt6chD9jfWlfcQK9KVxJz/abstract/?lang=pt>. Acesso em: 05 nov. 2023.

MORGADO, C. S. A. P. **Protagonismo de la ausencia**. Interpretación urbanística de la formación metropolitana de Lisboa desde lo desocupado. 2005. Tese (Doutorado em Urbanismo Ordenació del Territori) - Universidade Politècnica da Catalunya, Barcelona, Espanha, 2005. Disponível em: <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/94276?show=full>. Acesso em: 05 nov. 2023.

NEVES, P. C. **A formação do Espaço Urbano**. In: SEMINÁRIO DE PESQUISA DA PÓS-GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA, 2., 2009. Goiânia. **Anais [...]**. Goiânia: UGF, 2009. Disponível em: [https://files.cercomp.ufg.br/weby/up/113/o/IISPHist09\\_ParacyCorr.pdf](https://files.cercomp.ufg.br/weby/up/113/o/IISPHist09_ParacyCorr.pdf). Acesso em: 15 nov. 2023.

NOGUEIRA, M. As Pequenas Cidades de Minas Gerais: Uma Tipologia, Laboratório de Estudos Territoriais (LESTE) pela Universidade Federal de Minas Gerais, **Revista Geoinfá**, Maringá, v. 8, n. 2, p. 38-57, 2016. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/37909/2/As%20pequenas%20cidades%20de%20Minas%20Gerais%20-%20uma%20tipologia.pdf>. Acesso em: 05 nov. 2023.

OLIVEIRA, R. F. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais: 2002. p. 102-112.

PENALVA, A. M. S. Urbanização Brasileira: Um olhar sobre o papel das cidades médias na primeira década do século XXI. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, Presidente Prudente, v. 12, n. 2, p. 103, 2010. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/256>. Acesso em: 04 out. 2023.

PEREIRA C. A.; CONSENTINO, D. V. A. A industrialização de Minas Gerais (1933-1945): SERÁ O BENEDITO VALADARES? In: SEMINÁRIO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS, 4., v. 4, n. 4, Criciúma, 2014. **Anais [...]**. Criciúma, SC: UNESC, 2014. Disponível em: <https://periodicos.unesc.net/ojs/index.php/seminariocsa/article/view/1505>. Acesso em: 04 nov. 2023.

PINTO, E. C. A mulher **como sujeito da cidade**: uma história de vida nas lutas pelo viver e produzir o urbano no Iburá. 2011. 109 f. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) - Curso de Serviço Social, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2011.

PIQUET, R. **Indústria e território no Brasil contemporâneo**. Rio de Janeiro: Garamond, 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARÃO DO MONTE ALTO. **Nosso Município**. História. 2023. Disponível em: <https://baraodomontealto.mg.gov.br/nosso-municipio/historia/>. Acesso em: 27 dez. 2023.

REINALDIM, M. A.; SOUZA-LIMA, J. E., A aplicação prática do princípio da função social da propriedade urbana enquanto Política Pública Para os vazios Urbanos – Um Estudo de Caso, Curitiba-PR: **Revista Orbis Lativa**, v. 2, n. 1, p. 19-36, 2012. Disponível em: <https://revistas.unila.edu.br/orbis/article/view/474>. Acesso em: 05 out. 2023.

ROCHA, I. *et al.* **Manual de direito agrário constitucional: Lições de direito agroambiental.** Belo Horizonte: Fórum, 2010.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** 3. ed. São Paulo: Fapesp; Studio Nobel, 1997.

ROSA, N. C.; BARCELLOS, S. B. Regularização fundiária e direito à cidade: as transformações na vida cotidiana dos (as) moradores (as) do Loteamento Barão de Mauá na cidade de Pelotas (RS). **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, Presidente Prudente, v. 23, p. 1-21, 2021. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6430>. Acesso em: 04 out. 2023.

SANTIN, J. R.; MARANGON, E. G. O Estatuto da Cidade e os instrumentos de política urbana para proteção do patrimônio histórico: outorga onerosa e transferência do direito de construir. **Revista História**, São Paulo, v. 27, n. 2, 2008. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/his/a/tYZF6gGLttGzvGpDvQq7FNh/abstract/?lang=pt>. Acesso em: 05 out. 2023.

SANTOS, A. **Função social da propriedade urbana – regularização fundiária.** 2008. 152 f. Dissertação (Mestrado em Direito Político e Econômico) – Programa de Pós-Graduação em Direito Político e Econômico, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2008.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção.** 4. ed. São Paulo: Edusp, 1996.

SANTOS FILHO, M. A. *et al.* Participação Popular na Regularização Fundiária: Um Estudo de Caso do Conjunto Eldorado no Município de Natal/RN. In: CONGRESSO NACIONAL DE PESQUISA E ENSINO EM CIÊNCIAS, 2019, Campina Grande. **Anais [...]**. Centro de Campina Grande: Convenções Raymundo Asfora, 2019. Disponível em: [https://www.editorarealize.com.br/editora/anais/conapesc/2019/TRABALHO\\_EV126\\_MD1\\_SA14\\_ID2456\\_01082019215633.pdf](https://www.editorarealize.com.br/editora/anais/conapesc/2019/TRABALHO_EV126_MD1_SA14_ID2456_01082019215633.pdf). Acesso em: 02 nov. 2023.

SILVA, T. M. C. **Estudo Técnico Ambiental como Pressuposto para a Regularização Fundiária Urbana em Área de Preservação Permanente: Lei Federal N. 13.465 de 2017 – REURB.** 2022. 235 f. Tese. (Doutorado em Direito) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo-PUC, São Paulo, 2022. Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br/handle/handle/29516>. Acesso em: 15 out. 2023.

SOBRE TRILHOS. **Ponte Ferroviária Cisneiros.** 2021. Disponível em <https://www.facebook.com/SobreTrilhosNoFace/posts/2592506994383626>. Acesso em: 16 jun. 2023.

SPOSITO, E. S. **Redes e cidades.** São Paulo: Editora UNESP, 2008.

SPOSITO, M. E. **Capitalismo e Urbanização.** São Paulo: Geografia Contexto, 1988.

VIANA, G. S. B. **Perspectivas e Limites nos Programas de Regularização Fundiária em Terras Públicas da União no Rio de Janeiro: O Caso do Setor 01 da Colônia Juliano Moreira.** 2012. 164f. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) -Programa de Pós-graduação em Serviço Social, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro – PUC, Rio de Janeiro,

2012. Disponível em: [https://www.maxwell.vrac.puc-rio.br/20837/20837\\_1.PDF](https://www.maxwell.vrac.puc-rio.br/20837/20837_1.PDF). Acesso em: 15 out. 2023.

## **APÊNDICE 1 – ENTREVISTA COM PREFEITO MUNICIPAL**

1. A que fatores o senhor atribui a expansão urbana irregular do Município Palma e, em especial, no Núcleo 01, Cisneiros?
2. O Município de Palma possui um Plano Diretor Participativo?
3. Existe previsão de elaboração do Plano Diretor Participativo de Palma?
4. Como o senhor pretende resolver o problema da irregularidade fundiária urbana do Município de Palma?
5. O que levou o senhor a decidir pela realização do Programa de Regularização Fundiária Urbana de Palma, o Palma Regulariza?
6. Na sua opinião, quais benefícios o Palma Regulariza pode trazer para o Município?

**APÊNDICE 2 – ENTREVISTA COM CHEFE DO DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS**

- 1) Os dados do cadastro tributário Municipal são informatizados?
- 2) Quais informações relativas aos imóveis estão disponíveis no banco de dados da tributação?
- 3) Com qual periodicidade os dados são atualizados?
- 4) Qual o mecanismo adotado para cobrança do IPTU?
- 5) Existe alguma tabela de referência, planta de valores, para a cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU)?
- 6) Como é feita a avaliação do valor venal (valor de venda) do imóvel para fins de cálculo do IPTU?
- 7) A que fatores o (a) senhor (a) atribui a expansão urbana irregular do Município Palma?
- 8) Quais os benefícios da regularização fundiária para a tributação?
- 9) Especifique valores venais contidos no cadastro atual de imóveis localizados em bairros distintos (pelo menos 10 de cada bairro): mais valorizados, como o centro, e localizados em áreas periféricas.

**APÊNDICE 3 – ENTREVISTA COM O REPRESENTANTE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS**

- 1) A que fatores o senhor atribui a expansão urbana irregular do Município Palma?
  
- 2) Quais os benefícios da regularização fundiária para o Município, na visão da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos?
  
- 3) Na sua opinião, qual a principal dificuldade para a regularização fundiária no Município?

**APÊNDICE 4 – ENTREVISTA COM MORADORES DO NÚCLEO 1 - CISNEIROS**

- 1) Há quanto tempo você reside no Distrito de Cisneiros?
- 2) O que você acha que precisa melhorar no Distrito de Cisneiros?
- 3) Os imóveis no Distrito de Cisneiros são valorizados? Sempre foi assim?
- 4) Você sabe o que é a regularização fundiária urbana? E o Palma Regulariza, conhece?
- 5) Você espera que a regularização fundiária urbana no Distrito de Cisneiros traga algum benefício para a localidade?
- 6) Já houve alguma mudança no Distrito de Cisneiros após o início da regularização fundiária urbana?

## **APÊNDICE 5 – ENTREVISTA COM A TABELIÃ DE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMA-MG**

- 1) Há quantos imóveis registrados no dia em que esta entrevista está sendo realizada?
- 2) Existe estimativa de quantos são urbanos e quantos são rurais? Se sim, especifique.
- 3) Os dados de registro, averbações e escrituras do cartório são informatizados?
- 4) Se a resposta da pergunta anterior for negativa, qual o meio de controle dos registros?
- 5) Existem loteamentos registrados neste cartório? Se sim, quantos?
- 6) As glebas descritas nos documentos de registro são georreferenciadas?
- 7) Os clientes reclamam dos custos de transições, compras e vendas de imóveis?
- 8) Os inventários de propriedade são costumeiramente registrados pelos beneficiários?
- 9) Na sua opinião, quais benefícios o Palma Regulariza pode trazer para o Município?
- 10) Em sua opinião, um imóvel regularizado é melhor valorizado do que um imóvel sem documento ou apenas com escritura particular?

## ANEXO 1 – EXTRATO CADASTRO IMOBILIÁRIO



**MUNICÍPIO DE PALMA**  
**MUNICÍPIO DE PALMA**  
**Sistema Integrado de Informações Municipais**

**001/001**  
**Opção: 2047**

### LISTAGEM DAS SIMULAÇÕES DE CÁLCULO DE TRIBUTOS - ANALÍTICO

CÁLCULO: IPTU/TSU - 2023 TIPO: I DESCRIÇÃO: 20230614121220471162 - IPTU/TSU - 2023		MÊS/EXERCÍCIO: 0/2023
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.01.017.0348.001      CONTRIBUINTE: ADILSON TITONELLI		1
DATA DE REFERÊNCIA: 14/06/2023		
ENDEREÇO: RUA THEODORICO TITONELLI BAIRRO CENTRO		
TRIBUTOS / ROTEIRO		VALOR (R\$)
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO / IPTU - 2023		196,82
SERVIÇO DE COLETA DE LIXO / COL LIXO - 2023		79,70
TAXA DE ILUMINAÇÃO / TX ILUM - 2023		0,00
<b>TOTAL GERAL :</b>		<b>276,52</b>
INFORMAÇÕES ADICIONAIS:		
ÁREA TERRENO		260,70
ÁREA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL		81,18
FATOR DO TERRENO		0,65000000
FATOR EDIFICAÇÃO PRINCIPAL		0,98000000
VALOR DO M2 DO TERRENO		5,37
VALOR DO M2 DA EDIFICAÇÃO		483,36
FRAÇÃO IDEAL		1,00000000
VALOR DO TERRENO		909,82
VALOR DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL		38.454,38
ALÍQUOTA IPTU		0,50
VALOR IMÓVEL		39.364,20
<b>TOTAL DO IMÓVEL:</b>		<b>276,52</b>



**MUNICÍPIO DE PALMA**  
**MUNICÍPIO DE PALMA**  
**Sistema Integrado de Informações Municipais**

001/001  
Opção: 2098

LISTAGEM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO - SITUAÇÃO DO IMÓVEL EM 14/06/2023 12:13:00

