

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO PARANÁ – PUCPR
ESCOLA DE BELAS ARTES
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GESTÃO URBANA – PPGTU

EVERTON NARCISO DE OLIVEIRA

ANTIGOS DILEMAS PARA NOVOS INSTRUMENTOS:
INTERFACES DO MERCADO IMOBILIÁRIO (IN)FORMAL NA REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

CURITIBA
2024

EVERTON NARCISO DE OLIVEIRA

ANTIGOS DILEMAS PARA NOVOS INSTRUMENTOS:
INTERFACES DO MERCADO IMOBILIÁRIO (IN)FORMAL NA REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Tese apresentada ao Programa de Pós-graduação em Gestão Urbana da Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PPGTU/PUCPR), como requisito para o título de Doutor em Gestão Urbana.

Orientador: Prof. Dr. Paulo Nascimento Neto

Coorientador: Prof. Dr. Edilberto Nunes de Moura

CURITIBA

2024

Dados da Catalogação na Publicação
Pontifícia Universidade Católica do Paraná
Sistema Integrado de Bibliotecas – SIBI/PUCPR
Biblioteca Central

Gisele
CRB

O48a
2024

Oliveira, Everton Narciso de
Antigos dilemas para novos instrumentos : interfaces do mercado imobiliário
(in)formal na regularização fundiária de interesse social / Everton Narciso de
Oliveira ; orientador: Paulo Nascimento Neto ; coorientador: Edilberto Nunes de
Moura. – 2024.
173 f. ; il. : 30 cm

Tese (doutorado) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba,
2024

Bibliografia: f. 125-140

1. Planejamento urbano. 2. Regularização fundiária. 3. Mercado imobiliário.
4. Gentrificação. 5. Política urbana. I. Nascimento Neto, Paulo. II. Moura, Edilberto
Nunes de. III. Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Programa de Pós-
Graduação em Gestão Urbana. IV. Título.

CDD. 20. ed. – 711.4

Alves –
9/1578

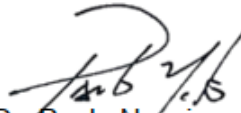
TERMO DE APROVAÇÃO

ANTIGOS DILEMAS PARA NOVOS INSTRUMENTOS: INTERFACES DO MERCADO IMOBILIÁRIO (IN)FORMAL NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Por

EVERTON NARCISO DE OLIVEIRA

Tese aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Doutor no Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana, na modalidade Doutorado Institucional – DINTER, em parceria entre a Pontifícia Universidade Católica do Paraná e o Centro Universitário de Goiatuba, área de concentração em Gestão Urbana.



Prof. Dr. Paulo Nascimento Neto
Coordenador do PPGTU/PUCPR
Orientador – PPGTU/PUCPR



Prof. Dr. Edilberto Nunes de Moura
Coorientador – PUCPR



Profª Dra. Geisa Bugs
PPGTU/PUCPR

Documento assinado digitalmente
LUCIENE PIMENTEL DA SILVA
Data: 06/12/2024 15:23:07-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Profª. Dra. Luciene Pimentel da Silva
PPGTU/PUCPR

Profª. Dra. Lucia Maria Moraes
PUC/GO

Documento assinado digitalmente
LUCIA MARIA MORAES
Data: 07/12/2024 12:25:15-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

PROF. DR. PEDRO DULTRA BRITTO
UFPB

Documento assinado digitalmente
PEDRO DULTRA BRITTO
Data: 28/01/2025 17:38:12-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Curitiba, 03 de dezembro de 2024.

AGRADECIMENTOS

Ao longo da jornada que culminou na presente tese de doutorado, encontrei o apoio e a colaboração de diversas pessoas essenciais para o meu sucesso. Com profunda gratidão, dedico este espaço para reconhecer suas contribuições.

Primeiramente, a Deus por me dar força, sabedoria e acima de tudo saúde e motivação para persistir, agradeço aos meus orientadores, Prof. Dr. Paulo Nascimento Neto e Prof. Dr. Edilberto Nunes de Moura, por sua inestimável orientação, mentoria e apoio constante. Sua expertise, dedicação e incentivo me guiaram durante os desafios da pesquisa e me inspiraram a buscar a excelência em meu trabalho.

Aos meus colegas de Programa de Pós-graduação em Gestão Urbana (PPGTU) – Curso de Doutorado da Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR), pelas valiosas discussões, pelo apoio mútuo e pela amizade construída ao longo dos anos. A presença de vocês tornou a jornada mais leve e enriquecedora!

À minha família e amigos, pelo amor incondicional, apoio constante e incentivo durante a minha trajetória acadêmica. Em especial, agradeço ao meu Papai Gilmar Pascoal de Oliveira, por poder acompanhar e ver um pouco da história que ajudou a construir ao longo de 45 anos de luta em prol do Jardim Nova Esperança – Goiânia/GO. Isso me proporcionou força e motivação para superar os desafios e alcançar meus objetivos, e por intermédio de minha Esposa Quézia de Pádua Braga Oliveira, que esteve constantemente ao meu lado nesta jornada.

Não poderia deixar de falar dos sonhos de minha Mamãe Sônia Narcisa de Oliveira, que no início da vida estudantil de seus dois filhos (minha querida irmã Maraiza Narcisa de Oliveira Tomé) esperava que os mesmos chegassem ao ensino superior a nível de graduação completo, hoje com toda certeza aponto que pude ir muito mais longe motivado pelos sonhos de uma mulher do lar e de um mestre de obras.

E a todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a realização deste trabalho. Sem o apoio e a colaboração de cada um, o projeto não teria sido possível.

RESUMO

A presente pesquisa visa avaliar as intersecções entre os mercados imobiliários formal e informal no contexto da regularização fundiária de interesse social, com foco no impacto das políticas de formalização sobre os preços dos imóveis e as dinâmicas de valorização. O principal problema a ser abordado reside na complexa relação entre os mercados formal e informal durante os processos de regularização fundiária e seus efeitos no acesso à moradia, na especulação imobiliária e na exclusão social. A justificativa para o estudo surge da urbanização desigual na América Latina, que tem gerado uma elevada quantidade de assentamentos informais e, conseqüentemente, uma dificuldade na efetivação do direito à moradia. Apesar das políticas públicas de regularização fundiária, esses processos frequentemente estimulam práticas especulativas, excluem moradores originais e acentuam a gentrificação, demonstrando contradições no planejamento urbano e nas ações estatais. Com base no Bairro Jardim Nova Esperança, em Goiânia, Goiás, como estudo de caso, foi realizada uma investigação que combinou análise histórica, entrevistas com moradores e técnicas de modelagem estatística para examinar como a regularização fundiária afeta os valores dos imóveis e as dinâmicas sociais locais. A pesquisa parte da hipótese de que a formalização da posse eleva os preços tanto nos mercados formais quanto informais, estimulando práticas especulativas. Os resultados revelaram que, embora a regularização traga estabilidade e previsibilidade para o mercado formal, não resolve questões estruturais, como a especulação imobiliária e a exclusão social. Assim, o estudo conclui que políticas públicas complementares são essenciais para proteger os direitos dos moradores vulneráveis e controlar as práticas especulativas, promovendo justiça urbana e efetivação do direito à moradia.

Palavras-chave: Regularização Fundiária; Mercado Imobiliário; Especulação Imobiliária; Gentrificação; Políticas Urbanas; Justiça Urbana.

ABSTRACT

This research aims to evaluate the intersections between formal and informal real estate markets in the context of social interest land regularization, focusing on the impact of formalization policies on property prices and valuation dynamics. The central problem to be addressed lies in the complex relationship between formal and informal markets during land regularization processes and their effects on access to housing, real estate speculation, and social exclusion. The justification for this study arises from the unequal urbanization in Latin America, which has led to a high number of informal settlements and, consequently, challenges in realizing the right to housing. Despite public land regularization policies, these processes often stimulate speculative practices, exclude original residents, and exacerbate gentrification, demonstrating contradictions in urban planning and state actions. Based on the neighborhood Jardim Nova Esperança in Goiânia, Goiás, Brazil, as a case study, an investigation was conducted that combined historical analysis, interviews with residents, and statistical modeling techniques to examine how land regularization affects property values and local social dynamics. The research is based on the hypothesis that formalization of ownership raises prices in both formal and informal markets, stimulating speculative practices. The results revealed that while regularization brings stability and predictability to the formal market, it does not resolve structural issues such as real estate speculation and social exclusion. Thus, the study concludes that complementary public policies are essential to protect the rights of vulnerable residents and control speculative practices, promoting urban justice and the realization of the right to housing.

