



UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
Faculdade de Direito

PLANO DE ENSINO DE DISCIPLINA

Versão Curricular: Atual

Nome da disciplina: INU Legislab - Legislação e Políticas Públicas: Cidades, Governança, Regulação e Mercado Imobiliário

Código: INU 030

Tipo: () Obrigatória

() Optativa

(x) Eletiva

Docente: Fabiana de Menezes Soares

Residente Pós Doutoral: Paula Gomes de Magalhães

Horário: Quarta-feira : 17:30h - 18:30h

Quantidade: 16 alunos

- 08 Direito e/ou Ciências do Estado, Gestão Pública (a partir do 5º período)
- 08 demais cursos (preferência arquitetura e engenharia)

Carga horária: 30 horas-aula

Créditos: 2

Período: 2026/2

Pré-requisitos/conhecimentos prévios. Recomenda-se interesse em desenvolvimento urbano, mercado imobiliário, construção civil, planejamento urbano, políticas públicas, inovação e transformação digital. Conhecimentos básicos sobre organização das cidades, propriedade imobiliária e funcionamento das instituições públicas podem contribuir para o melhor aproveitamento da disciplina.

EMENTA

Introdução à governança legislativo-regulatória aplicada ao desenvolvimento urbano e imobiliário. Estudo da estrutura do mercado imobiliário e da indústria da construção, dos agentes públicos e privados envolvidos na produção do espaço urbano e dos fatores que influenciam a viabilidade de empreendimentos. Análise da interação entre planejamento

urbano, regulação, gestão pública, sistema registral e desenvolvimento imobiliário. Compreensão dos processos de aprovação, regularização, implantação e gestão de empreendimentos, considerando seus aspectos técnicos, jurídicos, econômicos e institucionais. Avaliação dos impactos da legislação, da burocracia, das políticas públicas e das decisões administrativas sobre o ambiente de negócios, a segurança jurídica e o desenvolvimento das cidades. Aplicação de tecnologias digitais, inteligência artificial, integração de dados, geodireito, interoperabilidade e ferramentas de análise de impacto legislativo e regulatório voltadas à simplificação de processos, à redução de riscos e à melhoria da tomada de decisões. Introdução à linguagem simples, Visual Law, Legística e metodologias de inovação aplicadas à formulação de soluções para desafios urbanos e regulatórios. Desenvolvimento de estudos de caso e análise de experiências práticas relacionadas ao planejamento, à regularização, à estruturação e à implementação de empreendimentos imobiliários e projetos arquitetônicos.

UNIDADES DE ENSINO

Unidade 1 – Mercado Imobiliário, Desenvolvimento Urbano e Produção do Espaço

Estrutura e dinâmica do mercado imobiliário e da indústria da construção. Principais agentes envolvidos no desenvolvimento urbano e imobiliário: arquitetos, engenheiros, advogados, incorporadores, investidores, gestores públicos, cartórios, órgãos de controle e instituições financeiras. Produção do espaço urbano e desenvolvimento territorial. Ciclo de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e sua relação com o planejamento urbano. Noções de viabilidade técnica, econômica, jurídica, regulatória e institucional.

Unidade 2 – Governança Urbana, Planejamento e Gestão Pública

Fundamentos da governança pública e urbana. Planejamento urbano e instrumentos de ordenação territorial. Plano Diretor, zoneamento, parcelamento do solo e políticas públicas urbanas. Papel da Administração Pública no desenvolvimento das cidades. Coordenação institucional, capacidade estatal e eficiência administrativa. Impactos da regulação, da burocracia e das decisões administrativas sobre investimentos, empreendimentos e desenvolvimento urbano. Articulação estratégica para a eficácia das políticas públicas relacionadas ao mercado imobiliário.

Unidade 3 – Regularização Imobiliária, Registro de Imóveis e Segurança Jurídica

Estrutura e funcionamento do sistema registral brasileiro. Matrícula imobiliária e análise das informações relevantes para projetos e empreendimentos. Regularização imobiliária e prevenção de riscos jurídicos e econômicos. Restrições urbanísticas, registrais, ambientais e administrativas que afetam o desenvolvimento imobiliário. Segurança jurídica, estabilidade institucional e desenvolvimento econômico. O papel dos registros públicos na governança territorial.

Unidade 4 – Estruturação e Implementação de Empreendimentos Imobiliários

Fundamentos da incorporação imobiliária e da estruturação de empreendimentos. Aquisição, desenvolvimento e aproveitamento de áreas urbanas. Integração entre projeto, engenharia, regulação urbanística, registro imobiliário e gestão de negócios. Principais desafios jurídicos, regulatórios, financeiros e operacionais enfrentados pelos agentes do



setor. Gestão de riscos, tomada de decisão e coordenação de stakeholders no ciclo de desenvolvimento imobiliário.

Unidade 5 – Dados, Tecnologia, Inteligência Artificial e Transformação Digital

Transformação digital aplicada ao mercado imobiliário, à gestão pública e aos serviços registrais. Gestão do conhecimento, produção de evidências e uso estratégico de dados para a tomada de decisão. Integração de dados, interoperabilidade e governança da informação. Inteligência artificial aplicada à gestão pública, ao mercado imobiliário e à atividade regulatória. Automação de processos, simplificação procedimental e inovação institucional. Fundamentos da Avaliação de Impacto Regulatório (AIR) e da Avaliação de Impacto Legislativo (AIL) aplicadas à formulação, implementação e avaliação de políticas públicas e atos normativos.