INSCRIÇÃO CADASTRAL	INSCRIÇÃO ANTERIOR	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
02.01.017.0348.001	000002079	-	17	348
<b>ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO</b>				
RUA THEODORICO TITONELLI - CENTRO - PALMA - MG - CEP 36753-000				
<b>ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA DO IMÓVEL</b>				
RUA THEODORICO TITONELLI, 285 - CENTRO - PALMA - MG - CEP 36753-000				
<b>PROPRIETÁRIO / CPF - CNPJ</b>				
ADILSON TITONELLI - 044.815.696-20				
<b>ENDEREÇO DO CADASTRO DE CONTRIBUINTE - MENU 2032</b>				
RUA THEODORICO TITONELLI, 285 - CENTRO - PALMA - MG - CEP 36753-000				
<b>SERVIÇOS PÚBLICOS (NO IMÓVEL)**</b>				
(DESCRIÇÃO DO(S) SERVIÇO(S) PÚBLICO(S)):				
<b>PLANTA DE VALORES (NO IMÓVEL)**</b>				
<b>CÓDIGO DA PLANTA</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>VALOR DO M²</b>		
10	ZONEAMENTO - 10	5.3691		
<b>VALORES CTM:</b>				
AREA DO TERRENO: 260.7		ESTRUTURA: ALVENARIA		
TIPO DE EDIFICAÇÃO: CASA		AREA EDIFICADA: 81.18		
COBERTURA: TELHA COMUM		TIPO DE COBRANÇA: NORMAL		
AREA TOTAL CONSTRUIDA:		CONSERVAÇÃO DE VIAS PUBLICAS: PAVIMENTACA		
PAREDES: ALVENARIA		TESTADA: 16.5		
COLETA DE LIXO: OCUPAÇÃO RESIDENCIAL		FORRO: MADEIRA		
PROFUNDIDADE: 0		REVESTIMENTO EXTERNO: PINTURA		
TAXA DE ILUMINAÇÃO:		LADO ESQUERDO: 0		
INSTALAÇÃO SANITÁRIA: SIMPLES		LADO DIREITO: 0		
OCUPAÇÃO: OCUPAÇÃO RESIDENCIAL		INSTALAÇÃO ELETRICA: APARENTE		
SITUAÇÃO: MEIO QUADRA		PISO: CERAMICA		
TOPOGRAFIA: PLANO		CONSERVAÇÃO: REGULAR		
PEDOLOGIA: NORMAL		GARAGEM: INTEGRADA		
SITUAÇÃO DO LOTE: ENCRAVADO		PISCINA:		
TELEFONE: SIM		ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REGULAR		
ESGOTO: SIM		ALINHAMENTO: RECUADA		
ENERGIA ELETRICA: SIM		POSICIONAMENTO: ISOLADA		
FOSSA: NÃO		SITUAÇÃO UNIDADE CONSTRUIDA: FRENTE		
OCUPAÇÃO: RESIDENCIAL		FATOR EDICULA:		
DATA DA CONSTRUÇÃO:		CONSERVAÇÃO DA REDE DE ESGOTO:		

**ANEXO 2 – EDITAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – NÚCLEO 01 –  
CISNEIROS – PALMA-MG**



**Prefeitura Municipal de Palma**

**Estado de Minas Gerais**

Praça Getúlio Vargas, n.º26 - Centro - Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

**EDITAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL. PRAZO 30 (TRINTA) DIAS.** O Prefeito Municipal de Palma-MG, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER aos proprietários, confrontantes e terceiros eventualmente interessados, em especial a **SONIA MARIA DA SILVA**(CPF 875.323.607-68), **SUDÁRIO GUEDES DA SILVA** (CPF 284.988.106-63), **SILVIO SALVADOR DA SILVA** (CPF 352.396.707-59), **WELLINGTON BARBOSA LIMA**(CPF 220.033.476-15), **EDVALDO JOSÉ DE SOUZA** (CPF 529.996.376-91), **MATHEUS CARNEIRO DE SOUZA** (CPF 098.220.816-25), **ALVARO CARNEIRO DE SOUZA** (CPF 118.173.266-27), **LORENA CARNEIRO DE SOUZA** (CPF 132.570.496-25), **LÉLIO DE SOUZA LIMA** (CPF 120.123.786-68), **MUNICÍPIO DE PALMA** (CNPJ 17.734.906/0001-32), **DÁRIO MEDINA GUEDES** (CPF 047.617.716-23), **DIRCEU PRADO MEDINA** (CPF 283.941.786-34), **AMAURY BARBOSA MEDINA LEITE** (CPF 073.863.266-02), **RODOLFO ANTONIO FREITAS MEDINA LEITE** (CPF 060.660.766-80), **AMANDA DE OLIVEIRA CARVALHO SOLDATI** (CPF 077.937.847-40), **GILMAR ESTEVANIM** (CPF 677.056.346-00), **KATIA MARIA DE OLIVEIRA CARVALHO MOTA** (CPF 068.380.537-13), **MIRELA DE OLIVEIRA CARVALHO** (CPF 937.278.956-91), **ROSEMARY DE OLIVEIRA CARVALHO CASTRO** (CPF 573.484.056-49), **UNIÃO-SUPERINTENDÊNCIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO** (CNPJ 00.489.828/0013-99), **ANTONIO CARLOS GUEDES** (CPF 208.686.776-04), **HIRAM VINÍCIUS MENDONÇA FINAMORE** (CPF 280.972.626-49), **JOSLEY SALUM DE GOUVEA** (CPF 677.052.516-04), **LENY SALUM GOUVEA** (CPF 208.723.216-49), **SOLANGE MARIA DE OLIVEIRA SALUM** (CPF 677.068.606-63), **EDESIO DOS SANTOS** (CPF 494.932.136-68), **JOSÉ GUILHERME GONÇALVES PINTO** (CPF 437.969.826-20), **JOSÉ WILLIAN GONÇALVES FREIRE** (CPF 235.461.906-53), **MARIA OLÍVIA GONÇALVES FREIRE** (CPF 247.593.096-91), **ANTONIO JUSTO** (CPF 116.925.296-68), **JANE GONÇALVES SANTANA** (CPF 918.861.047-00), **OLINTO GERALDO GONÇALVES FREIRE** (CPF 411.059.236-49), **ORLANDO FRANÇA VAZ** (CPF 114.259.036-49), **IVAIR POLITO** (CPF 282.939.326-00), **SEBASTIÃO GOMES BARBOSA** (CPF 437.980.716-91), **JOSÉ CARLOS GUIMARÃES FREIRE** (CPF 131.996.686-15), **SIDINEY BOA MORTE FREIRE** (CPF 039.441.277-06), **SINÉZIO BOA MORTE FREIRE** (CPF 546.213.566-15), **ADIMARA BARBOSA G. MEDINA LEITE** (CPF 530.828.346-04), **INEZ DA CONCEIÇÃO PARANHOS DO PRADO** (CPF 482.849.477-49), **ARLINDO TITONELI** (CPF 114.217.546-49), **HERDEIROS DE ORESTE ESTEVANIM "PAULO ROBERTO ESTEVANIM"** (CPF 038.572.856-56), **MARIA LÚCIA DE OLIVEIRA PASSOS** (CPF 530.824.196-15), **MARIA LUIZA FERREIRA MACHADO** (CPF 514.725.036-00), **MIRIAN SIMÕES DOS SANTOS CARDOSO** (CPF 063.349.028-81), **TEÓFILO MIGUEL DE SOUZA** (CPF 410.110.406-97), **COMUNIDADE EVANGÉLICA** (CNPJ 02.108.206/0001-65), **FRANCISCO DE ASSIS GONÇALVES** (CPF 194.050.066-49), **JOSÉ PEREIRA COSTA** (CPF 332.181.886-87), **LÉA SALUM BARROSO** (CPF 942.369.928-68), **MARIA MADALENA SALUM FILGUEIRAS** (CPF 001.887.516-53), **ZENY OLIVEIRA SALUM E OUTROS** (CPF 020.669.045-00), **RAQUEL SALUM LIMA DOURADO** (CPF 437.974.156-72), **RICARDO SALUM LIMA** (CPF 573.477.606-82), **ROSIANY**

Praça Getúlio Vargas, 26. Centro- CEP:36.750-000- Palma/MG

*MUNY*



## Prefeitura Municipal de Palma

Estado de Minas Gerais

Praça Getúlio Vargas, n.º 26 - Centro - Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

SALUM LIMA (030.592.387-07), MARIA APARECIDA SILVA DE SOUZA (CPF 332.025.086-87), MARIA JOSÉ ROLA FAGUNDES E OUTRAS (CPF 998.563.876-04), MARIO LUCIO GUEDES AMORIM (CPF 047.912.156-72), NOBERTO GUEDES DE AMORIM NETO (CPF 677.068.006-87), ADIMARA BARBOSA G. MEDINA LEITE (CPF 530.828.346-04), CELSO LIMA PIRES (CPF 057.578.948-49), JAIRO MEDINA LEITE (CPF 332.057.876-68), JOSÉ GERALDO FORNAZIER (CPF 514.721.126-87), JOSÉ ROBERTO GUEDES (CPF 047.741.166-53), SERGIO LUIZ GUEDES (CPF 332.171.906-10), TIAGO MEDINA LEITE MENDES (CPF 086.109.396-85), BEATRIZ FINAMORE ARAUJO (CPF 194.097.536-00), CEZAR SOUZA STOPELLI LOURENÇO (CPF 383.164.717-87), GILZA MENDONÇA DE SOUZA (CPF 007.278.257-98), HERDEIROS DE DALVA PIRES (CPF 751.134.656-15), MARIA AUXILIADORA GUIMARAES E OUTROS (CPF 331.880.336-72), RITA DE CÁSSIA FERREIRA BATISTA (CPF 235.460.776-87), CELSO LUIZ NETTO DE OLIVEIRA E OUTRO (CPF 296.685.907-59), MARCÍLIO DIAS DE OLIVEIRA (CPF 077.488.096-15), MARIA JOSÉ ROLA FAGUNDES E OUTROS (CPF 998.563.876-04), ESCOLA ESTADUAL SÃO JOSÉ (CPF 18.989.673/0001-81), EDVANIA MARIA DE SOUZA (CPF 861.197.617-72), HERDEIROS DE ADELIO DOS SANTOS (CPF 437.975.636-04), JAQUES TITONELLI FERREIRA (CPF 871.327.706-59), MANOELINA HONORATO SOARES (CPF 795.578.486-34), MARIANA PRINSCISVAL DOS SANTOS (CPF 008.446.057-19), MARTA APARECIDA PRINSCISVAL DOS SANTOS FREIRE (CPF 651.107.306-87), NAMIR MENDONÇA GONÇALVES (CPF 106.620.146-34), ERCÍLIA PACHECO DE AZEVEDO (CPF 089.858.716-68), JANE APARECIDA DA SILVA MENDONÇA (CPF 677.063.636-00), VIRENE MARIA DA COSTA FERNANDES (CPF 684.246.558-34), MARIA LÚCIA MENDONÇA (CPF 651.107.816-72), que tramita perante o Município procedimento de regularização fundiária de interesse social, procedimento nº 001/2022, que tem por objetivo regularizar o núcleo urbano informal consolidado no local denominado de "NÚCLEO 01 CISNEIROS", sendo que o perímetro abrangido pela regularização é o seguinte:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.626.958,50 m. e E 773.742,11 m., deste, segue com azimute de 105°40'30" e distância de 7,93 m., até o vértice 2, de coordenadas N 7.626.956,36 m. e E 773.749,74 m.; deste, segue com azimute de 159°47'05" e distância de 1,40 m., até o vértice 3, de coordenadas N 7.626.955,04 m. e E 773.750,23 m.; deste, segue com azimute de 157°06'39" e distância de 12,59 m., até o vértice 4, de coordenadas N 7.626.943,44 m. e E 773.755,12 m.; deste, segue com azimute de 156°20'59" e distância de 9,32 m., até o vértice 5, de coordenadas N 7.626.934,90 m. e E 773.758,86 m.; deste, segue com azimute de 195°15'27" e distância de 8,11 m., até o vértice 6, de coordenadas N 7.626.927,08 m. e E 773.756,73 m.; deste, segue com azimute de 195°08'02" e distância de 9,17 m., até o vértice 7, de coordenadas N 7.626.918,23 m. e E 773.754,34 m.; deste, segue com azimute de 195°21'58" e distância de 10,23 m., até o vértice 8, de coordenadas N 7.626.908,37 m. e E 773.751,63 m.; deste, segue com azimute de 195°52'50" e distância de 4,97 m., até o vértice 9, de coordenadas N 7.626.903,59 m. e E 773.750,27 m.; deste, segue com azimute de 196°17'51" e distância de 7,77 m., até o vértice 10, de coordenadas N 7.626.896,13 m. e E 773.748,09 m.; deste, segue com azimute de 195°25'26" e distância de 16,35 m., até o vértice 11, de coordenadas N 7.626.880,36 m. e E 773.743,74 m.; deste, segue com azimute de 195°32'12" e distância de 13,63 m., até o