Keywords: *Land Regularization; Real Estate Market; Real Estate Speculation; Gentrification; Urban Policies; Urban Justice.*

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Do direto a moradia à negação da propriedade	18
Figura 2: A racionalidade da cidade com-fusa	34
Figura 3: Mapa de localização do Bairro Jardim Nova Esperança, Goiânia (GO)....	70
Figura 4: Linha do tempo dos fatos históricos que envolvem o Jardim Nova Esperança	83
Figura 5: Mapa de localização dos imóveis levantados no Bairro Jardim Nova Esperança.....	99
Figura 6: Mapa de calor do valor por m ² dos imóveis no Bairro Jardim Nova Esperança	101
Figura 7: Mapa de calor da idade aparente dos imóveis no Bairro Jardim Nova Esperança.....	102
Figura 8: Mapa de calor da área privativa dos imóveis no Bairro Jardim Nova Esperança.....	104
Figura 9: Histograma com densidade de frequência e boxplot com densidade de frequência para o valor do m ² dos imóveis regularizados e não regularizados.....	106
Figura 10: Histograma com densidade de frequência e boxplot com densidade de frequência para o valor total dos imóveis regularizados e não regularizados	107
Figura 11: Histograma com densidade de frequência e boxplot com densidade de frequência para o valor total dos imóveis regularizados e não regularizados	107
Figura 12: Histograma com densidade de frequência e boxplot com densidade de frequência para a área total dos imóveis regularizados e não regularizados.....	108
Figura 13: Histograma com densidade de frequência e boxplot com densidade de frequência para Idade aparente dos imóveis regularizados e não regularizados....	109
Figura 14: Histograma com densidade de frequência e boxplot com densidade de frequência para grau de proximidade a equipamentos públicos dos imóveis regularizados e não regularizados.....	109
Figura 15: Histograma com densidade de frequência e boxplot com densidade de frequência para grau de proximidade a comércios dos imóveis regularizados e não regularizados.	110
Figura 16: Dispersão e análise de correlação de Pearson entre a área total e o valor do m ² dos imóveis regularizados e não regularizados.....	111
Figura 17: Dispersão e análise de correlação de Pearson entre a área privativa e o	

valor do m ² dos imóveis regularizados e não regularizados.....	112
Figura 18: Dispersão e análise de correlação de Pearson entre a área privativa e o valor do m ² dos imóveis regularizados e não regularizados.....	112
Figura 19: Dispersão e análise de correlação de Spearman entre a proximidade a equipamentos públicos e o valor do m ² dos imóveis regularizados e não regularizados	113
Figura 20: Dispersão e análise de correlação de Spearman entre a proximidade a comércios e o valor do m ² dos imóveis regularizados e não regularizados	114

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Síntese da situação fundiária da região noroeste de Goiânia (GO).....	84
Tabela 2: Resumo da estatística descritiva dos dados imobiliários	98
Tabela 3: Resultado da análise de variância pelo teste não paramétrico de Kruskal-Wallis entre os imóveis regularizados e não regularizados	115
Tabela 4: Resumo dos resultados dos quatro modelos no SISDEA	116

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Resumo com resultados das entrevistas	97
--	----

LISTA DE ABREVIATURAS, SÍMBOLOS E SIGLAS

ADPF	Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental
APP	Área de Preservação Permanente
Av.	Avenida
BNH	Banco Nacional da Habitação
CC	Código Civil
CEF	Caixa Econômica Federal
COHAB-GO	Companhia de Habitação do Estado de Goiás
COVID-19	<i>Coronavirus Disease 2019</i> (Doença do Novo Coronavírus 2019)
CPT	Comissão Pastoral da Terra
CRAS	Centro de Referência da Assistência Social
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
CRFB	Constituição da República Federativa do Brasil
DUDH	Declaração Universal dos Direitos Humanos
EC	Estatuto da Cidade
FEGIP	Federação Goiana dos Inquilinos e Posseiros
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
GO	Goiás
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDW	<i>Inverse Distance Weighting</i> (Interpolação pelo Inverso da Distância)
IPLAN	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano
Jd.	Jardim
LC	Lei Complementar
Lt.	Lote
m ²	Metro Quadrado
MP	Medida Provisória
OCDE	Organização para a Cooperação e o Desenvolvimento Econômico
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
ONG	Organização não Governamental
ONU	Organização das Nações Unidas
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento

Pç.	Praça
PcD	Pessoa com Deficiência
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PMDB	Partido do Movimento Democrático Brasileiro
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua
PROREF	Programa de Regularização Fundiária
PRTB	Partido Renovador Trabalhista Brasileiro
PSDB	Partido da Social-Democracia Brasileira
PT	Partido dos Trabalhadores
PUCGO	Pontifícia Universidade Católica de Goiás
Qd.	Quadra
R.	Rua
REURB	Regularização Fundiária Urbana
REURB-E	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico
REURB-S	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
S/N	Sem Número
SEPLANH	Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
SIG	Sistema de Informações Geográficas
SISDEA	Sistema de Informações de Imóveis Urbanos
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
UBS	Unidade Básica de Saúde
UFG	Universidade Federal de Goiás
UI	União das Invasões
UP	União dos Posseiros Urbanos
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZEU	Zona de Expansão Urbana

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	15
2 REFERENCIAL TEÓRICO	21
2.1 DIREITO À MORADIA: FUNDAMENTOS CONSTITUTIVOS E NORMATIVOS .	21
2.3 SOLO URBANO: ENTRE O VALOR DE TROCA E SEU VALOR DE USO.....	41
2.4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL	54
2.5 MERCADO IMOBILIÁRIO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	59
3 METODOLOGIA.....	70
3.1 AVALIAÇÃO DA INFLUÊNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SOBRE O VALOR DE TROCA: MODELAGEM ESTATÍSTICA	73
3.2 LEVANTAMENTO DE DADOS EM CAMPO.....	76
3.3 PERCEPÇÃO DA INFLUÊNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SOBRE O VALOR DE USO: REALIZAÇÃO DE ENTREVISTAS.....	78
4 RESULTADOS E DISCUSSÃO	81
4.1 ANÁLISE HISTÓRICA E SOCIAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BAIRRO JARDIM NOVA ESPERANÇA: DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL E INFORMAL E SEUS IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS.....	81
4.2 HISTÓRICO DO BAIRRO JARDIM NOVA ESPERANÇA – O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO CONFORME OS MORADORES E AS FONTES HISTÓRICAS	82
4.3 ANÁLISE DOS DADOS E MODELAGEM ESTATÍSTICA.....	98
4.3.1 <i>Análise de tendência central e distribuição de frequência dos dados</i>	<i>106</i>
4.3.2 <i>Análise de correlação entre as variáveis</i>	<i>110</i>
4.3.3 <i>Análise de variância entre os imóveis regularizados e não regularizados.....</i>	<i>114</i>
4.3.4 <i>Modelagem estatística Sisdea</i>	<i>116</i>
4.4 SÍNTESE DA PESQUISA EMPÍRICA: INTERFACES ENTRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MERCADOS IMOBILIÁRIOS	119
5 CONCLUSÃO.....	122
REFERÊNCIAS	125
APÊNDICES	141

1 INTRODUÇÃO

Processos da urbanização desigual vivenciados ao longo de décadas na América Latina evidenciam as dinâmicas de ocupação e consolidação de assentamentos informais como importante fator no desenvolvimento das cidades (Roy, 2009; Rolnik, 2009; Maricato, 2010). Devido às restrições locacionais e à lógica de interesse do mercado de terras, grande parte das ocupações se insere em áreas ambientalmente sensíveis e com condições inadequadas para o uso habitacional (Blanco, 2018).

Tal modelo de desenvolvimento urbano não é apenas acelerado, mas também excludente, por consistir na estruturação de arranjos urbanos marcados por um “mosaico” de paisagens reveladoras e geradoras da segregação socioespacial. Concomitantemente, erguem-se empreendimentos de grande porte promovidos pelo mercado formal e assentamentos informais resultantes da necessidade de moradia (Kowarick, 1989). Para Albuquerque e Molinari (2020), o incremento populacional fragmentado alterou o padrão da cobertura, o que levou os governos locais a proporem intervenções nessas áreas para haver legalização e urbanização.

A informalidade urbana na América Latina é discutida por Souza (2001), para quem a ilegalidade surge a partir da ocupação informal do solo urbano devido à incapacidade de o poder público responder à demanda de moradia da população de menor renda, advinda notadamente de fluxos migratórios no continente, seja entre países, cidades ou do campo para a área urbana. Nesse ínterim, os assentamentos informais podem ser compreendidos como resposta ao direito à moradia, ao mesmo tempo em que se colocam como resistência à exclusão e marginalização social. Mais do que um problema a ser enfrentado pelo planejamento urbano, é um produto dele mesmo – a cidade formal, portanto, produz a informal (Watson, 2009; Roy, 2005), aspecto pormenorizado na sequência desta pesquisa. Rolnik (2013) contribui com o debate ao advogar que a divisão informal do solo urbano se caracteriza pela ausência de titulação, cujas transferências por processos informais ocasionam insegurança na posse, algo central no debate sobre a garantia do direito à moradia e da habitação digna.

Enquanto parte da ação do Estado para o problema habitacional, a regularização fundiária objetiva titularizar os detentores de posse dos assentamentos informais. Tais ações são usualmente acompanhadas de projetos de urbanização, com investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos. Entretanto, existem contradições na política: *a priori*, o direito baseado em leis anacrônicas mantém o *status quo* e o sistema capitalista (Vieira, Alves, 2020; Campos, Martínez, 2020); *a posteriori*, a regulamentação exige requisitos que implementam a titulação em um processo de difícil execução. Nesse movimento cíclico, as áreas anteriormente desvalorizadas sofrem intensa valorização após intervenções públicas, como relatado em diferentes contextos do país e que ocorre no Bairro Jardim (Jd.) Nova Esperança, em Goiânia, Goiás (GO), Brasil, caso em análise nesta investigação. Por consequência, parte dos habitantes tradicionais foram expulsos para novas ocupações irregulares distantes e, por vezes, precárias. Sobre isso, Silva (2019) e Gonçalves (2009) apontam que a regularização não se mostra suficiente para promover a permanência das famílias, ao viabilizar apenas a inserção de lotes no mercado formal.