Unidade 6 – Linguagem Simples, Visual Law e Inovação na Comunicação Institucional

Comunicação como instrumento de governança, transparência e eficiência institucional. Princípios da Linguagem Simples (Plain Language) aplicados à legislação, aos atos administrativos, aos contratos, aos documentos urbanísticos e aos procedimentos de regularização imobiliária. Fundamentos do Visual Law, do Legal Design e da comunicação centrada no usuário. Estratégias para redução de assimetrias informacionais, ampliação do acesso à informação, prevenção de conflitos e fortalecimento da participação social. Aplicações práticas da simplificação da linguagem e da comunicação visual em projetos urbanos, empreendimentos imobiliários, serviços registrais e gestão pública.

Unidade 7 – Legística, Qualidade Regulatória e Elaboração Normativa

Fundamentos da Legística e da qualidade legislativa. Complexidade normativa e seus impactos sobre a Administração Pública, o desenvolvimento econômico e o mercado imobiliário. Instituições legislativas, processo de elaboração normativa e interação entre Poder Legislativo, Administração Pública e sociedade. Relação entre problemas públicos, políticas públicas e regulação. Metodologia de Legística de Delley aplicada à formulação, implementação e avaliação de atos normativos. Diagnóstico de problemas regulatórios, coleta e tratamento de dados, análise de alternativas e tomada de decisão baseada em evidências. Mapeamento de atores, grupos de interesse e impactos regulatórios. Linguagem cidadã, clareza normativa e acessibilidade da informação. Estruturação de propostas legislativas e regulatórias orientadas por evidências.

Unidade 8 – Laboratório de Casos: Governança Urbana, Mercado Imobiliário e Inovação Regulatória

Desenvolvimento de atividades práticas baseadas em casos reais relacionados ao planejamento urbano, regularização imobiliária, incorporação imobiliária, desenvolvimento econômico, gestão pública e produção normativa. Aplicação das metodologias da Legística, do Design Thinking, da Avaliação de Impacto Regulatório e da análise de políticas públicas na construção de soluções para problemas complexos. Elaboração de diagnósticos, relatórios técnicos e propostas legislativas, regulatórias e administrativas voltadas à melhoria de processos, redução de riscos e fortalecimento da governança urbana e imobiliária. Utilização das casotecas desenvolvidas no âmbito do LegisLab.



Desenvolvimento de projetos em equipe, acompanhamento tutorial e apresentação de soluções para desafios reais do setor público e do mercado imobiliário.

Bibliografia básica

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO (FIESP); CENTRO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO (CIESP). Burocracia na construção: o custo da ineficiência nos processos. 2023. Disponível em <https://www.fiesp.com.br/indices-pesquisas-e-publicacoes/burocracia-na-construcao-2023-2/file-20230914150107-fiespburocracia-na-construcao2023/>

DELLEY, Jean-Daniel. Pensar A Lei: Introdução a um Procedimento Metódico. Disponível em: <https://dspace.almg.gov.br/bitstream/11037/1107/1/1107.pdf>

SOARES, Fabiana de Menezes; KAITEL, Cristiane Silva; PRETE, Esther Kulkamp Eyng (org.). Estudos em Legística. Florianópolis: Editora Tribo, 2019, 285p. ISBN (digital): 978-65-80478-10-1. Disponível em: https://www.direito.ufmg.br/wp-content/uploads/2019/10/Miolo_Estudos-em-Legi%CC%81stica-Final2.pdf.

MAGALHÃES, Paula Gomes de. Incorporação imobiliária: uso de sistemas tecnológicos para avaliação legislativo-regulatória. Tese (Doutorado em Direito) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2025. Disponível em <https://repositorio.ufmg.br/items/b4ce3c5c-94d7-44cf-860b-0f5e37f7f5dc>

Observatório do Registro - Sérgio Jacomino: www.observatoriodoregistro.com.br

Bibliografia complementar

SNELLEN, Ignace. ICTs, bureaucracies, and the future of democracy. Communications of the ACM, New York, v. 44, n. 1, jan. 2001. Disponível em: <https://dl.acm.org/doi/pdf/10.1145/357489.357504>.

SOARES, Fabiana de Menezes; HERMONT, Thiago; MAGALHÃES, Paula Gomes de (org.). Avaliação Legislativa no Brasil: efeitos da Emenda Constitucional nº 109, art. 37, §16. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2023. 248p. ISBN 978-65-252-8061-5.

SOARES, Fabiana de Menezes. Legística e desenvolvimento: a qualidade da lei no quadro da otimização de uma melhor legislação. Revista da Faculdade de Direito da UFMG. Belo Horizonte, no 50, p. 124-142, jan. 3 jul., 2007. Disponível em <<https://www.direito.ufmg.br/revista/articles/31.pdf>>.

JACOMINO, Sergio. SREI - Blockchain Registral. XXI Congresso Internacional de Direito Registral [apresentação], 2018. Disponível em: <https://cartorios.org/wp-content/uploads/2022/03/SREI-%E2%80%93-BLOCKCHAIN-REGISTRAL.pptx>.



FREITAS, Eliezer da Silva. Gestão do conhecimento na administração pública: tendências de aprimoramento dos tribunais de contas. 2016. In ESCOLA NACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (ENAP). Gestão do conhecimento: Teorias e Práticas. Fundação Escola Nacional de Administração Pública. Diretoria de Desenvolvimento Profissional. Brasília: DF, 2022. Disponível em: <https://repositorio.enap.gov.br/jspui/bitstream/1/7695/1/Gestao%20do%20Conhecimento.pdf> .

ESCOLA NACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (ENAP). Análise de Impacto Regulatório: conceitos fundamentais - Módulo 1: Política e Análise Regulatória. Curso, Turma 2020. Brasília, DF: ENAP, 2020. Disponível em: <https://repositorio.enap.gov.br/jspui/bitstream/1/6973/1/M%C3%B3dulo%201%20-%20Pol%C3%ADtica%20e%20An%C3%A1lise%20Regulat%C3%B3ria.pdf>.