Praça Getúlio Vargas, 26. Centro- CEP:36.750-000- Palma/MG



## Prefeitura Municipal de Palma

Estado de Minas Gerais

Praça Getúlio Vargas, n.º 26 - Centro - Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

vértice 12, de coordenadas N 7.626.867,23 m. e E 773.740,09 m.; deste, segue com azimute de 195°46'57" e distância de 8,25 m., , até o vértice 13, de coordenadas N 7.626.859,29 m. e E 773.737,84 m.; deste, segue com azimute de 206°57'54" e distância de 11,01 m., , até o vértice 14, de coordenadas N 7.626.849,47 m. e E 773.732,85 m.; deste, segue com azimute de 207°13'50" e distância de 15,41 m., , até o vértice 15, de coordenadas N 7.626.835,77 m. e E 773.725,80 m.; deste, segue com azimute de 207°21'02" e distância de 16,39 m., , até o vértice 16, de coordenadas N 7.626.821,22 m. e E 773.718,27 m.; deste, segue com azimute de 208°43'19" e distância de 18,05 m., , até o vértice 17, de coordenadas N 7.626.805,39 m. e E 773.709,59 m.; deste, segue com azimute de 208°48'38" e distância de 14,75 m., , até o vértice 18, de coordenadas N 7.626.792,46 m. e E 773.702,48 m.; deste, segue com azimute de 208°18'28" e distância de 12,61 m., , até o vértice 19, de coordenadas N 7.626.781,36 m. e E 773.696,51 m.; deste, segue com azimute de 216°35'52" e distância de 9,48 m., , até o vértice 20, de coordenadas N 7.626.773,75 m. e E 773.690,85 m.; deste, segue com azimute de 222°32'12" e distância de 7,67 m., , até o vértice 21, de coordenadas N 7.626.768,10 m. e E 773.685,67 m.; deste, segue com azimute de 222°51'33" e distância de 2,54 m., , até o vértice 22, de coordenadas N 7.626.766,24 m. e E 773.683,94 m.; deste, segue com azimute de 207°09'54" e distância de 0,59 m., , até o vértice 23, de coordenadas N 7.626.765,71 m. e E 773.683,67 m.; deste, segue com azimute de 210°11'50" e distância de 6,35 m., , até o vértice 24, de coordenadas N 7.626.760,22 m. e E 773.680,48 m.; deste, segue com azimute de 209°43'38" e distância de 7,31 m., , até o vértice 25, de coordenadas N 7.626.753,88 m. e E 773.676,85 m.; deste, segue com azimute de 209°46'16" e distância de 10,06 m., , até o vértice 26, de coordenadas N 7.626.745,14 m. e E 773.671,86 m.; deste, segue com azimute de 208°13'19" e distância de 6,45 m., , até o vértice 27, de coordenadas N 7.626.739,46 m. e E 773.668,81 m.; deste, segue com azimute de 207°47'40" e distância de 13,13 m., , até o vértice 28, de coordenadas N 7.626.727,84 m. e E 773.662,68 m.; deste, segue com azimute de 208°03'50" e distância de 12,85 m., , até o vértice 29, de coordenadas N 7.626.716,50 m. e E 773.656,64 m.; deste, segue com azimute de 207°52'15" e distância de 11,75 m., , até o vértice 30, de coordenadas N 7.626.706,11 m. e E 773.651,15 m.; deste, segue com azimute de 207°45'56" e distância de 11,21 m., , até o vértice 31, de coordenadas N 7.626.696,20 m. e E 773.645,93 m.; deste, segue com azimute de 207°57'12" e distância de 5,31 m., , até o vértice 32, de coordenadas N 7.626.691,51 m. e E 773.643,44 m.; deste, segue com azimute de 218°38'47" e distância de 9,42 m., , até o vértice 33, de coordenadas N 7.626.684,15 m. e E 773.637,55 m.; deste, segue com azimute de 218°27'58" e distância de 10,85 m., , até o vértice 34, de coordenadas N 7.626.675,65 m. e E 773.630,80 m.; deste, segue com azimute de 239°11'50" e distância de 0,23 m., , até o vértice 35, de coordenadas N 7.626.675,54 m. e E 773.630,60 m.; deste, segue com azimute de 222°14'56" e distância de 16,53 m., , até o vértice 36, de coordenadas N 7.626.663,30 m. e E 773.619,49 m.; deste, segue com azimute de 222°58'09" e distância de 10,54 m., , até o vértice 37, de coordenadas N 7.626.655,59 m. e E 773.612,30 m.; deste, segue com azimute de 222°37'42" e distância de 15,55 m., , até o vértice 38, de coordenadas N 7.626.644,15 m. e E 773.601,77 m.; deste, segue com azimute de 224°22'09" e distância de 10,18 m., , até o vértice 39, de coordenadas N 7.626.636,87 m. e E 773.594,66 m.; deste, segue com azimute de 222°35'38" e distância de 15,76 m., , até o vértice 40, de coordenadas N 7.626.625,27 m. e E 773.583,99 m.; deste, segue com azimute de 222°35'40" e distância de 17,45 m., , até o vértice 41, de coordenadas N 7.626.612,42 m. e E 773.572,18 m.; deste, segue com azimute de 223°03'13" e distância de 18,42 m., , até o vértice 42, de coordenadas N 7.626.598,97 m. e E 773.559,61 m.; deste, segue com azimute de 222°56'59" e distância de 17,05 m., , até o vértice 43, de coordenadas N 7.626.586,49 m. e E 773.547,99 m.; deste, segue com azimute de 314°21'46" e distância de 7,48 m., , até o vértice 44, de coordenadas N 7.626.591,72 m. e E 773.542,64 m.; deste, segue com azimute de 301°13'56" e distância de 7,69 m., , até o vértice 45, de coordenadas N 7.626.595,71 m. e E 773.536,07 m.; deste, segue com azimute de 249°38'48" e distância de 1,76 m., , até o vértice 46, de coordenadas N 7.626.595,10 m. e E 773.534,42 m.; deste, segue com azimute de 248°08'53" e distância de 7,44 m., , até o vértice 47, de coordenadas N 7.626.592,33 m. e E 773.527,51 m.; deste, segue com azimute de 236°17'39" e distância de 15,79 m., , até o vértice 48, de coordenadas N 7.626.583,56 m. e E 773.514,37 m.; deste, segue com azimute de 236°33'43" e distância de 12,70 m., , até o vértice 49, de coordenadas N 7.626.576,56 m. e E 773.503,77 m.; deste, segue com azimute de 235°55'19" e distância de 4,33

Praça Getúlio Vargas, 26. Centro- CEP:36.750-000- Palma/MG

*J. W. W.*



## Prefeitura Municipal de Palma

### Estado de Minas Gerais

Praça Getúlio Vargas. n.º26 - Centro - Palma / MG  
 CEP: 36.750-000  
 CNPJ: 17.734.906/0001-32

m., , até o vértice 50, de coordenadas N 7.626.574,14 m. e E 773.500,19 m.; deste, segue com azimute de 240°03'14" e distância de 13,49 m., , até o vértice 51, de coordenadas N 7.626.567,40 m. e E 773.488,50 m.; deste, segue com azimute de 240°05'59" e distância de 13,37 m., , até o vértice 52, de coordenadas N 7.626.560,74 m. e E 773.476,91 m.; deste, segue com azimute de 240°36'12" e distância de 6,76 m., , até o vértice 53, de coordenadas N 7.626.557,42 m. e E 773.471,02 m.; deste, segue com azimute de 240°15'30" e distância de 16,57 m., , até o vértice 54, de coordenadas N 7.626.549,20 m. e E 773.456,63 m.; deste, segue com azimute de 239°42'13" e distância de 11,04 m., , até o vértice 55, de coordenadas N 7.626.543,63 m. e E 773.447,10 m.; deste, segue com azimute de 239°02'22" e distância de 12,60 m., , até o vértice 56, de coordenadas N 7.626.537,15 m. e E 773.436,30 m.; deste, segue com azimute de 220°03'19" e distância de 2,33 m., , até o vértice 57, de coordenadas N 7.626.535,37 m. e E 773.434,80 m.; deste, segue com azimute de 270°32'56" e distância de 21,88 m., , até o vértice 58, de coordenadas N 7.626.535,58 m. e E 773.412,92 m.; deste, segue com azimute de 298°02'07" e distância de 15,80 m., , até o vértice 59, de coordenadas N 7.626.543,00 m. e E 773.398,97 m.; deste, segue com azimute de 275°33'07" e distância de 8,54 m., , até o vértice 60, de coordenadas N 7.626.543,83 m. e E 773.390,47 m.; deste, segue com azimute de 270°09'57" e distância de 1,64 m., , até o vértice 61, de coordenadas N 7.626.543,83 m. e E 773.388,84 m.; deste, segue com azimute de 0°08'43" e distância de 15,44 m., , até o vértice 62, de coordenadas N 7.626.559,28 m. e E 773.388,88 m.; deste, segue com azimute de 4°43'17" e distância de 33,97 m., , até o vértice 63, de coordenadas N 7.626.593,13 m. e E 773.391,67 m.; deste, segue com azimute de 96°20'02" e distância de 11,62 m., , até o vértice 64, de coordenadas N 7.626.591,85 m. e E 773.403,22 m.; deste, segue com azimute de 94°42'49" e distância de 14,05 m., , até o vértice 65, de coordenadas N 7.626.590,70 m. e E 773.417,22 m.; deste, segue com azimute de 170°28'00" e distância de 1,56 m., , até o vértice 66, de coordenadas N 7.626.589,16 m. e E 773.417,48 m.; deste, segue com azimute de 79°19'42" e distância de 19,12 m., , até o vértice 67, de coordenadas N 7.626.592,70 m. e E 773.436,26 m.; deste, segue com azimute de 158°46'12" e distância de 3,96 m., , até o vértice 68, de coordenadas N 7.626.589,01 m. e E 773.437,69 m.; deste, segue com azimute de 12°52'20" e distância de 22,56 m., , até o vértice 69, de coordenadas N 7.626.611,00 m. e E 773.442,72 m.; deste, segue com azimute de 17°57'47" e distância de 8,63 m., , até o vértice 70, de coordenadas N 7.626.619,21 m. e E 773.445,38 m.; deste, segue com azimute de 133°22'31" e distância de 23,66 m., , até o vértice 71, de coordenadas N 7.626.602,96 m. e E 773.462,58 m.; deste, segue com azimute de 37°15'05" e distância de 11,07 m., , até o vértice 72, de coordenadas N 7.626.611,77 m. e E 773.469,29 m.; deste, segue com azimute de 310°35'51" e distância de 22,99 m., , até o vértice 73, de coordenadas N 7.626.626,73 m. e E 773.451,83 m.; deste, segue com azimute de 32°36'11" e distância de 20,11 m., , até o vértice 74, de coordenadas N 7.626.643,68 m. e E 773.462,66 m.; deste, segue com azimute de 302°36'11" e distância de 0,76 m., , até o vértice 75, de coordenadas N 7.626.644,08 m. e E 773.462,03 m.; deste, segue com azimute de 304°45'35" e distância de 2,80 m., , até o vértice 76, de coordenadas N 7.626.645,68 m. e E 773.459,73 m.; deste, segue com azimute de 32°29'44" e distância de 152,11 m., , até o vértice 77, de coordenadas N 7.626.773,97 m. e E 773.541,45 m.; deste, segue com azimute de 122°12'47" e distância de 3,52 m., , até o vértice 78, de coordenadas N 7.626.772,10 m. e E 773.544,42 m.; deste, segue com azimute de 36°40'35" e distância de 11,80 m., , até o vértice 79, de coordenadas N 7.626.781,56 m. e E 773.551,47 m.; deste, segue com azimute de 35°29'55" e distância de 8,37 m., , até o vértice 80, de coordenadas N 7.626.788,38 m. e E 773.556,33 m.; deste, segue com azimute de 34°30'34" e distância de 18,32 m., , até o vértice 81, de coordenadas N 7.626.803,47 m. e E 773.566,71 m.; deste, segue com azimute de 122°53'59" e distância de 16,64 m., , até o vértice 82, de coordenadas N 7.626.794,43 m. e E 773.580,68 m.; deste, segue com azimute de 35°07'37" e distância de 22,44 m., , até o vértice 83, de coordenadas N 7.626.812,78 m. e E 773.593,59 m.; deste, segue com azimute de 349°52'50" e distância de 11,61 m., , até o vértice 84, de coordenadas N 7.626.824,21 m. e E 773.591,55 m.; deste, segue com azimute de 53°10'22" e distância de 16,34 m., , até o vértice 85, de coordenadas N 7.626.834,00 m. e E 773.604,63 m.; deste, segue com azimute de 55°32'22" e distância de 14,22 m., , até o vértice 86, de coordenadas N 7.626.842,04 m. e E 773.616,35 m.; deste, segue com azimute de 66°22'15" e distância de 13,57 m., , até o vértice 87, de coordenadas N 7.626.847,48 m. e E 773.628,78 m.; deste, segue com azimute de 62°01'29" e distância de 18,17 m., , até o vértice 88,

Praça Getúlio Vargas, 26. Centro- CEP:36.750-000- Palma/MG

WJJA



## Prefeitura Municipal de Palma

Estado de Minas Gerais

Praça Getúlio Vargas, n.º26 - Centro - Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