Em termos normativos se sobressai no Brasil a vigência recente da Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017 (Brasil, 2017), que dispõe sobre os instrumentos e critérios para regulação fundiária. Pesquisas recentes sobre o tema apontam contradições na regulamentação dos assentamentos informais no país sobre a reprodução do capital. Tavares, Fantin e Silva (2021), por exemplo, sublinham impasses nas políticas públicas de regulação fundiária e lacunas estatais acerca do planejamento urbano em favelas; logo, na percepção dos autores, planejamento urbano e a legalização das áreas urbanas deveriam ser negociados entre governo e sociedade civil. Granja e Magalhães (2021) também discutem o tema sob uma perspectiva otimista, ao mitigarem a segregarem social brasileira com estratégias de acesso à terra. Contudo, será discutido que tal viés nega as contradições do problema, especialmente ao constatar que muitas vezes não há esforço do Estado em fazer a regulação de fato.

Apesar da ampla regulamentação legal, coexistem duas lógicas tipicamente capitalistas e utilitárias do mercado formal e informal. Diante do consumo imobiliário no Brasil, Aragão (2022) acentua a lógica nefasta da população que, sem conseguir acessar imóveis com titulação regularizada, se insere em construções informais, com contratos de gaveta e ampla precariedade jurídica. A autora reitera a espoliação

urbana que resulta da reprodução do capital e da falência das políticas de habitação, ao elucidar uma lógica neoliberal, na qual o Estado tolera o mercado informal para a manutenção dos preços praticados pelo mercado. Nesse contexto, a esfera estatal é incapaz de lidar com a magnitude do problema habitacional, o que legitima o papel da favela como espaço dos não consumidores da conjuntura formal, pois, nas palavras de Maricato (2010), o Estado relega a ilegalidade a um segundo plano. Como princípio, a pátria deveria proteger o indivíduo em vulnerabilidade social das arbitrariedades do valor monetário do mercado, mas, sem a regularização fundiária, se torna omissa e oportuniza a especulação dos preços: enquanto há a reprodução do capitalismo, ocorre o mesmo com as classes baixas nas favelas, à margem dos serviços públicos e da segurança da propriedade privada.

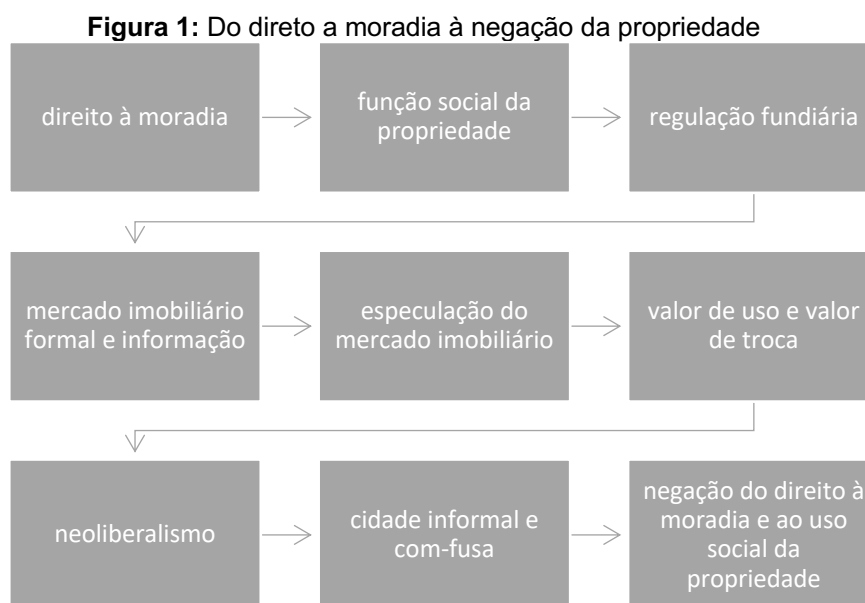
O Estado também fortalece esse mercado informal para Aragão (2022), ao não disponibilizar informações de base geográfica sobre o valor real de comercialização dos imóveis. A autora defende um banco de dados públicos sobre tal nuance, pois a transparência nas informações mitiga os resultados da especulação imobiliária; logo, a tese indicará que o Estado e o mercado cumprem objetivos comuns no fortalecimento da venda imobiliária. Um aspecto a ser ressaltado sobre os processos de regularização fundiária no Brasil é a restrição formal da venda do imóvel por um período de dez anos a partir da titulação. De forma provocativa, esse período será denominado provisoriamente na tese como “moratório”, com a criação de um fato particular: o mercado imobiliário informal permanecerá predominante, ao menos durante o lapso temporal, mesmo em uma área incorporada da cidade formal e, na mesma arena, se inserem atores dos mercados imobiliários formal e informal.

Nesse prisma, o estudo se debruça justamente sobre o referido tema, com vistas a compreender a interface existente entre o mercado imobiliário e a regularização fundiária de interesse social na efetivação do direito à moradia. Em um contexto de política urbana e social que perpassa avanços e retrocessos observados no país ao longo das duas últimas décadas, pergunta-se: em que medida os processos de regularização fundiária alteram as dinâmicas do mercado imobiliário presente nas áreas de intervenção?

Diante da questão-problema, o objetivo geral é avaliar as intersecções entre os mercados imobiliários formal e informal na regularização fundiária de interesse social ao longo dos períodos de moratória. Para tanto, elencam-se estes objetivos específicos:

1. Estabelecer relações teóricas entre os debates sobre informalidade urbana e mercado imobiliário.
2. Determinar constructos analíticos para a investigação do mercado imobiliário em assentamentos informais.
3. Investigar as articulações entre os mercados imobiliários formal e informal nos processos de regularização fundiária de interesse social.
4. Realizar análise estatísticas de dados que norteiam a comparação entre mercado formal e informal e as implicações na regularização fundiária.

A discussão articulada entre os mercados imobiliários formal e informal em assentamentos populares se organiza a partir de uma estrutura analítica proposta nesta tese, com base em nove categorias analíticas apresentadas de modo sequencial (Figura 1):



Fonte: Elaboração do autor (2024).

Com a construção dos objetivos e da pergunta de pesquisa, adotam-se estas hipóteses: na principal (H1), as políticas de regularização fundiária impactam os mercados imobiliários formal e informal a partir da elevação geral de preços praticados em ambos; e, na complementar (H2), a atuação do Estado em termos de regularização fundiária se relaciona com a pressão exercida por outros setores da sociedade, para manter práticas especulativas e aplicar desdobramentos para o mercado imobiliário formal.

Na pesquisa, adotou-se o método dialético para analisar a dicotomia entre os valores de uso e de troca (Lahorgue, 2002) ao longo da normalização do espaço

urbano, com a propriedade não reconhecida pelo Estado, o termo de posse, a titulação e a escritura definitiva do imóvel. Para a proximidade empírica com um caso de estudo, foi selecionado o Jd. Nova Esperança, caso emblemático localizado na região noroeste de Goiânia (GO), especialmente com a ocupação da Fazenda Caveiras a partir de 1979. Naquele momento, o problema de moradia no município se destacava por proporções alarmantes (Moysés, 2001a), o que induziu o poder público a iniciar ações de regularização fundiária nos anos 1990, algo inconcluso até a segunda década do século XXI. Em pesquisas anteriores sobre o caso, o próprio autor desta tese (Oliveira, 2019) identificou a morosidade na regularização fundiária promovida no referido bairro, cujas consequências em seu território abarcaram imóveis em variadas etapas de titulação, com assimetrias no bairro e reflexos sobre moradores e estabelecimentos comerciais/ de serviços presentes no local.

A escolha da localidade do estudo de caso, além de sua pertinência enquanto caso emblemático no cenário nacional, se destaca pela proximidade com o autor desta pesquisa. O Jd. Nova Esperança faz parte de vida; afinal, seu Pai, Gilmar Pascoal de Oliveira, foi um dos ocupantes da então Fazenda Caveiras, ao auxiliar e liderar as equipes de construção dos principais marcos do bairro: a Igreja Católica Nossa Senhora da Esperança e a Casa de Reunião. Ademais, o pesquisador praticamente nasceu no bairro em 1986 e, por inúmeras vezes, brincou nas ruas de terra onde as enxurradas formavam lagos nas crateras por não haver pavimentação, em que o poder público se omitia perante a violência e desmoralizava a população em Goiânia (GO), ao rotulá-la como “moradores do Alto da Poeira”.

Nesse contexto, o Jd. Nova Esperança foi motivo da dissertação de mestrado e, por fazer parte e se encantar com a história de luta por moradia, conduziu ao aprofundamento dos estudos sobre a regularização fundiária no lugar. Nesta tese, avança-se a uma investigação ampliada da complexidade envolta no emaranhado de transações dos mercados imobiliários formal e informal do local, com o respectivo entrecruzamento entre eles e o mapeamento dos valores de uso e troca dos imóveis da região, assim como dos impactos causados aos moradores. O caso estudado fornece o suporte empírico para o arcabouço teórico sobre a legalização do setor, ao se aprofundar em um assunto pouco explorado na literatura da área.

De abordagem qualitativa, o presente estudo possui fins descritivos e explicativos, ao detalhar os sujeitos, o contexto e a caracterização dos objetos investigativos. Para tanto, organiza-se em três momentos: referencial teórico, desenho

metodológico e investigação do caso do Jd. Nova Esperança, à luz dos aportes teóricos.

O referencial teórico está estruturado em três blocos: discussão do direito à moradia e dos processos de ocupação do solo urbano; política de regularização fundiária no Estado brasileiro, conforme a literatura sobre políticas públicas e efeitos do neoliberalismo; e confronto dos mercados imobiliários formal e informal à luz de estudos de caso pretéritos, com o escopo de compreender os interesses advindos da manutenção do mercado informal e os impactos na precificação dos imóveis.

No que se refere ao estudo de caso, procedeu-se à construção de um modelo estatístico inferencial de avaliação imobiliária para cotejar o perfil com as etapas de regularização fundiária, seguido de entrevistas com os residentes para entender os efeitos socioeconômicos da conversão do solo sob a perspectiva de diferentes atores. À guisa de conclusão, avaliam-se as intersecções entre os referidos mercados na regularização fundiária de interesse social ao longo dos períodos de moratória, a partir da qual se problematiza tal regularização sob um viés amplo.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Esta seção tenciona discutir o papel da regularização fundiária na promoção do direito à moradia, sob o viés da literatura atinente ao assunto. Para tanto, discorre-se a respeito do tema e das questões da legalização urbana das áreas informais, ao abordar termos conceituais e desdobramentos para o valor de uso e troca dos imóveis. Ademais, discute-se o mercado imobiliário *per se*, a lógica da conversão das moradias em interesse mercadológico com o fito de investimento, a operacionalização do mercado imobiliário formal em áreas-alvo de políticas públicas habitacionais e, finalmente, a lógica imposta pelo mercado informal em locais não regularizados.

2.1 DIREITO À MORADIA: FUNDAMENTOS CONSTITUTIVOS E NORMATIVOS

No início deste século, adotou-se uma nova consciência global de que a fundamentação mercadológica da vida ocasionava barreiras à aquisição de bens e serviços por uma ampla gama de seres humanos, motivo pelo qual se tentou repensar as formas de vida e o desenvolvimento futuro em diversos aspectos, como a habitação das pessoas e a forma de ocupação e distribuição urbana. A partir dessa noção, a assembleia da Organização das Nações Unidas (ONU) (2015) implementou diversas iniciativas de políticas públicas subsequentes, com vistas à tomada de ações para alterar o desenvolvimento mundial. A mais recente delas, a Agenda 2030, propõe metas a serem atingidas pelos países, com o intuito de implementar novas maneiras de constituição das cidades.

Nesse entremeio, os Objetivos para o Desenvolvimento Sustentável (ODS) apresentam diretrizes a serem pensadas por profissionais de variadas áreas e adaptadas à realidade dos países para atingir um milênio com maior qualidade de vida a todos. Por isso, visa-se à redução da pobreza, ao saneamento básico para todos, à implementação de energia limpa, dentre outros aspectos, a exemplo do ODS 11, relativo às cidades e comunidades sustentáveis (Organização das Nações Unidas, 2015).

Em 2015 foi proposto o planejamento de soluções para o desenvolvimento e o meio ambiente no documento “Transformando Nosso Mundo: A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável” com vários desafios a serem enfrentados pelo mundo e, sobretudo, pelo Brasil, a exemplo do ODS 11: “Tornar as cidades e os

assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis” (Organização das Nações Unidas, 2015, p. 18). Esse repensar o mundo coaduna o *millenial development* de Roy (2009, p. 129):

O desenvolvimento milenar apresenta desafios excepcionais ao campo disciplinar e profissional do planejamento e dos estudos urbanos. Enquanto diversos temas e setores – no âmbito da pobreza: saúde, empoderamento associado ao gênero, educação, geração de renda e direitos humanos; no âmbito da mudança climática: energia renovável e biocombustíveis – são superestimados no desenvolvimento milenário, pouca atenção é dispensada às cidades.

Proporcionar dignidade e vida com qualidade aos seres humanos leva a repensar as cidades e moradias, uma vez que o local onde se vive é um dos valores fundamentais das pessoas; por conseguinte, essas temáticas devem ser preconizadas nos debates. Trata-se de dialogar sobre a moradia, seu conceito, a distribuição e ocupação do solo urbano, bem como outras reflexões inerentes à dicotomia de titulação e irregularidade.

Ordinariamente existem confusões terminológicas entre habitação e abrigo. O último abrigo pode ser visto como proteção das intempéries, local para se abrigar, enquanto o primeiro apresenta um conteúdo amplo, em cuja lógica se inserem as condições de hábitat para extrapolar a concepção de espaço ocupado, mas com a inclusão de fatores psicológicos, culturais e costumeiros das relações do sujeito com o entorno.

Nessa linha de raciocínio, o conceito foi abordado sob o viés de habitação, que define uma moradia adequada ou digna. Cazalis (2020) contribui com vetores e critérios a serem observados diante do conteúdo do vocábulo, ao propor as variáveis mínimas para uma moradia garantir a dignidade da pessoa humana e o mínimo existencial.

De fato, a expressão “moradia adequada” foi construída com base no projeto da Relatoria Especial do Conselho de Direitos Humanos da ONU para o Direito à Moradia Adequada, no presente século, renovado por meio da Resolução n. 43/14, de 19 de junho de 2020 (Organização das Nações Unidas, 2020). Nesse aspecto, a moradia está atrelada à concepção de “padrão de vida apropriado”, ao transpor a ideia de teto com quatro paredes e se referir à posse de um lar e uma comunidade onde se vive em paz, com dignidade e saúde física e mental. A esse respeito, Rolnik¹ (2009,

¹ Raquel Rolnik foi relatora especial da ONU para o Direito à Moradia Adequada de 2008 a 2011 e de 2011 a 2014 (dois mandatos consecutivos).

p. 207) assevera que “uma casa não é uma mercadoria – quatro paredes e um teto. É um lugar para viver com segurança, paz e dignidade, e um direito de todos os seres humanos”.

Como o direito à moradia se insere na Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB), o Estado pode ser demandado a intervir diretamente, mas nem sempre tal garantia implica na construção de habitações para todos, e sim na implementação de condições e intervenção para assegurar a inexistência de remoções forçadas, a segurança da posse e a habitação adequada (Brasil, 1988, 2013). É necessário observar os direitos humanos, como o aumento de preços em determinado território, a falta de acesso à terra, os despejos forçados e a combinação com outros direitos humanos a serem defendidos, como a discriminação por gênero ou raça e a vulnerabilidade da população destinatária da garantia à moradia adequada como mulheres desde a perspectiva de gênero (Rolnik, 2009). Em síntese, o direito à moradia adequada não se resume ao direito de propriedade devido à sua amplitude, uma vez que inclui aspectos sem ser plenamente identificados com elas, como acesso a serviços, paz ou dignidade, em que a segurança jurídica na posse constitui “um dos pilares do direito à moradia adequada” (Brasil, 2013, p. 18).

Adicionalmente, a agenda Habitat apresenta previsões nesse sentido. O Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Urbanos – Habitat I resultou da Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Urbanos em 1976 em Vancouver; o II ocorreu em 1996 em Istambul; e o III, em 2016 (Organização das nações Unidas, 1976, 1996, 2016). Os produtos do primeiro encontro foram condensados em um plano de ação com 64 recomendações para melhorar a qualidade de vida aos habitantes de assentamentos humanos, em que se sobressaíram a habitação e os serviços adequados como direitos humanos fundamentais. Além disso, a Agenda Habitat II proporciona diretrizes sobre extensão do conceito de moradia adequada. Moraes² e Vivas (2008, p. 8; 12), inclusive, expressam que esse direito “é, incontestavelmente, assegurado nas legislações internacional e nacional de proteção ao direito humanos”, com base na Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH), ratificada em Paris, e em outros tratados internacionais de direitos humanos, como o Pacto Internacional de Direitos

² Lucia Maria Moraes foi relatora nacional do Direito Humano à Moradia de 2004 a 2009 (dois mandatos consecutivos).

Econômicos, Sociais e Culturais (Organização das Nações Unidas, 1948, 1966), acordos de vontade firmados entre os Estados como força de lei, entre eles o Brasil.

De fato, a Habitat III apresenta uma nova agenda urbana, na qual os benefícios da cidade são compartilhados com todos, ao romper com o ciclo de segregação que marcam as cidades, especialmente em países de capitalismo periférico. Nesse sentido, a Habitat III abarca uma nova percepção sobre planejamento e gestão urbana, ao defender que, em cidades apropriadas, há emprego e oportunidade de subsistência para todos (Organização das Nações Unidas, 2016).

A urbanização dos países da periferia do capitalismo, segundo Quijano (1992), parte do tradicional para o moderno na literatura sobre o tema, mas com a própria temporalidade histórica; afinal, não se trata de uma passagem linear, mas de um processo de acomodação de interesses do capital:

A questão da identidade foi estabelecida na América Latina desde a violenta destruição das sociedades/culturas aborígenes pelos invasores europeus. Sobre os escombros daquelas sociedades e sobre a população sobrevivente, os conquistadores impuseram sua dominação colonial, e foi dessa matriz que emergiu uma nova sociedade colonial, a qual logo obteve sua independência política, sem que isso implicasse semelhante descolonização das relações de poder dessa sociedade (Quijano, 1992, p. 74).

A agenda Habitat III teve a participação de 400 agências da ONU, 200 especialistas na temática, 197 Estados participantes e 1.100 Organizações não Governamentais (ONGs). Essa ampla participação foi a primeira em Quito e um marco para a ONU (Organização das Nações Unidas, 2016).