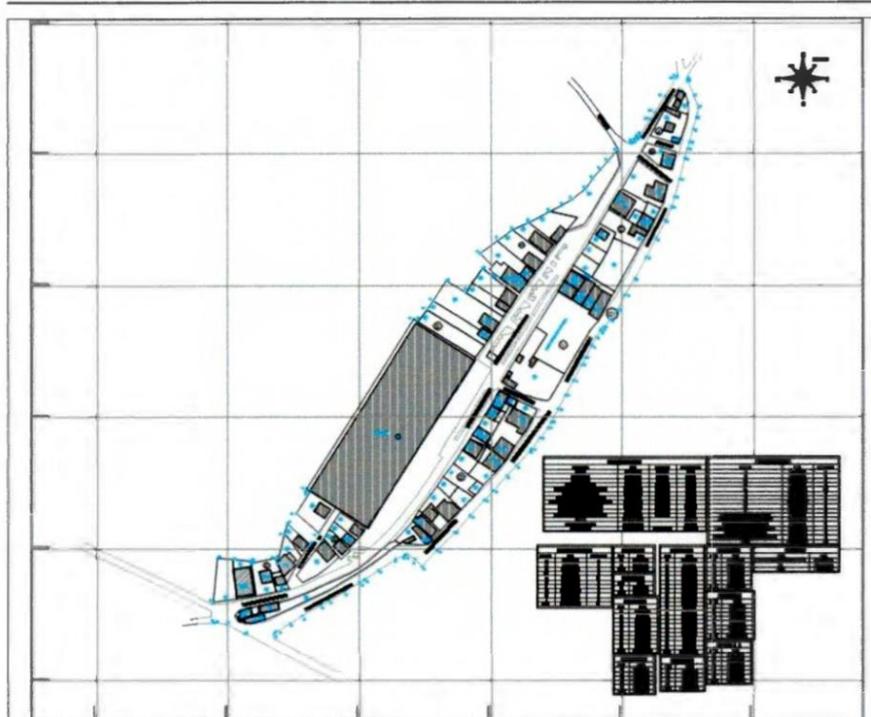
de coordenadas **N 7.626.856,01 m.** e **E 773.644,83 m.**; deste, segue com azimute de  $64^{\circ}35'19''$  e distância de 10,20 m., , até o vértice **89**, de coordenadas **N 7.626.860,38 m.** e **E 773.654,04 m.**; deste, segue com azimute de  $58^{\circ}25'03''$  e distância de 9,21 m., , até o vértice **90**, de coordenadas **N 7.626.865,21 m.** e **E 773.661,89 m.**; deste, segue com azimute de  $52^{\circ}07'18''$  e distância de 12,62 m., , até o vértice **91**, de coordenadas **N 7.626.872,95 m.** e **E 773.671,85 m.**; deste, segue com azimute de  $36^{\circ}21'53''$  e distância de 9,36 m., , até o vértice **92**, de coordenadas **N 7.626.880,49 m.** e **E 773.677,40 m.**; deste, segue com azimute de  $40^{\circ}34'09''$  e distância de 9,47 m., , até o vértice **93**, de coordenadas **N 7.626.887,69 m.** e **E 773.683,56 m.**; deste, segue com azimute de  $42^{\circ}40'04''$  e distância de 8,72 m., , até o vértice **94**, de coordenadas **N 7.626.894,10 m.** e **E 773.689,47 m.**; deste, segue com azimute de  $42^{\circ}46'10''$  e distância de 11,72 m., , até o vértice **95**, de coordenadas **N 7.626.902,70 m.** e **E 773.697,42 m.**; deste, segue com azimute de  $62^{\circ}58'43''$  e distância de 11,13 m., , até o vértice **96**, de coordenadas **N 7.626.907,76 m.** e **E 773.707,34 m.**; deste, segue com azimute de  $64^{\circ}24'27''$  e distância de 2,60 m., , até o vértice **97**, de coordenadas **N 7.626.908,88 m.** e **E 773.709,69 m.**; deste, segue com azimute de  $47^{\circ}54'01''$  e distância de 3,09 m., , até o vértice **98**, de coordenadas **N 7.626.910,95 m.** e **E 773.711,98 m.**; deste, segue com azimute de  $41^{\circ}52'28''$  e distância de 2,69 m., , até o vértice **99**, de coordenadas **N 7.626.912,96 m.** e **E 773.713,78 m.**; deste, segue com azimute de  $31^{\circ}47'34''$  e distância de 15,14 m., , até o vértice **100**, de coordenadas **N 7.626.925,83 m.** e **E 773.721,75 m.**; deste, segue com azimute de  $31^{\circ}57'30''$  e distância de 6,21 m., , até o vértice **101**, de coordenadas **N 7.626.931,09 m.** e **E 773.725,04 m.**; deste, segue com azimute de  $32^{\circ}23'56''$  e distância de 14,53 m., , até o vértice **102**, de coordenadas **N 7.626.943,36 m.** e **E 773.732,83 m.**; deste, segue com azimute de  $31^{\circ}35'33''$  e distância de 16,48 m., , até o vértice **103**, de coordenadas **N 7.626.957,40 m.** e **E 773.741,46 m.**; deste, segue com azimute de  $30^{\circ}22'43''$  e distância de 1,28 m., , até o vértice **1**, de coordenadas **N 7.626.958,50 m.** e **E 773.742,11 m.**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central 45° WGr**, tendo como o **Datum SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45 WGr, fuso 23S, tendo como datum o SIRGAS-2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Abaixo, plantas do perímetro da área objeto de regularização fundiária:

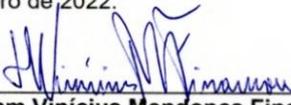


## Prefeitura Municipal de Palma Estado de Minas Gerais

Praça Getúlio Vargas, n.º26 - Centro - Palma / MG  
CEP: 36.750-000  
CNPJ: 17.734.906/0001-32



Estando em termos, expediu-se o presente edital para notificação do supramencionado, advertindo-se que não apresentada a discordância perante o Município de PALMA-MG, localizado na Praça Getúlio Vargas, n° 26, Centro, na cidade de Palma-MG, CEP 36.750-000. Em 30 (trinta) dias subsequentes ao decurso do prazo do edital publicado, **poderá implicar em concordância e a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.** Será o presente edital, por extrato, afixado nos átrios da Prefeitura.  
Eu, **Hiram Vinícius Mendonça Finamore**, Prefeito Municipal, o conferi e assino.  
Palma-MG, 19 de dezembro de 2022.

  
**Hiram Vinícius Mendonça Finamore**  
Prefeito Municipal de Palma-MG

# ANEXO 3 – IMÓVEIS CADASTRADOS NO MUNICÍPIO DE PALMA-MG, POR BAIRRO.

## CENTRO



MUNICÍPIO DE PALMA  
MUNICÍPIO DE PALMA  
Sistema Integrado de Informações Municipais  
LISTAGEM DE IMÓVEIS POR - BAIRRO DE LOCALIZAÇÃO : CENTRO  
ORDENADOS POR : CÓDIGO DO IMÓVEL

057/057  
Opção : 2099

Nº Cadastro	Imóvel	Contribuinte	CPF/CNPJ	Tipo	Logradouro de Localização	Nº	Complemento	Bairro	Loteamento	Quadra	Lote	Área do Lote	Ass. Construída
2594	01.01.045.0589.001	REGINEI CARVALHO TITONEL E RONEI CARVAL	998.830.236-34	Rua	OSCAR RODRIGUES DE PAULA		LOTE	CENTRO		045	01		
2595	01.01.045.0378.001	REGINEI CARVALHO TITONEL E RONEI CARVAL	998.830.236-34	Rua	OSCAR RODRIGUES DE PAULA		LOTE	CENTRO		045	02		
2596	01.01.045.0388.001	REGINEI CARVALHO TITONEL E RONEI CARVAL	998.830.236-34	Rua	OSCAR RODRIGUES DE PAULA		LOTE	CENTRO		045	03		
2597	01.01.045.0398.001	JACQUILA SILVA MACIEL DE OLIVEIRA E IRMÃO	078.724.276-48	Rua	OSCAR RODRIGUES DE PAULA			CENTRO		045	04	108,76	
2598	01.01.050.0545.001	HELEINER QUEIROZ DE OLIVEIRA E IRMÃO	661.421.217-68	Rua	FRMDO DE ARAUJO PEREIRA			CENTRO		050			
2600	02.01.011.0240.001	ALEXANDRE HORATO SOARES		Rua	BEIRA RIO		FUNDOS	CENTRO		011		62,47	
2601	02.01.013.0585.001	EDELIO DOS SANTOS	437.975.636-04	Rua	BEIRA RIO		FUNDOS	CENTRO		013			
2602	02.01.013.0578.001	EDELIO DOS SANTOS E ESPOSA	437.975.636-04	Rua	VITAL CISNEIROS CORTE REAL		FUNDOS	CENTRO		013			
2603	02.01.011.0248.001	ERNESTINA NOGUEIRA DE PAULA NETA		Rua	BEIRA RIO			CENTRO		011		95,5	
2604	01.01.030.0131.002	EMILIO WEVERTON OLIVEIRA DE PAULA	078.791.896-29	Rua	FRANCISCO SALES	104	PAV. TERREO - AP 102	CENTRO		030		81	
2605	01.01.030.0131.003	EMILIO WEVERTON OLIVEIRA DE PAULA	078.791.896-29	Rua	FRANCISCO SALES	104	2º PAVIMENTO - AP 201	CENTRO		030		76,85	
2606	01.01.030.0131.004	EMILIO WEVERTON OLIVEIRA DE PAULA	078.791.896-29	Rua	FRANCISCO SALES	104	2º PAVIMENTO - AP 202	CENTRO		030		93,95	
2607	01.01.030.0131.005	EMILIO WEVERTON OLIVEIRA DE PAULA	078.791.896-29	Alameda	SÃO FRANCISCO DE ASSIS	104	3º PAVIMENTO - AP 301	CENTRO		030		64,17	
2608	01.01.030.0131.006	EMILIO WEVERTON OLIVEIRA DE PAULA	078.791.896-29	Alameda	SÃO FRANCISCO DE ASSIS	104	3º PAVIMENTO - AP 302	CENTRO		030		37,44	
2609	01.01.030.0131.007	EMILIO WEVERTON OLIVEIRA DE PAULA	078.791.896-29	Alameda	SÃO FRANCISCO DE ASSIS	104	3º PAVIMENTO - AP 303	CENTRO		030		71,17	
2610	01.01.051.0598.001	RONAY AMARAL DE PAULA	089.446.396-09	Rua	FRANCISCO PAULA PINTO		LOTE	CENTRO		051			
2611	01.01.048.1992.001	BENEDITO MADEIRA TESTA	538.608.536-00	Rua	ANTOJINHO FERROVIA TV HERMENE SANTOS			CENTRO		048	01		
2612	01.01.048.1982.001	GERALDO TESTA	482.264.166-04	Rua	ANTOJINHO FERROVIA TV HERMENE SANTOS			CENTRO		048	02		
2613	01.01.042.0946.002	SALILIO JOSE DE PAULA FREITAS	530.830.166-20	Rua	DR. JOAO PINHEIRO	79	(A) 2º PAVIMENTO (CASA)	CENTRO		042		123,18	
2614	01.01.046.0078.001	LUIZ CARLOS DE PAULA	332.236.296-53	Rua	FRANCISCO OTONI DE PAULA		LOTE	CENTRO		046	01		
2615	01.01.046.0070.001	LUIZ CARLOS DE PAULA	332.236.296-53	Rua	FRANCISCO OTONI DE PAULA		LOTE	CENTRO		046	02		
2616	01.01.012.0085.002	HELEINER QUEIROZ DE OLIVEIRA E IRMÃO	661.421.217-68	Rua	FIRMO DE ARAUJO PEREIRA	315	A 2º PAVIMENTO	CENTRO		012		199,4	
2618	01.01.007.0189.001	MARCO LUIZ OLIVEIRA BITENCOURT	546.042.086-00	Rua	ANTONIO JOSE DE ANDRADE			CENTRO		007			
2619	01.01.064.0370.001	LUCAS FRANCISCO DE PAULA	110.516.006-21	Trecho	SALDA DE PALMACISNEIROS	115	A 2º PAVIMENTO	CENTRO		064	02	150,5	
2620	01.01.006.0117.002	MICHELLENE SILVA DE PAULA	034.140.176-52	Rua	HEITOR BARBOSA		LOA 02	CENTRO		008	117	46,98	
2621	01.01.008.0205.002	JOSE FRANCISCO TITONELI	332.164.446-00	Rua	DR. JOAO PINHEIRO	186	LOA 03	CENTRO		008		58,85	
2622	01.01.008.0205.003	JOSE FRANCISCO TITONELI	332.164.446-00	Rua	DR. JOAO PINHEIRO	186	LOA 03	CENTRO		008			
2625	01.01.094.0380.001	RICARDO DE PAULA PEREIRA	034.539.276-05	Trecho	SALDA DE PALMACISNEIROS	30	2º PAVIMENTO	CENTRO				113,36	
2628	01.01.015.0094.002	MARIA APARECIDA GONCALVES GUEDES	651.103.386-15	Trecho	FLOBIANO PEIXOTO	16	LOA - 03 SORVETERIA	CENTRO				23,89	
2629	01.01.046.0367.008	DULCINEIA LIMA FREITAS PINTO *	795.581.946-20	Rua	HEITOR BARBOSA			CENTRO					
2630	01.01.046.0367.009	DULCINEIA LIMA FREITAS PINTO	795.581.946-20	Rua	DR VICTOR FERREIRA	133	LOA - 05 (ESQUINA)	CENTRO				43,41	

Total de registros: 1991  
CENTRO - PALMA : 1460



**MUNICÍPIO DE PALMA**  
**MUNICÍPIO DE PALMA**  
**Sistema Integrado de Informações Municipais**  
**LISTAGEM DE IMÓVEIS POR - BAIRRO DE LOCALIZAÇÃO : PARQUE DAS PALMEIRAS**  
**ORDERNADOS POR : INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

001/001  
 Opção: 2099

Nº Cadastro	Imóvel	Contribuinte	CPF/CNPJ	Tipo	Logradouro de Localização	Nº	Complemento	Bairro	Loteamento	Quadra	Lote	Área do Lote	Área Construída
755	01.01.025.0069.001	MARIA LIMA DA SILVA E OUTROS	026.654.246-81	Rua	WALDIR FREITAS	66		PARQUE DAS PALMEIRAS		25	69		79,47
815	01.01.026.0238.001	JARDEL MARTINS APULDO FERREIRA DAS OLIVEIRA	090.656.696-56	Rua	JOSÉ ANTINARELLI	65		PARQUE DAS PALMEIRAS		26	208		59,76
2536	01.01.027.0718.001	FLAMARION DE FREITAS SILVA	068.320.156-58	Rua	PROJETADA B TV VIGILATO DE OLIVEIRA		LOTE	PARQUE DAS PALMEIRAS		027	08		
2627	01.01.027.0758.001	LUMA GONCALVES SANTANA E MARCOS TULLIO FERREINDES	114.799.326-20	Rua	PROJETADA B TV VIGILATO DE OLIVEIRA			PARQUE DAS PALMEIRAS		027	12		
944	01.01.029.0184.001	TELECOMUNICACOES MINAS GERAIS S/A (O)	914.617.076-68	Rua	PEDRO PAULO ROSA	53		PARQUE DAS PALMEIRAS		29	184		42,39
945	01.01.029.0184.001	MARCO ANTONIO FREITAS COELHO	619.246.606-87	Rua	PEDRO PAULO ROSA	45		PARQUE DAS PALMEIRAS		29	194		0
946	01.01.029.0204.001	MARIA MISSAS ALVES		Rua	PEDRO PAULO ROSA	41		PARQUE DAS PALMEIRAS		29	204		38,97
947	01.01.029.0214.001	PAULO AFONSO DO PRADO		Rua	PEDRO PAULO ROSA	35		PARQUE DAS PALMEIRAS		29	214		53,9
948	01.01.029.0224.001	FRANCISCO FERRAZ DOS SANTOS	106.661.176-91	Rua	PEDRO PAULO ROSA	31		PARQUE DAS PALMEIRAS		29	224		111
949	01.01.029.0234.001	JOSE WILLIAM DE PAULA	677.068.946-49	Rua	PEDRO PAULO ROSA	27		PARQUE DAS PALMEIRAS		29	234		56
950	01.01.029.0244.001	LJ MACONICA UNIAO FRATERN PALMENSE		Rua	PEDRO PAULO ROSA	21		PARQUE DAS PALMEIRAS		29	244		0
951	01.01.029.0254.001	LJ MACONICA UNIAO FRATERN PALMENSE		Rua	PEDRO PAULO ROSA	29		PARQUE DAS PALMEIRAS		29	254		0
952	01.01.029.0264.001	PREFETURA MUNICIPAL DE PALMA (UBS)	17.734.806/0001-32	Rua	PEDRO PAULO ROSA	13	UBS	PARQUE DAS PALMEIRAS		29	264		0
953	01.01.029.0274.001	SEBASTIAO CARVALHO FREITAS	308.732.317-91	Rua	PEDRO PAULO ROSA	11	ROSSINE	PARQUE DAS PALMEIRAS		29	274		134
954	01.01.029.0284.001	NELSON EDIE DE PAULA	312.586.117-91	Rua	PEDRO PAULO ROSA	5		PARQUE DAS PALMEIRAS		29	284		57,86
2538	01.01.062.0034.001	BRUNO DE PAULA SOUZA	101.906.486-27	Rua	PROJETADA B		LOTE 17	PARQUE DAS PALMEIRAS		062	17		116,1
2544	01.01.062.0052.001	NEUSA LUCIA DOMINGOS	065.882.276-58	Rua	PROJETADA B TV VIGILATO DE OLIVEIRA		LOTE 19	PARQUE DAS PALMEIRAS		062			
2631	01.01.062.0062.001	JACQUIM RODRIGUES DA ROCHA E VITORIA MARIA ALVIM	194.052.006-15	Rua	PROJETADA B		LOTE 20	PARQUE DAS PALMEIRAS		062	20		

Total de registros: 18



**MUNICÍPIO DE PALMA**  
**MUNICÍPIO DE PALMA**  
**Sistema Integrado de Informações Municipais**  
**LISTAGEM DE IMÓVEIS POR - BAIRRO DE LOCALIZAÇÃO : DO BINUCA**  
**ORDENADOS POR : CÓDIGO DO IMÓVEL**

001/001  
 Opção: 2099

N.º Cadastro	Imóvel	Contribuinte	CPF/CNPJ	Tipo	Logradouro de Localização	Nº	Complemento	Bairro	Lotamento	Quadra	Lote	Área do Lote	Área Construída
1711	01.01.053.0390.001	WALTER TITONEI	106.660.366-91	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	291	T PERTO DA OI	DO BINUCA		53	360	0	
1712	01.01.053.0371.001	ALZIRA GERENTE DE ALVES		Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	301		DO BINUCA		53	371	27,88	
1713	01.01.053.0381.001	JOSE DAS G SILVA E MARIA O CARLOS		Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	311		DO BINUCA		53	381	139,23	
1714	01.01.053.0401.001	MARIA DAS GRACAS DE PAULA	872.743.457-53	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	323		DO BINUCA		53	401	84,43	
1715	01.01.053.0418.001	LAURENI MARTINS ALVES	437.957.906-97	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	341		DO BINUCA		53	418	140,22	
1716	01.01.053.0702.001	WALTER TITONEI	106.660.366-91	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	411		DO BINUCA		53	702	22,5	
1717	01.01.053.0759.001	WALTER TITONEI	106.660.366-91	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	905	MARG TABOÕES	DO BINUCA		53	759	32,4	
1718	01.01.053.0759.002	WALTER TITONEI	106.660.366-91	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA		MARG TABOÕES	DO BINUCA		53	759	20,1	
1719	01.01.053.0759.003	WALTER TITONEI	106.660.366-91	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA		MARG TABOÕES	DO BINUCA		53	759	21,92	
1720	01.01.053.0759.004	WALTER TITONEI	106.660.366-91	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA		MARG TABOÕES	DO BINUCA		53	759	22,5	
1721	01.01.053.0759.005	WALTER TITONEI	106.660.366-91	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	330	LOTE	DO BINUCA		54	905	0	
1754	01.01.054.0905.001	PAULO FERNANDES DA SILVA		Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	340	LOTE	DO BINUCA		54	915	0	
1755	01.01.054.0915.001	PAULO FERNANDES DA SILVA		Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	350	LOTE	DO BINUCA		54	925	0	
1756	01.01.054.0925.001	PAULO FERNANDES DA SILVA		Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	360	LOTE	DO BINUCA		54	925	0	
1757	01.01.054.0954.001	PAULO FERNANDES DA SILVA		Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	390	CASA (CLAUDIM)	DO BINUCA		54	964	7,5	
1758	01.01.054.0983.001	NEUSA ELAINE RODRIGUES FERNANDES	026.942.877-19	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	400	SAL POST WAL	DO BINUCA		54	983	74,12	
1759	01.01.054.1010.001	CECILIA PEREIRA RAMIRO	056.152.696-69	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	420	LOTE	DO BINUCA		54	1010	0	
1760	01.01.054.1015.001	MANOEL DE ASSIS SILVA	459.754.347-34	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	428		DO BINUCA		54	1015	0	
1761	01.01.054.1021.001	MANOEL DE ASSIS SILVA		Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	430		DO BINUCA		54	1021	6,6	
1762	01.01.054.1031.001	PAULO FERNANDES DA SILVA		Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	440	LOTE	DO BINUCA		54	1031	0	
1839	01.01.059.0560.001	GMT MAIOLI TOSTES PATRIMONIAL LTDA	28.858.551.0001-90	Rua	EURICO MIGUEL DE PAULA	650		DO BINUCA		59	560	2491,25	
1840	01.01.061.0083.001	ASSOCIAÇÃO DA AGRICULTURA FAMILIAR E DO DESENVOLV	11.288.882.0001-59	Rua	EURICO MIGUEL DE PAULA		SIN	DO BINUCA		61	83	0	
2483	01.01.053.0428.001	ROGÉRIA MARIA DE OLIVEIRA	007.076.697-58	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	351		DO BINUCA		53	428	0	
2487	01.01.054.0860.001	JOSE GUILHERME GONCALVES PINTO	437.969.826-20	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	280	LOTE	DO BINUCA		54	860	0	
2574	01.01.054.0937.001	MARCOS ANTONIO RODRIGUES DE CARVALHO	818.943.256-72	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	320		DO BINUCA		053	01	70	
2576	01.01.053.0480.001	SAMUEL TESTA PEREIRA	017.128.896-30	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	403	LOTE 01	DO BINUCA				70	
2592	01.01.053.0467.001	MARCIOLINO LIMA GALITO E ESPOSA	048.624.076-25	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA		LOTE 02	DO BINUCA			02	70	
2593	01.01.053.0045.001	ESTADO DE MINAS GERAIS	18.716.615.0001-60	Avenida	ESCRIVÃO JOSE BERTOCCHI		FUTUROFORUM	DO BINUCA					
2632	01.01.053.0440.001	VILSON ANTONIO DOS SANTOS JUNIOR	019.741.337-45	Avenida	EURICO MIGUEL DE PAULA	361		DO BINUCA		063			

Total de registros: 29



**MUNICÍPIO DE PALMA**  
**MUNICÍPIO DE PALMA**  
 Sistema Integrado de Informações Municipais  
 LISTAGEM DE IMÓVEIS POR - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA  
 ORDENADOS POR: INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

008/008  
 Opção: 2099

N. Cadastro	Imóvel	Contribuinte	CPF/CNPJ	Tipo	Logradouro de Localização	Nº	Complemento	Bairro	Loteamento	Quadra	Lote	Área do Lote	Área Construída
2074	02.01.017.0226.001	ADRIANA DIAS FORNAZIER SAMUEL	046.768.556-80	Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		17	228	75,24	
2075	02.01.017.0247.001	SEBASTIAO JUSTINO DA CRUZ		Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		17	247	0	
2076	02.01.017.0267.001	THEODORICO TITONELLI - ESP		Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		17	267	46,97	
2077	02.01.017.0274.001	SEBASTIAO JUSTINO DA CRUZ		Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		17	274	0	
2078	02.01.017.0303.001	MARIA APARECIDA DOS SANTOS	015.007.936-20	Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		17	303	46,4	
2079	02.01.017.0348.001	ADILSON TITONELLI	044.815.696-20	Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		17	348	81,18	
2080	02.01.017.0373.001	MINERVINA G DOS SANTOS		Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		17	387	115,74	
2081	02.01.017.0387.001	JOAO P TITONELLI DE SOUZA E IRMAO		Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		17	403	104	
2082	02.01.017.0403.001	CARLA ANDREA DA SILVA MENDONÇA DUARTE	827.487.216-91	Rua	THEODORICO TITONELLI	225	A	CENTRO		17	460	105,6	
2083	02.01.017.0403.001	ASSOCIAÇÃO DE PRODUTORES DE LITE DE PALMA	11.202.335/0001-09	Rua	THEODORICO TITONELLI	225	B	CENTRO		17	460	122,7	
2084	02.01.017.0460.002	ASSOCIAÇÃO DE PRODUTORES DE LITE DE PALMA	11.202.335/0001-09	Rua	THEODORICO TITONELLI	207		CENTRO		17	460	121,23	
2085	02.01.017.0460.003	JOSE ANTONIO DOS SANTOS		Rua	THEODORICO TITONELLI	30	C	CENTRO		17	460	92,04	
2086	02.01.017.0460.004	GERALDO TEIXEIRA DE OLIVEIRA	282.803.506-91	Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		17	474	190,74	
2087	02.01.017.0474.001	ANALIA APARECIDA CARNEIRO DOS SANTOS	080.710.566-00	Rua	JAIR PINTO DE OLIVEIRA	30		CENTRO		17	493	10,56	
2089	02.01.017.0493.001	WANTUL DA CRUZ	136.671.906-97	Rua	JAIR PINTO DE OLIVEIRA			CENTRO		17	726	72	
2090	02.01.017.0728.001	POLIANA SDE RESENDE E CAROLINA S RESEN		Rua	JAIR PINTO DE OLIVEIRA		SAN-CISNEIROS	CENTRO		18	15	46,57	
2091	02.01.018.0015.001	WANTUL DA CRUZ	136.671.906-97	Rua	THEODORICO TITONELLI	100	COMERCIO	CENTRO		18	25	0	
2092	02.01.018.0025.001	SEBASTIAO MAMA DOS SANTOS E ESPOSA	009.051.326-61	Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		18	43	88,96	
2093	02.01.018.0043.001	WILDER ALVES FINAMORE		Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		18	71	154,55	
2094	02.01.018.0071.001	ALOISIO LIMA PIRES	003.410.106-53	Rua	THEODORICO TITONELLI	182	CASA	CENTRO		18	114	17	
2095	02.01.018.0114.001	GILMAR BARBOSA DE OLIVEIRA	082.705.296-05	Rua	THEODORICO TITONELLI	230	COMERCIO	CENTRO		18	114	102,64	
2096	02.01.018.0114.002	JACQUES TITONELLI FERREIRA	871.327.706-59	Rua	THEODORICO TITONELLI	232	DEPOSITO	CENTRO		18	120	127,23	
2097	02.01.018.0120.001	JACQUES TITONELLI FERREIRA	871.327.706-59	Rua	THEODORICO TITONELLI		236 C-MAQUINA	CENTRO		18	132	81,12	
2098	02.01.018.0130.001	FILPE FORNAZIER SAMUEL	086.671.726-67	Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		18	147	0	
2099	02.01.018.0147.001	IVAIR RODRIGUES FERREIRA	020.690.096-49	Rua	THEODORICO TITONELLI	294		CENTRO		18	168	103,7	
2100	02.01.018.0168.001	MARIA TEREZA DOS PASSOS E OUTROS		Rua	THEODORICO TITONELLI			CENTRO		18	203	173,35	
2101	02.01.018.0203.001	JUCILENE TITONELLI G FERREIRA		Rua	THEODORICO TITONELLI	324	SITIO	CENTRO		18	203	173,35	