A Carta de Quito, após amplos debates com os referidos atores internacionais, reconhece o desafio da urbanização, tendo em vista a explosão demográfica esperada até 2050. Por isso, em Quito, criou-se uma Nova Agenda Urbana, com novas estratégias de administração de cidades sustentáveis. Para isso, o referido documento entende a necessidade de acabar com a fome e a extrema pobreza, criar um novo padrão de consumo e valorizar a diversidade humana (Organização das Nações Unidas, 2016).

Além disso, o fórum colateral à Cimeira da Terra de 1992, no Rio de Janeiro, foi o ponto de entrada para a definição da bandeira política do direito à cidade e, igualmente, o Habitat II impactou as noções persistentes de cidade (Organização das Nações Unidas, 1992, 1996; Maricato, 2017). Na Agenda Habitat II, a partir da seção 39, que descreve as diretrizes para uma habitação adequada, os Estados se empenham em garantir a segurança jurídica dos direitos de posse e a igualdade de

acesso à terra para todos, elementos igualmente definidos na Carta Magna (Brasil, 1988; Organização das Nações Unidas, 1996).

É importante entender que, no ordenamento jurídico brasileiro, a questão da terra ainda é complexa, tendo em vista que o artigo 5º, que garante a propriedade privada, também prevê o cumprimento da função social da propriedade. Por sua vez, o Estatuto das Cidades, Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, detalha tal relação ao afirmar que a propriedade cumpre sua função social quando responde aos desígnios previstos no plano diretor municipal. Por se articular ao instrumento básico de política urbana local, o planejamento urbano deve garantir o direito a cidades sustentáveis, relativo à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e lazer para as presentes e futuras gerações, como previsto no artigo 2º da referida lei (Brasil, 1988, 2001).

Em complemento, o Comentário n. 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais define a moradia adequada correlacionada à segurança legal de posse, ao asseverar que todas as pessoas deveriam possuir um grau de segurança, ao garantir a proteção legal contra despejos forçados³, pressões incômodas e outras ameaças. Além disso, a disponibilidade de serviços, como água apropriada para beber, energia para cozinhar, aquecimento e iluminação, em que o custo acessível não deve comprometer ou ameaçar a satisfação de outras necessidades básicas; a habitabilidade que garante a segurança física dos ocupantes; a acessibilidade correspondente à atenção às necessidades especiais de habitação de grupos vulneráveis; a localização que permite o acesso a opções de trabalho e outras facilidades sociais; e a adequação cultural (Organização das Nações Unidas, 1991).

Entretanto, essa previsão normativa não resultou em efetividade no plano concreto. Os principais marcos da ONU em torno de questões habitacionais e urbanas se sobressaíram na agenda dos Objetivos de Desenvolvimento do Milênio, sobretudo na meta 11, na qual os assentamentos humanos precários deveriam ser reduzidos pela metade em 15 anos. Porém, na realidade, tal quantidade dobrou no mundo durante o mesmo período (Organização das Nações Unidas, 2015; Rodríguez; Sugranyes, 2017).

³ No período pandêmico, várias famílias foram ou ficaram sob ameaça de despejos. Destacam-se a liminar do ministro Luís Roberto Barroso, ao suspender despejos e ocupações em razão da pandemia; e o julgamento da Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) n. 82 (Brasil, [s.d.]).

Pensar em moradia adequada significa, portanto, a atenção a uma miríade de qualidades na habitação. Torna-se digna a moradia que concede à pessoa, ao mesmo tempo, a segurança da posse, a disponibilidade de serviços, a infraestrutura e os equipamentos públicos, um custo acessível, as condições de habitabilidade, a localização apropriada, a adequação cultural e a não discriminação e priorização de grupos vulneráveis; portanto, tais vetores extrapolam a mera imagem da casa, mas se direcionam às comunidades, às cidades, em que a noção de habitação advém da somatória entre casa e moradia, considerada a integração no espaço urbano e o que se encontra nele – trata-se, ao mesmo tempo, de elementos internos e externos, com a vida e suas relações histórico-sociais e político-econômicas (Pasternak, 2016).

Nesse conceito também estão abarcadas a segurança na posse, a certeza de que não será removido ou suprimido de seu lar, a proteção contra ilegalidade e ameaças, bem como o sentido de continuidade e estabilidade no próprio ambiente. Por isso, assegurar o direito à moradia demanda repensar políticas públicas de planejamento urbano e intervenções no entorno que concretizem essas nuances para conferir a moradia digna e a vida com qualidade às pessoas.

Quando o Estado não assegura os múltiplos aspectos que envolvem o direito à moradia, exclui um grupo social relegado a habitar em condições descaracterizadas de moradia digna e adequada, por ser a única opção disponível em suas limitações econômicas. Nas palavras de Rolnik (2009, p. 240), “ninguém decide morar numa favela porque quer. A favela é o que mercado imobiliário disponibiliza para quem tem pouca renda, em geral, em áreas que o mercado formal não pode ou não quer ocupar” (p. 240). Esse cenário de desigualdade habitacional demanda uma análise aprofundada sobre a ocupação do solo urbano e os processos que levam à informalidade, característica marcante em várias cidades brasileiras. Para compreender tal conjuntura, torna-se imprescindível abordar o contexto normativo para analisar como a legislação brasileira tenta assegurar o direito à moradia digna.

No Brasil, a CRFB estabelece um Estado de bem-estar social (*Welfare State*) sustentado por direitos fundamentais que visam garantir uma qualidade mínima de vida a todos os cidadãos, o que inclui o direito à moradia. A ordem jurídico-política instituída pela Carta Magna nega a supremacia de uma ordem econômica puramente liberal e estabelece a intervenção estatal no domínio econômico para atender aos objetivos sociais, corrigir desigualdades e garantir direitos fundamentais. Dessa forma, a constituição busca afirmar o direito à moradia não apenas como individual, mas

também como social, ao promover políticas públicas que permitem a inclusão habitacional e combatem a marginalização territorial (Brasil, 1988; Agra, 2019).

Voltada à utilização do Estado como instrumento de ação coletiva, tal estratégia nacional de desenvolvimento é enaltecida por Bresser-Pereira (2006) e deve ser a peça jurídica de um sistema de proteção com base na questão social, a partir do pressuposto de que as condições de vida dos indivíduos resultam não apenas de comportamentos individuais, mas também da organização social; por conseguinte, a intervenção estatal faz parte da gerência de riscos sociais, com vistas a um investimento social, com ênfase na responsabilidade estatal sobre os direitos sociais, a fim de criar condições para os indivíduos resolverem suas dificuldades, preferencialmente com a participação no mercado de trabalho.

A despeito da desigualdade social, dos antagonismos sociais e da disfuncionalidade nas estruturas estatais, o Estado, em suas funções nos três níveis federativos, deve garantir o mínimo comum constitucional da sociedade, ao catalisar seus anseios e desenvolver o sentimento de pertinência a uma entidade coletiva para os direitos fundamentais, sob sua tutela, serem assegurados no Estado Democrático de Direito. Este último pode ser entendido como forma estatal de concretização da soberania popular, marcado pela separação dos poderes e respeito aos direitos humanos, fundamentais à garantia da efetividade da dignidade da pessoa humana (Brasil, 1988; Bobbio, 2004; Agra, 2019).

Portanto, o direito à moradia é consubstanciado na ideia de que, conforme as palavras de Lima (2020, p. 127), “todos nós moramos em algum lugar, ainda que este local seja a rua. A moradia, portanto, é essencial para a nossa sobrevivência e para se levar uma vida segura, independente e autônoma”. Assim, há a possibilidade de acesso a equipamentos públicos e ao trabalho e bem-estar, em que “privação de uma moradia digna repercute como um grave dano ao indivíduo” (*idem*), ou seja, há uma miríade de direitos humanos com a indispensável dignidade inerente a todos.

Em sua ordem jurídica, o Estado brasileiro internalizou o Direito formal à moradia nos artigos 6º e 23, inciso IX da CRFB, ao preconizar a competência da União, dos estados, do Distrito Federal e dos municípios em “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico” (Brasil, 1988). Apesar disso, tal documento não define o vocábulo em si. Diante disso, Nolasco (2008) afirma que o direito à moradia pode ser compreendido como a garantia de um espaço privativo e protegido, onde o indivíduo possa

estabelecer-se com segurança contra adversidades externas, preservar sua intimidade e realizar atividades básicas da vida cotidiana. Esse direito abrange não apenas a posse, mas também a estabilidade e a duração apropriada desse espaço para assegurar um ambiente propício ao desenvolvimento humano e social.

Conforme as diretrizes da ONU na Resolução n. 43/14, tal direito deve assegurar moradia digna e juridicamente segura, ao exigir um padrão mínimo de qualidade atrelado a outros direitos fundamentais para inserir a dignidade humana no conceito de habitação. Nesse ponto, demanda-se ainda que a segurança jurídica defenda a posse, exerça a função socioambiental e desprivilegie a propriedade que descumpre o mesmo papel (Organização das Nações Unidas, 2020).

Dessa forma, o Estado precisa disponibilizar programas e medidas destinados a auxiliar a população a efetivar os direitos constitucionalmente garantidos para assegurar padrões éticos de dignidade e não violência a todos os segmentos sociais. Assim sendo, o Estado Democrático brasileiro precisa dispor de espaço onde se tenha proteção contra a intempérie e cuja obrigação seja sustentar os direitos de cidadania à população (Brasil, 1988). Com a garantia à moradia inserida na CRFB a partir da Emenda Constitucional n. 26, de 14 de fevereiro de 2000, outros aspectos normativos foram previstos em crescente proteção a esse direito, como os artigos 182 e 183 do mesmo documento, além das Leis n. 9.636, de 15 de maio de 1998 – concessão para fins de moradia; 10.257, de 2001 – Estatuto das Cidades; 11.124, de 16 de junho de 2005 – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS); 11.481, de 31 de maio de 2007 – concessão para fins de moradia; 11.952, de 25 de junho de 2009 – regularização fundiária; 11.977, de 7 de julho de 2009 – regularização fundiária e Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV); e 13.465 (Brasil, 1988, 1998, 2000, 2001, 2005, 2007, 2009a, 2009b, 2017).