Total de registros: 272  
**CISNEIROS**



**MUNICÍPIO DE PALMA**  
**MUNICÍPIO DE PALMA**  
 Sistema Integrado de Informações Municipais  
 LISTAGEM DE IMÓVEIS POR - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA  
 ORDENADOS POR: INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

008/008  
 Opção: 2099

N. Cadastro	Imóvel	Contribuinte	CPF/CNPJ	Tipo	Logradouro de Localização	Nº	Complemento	Bairro	Loteamento	Quadra	Lote	Área do Lote	Área Construída
2347	03.01.013.0223.001	FRANCISCO DE PAULA GONCALVES		Rua	ANTONIO DUARTE			CENTRO		13	223	46,45	46,45
2348	03.01.013.0223.001	AFONSO TINOCO FILHO E ESPOSA		Rua	ANTONIO DUARTE	137	ITAPIRUÇU	CENTRO		13	233	35	35
2349	03.01.013.0253.001	MARIA LUIZA CAVALIERE GONELI		Rua	ANTONIO DUARTE			CENTRO		13	253	41,7	41,7
2350	03.01.013.0253.001	MARIA APARECIDA SOARES DE PAULA	072.137.856-80	Rua	ANTONIO DUARTE			CENTRO		13	265	50,4	50,4
2351	03.01.013.0281.001	MARIA LOURENÇA CAETANO DE OLIVEIRA		Rua	ANTONIO DUARTE			CENTRO		13	281	60,51	60,51
2352	03.01.013.0294.001	JOSE GERALDO ARLEU		Rua	ANTONIO DUARTE			CENTRO		13	294	64,2	64,2
2353	03.01.013.0294.001	MARIA LUIZA LACERDA	524.690.187-49	Rua	ANTONIO DUARTE	54		CENTRO		13	364	61,51	61,51
2354	03.01.013.0294.002	EDELMO NATAL LACERDA	041.904.147-86	Rua	ANTONIO DUARTE			CENTRO		13	364	18,2	18,2
2355	03.01.013.0414.001	OSMAR ALMEIDA	332.085.146-20	Rua	ANTONIO DUARTE			CENTRO		13	414	0	0
2356	03.01.013.0424.001	VERA LUCIA DA SILVA SOARES		Rua	ANTONIO DUARTE		S/N	CENTRO		13	424	0	0
2357	03.01.013.0434.001	VIVIAN DA SILVA SOARES		Rua	ANTONIO DUARTE		S/N	CENTRO		13	434	0	0
2358	03.01.013.0444.001	MARILENE RODRIGUES DA SILVA SOARES	007.075.507-85	Rua	ANTONIO DUARTE		S/N.:ITAPIRUÇU	CENTRO		13	444	0	0
2359	03.01.014.0131.001	WALBER REZENDE RUBACK	799.384.507-88	Rua	ANTONIO DUARTE			CENTRO		14	131	54,88	54,88
2360	03.01.016.0194.001	PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMA		Rua	ANTONIO PAES			CENTRO		16	194	0	0

Total de registros: 259

ITAPIRUÇU

**ANEXO 4 – LEI ORÇAMENTÁRIA DE PALMA-MG - 2023****Prefeitura Municipal de Palma****Estado de Minas Gerais**

Praça Getúlio Vargas, n.º26 – Centro – Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

---

**LEI Nº. 1.786, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2022.****“ESTIMA A RECEITA E FIXA A DESPESA DO MUNICÍPIO DE PALMA (MG), PARA O EXERCÍCIO FINANCEIRO DE 2023 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE PALMA, Exmo. SR. HIRAM VINICIUS MENDONÇA FINAMORE, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Palma aprovou e ele, sanciona a seguinte lei:

Art. 1º. Esta Lei estima a Receita e fixa as Despesas do Município de Palma - MG, para o exercício financeiro de 2023, compreendendo:

- I - O Orçamento Fiscal, referente aos Poderes Executivo e Legislativo;
- II - O Orçamento da Seguridade Social, referente aos poderes Executivo e Legislativo.

Art. 2º. A Receita Orçamentária, a preços correntes e conforme a legislação tributária vigente é estimada em R\$ 33.446.000,00 (trinta três milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil reais).]

Art. 3º. As receitas são estimadas por Categoria Econômica, segundo a origem dos recursos, conforme disposto no ANEXO I.

Art. 4º. A receita será realizada com base no produto que for arrecadado, na forma da legislação em vigor, de acordo com o desdobramento constante do Demonstrativo Analítico da Receita por Fonte de Recursos.

Art. 5º. As despesas orçamentárias estão fixadas na ordem de R\$ 33.446.000,00 (trinta três milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil reais), desdobrada nos termos da Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício de 2023, conforme anexos desta Lei;

Art. 6º. Conforme disposto na Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício de 2023, estão plenamente contempladas as prioridades para os investimentos, evidenciando a compatibilidade entre a Lei Orçamentária e o Plano Plurianual.

Art. 7º. A despesa total, fixada por Função, Poderes e Órgãos serão realizadas segundo a discriminação dos anexos desta Lei.

Art. 8º. Para ajustes na programação orçamentária, fica o Poder Executivo e Legislativo, respeitadas as demais prescrições constitucionais e nos termos da Lei nº 4.320/64, autorizados a abrir créditos suplementares até o limite correspondente a 30% (trinta por cento) do total do orçamento, com a finalidade de incorporar valores que excedam as previsões constantes desta Lei, mediante a utilização de recursos disponíveis no art. 43 da Lei nº 4.320/64.

---



## **Prefeitura Municipal de Palma**

### **Estado de Minas Gerais**

Praça Getúlio Vargas, n.º 26 – Centro – Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

Parágrafo único - A abertura de crédito suplementar de que trata o caput deste artigo, poderá conter a inclusão de novas Fontes (Destinação de Recursos) em dotações orçamentárias já existentes.

Art. 9º. As demais alterações orçamentárias caso necessárias, obedecerão ao disposto na Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício de 2023.

Art. 10. A utilização dos recursos da Reserva de Contingência será feita por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal, observadas as condições estabelecidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício de 2023.

Art. 11. Fica o Poder Executivo autorizado a revisar os anexos do Plano Plurianual 2022-2025, e da Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício de 2023 de acordo a proposta orçamentária para o exercício de 2023.

Art. 12. Esta Lei entrará em vigor a partir de 01 de janeiro de 2023, revogados as disposições em contrário.

Palma (MG), 15 de dezembro de 2022.

HIRAM VINICIUS  
MENDONÇA  
FINAMORE28097262649

Assinado de forma digital por  
HIRAM VINICIUS MENDONÇA  
FINAMORE28097262649  
Data: 2022.12.15 10:29:48 -03'00'

HIRAM VINICIUS MENDONÇA FINAMORE  
Prefeito Municipal

## ANEXO 5 – LEI DO PERÍMETRO URBANO DE PALMA-MG



**Prefeitura Municipal de Palma**

Estado de Minas Gerais

Praça Getúlio Vargas, n.º26 – Centro – Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

**PUBLICADO POR AFIXAÇÃO**

EM 23 / 06 / 20 16

*P/p Palma*  
**SEC. M. DE ADMINISTRAÇÃO**

**LEI Nº 1.601, de 23 de junho de 2016.**

**“Delimita o perímetro urbano do Município de Palma - MG, com novas coordenadas”.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE PALMA, Exmo. Sr. Walter Titoneli, usando das suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal de Palma, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** A área total do Perímetro medindo 344,9158 hectares inicia-se no 'vértice P0', com coordenadas (E= 779533.134 m e N= 7635075.649 m) localizado na Rodovia MG-285 onde confronta com Herdeiros de Thófilo Rodrigues Pinto; daí segue deixando a rodovia com o azimute de 172°34'55" e a distância de 330.89 m até o 'vértice P1' com coordenadas (E=779575.854 m e N=7634747.525 m); daí segue com o azimute de 178°35'33" e a distância de 95.81 m até o 'vértice P2' com coordenadas (E=779578.208 m e N=7634651.739 m); daí segue com o azimute de 273°00'14" e a distância de 54.94 m até o 'vértice P3' com coordenadas (E=779523.342 m e N=7634654.618 m); daí segue com o azimute de 258°09'05" e a distância de 142.35 m até o 'vértice P4' com coordenadas (E=779384.023 m e N=7634625.390 m); daí segue com o azimute de 273°19'19" e a distância de 86.26 m até o 'vértice P5' com coordenadas (E=779297.905 m e N=7634630.388 m); daí segue com o azimute de 210°45'12" e a distância de 69.91 m até o 'vértice P6' com coordenadas (E=779262.155 m e N=7634570.306 m); daí segue com o azimute de 180°00'00" e a distância de 33.29 m até o 'vértice P7' com coordenadas (E=779262.155 m e N=7634537.017 m); daí segue com o azimute de 114°08'07" e a distância de 109.54 m até o 'vértice P8' com coordenadas (E=779362.117 m e N=7634492.228 m); daí segue com o azimute de 97°38'43" e a distância de 27.46 m até o 'vértice P9' com coordenadas (E=779389.336 m e N=7634488.574 m); daí segue com o azimute de 140°03'10" e a distância de 48.72 m até o 'vértice P10' com coordenadas (E=779420.616 m e N=7634451.226 m); daí segue com o azimute de 162°27'45" e a distância de 229°44'28" e a distância de 49.36 m até o 'vértice P11' com coordenadas (E=779435.242 m e N=7634404.946 m); daí segue com o azimute de 193°57'01" e a distância de 98.93 m até o 'vértice P12' com coordenadas (E=779397.570 m e N=7634373.045 m); daí segue com o azimute de 215°23'32" e a distância de 119.49 m até o 'vértice P13' com coordenadas (E=779373.720 m e N=7634277.030 m); daí segue com o azimute de 237°31'35" e a distância de 75.34 m até o 'vértice P14' com coordenadas (E=779304.515 m e N=7634179.622 m); daí segue com o azimute de 174°00'55" e a distância de 197.52 m até o 'vértice P15' com coordenadas (E=779240.956 m e N=7634139.172 m); daí segue com o azimute de 167°55'41" e a distância de 125.52 m até o 'vértice P16' com coordenadas (E=779268.104 m e N=7633817.377 m); daí segue com o azimute de 167°55'41" e a distância de 120.83 m até o 'vértice P17' com coordenadas (E=779293.375 m e N=7633699.215 m); daí segue com o azimute de 182°50'48" e a distância de 186.54 m até o 'vértice P18' com coordenadas (E=779284.111 m e N=7633512.908 m) passando a confrontar com Ana Lúcia Soares Pençado; daí segue com o azimute de 219°24'05" e a distância de 25.06 m até o 'vértice P19' com coordenadas (E=779268.207 m e N=7633493.546 m); daí segue com o azimute de 249°14'28" e a distância de 210.07 m até o 'vértice P20' com coordenadas (E=779071.772 m e N=7633419.088 m); daí segue com o azimute de 261°20'05" e a distância de 122.17 m até o 'vértice P21' com coordenadas (E=778951.001 m e N=7633400.682 m) localizado na estrada de chão e passa a confrontar com José dos Santos Areas; daí segue deixando a estrada com o azimute de 246°09'37" e a distância de 239.70 m até o 'vértice P22' com coordenadas (E=778731.755 m e N=7633303.802 m) passando a confrontar com Luiz César Alvim; daí segue com o azimute de 197°54'58" e a distância de 67.98 m até o 'vértice P23' com coordenadas (E=778710.841 m e N=7633239.114 m); daí segue com o azimute de 234°34'39" e a distância de 196.23 m até o 'vértice P24' com coordenadas (E=778550.935 m e N=7633125.380 m) passando a confrontar com Manoel Nogueira; daí segue com o azimute de 313°21'22" e a distância de 132.33 m até o 'vértice P25' com coordenadas (E=778454.720 m e N=7633216.226 m); daí segue com o azimute de 329°33'10" e a distância de 59.92 m até o 'vértice P26' com coordenadas (E=778424.357 m e N=7633267.881 m); daí segue com o azimute de 312°37'11" e a distância de 41.29 m até o 'vértice P27' com coordenadas (E=778393.971 m e N=7633295.842 m); daí segue com o azimute de 331°03'53" e a distância de 162.61 m até o 'vértice P28' com coordenadas (E=778315.296 m e N=7633438.154 m) localizado no bordo do Eucaliptal; daí segue pelo Eucaliptal com o azimute de 199°53'15" e a distância de 180.78 m até o 'vértice P29' com coordenadas (E=778253.800 m e N=7633268.160 m); daí segue com o azimute de 223°55'07" e a distância de 65.58 m até o 'vértice P30' com coordenadas (E=778208.310 m e N=7633220.919 m) passando a confrontar com José de Paula Barbosa; daí segue com o azimute de 306°03'19" e a distância de 192.24 m até o 'vértice P31' com coordenadas (E=778052.892 m e N=7633334.066 m); daí segue com o azimute de 318°23'19" e a distância de 120.64 m até o 'vértice P32' com coordenadas (E=777972.780 m e N=7633424.263 m); daí segue deixando o eucaliptal com o azimute de 297°01'08" e a distância de 99.08 m até o 'vértice P33' com coordenadas (E=777884.509 m e N=7633469.276 m) localizado no bordo da mata; daí segue com o azimute de 181°31'42" e a distância de 225.61 m até o 'vértice P34' com coordenadas (E=777878.492 m e N=7633243.749 m); daí segue entrando pela mata com o azimute de 256°49'35" e a distância de 249.53 m até o 'vértice P35' com coordenadas (E=777635.529 m e N=7633186.880 m) passando a confrontar com João Antônio Pereira; daí segue deixando a mata com o azimute de 243°15'36" e a distância de 119.56 m até o 'vértice P36' com coordenadas (E=777528.754 m e N=7633133.085 m); daí segue com o azimute de