Esta tese se interessa pela legislação destinada à regularização fundiária, notadamente a Lei n. 11.977, posteriormente substituída pela Lei n. 13.465 (Brasil, 2009b, 2017). Nesse sentido, aponta-se que tal legislação visa à maior eficiência nos procedimentos desse tipo de regularização, o que novamente demonstra a enorme diferença entre as leis e a realidade.

A propósito, o artigo 13 da Lei n. 13.465 reconhece que a regularização fundiária Urbana (REURB) deve ter dois aspectos: Interesse Social (REURB-S) e Interesse Específico (Reurb-E). De fato, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são mencionadas pelo Estatuto da Cidade (EC) e são conceituadas pela

Lei n. 11.977, mas não apareciam na Medida Provisória (MP) n. 759, de 22 de dezembro de 2016, que originou a Lei n. 13.465; contudo, após amplos questionamentos sociais, as Zeis foram incluídas e regulamentadas pela referida lei (Brasil, 2009b, 2016, 2017):

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb 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
II - Reurb 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 (Brasil, 2017, Art. 13).

É inegável que a Lei n. 13.465 se compromete com a regularização fundiária e o fim dos assentamentos informais, ao estabelecer um compromisso com a população de baixa renda, no sentido de criar condições de moradia digna (Brasil, 2017). Contudo, Zeneratti (2021) argumenta que o período posterior à publicação da lei não fortalece a regularização fundiária, mas sim descontinua tal processo. Para o autor, ao mesmo tempo em que a lei regulamenta a Reurb, a desmobilização da luta social pela terra se amplifica sob o viés conservador.

Não obstante, a crise do Estado de bem-estar social no mundo, especialmente a partir dos anos 1970, concomitantemente à da ideologia dominante capitalista-neoliberal, acarretou o desmonte dos Estados em direção aos regulatórios, movimento que acontece também na perspectiva nacional. Além disso, o Brasil aprofundou o problema com a severa crise político-econômica, sobretudo após o *impeachment* da presidenta Dilma Rousseff em abril de 2016 e a eleição do presidente Jair Messias Bolsonaro, com a péssima administração das consequências sociais avassaladoras da pandemia de *Coronavirus Disease 2019* (Doença do Novo Coronavírus 2019 – COVID-19). A partir disso, houve uma ofensiva desenfreada sobre os trabalhadores que tem impactado os direitos, as políticas sociais que os materializam e a democracia (Behring; Boschetti, 2008; Lima, 2020).

Em direção ao conservadorismo, tal movimento político leva ao desmonte de políticas de habitação e ao alinhamento dos interesses do Estado com aqueles do mercado, no sentido de não promover políticas que garantam o direito à moradia digna. A retomada de políticas urbanas e programas habitacionais nacionais a partir do novo governo de Luiz Inácio Lula da Silva, iniciado em 2023, sinaliza para perspectivas positivas acerca da temática.

2.2 CIDADE NEOLIBERAL E INFORMALIDADE NO ACESSO AO SOLO URBANO

A CRFB atribui ao Estado diversas obrigações no que se refere à efetivação do direito à moradia, sobretudo no inciso III do artigo 3º: “III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais” (Brasil, 1988). Tal ação é inviável sem políticas públicas para garantir o direito à moradia e outros explícitos: como educação, saúde, trabalho, lazer, segurança, previdência social, proteção à maternidade e à infância, além da assistência aos desamparados, o que compreende a dignidade humana de todos. Isso implica em políticas públicas de planejamento urbano e regularização fundiária que, alinhadas à retirada da população de áreas ambientalmente sensíveis, possuem caráter de proteção social, porque objetivam retirar a população de situação de vulnerabilidade e risco social e de vida.

Todavia, após mais de três décadas da CRFB (Brasil, 1988), continua-se com uma imensa população em situação de rua ou em moradias precárias, irregulares e perigosas, apesar de Kohara e Comarú (2023) preconizarem que a moradia é um elemento central que promove estabilidade e integração social, desempenhando papel fundamental na inclusão das pessoas em situação de rua. Além disso, a regularização fundiária atende a interesses políticos e do capital financeiro, ao invés de efetivamente concretizar direitos. Dessa forma, será verificado nesta seção que a lógica do mercado prevalece nas políticas de moradia e planejamento urbano no país.

Abramo (2007) estudou a lógica dos mercados formal e informal nas políticas de uso do solo no país, em que utiliza o conceito de cidade neoliberal para entender o atendimento do Estado atende aos objetivos mercadológicos na configuração do planejamento urbano. Ele assevera que as políticas neoliberais predominam nessa esfera e, em uma metáfora a Adam Smith, ele aborda a “mão inoxidável do mercado”.

O autor estudou o mercado informal do solo e afirma que, na periferia dos centros urbanos, tal elemento é um vetor de expansão da malha urbana, cuja existência visa manter a especulação dos preços. Isso se deve ao fato de Abramo (2007) ter realizado um estudo comparativo nas favelas do Rio de Janeiro sobre os mercados informal e formal de bairros próximos, ao perceber que a formação de preços do primeiro é ligeiramente maior que a do segundo, o que confirma o argumento desta tese sobre o interesse do poder público em manter o informal em funcionamento porque privilegia o capital financeiro imobiliário. Nesses termos:

O resultado que encontramos de perfis diferentes nos gradientes de preços permite concluir que há uma lógica particular no funcionamento dos mercados informais que determina seus preços. O descolamento da formação dos preços do solo informal do mercado formal de solo nos leva a levantar a hipótese da existência de uma lógica endógena na formação dos preços informais e que essa lógica nos remete a variáveis e a características particulares do território da(s) favela(s) (Abramo, 2007, p. 23).

Essa lógica endógena mencionada pelo autor é endossada pelo poder público, que escolhe manter as áreas irregulares para servir aos interesses do capital. Aragão (2022) corrobora tal argumento ao mostrar duas lógicas nesse processo: exploração do trabalho no capitalismo e manutenção de uma população excluída do mercado formal de aluguel e compra de imóveis; e falta de acesso ao bem público “moradia”, fortalecido pelas políticas sociais de legalização urbana que deveriam ser realizadas pelo poder público. Há interesses do poder público na manutenção do mercado informal sobre a funcionalidade dos assentamentos públicos para a manutenção do sistema de preços elevados sob a lógica da formalidade.

Sob a mesma perspectiva de Abramo (2007), Aragão (2022) percebe que a manutenção dos preços do mercado informal é de interesse do setor público. Sob o ponto de vista do mercado, o Estado não deve regularizar o mercado formal, para não interferir na dinâmica da formação dos preços ora praticados e não comprometer a eficiência de tais valores para preservar a lógica do livre mercado.

Nessa perpetuação do neoliberalismo nas políticas de habitação, moradia e regularização fundiária, Abramo (2007) chama a cidade de neoliberal, em que privilegia a lógica do mercado e na qual o processo de favelização e do fortalecimento dos mercados informais atende aos interesses mercadológicos. No Estado de bem-estar social, cabe aos governos fazerem prestações positivas à população, para garantirem direitos por meio de programas sociais e equipamentos públicos, mas isso demanda alocação de verbas orçamentárias para o financiamento das ações públicas.

Com a passagem do Estado de bem-estar social para o neoliberal e a ampliação do discurso do ajuste fiscal, as prestações positivas dispendiosas aos cofres políticos sofrem um desmonte sem precedentes, e a lógica do livre mercado volta a ser privilegiada. No neoliberalismo, a esfera estatal realiza prestações negativas, ou seja, não intervém de fato, ao se ausentar da criação de regras e ações para conferir liberdade ao mercado. Nesse ínterim, as prestações negativas em relação às questões habitacionais deixar o mercado livre na formação dos preços; logo, quando o Estado se abstém de não fazer a regularização fundiária e manter o

mercado imobiliário informal, o viés mercadológico se mantém na liderança da formação do preço, sem intervenção do Estado, mas, ao fazê-lo, este último deixa as populações mais pobres à mercê na conjuntura atual.

Notoriamente, a cidade neoliberal é segregada: há a elite econômica em suas casas próprias e próxima aos equipamentos públicos e ao mercado de trabalho; e os grupos sociais segregados dos benefícios da cidade, distante dos centros de emprego, com menos disponibilidade de serviços públicos, o que inclui muitas vezes transporte, saneamento básica, distribuição de água para ampliar desvantagens desses grupos sociais e diminuir oportunidades. Vale ressaltar que, nos centros urbanos, há ainda a população em situação de rua, excluída da proteção social e da própria dignidade.