## Prefeitura Municipal de Palma

Estado de Minas Gerais

Praça Getúlio Vargas, n.º26 – Centro – Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

253°22'29" e a distância de 198.03 m até o 'vértice P38' com coordenadas (E=777338.999 m e N=7633076.425 m) passando a confrontar com **Ricardo Pereira de Paula**; daí segue com o azimute de 336°10'46" e a distância de 252.70 m até o 'vértice P39' com coordenadas (E=777236.939 m e N=7633307.599 m); daí segue com o azimute de 287°24'07" e a distância de 174.30 m até o 'vértice P40' com coordenadas (E=777070.620 m e N=7633359.726 m) localizado no córrego onde passa a confrontar com **Gilberto Almeida**; daí segue pelo córrego com o azimute de 12°16'23" e a distância de 124.48 m até o 'vértice P41' com coordenadas (E=777097.080 m e N=7633481.357 m); daí segue com o azimute de 0°20'06" e a distância de 111.46 m até o 'vértice P42' com coordenadas (E=777097.731 m e N=7633592.814 m); daí segue com o azimute de 344°07'50" e a distância de 69.12 m até o 'vértice P43' com coordenadas (E=777078.832 m e N=7633659.295 m); daí segue com o azimute de 4°01'01" e a distância de 43.17 m até o 'vértice P44' com coordenadas (E=777081.856 m e N=7633702.357 m) passando a confrontar com **Walter Titoneli**; daí segue com o azimute de 50°25'53" e a distância de 51.00 m até o 'vértice P45' com coordenadas (E=777121.168 m e N=7633734.843 m); daí segue com o azimute de 22°43'41" e a distância de 35.22 m até o 'vértice P46' com coordenadas (E=777134.776 m e N=7633767.328 m); daí segue com o azimute de 59°45'39" e a distância de 31.50 m até o 'vértice P47' com coordenadas (E=777161.992 m e N=7633783.193 m); daí segue com o azimute de 345°45'49" e a distância de 55.34 m até o 'vértice P48' com coordenadas (E=777148.383 m e N=7633836.831 m); daí segue com o azimute de 292°46'18" e a distância de 63.26 m até o 'vértice P49' com coordenadas (E=777090.051 m e N=7633861.317 m); daí segue com o azimute de 347°43'46" e a distância de 17.78 m até o 'vértice P50' com coordenadas (E=777086.272 m e N=7633878.693 m); daí segue com o azimute de 27°36'16" e a distância de 94.63 m até o 'vértice P51' com coordenadas (E=777130.120 m e N=7633962.550 m); daí segue com o azimute de 90°00'00" e a distância de 46.87 m até o 'vértice P52' com coordenadas (E=777176.992 m e N=7633962.550 m); daí segue com o azimute de 58°55'49" e a distância de 60.02 m até o 'vértice P53' com coordenadas (E=777228.400 m e N=7633993.524 m); daí segue com o azimute de 12°06'09" e a distância de 64.90 m até o 'vértice P54' com coordenadas (E=777242.007 m e N=7634056.984 m); daí segue deixando o córrego com o azimute de 284°59'53" e a distância de 196.59 m até o 'vértice P55' com coordenadas (E=777052.113 m e N=7634107.859 m) localizado em uma estrada de acesso; daí segue pela estrada com o azimute de 275°35'43" e a distância de 77.48 m até o 'vértice P56' com coordenadas (E=776975.001 m e N=7634115.414 m); daí segue com o azimute de 291°12'15" e a distância de 68.93 m até o 'vértice P57' com coordenadas (E=776910.740 m e N=7634140.344 m) passando a confrontar com **José Titoneli**; daí segue deixando a estrada com o azimute de 6°21'34" e a distância de 402.45 m até o 'vértice P58' com coordenadas (E=776955.318 m e N=7634540.322 m); daí segue com o azimute de 45°59'21" e a distância de 32.14 m até o 'vértice P59' com coordenadas (E=776978.433 m e N=7634562.652 m) localizado na Rodovia MG-285; daí segue pela rodovia com o azimute de 97°05'38" e a distância de 156.34 m até o 'vértice P60' com coordenadas (E=777133.574 m e N=7634543.345 m) passando a confrontar com **Paulo César Paula**; daí segue deixando a rodovia com o azimute de 19°49'33" e a distância de 91.83 m até o 'vértice P61' com coordenadas (E=777164.720 m e N=7634629.734 m); daí segue com o azimute de 90°47'03" e a distância de 55.19 m até o 'vértice P62' com coordenadas (E=777219.907 m e N=7634628.979 m); daí segue com o azimute de 139°50'04" e a distância de 248.82 m até o 'vértice P63' com coordenadas (E=777380.396 m e N=7634438.835 m); daí segue com o azimute de 87°52'50" e a distância de 36.17 m até o 'vértice P64' com coordenadas (E=777416.538 m e N=7634440.173 m); daí segue com o azimute de 40°37'16" e a distância de 86.35 m até o 'vértice P65' com coordenadas (E=777472.759 m e N=7634505.717 m); daí segue com o azimute de 63°27'02" e a distância de 52.37 m até o 'vértice P66' com coordenadas (E=777519.609 m e N=7634529.127 m); daí segue com o azimute de 28°22'16" e a distância de 47.89 m até o 'vértice P67' com coordenadas (E=777542.364 m e N=7634571.262 m); daí segue com o azimute de 0°55'34" e a distância de 41.47 m até o 'vértice P68' com coordenadas (E=777543.034 m e N=7634612.729 m) passando a confrontar com **Walter Titoneli**; daí segue com o azimute de 66°22'33" e a distância de 299.78 m até o 'vértice P69' com coordenadas (E=777817.688 m e N=7634732.860 m); daí segue com o azimute de 39°20'49" e a distância de 71.78 m até o 'vértice P70' com coordenadas (E=777863.200 m e N=7634788.372 m); daí segue com o azimute de 101°44'04" e a distância de 152.34 m até o 'vértice P71' com coordenadas (E=778012.358 m e N=7634757.390 m); daí segue com o azimute de 91°30'23" e a distância de 85.15 m até o 'vértice P72' com coordenadas (E=778097.481 m e N=7634755.151 m); daí segue com o azimute de 108°28'45" e a distância de 144.07 m até o 'vértice P73' com coordenadas (E=778234.124 m e N=7634709.486 m); daí segue com o azimute de 98°42'46" e a distância de 75.21 m até o 'vértice P74' com coordenadas (E=778308.470 m e N=7634698.093 m); daí segue com o azimute de 93°52'27" e a distância de 92.86 m até o 'vértice P75' com coordenadas (E=778401.122 m e N=7634691.819 m); daí segue com o azimute de 87°11'31" e a distância de 64.73 m até o 'vértice P76' com coordenadas (E=778465.771 m e N=7634694.990 m) localizado numa estrada de acesso onde passa a confrontar com **José A. Amaral**; daí segue deixando a estrada com o azimute de 103°41'56" e a distância de 159.27 m até o 'vértice P77' com coordenadas (E=778620.511 m e N=7634657.272 m); daí segue com o azimute de 65°27'41" e a distância de 131.25 m até o 'vértice P78' com coordenadas (E=778739.902 m e N=7634711.779 m) localizado na estrada de acesso **Palma / Silveira Carvalho** e passa a confrontar com **Felipe Alvim**; daí segue com o azimute de 55°08'41" e a distância de 190.16 m até o 'vértice P79' com coordenadas (E=778895.944 m e N=7634820.454 m); daí segue com o azimute de 42°51'31" e a distância de 50.18 m até o 'vértice P80' com coordenadas (E=778930.077 m e N=7634857.240 m); daí segue com o azimute de 21°46'07" e a distância de 197.52 m até o 'vértice P81' com coordenadas (E=779003.328 m e N=7635040.671 m); daí segue com o azimute de 36°13'40" e a distância de 412.59 m até o 'vértice P82' com coordenadas (E=779247.168 m e N=7635373.497 m) passando a confrontar com **Herdeiros de Thófilo Rodrigues Pinto**; daí segue com o azimute de 126°55'58" e a distância de 267.35 m até o 'vértice P83' com coordenadas (E=779460.870 m e N=7635212.855 m); daí segue com o azimute de 152°13'29" e a distância de 155.07 m até o 'vértice P84' com coordenadas (E=779533.134 m e N=7635075.649 m); início de descrição.



## Prefeitura Municipal de Palma

Estado de Minas Gerais

Praça Getúlio Vargas, n.º26 – Centro – Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

**Art. 2º** O limite do Perímetro Urbano do Distrito de Distrito de Cisneiros, tem início na Ponte de Ferro sobre o Rio Pomba, daí sobe pela margem direita desse rio, por uma distância de 200 metros daí alcança a estrada para o local denominado "Prainha", volta pela mesma estrada com estrada de saída para Palma, daí segue até a "Chácara do Guedes" (inclusive), daí por esta mesma estrada com fundos de 50 metros até ao Bairro Vicente Gonçalves Mendonça, contorna-o daí cruzando o leito da antiga linha férrea, volta em linha reta e cruza o Ribeirão Capivara, atinge o entroncamento da estrada para o Distrito de Itapiruçu com estrada para a Fazenda da Fortaleza, daí segue em reta até o Cemitério (inclusive), contorna-o e, seguindo em reta, atinge o ponto inicial.

**Art. 3º** O limite do Perímetro Urbano do Distrito de Itapiruçu, tem início no Pontilhão Ferroviário sobre o Ribeirão dos Monos, daí desce por este até a sua foz no Rio Pomba, e por este até defrontar a estrada para Santo Antônio de Pádua-RJ, deste ponto atinge o espigão fronteiro e segue pelo mesmo até a estrada para Recreio – MG.

**Art. 4º** Revoga-se a Lei nº 1.170, de 10 de junho de 1999.

Prefeitura Municipal de Palma (MG), 23 de junho de 2016.

WALTER TITONELI  
Prefeito Municipal

**ANEXO 6 – DECRETO – CRIA O PROGRAMA PALMA REGULARIZA****Prefeitura Municipal de Palma****Estado de Minas Gerais**

Praça Getúlio Vargas, n.º 26 – Centro – Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

---

**DECRETO N.º. 1.653, DE 21 DE JUNHO DE 2022.**

**ALTERA O DECRETO 1.604/21 QUE CRIOU O PROGRAMA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE PALMA-MG E DÁ OUTRAS DISPOSIÇÕES.**

O Prefeito do Município de Palma, do Estado de Minas Gerais, Sr. **HIRAM VINICIUS MENDONÇA FINAMORE**, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, com fundamento no artigo 66, V, Lei Orgânica do Município de Palma-MG, em conformidade com o disposto no art. 13, I, da Lei n.º. 13.465/2017.

**CONSIDERANDO** que o Município tem o dever de formular e desenvolver no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de competitividade, sustentabilidade econômica, social e ambiental, ordenação territorial, eficiência energética e complexidade funcional, buscando que o solo se ocupe de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional;

**CONSIDERANDO** que compete ao Município promover a regularização fundiária urbana REURB, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais;

**CONSIDERANDO** que constituem objetivos da REURB: identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida; ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados; promover a integração social e a geração de emprego e renda; conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus



## Prefeitura Municipal de Palma

Estado de Minas Gerais

Praça Getúlio Vargas, n.º26 – Centro – Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

habitantes; e concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

**CONSIDERANDO** o disposto na Lei Federal nº. 13.465, de 11 de julho 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, dentre outros assuntos.