Quando o Estado não realiza a regularização fundiária para assegurar os preços nas moradias irregulares pelo mercado imobiliário, ele se ausenta de garantir o direito à cidade, espaço de tensão e conflitos entre classes sociais. A segregação presente nas cidades do Brasil indica que a esfera estatal sempre esteve a serviço do mercado na trajetória política brasileira, como elucidam Oliveira e Silva (2020, p. 2):

As cidades, mais do que nunca, são as matrizes das promessas, reais ou imaginárias, de uma vida digna, que, da modernidade à contemporaneidade, transformou-se em uma plêiade de tensões, conflitos e expectativas em torno de interesses e visões de mundo. Apesar das suas fragmentações e déficits, nas cidades convergem as promessas de uma modernidade incompleta, cujas pautas, atualmente, estão albergadas em uma expressão amiúde nos reclamos de militantes e intelectuais do universo urbano: o direito à cidade. Trata-se de conceito que assumiu feições múltiplas nas resistências urbanas e está no âmago das agendas reivindicatórias no tabuleiro das relações e dos conflitos contemporâneos.

Os conflitos citados pelo autor são inerentes à luta de classe, visto que a cidade contemporânea reproduz a desigualdade capitalista e, ao excluir a população de equipamentos públicos e do mercado de trabalho, consegue manter a reserva demandada pelo capitalismo. Esse grupo de despossuídos e desterritorializados fica à mercê do capital, mas há certa discordância em relação às palavras do autor, pois tais indivíduos possuem pouca voz e, nem sempre, há uma agenda de reivindicações.

Ao mesmo em que existe uma construção histórica de exclusão e ausência do Estado no planejamento da cidade, não há políticas coerentes com a distribuição igual de equipamentos públicos e transporte no local. Isso leva a amplas injustiças sociais porque reproduz o capital e mantém o pobre segregado daquilo que poderia trazer qualidade de vida e facilidade à própria vida.

Ter direito à cidade implica a presença de diversos equipamentos públicos de fácil acesso a todos, como escolas, Unidades Básicas de Saúde (UBS), hospitais, transporte público constante, Centros de Referência da Assistência Social (CRAS), restaurantes populares etc. Quando o Estado não implementa as ações necessárias para realizar a reforma fundiária e formalizar as moradias, ele igualmente não efetiva o direito à cidade, a qual deve ser um espaço coletivo e público sob a perspectiva grega da *res publica*, mas aquela que serve apenas aos interesses do mercado não pode ser de todos.

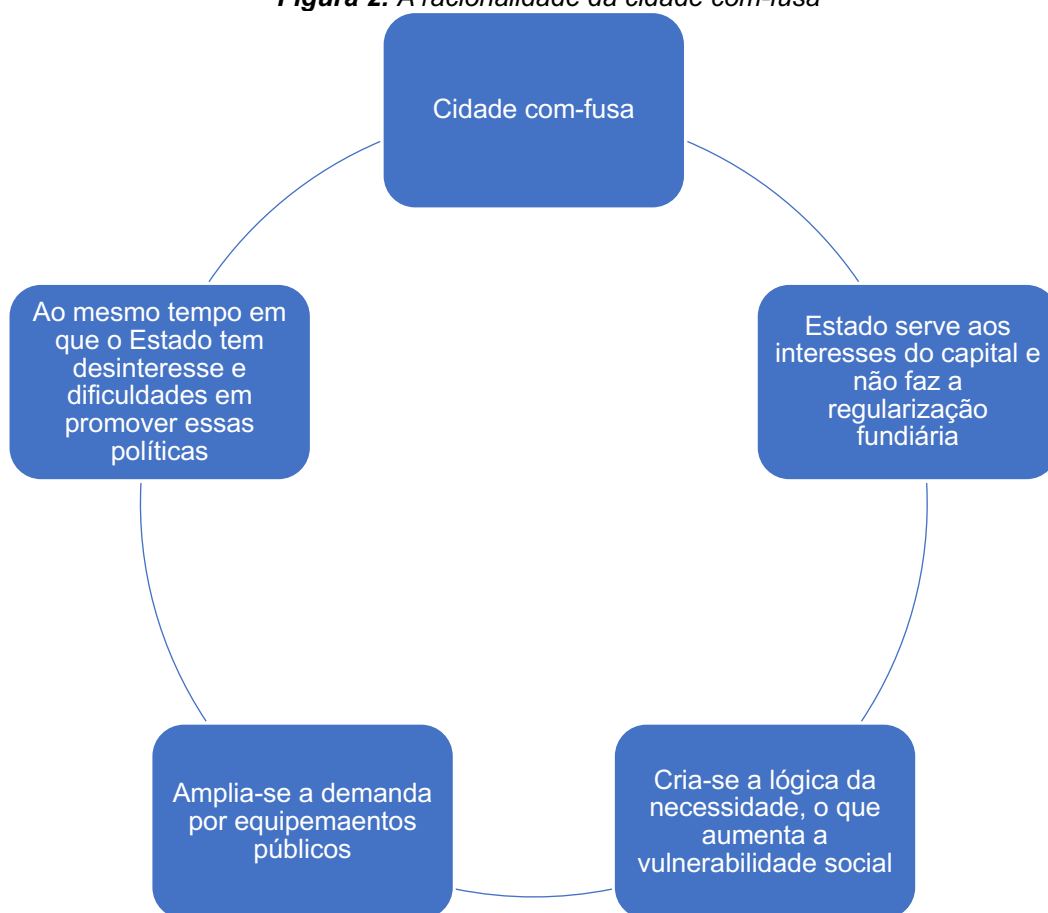
Como espaço público por excelência, ao promover segregação, a cidade se torna apenas a lugar elite econômica. Por isso, precisa consolidar um sentimento de pertença, algo inviável àqueles indivíduos à margem da cidadania. Oliveira e Silva (2020) explicam que há dois âmbitos de direito à cidade: político, com a possibilidade de tomar decisões sobre ela; e qualidade da vida urbana, com acesso a direitos sociais como educação, trabalho, moradia, saúde, transporte e segurança.

A questão da regularização fundiária está inerente a ambas as esferas de direito. No primeiro caso, pelo direito à reivindicação de planejamento urbano, deve-se solicitar que os imóveis e as terras informais se regularizem de fato, além do espaço público destinado a todos; no segundo, discutem-se as políticas de legalização urbana e a ação efetiva do Estado para garantir a regularização dos imóveis e a moradia digna. Em síntese:

Como o direito à cidade tornou-se uma bandeira em disputa, com os delineamentos dos riscos envolvidos, assume-se a proposição de um direito dos lugares. Trata-se de um reposicionamento conceitual nas mediações e interdependências do local e do global, que pressupõe uma compreensão agonística diante do que se tem e das abstrações discursivas; um posicionamento contra a retórica vazia e os idealismos que desconhecem o tempo-espaço do presente (Oliveira; Silva, 2020, p. 11).

Outro conceito central para a pesquisa que ajuda a entender os efeitos do neoliberalismo nessa conjuntura é o de cidade com-fusa criado por Abramo (2007), onde os interesses do mercado são incorporados pelo Estado para ela, juntamente ao mercado informal, se transformar em estratégias de reprodução do capital. Nessa lógica, há um ciclo vicioso que segue a racionalidade apresentada na Figura 2:

Figura 2: A racionalidade da cidade com-fusa



Fonte: Adaptação do autor (2023) com base em Abramo (2007).

Tal lógica é corroborada pela dinâmica da informalidade, a qual consegue se manter fora dos marcos do direito (Abramo, 2007), mas com lógica institucional intrínseca, que permite a reprodução do capital por meio de contratos informais, intergeracionais e intertemporais. Diante da insegurança contratual formal, existem outras garantias institucionalizadas além do ordenamento jurídico, para assegurar a manutenção desse mercado, inclusive mecanismos coercitivos que, por não haver um contrato legal, ratificam a posse, ainda que irregular, do imóvel ou solo. Nesse contexto, há uma pessoalidade do contrato informal inconcebível pelo direito brasileiro, justamente porque a posse é mantida por meio de lealdades e relações de confiança, e não pela titularidade legal *per se*.

Nesse contexto, a ausência do Estado na garantia da titularidade do imóvel não representa um simples caso de omissão, mas sim a manifestação de um projeto estruturado de reprodução do capital, em que o Estado atua em parceria com o mercado. A prevalência dos interesses do mercado em regulamentar o uso do solo

urbano e o setor imobiliário à margem do direito formal com as próprias instituições e práticas denota um cenário de exclusão e vulnerabilidade.

Abramo (2007, p. 51) enfatiza os riscos da prevalência do mercado regulamentador, *ipsis litteris*:

Contra o retorno da mão inoxidável do mercado, procuramos demonstrar a imperiosa necessidade de lutar pelo retorno da ação pública de coordenação do uso do solo urbano. Uma ação pública renovada pela ampla participação popular em suas decisões e que supere a fórmula do planejamento urbano modernista em que o princípio da racionalidade instrumental delegue a poucos as decisões sobre a vida urbana de todos.

Quando permite o mercado como o principal condutor das dinâmicas de uso e ocupação do solo, o Estado abdica do próprio papel de garantidor de cidadania plena e direitos sociais dos cidadãos. Isso ocorre porque os interesses mercadológicos dificilmente convergem com a consolidação de um ambiente urbano voltado à inclusão e à equidade no acesso à terra e à moradia (Abramo, 2007).

Esse cenário de predomínio do mercado sobre as dinâmicas urbanas se evidencia nas cidades do sul global, onde o desenvolvimento urbano tem sido marcado por profundas contradições. A urbanização da maior parte dessas localidades seguiu modelos colonizadores herdados das experiências de planejamento urbano do norte, os quais foram aplicados de maneira inadequada em contextos com poucas similaridades socioeconômicas e culturais. Ainda hoje persiste o uso de formas e instrumentos de planejamento que abarcam a lógica modernista e conservam legislações desatualizadas, legados de um passado colonial que não dialoga com as necessidades contemporâneas das cidades. Na América Latina, por exemplo, ainda com algumas iniciativas de experimentação de novos métodos de planejamento urbano, elas permanecem como exceção, e não como a regra predominante (Watson, 2009).