**DECRETA**, que o Decreto nº. 1.604/2021 passará a vigor com a seguinte redação:

**Art. 1º** No âmbito do Município de Palma-MG, fica criado o programa de Regularização Fundiária Urbana – REURB, denominado “PALMA REGULARIZA”.

**Art. 2º** Fica instituída a Comissão Municipal para Regularização Fundiária Urbana, que possui caráter social, composta e desde já nomeada com os seguintes membros:

NOME	ÓRGÃO REPRESENTADO	MASP
JOÃO PAULO PEREIRA DE PAULA	SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA	2018
DHIONATHAN OLIVEIRA DO SANTOS	PROCURADORIA GERAL	1488
ROSANGELA MARIA DAHER DE PAULA	SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	2026
DANIELLE MANSUR BITTENCOURT	SETOR DE TRIBUTOS	1520
PEDRO DE OLIVEIRA PAULA	SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS	2013

para que, sob a Presidência do primeiro, classifique e fixe uma das modalidades da Reurb ou promova o indeferimento fundamentado do requerimento em até 180 (cento e oitenta) dias, nos termos dos artigos 32 da Lei nº. 13.465/17.

**Parágrafo único.** A Comissão deverá, entre outras funções já estabelecidas na Lei 13.465/2017:

- I. definir os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso (art. 36, §4º da Lei 13.465/17);
- II. aprovar e cumprir o cronograma para término das etapas referentes às buscas cartorárias, notificações, elaboração do projeto de regularização fundiária e



## Prefeitura Municipal de Palma

Estado de Minas Gerais

Praça Getúlio Vargas, n.º26 – Centro – Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906-0001-32

- dos estudos técnicos para as áreas de risco ou consolidações urbanas em áreas ambientalmente protegidas;
- III. proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, caso já não tenha sido fornecido pelo legitimado requerente;
  - IV. notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação;
  - V. receber as impugnações e promover procedimento extrajudicial de composição de conflitos, fazendo uso, inclusive, da arbitragem ou poderão instalar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local ou, ainda, celebrar termo de ajustes com o Tribunal de Justiça estadual;
  - VI. lavrar o auto de demarcação urbanística, caso pretenda realizar o procedimento com demarcação urbanística prévia; (art. 19 da Lei 13.465/17);
  - VII. na Reurb-S: operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e se for operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; (art. 33 da Lei 13.465/17), exceto quando houver interesse disposto no § 2 do artigo 33 da Lei 13.465/17 que autoriza na seguinte forma: "na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 desta Lei.";
  - VIII. na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da



## Prefeitura Municipal de Palma

Estado de Minas Gerais

Praça Getúlio Vargas, n.º26 – Centro – Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários;

- IX. elaborar ou aprovar o projeto de regularização fundiária;
- X. celebrar o termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX do artigo 35 da Lei 13.465/17;
- XI. emitir a Certidão de Regularização Fundiária, acompanhado da titulação final (legitimação fundiária, concessão de direito real de uso ou de moradia e legitimação de posse, doação ou compra e venda de bem público);
- XII. Emitir conclusão formal do procedimento;

**Art. 3º** A participação na comissão será prioritária, de relevante interesse público e sem ônus financeiro para a Administração Pública Municipal.

**Art. 4º** A Comissão terá, para cada REURB instaurada, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para cumprir as obrigações previstas em Lei, prorrogável por igual período mediante justificativa.

**Art. 5º** Este decreto entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

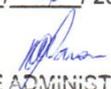
Publique-se, registre-se, cumpra-se.

  
**HIRAM VINICIUS MENDONÇA FINAMORE**  
 Prefeito Municipal

Palma-MG, 21 de junho de 2022.

PUBLICADO POR AFIXAÇÃO

EM 21 / 06 / 2022

  
 SEC. M. DE ADMINISTRAÇÃO

**ANEXO 7 – PORTARIA – INSTAURA O PROGRAMA PALMA REGULARIZA****Prefeitura Municipal de Palma**

Estado de Minas Gerais

Praça Getúlio Vargas, n.º26 – Centro – Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

**PORTARIA Nº. 6.198, DE 21 DE JUNHO DE 2022.**

PUBLICADO POR AFIXAÇÃO

EM 21 / 06 / 2022

SEC. M. DE ADMINISTRAÇÃO

**“DETERMINA A INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO 1 DE CISNEIROS, NO MUNICÍPIO DE PALMA-MG”.**

O Prefeito do Município de Palma, do Estado de Minas Gerais, Sr. **HIRAM VINICIUS MENDONÇA FINAMORE**, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, com fundamento no artigo 66, V, Lei Orgânica do Município de Palma-MG, em conformidade com o disposto no art. 14, I, da Lei nº 13.465/2017,

**CONSIDERANDO** o direito constitucional de propriedade bem como o exercício de sua função social, pautado também pelo princípio da dignidade da pessoa humana, com o objetivo de ampliar o acesso à terra urbanizada, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais a serem regularizados.

**RESOLVE**

**Art. 1º** - Determinar a instauração de Procedimento Administrativo para realização de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) sobre o Núcleo denominado “1 de Cisneiros”, devendo a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos tomar as providências necessárias para a abertura do referido procedimento.

**Art. 2º** - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Publique-se, registre-se, cumpra-se.

Palma-MG, 21 de junho de 2022.



**HIRAM VINICIUS MENDONÇA FINAMORE**

Prefeito Municipal

**ANEXO 8 – DECRETO – REURB'S – FAIXA DE RENDA****Prefeitura Municipal de Palma****Estado de Minas Gerais**

Praça Getúlio Vargas, n.º26 – Centro – Palma / MG

CEP: 36.750-000

CNPJ: 17.734.906/0001-32

**DECRETO Nº. 1.654, DE 21 DE JUNHO DE 2022.**

PUBLICADO POR AFIXAÇÃO

EM 21 / 06 / 2022

SEC. M. DE ADMINISTRAÇÃO

**“ALTERA O DECRETO 1.604/21 QUE CRIOU O PROGRAMA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE PALMA-MG E DÁ OUTRAS DISPOSIÇÕES”.**

O Prefeito do Município de Palma, do Estado de Minas Gerais, Sr. **HIRAM VINICIUS MENDONÇA FINAMORE**, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, com fundamento no artigo 66, V, Lei Orgânica do Município de Palma-MG, em conformidade com o disposto no art. 13, I, da Lei nº 13.465/2017 c/c art. 1º, §2º, I, do Decreto-Lei nº. 1.876/1981.

**CONSIDERANDO** o objetivo de ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais a serem regularizados.

**DECRETA:**

**Art. 1º** - No âmbito do Núcleo 1 de Cisneiros, do Programa **PALMA REGULARIZA**, fica declarada como “População de Baixa Renda”, aquela que possuir renda familiar mensal igual ou inferior ao valor correspondente a 4 (quatro) salários mínimos vigentes.

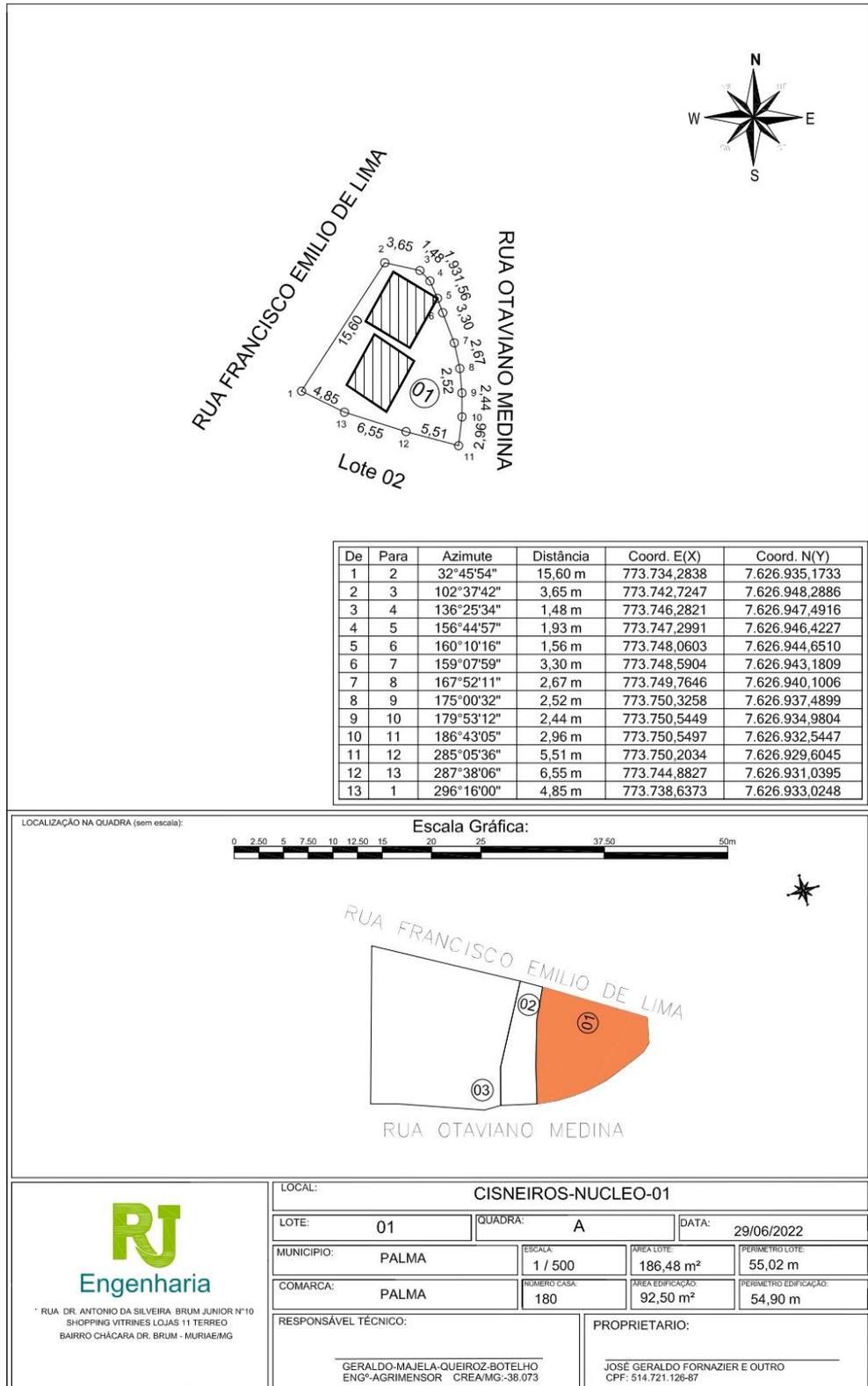
**Art. 2º** - Este decreto entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publique-se, registre-se, cumpra-se.

Palma-MG, 21 de junho de 2022.

  
**HIRAM VINICIUS MENDONÇA FINAMORE**  
 Prefeito Municipal

**ANEXO 9 – CROQUI – LOTE 02 – NÚCLEO 01 - CISNEIROS**



A4 = (297mm x 210mm)

## ANEXO 10 – CARTAZ REURB



### “REGULARIZA PALMA”

A Prefeitura Municipal de Palma está iniciando o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana. Este projeto tem o objetivo de regularizar a situação dos “terrenos” que não possuem registro em cartório (ESCRITURA).

#### **TODOS TERÃO ACESSO À REURB!**

As famílias com renda de até 5 (cinco) salários mínimos são classificadas como REURB de Interesse Social (REURB-S) e poderão receber o registro do imóvel gratuitamente, desde que não possuam outro imóvel em nome do beneficiário.

As demais famílias, classificadas como REURB de Interesse Específico (REURB-E), ou REURB-S que tenha outro imóvel em seu nome, poderão ter acesso ao serviço, mas devem arcar com os custos de cartório e execução.

#### QUAIS DOCUMENTOS PROVIDENCIAR?

Com o intuito de agilizar e garantir o bom andamento do processo solicitamos que providencie os seguintes documentos que deverão ser apresentados no dia 11/04/22 na escola Estadual São José, a partir de 9:30h.

##### Documentos Pessoais:

- Documento de Identidade com foto (RG, Carteira de trabalho ou Habilitação);
- CPF caso não conste no documento de Identidade;
- Certidão de casamento (casados, separados, divorciados, viúvos, etc);
- Certidão de nascimento (solteiros);
- Escritura de Pacto Antenupcial (somente quem for casado antes de 27/12/1977 com comunhão parcial ou separação de bens, ou, após esta data, com comunhão universal ou separação de bens.

##### Documentos do Terreno:

- Documento que comprove a posse (contrato, alvará, Recibo, Escritura, IPTU, conta de água, luz, telefone fixo, etc.);
- Caso não possua qualquer documento que comprove a posse sobre o imóvel, apresentar declaração dos vizinhos afirmando que o imóvel já existia em período anterior a 22 de dezembro de 2016 e que o beneficiário é o posseiro.

##### OBSERVAÇÃO:

- Será disponibilizado modelo de declaração.
- O serviço de cadastro in loco será realizado em etapas, favor aguardar a comunicação da data que será feito em seu respectivo núcleo.