Apesar dos desafios, países latino-americanos como o Brasil “avançaram em direção a uma compreensão abrangente do ‘direito à cidade’, em uma busca pela democratização tanto da participação no planejamento quanto da própria noção de propriedade” (Roy, 2009, p. 130, tradução própria). Especialmente no território nacional, debates sobre a política habitacional se inseriram no espaço público ao longo da década de 2000 com avanços inegáveis, mas ainda insuficientes, uma vez que, ao delegar ao mercado o papel de protagonista nessa política, continuou com a

reprodução do padrão segregacionista da distribuição urbana ambiental do solo (Nascimento Neto, 2020).

O PMCMV é uma iniciativa do governo federal do Brasil para facilitar o acesso à moradia a famílias de baixa renda. Inicialmente lançado em 2009, passou por diferentes fases ao longo de sua história com o fornecimento de subsídios e condições especiais de financiamento para as famílias de baixa renda adquirirem a casa própria. A partir de 2023, o novo ciclo do programa passou a incorporar melhorias habitacionais em áreas urbanas consolidadas, ao ser dividido em diferentes faixas de renda que determinam o valor do subsídio e as condições de financiamento (Brasil, 2009b).

O PMCMV foi originalmente implementado durante os dois primeiros mandatos de Lula (2003-2010) e na vigência do governo Rousseff (2011-2016), além de Jair Bolsonaro (2019-2022). No entanto, existem algumas diferenças entre as abordagens adotadas pelos governantes em relação à iniciativa: no primeiro, o PMCMV foi lançado em 2009 para reduzir o déficit habitacional no país e promover o acesso à moradia para famílias de baixa renda, tendo sido amplamente divulgado e recebido investimentos da esfera federal. Durante esse período, foram construídas 2,7 milhões de unidades habitacionais, ao beneficiar mais de 10 milhões de pessoas em todo o território nacional (Brasil, 2009b; Silva, 2022).

Durante o governo Bolsonaro, o PMCMV passou por algumas mudanças. Uma das principais diferenças foi a reorganização das faixas de renda e dos subsídios oferecidos, ao ser dividido em faixas de renda, a exemplo da 1, que atendia famílias de menor renda e foi substituída pelo programa Casa Verde e Amarela. Neste, manteve-se o objetivo de facilitar o acesso à moradia para famílias de baixa renda, mas com algumas mudanças nas condições de financiamento e subsídios (Brasil, 2022).

Em resumo, embora o PMCMV tenha sido implementado por ambos os governos petistas, houve algumas diferenças nas abordagens e políticas adotadas em relação ao programa. As famílias enquadradas nas faixas de renda mais baixas podem receber subsídios que reduzem o valor do imóvel e as taxas de juros do financiamento. Além disso, são oferecidos prazos longos para pagamento e a possibilidade de utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para amortizar o valor das prestações (Brasil, 2009b).

O PMCMV também prevê a construção de empreendimentos habitacionais em parceria com estados, municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos. Esses empreendimentos são destinados às famílias de baixa renda e possuem infraestrutura básica, água, energia elétrica, saneamento e acesso a serviços públicos. Essa política pública de habitação reduz o déficit habitacional e otimiza as condições de moradia das famílias de baixa renda (Brasil, 2009b).

Com o avanço do neoliberalismo no governo Bolsonaro, houve o fim do PMCMV e o início do programa Minha Casa Verde e Amarela, que facilitava o financiamento de casas pelos bancos. Tratava-se, portanto, de uma política que financiava o sistema financeiro e que realmente não garantia o direito à habitação à população que vive na linha da miséria ou abaixo dela. Isso se justifica pelo público-alvo ser composto por famílias com renda a partir de R\$ 2.400,00, com a exclusão das pessoas na miséria e sem direito garantido à moradia (Brasil, 2022).

Então, o PMCMV foi relançado em 2023 pelo Governo Lula para reduzir o déficit habitacional no Brasil e garantir o acesso à moradia digna a famílias de baixa renda. Constatam-se diversas mudanças no que tange à versão anterior, como novas faixas de renda, modalidades de financiamento e parcerias com estados e municípios. Nesse caso, as famílias são divididas em três faixas de renda, segundo a Caixa Econômica Federal (CEF) (2023):

- Faixa 1: famílias com renda bruta mensal de até R\$ 2.640,00, cujos imóveis são subsidiados pelo governo e possuem preços abaixo do mercado.
- Faixa 2: famílias com renda bruta mensal de R\$ 2.640,00 a R\$ 4.000,00, em que os imóveis apresentam subsídios menores e taxas de juros reduzidas.
- Faixa 3: famílias com renda bruta mensal de R\$ 4.000,00 a R\$ 8.000,00 – apesar de os imóveis não terem subsídios, as taxas de juros são mais baixas em comparação às do mercado.

Por seu turno, as modalidades de financiamento disponíveis no programa incluem:

- Financiamento tradicional: amortização do saldo devedor em prestações mensais.
- FGTS: utilização desse saldo para amortizar ou financiar o imóvel.
- Subsídio: redução do valor final do imóvel para famílias da faixa 1.

Ademais, o PMCMV apresenta algumas medidas inovadoras em relação à versão anterior (Brasil, 2023), como:

- Priorização de famílias em situação de vulnerabilidade social: mulheres chefes de família, Pessoas com Deficiência (PcDs), idosos e quilombolas são prioritárias na seleção dos beneficiários.
- Construção de moradias populares em áreas centrais: incentivo à construção de moradias populares em localidades com infraestrutura urbana completa, como transporte público, escolas e serviços de saúde.
- Parcerias com estados e municípios: ampliação da oferta de moradias populares por meio da colaboração com governos estaduais e municipais.

Com isso, visa-se integrar as moradias populares à infraestrutura urbana existente, como escolas, serviços de saúde e áreas de lazer. Isso garante o acesso das famílias beneficiadas a serviços essenciais e melhoria da qualidade de vida. Por integrar a política habitacional ao planejamento urbano, o PMCMV atual possui o potencial de criar cidades justas, inclusivas e sustentáveis (Brasil, 2023).

Mais do que não incluir, o planejamento urbano contribui para a produção da pobreza, em que a “desvantagem espacial” é um dos aspectos prioritários na perpetuação desse fator, juntamente à estigmatização territorial, característica originada da literatura americana expandida no Século XXI, se relaciona às ocupações informais como difusoras de exclusão e marginalização (Zeneratti, 2021). Trata-se da gestão espacial da pobreza, em que se sobressai a urbanização de favelas devido à preocupação estética, à meta de melhoria do espaço físico e ao redesenho desse espaço com base em pressuposições e “ideologias do espaço”:

Embora associada à ideia, mais ambiciosa, de regularização fundiária, é a urbanização de favelas, mais do que a própria regularização fundiária, que tem sido a via mais comum da gestão da pobreza. A urbanização de favelas é uma alternativa ao mesmo tempo humana e pragmática para a devastação e a expulsão resultantes de demolições e remoções. Há, porém, inegáveis limitações à urbanização de favelas. Tais limitações estão evidentes nos debates em curso sobre o Programa Favela-Bairro, os quais são familiares aos arquitetos e urbanistas brasileiros (Roy, 2009, p. 134).

Essa ideologização do espaço é moldada para elites enquanto estratégia de produção de uma cidade que não admite a desordem visual. Além disso, “as geografias da pobreza devem também ser compreendidas como efeitos do Estado, enquanto envolvem tanto a exclusão territorial quanto a estigmatização territorial”. (Roy, 2009, p. 131). Nesse contexto, os serviços disponibilizados não conseguem ser

sustentados pelo pobre urbano, dada a incompatibilização entre a favela urbanizada e os custos derivados das melhorias físico-territoriais, o que o relega à própria sorte.

Na verdade, as pessoas precisam se manter às margens da legalidade, a fim de garantir terra e abrigo devido à natureza elitista das leis de solo urbano; logo, argumenta-se que o Estado reproduz as condições de exclusão socioespacial. Para Watson (2009), inclusive, a incompatibilidade entre os requisitos de planejamento e o lapso de conhecimento dos moradores urbanos pobres sobre eles não ocorre por mero acaso e, segundo Zeneratti (2021), a informalidade urbana pode ser facilitada pelo poder público enquanto estratégia de apagamento de direitos e serviços a determinados grupos. Dessa forma, enquanto a função social da propriedade não for efetivada enquanto princípio constitucional, manter-se-á uma lógica da exclusão.

No contexto nacional, a discussão sobre o planejamento urbano se fortaleceu a partir do final do século XX, quando houve uma vertiginosa urbanização no país. O êxodo rural é representativo em termos absolutos, devido ao aumento da população brasileira e à ocupação das cidades. Tal período coincidiu com o término de uma época de aceleração na economia do país, em que as cidades retrataram desde então as desigualdades e exclusões sociais (Rolnik, 2000). Conforme a autora, na década de 1960, 44,7% da população do país habitava cidades, enquanto 55,3% se inseriam no espaço rural, mas, dez anos depois, houve uma inversão nos números – 55,9% no âmbito urbano em detrimento a 44,1% no campo. Em continuidade, havia 78,4% da população em cidades em 1996 e, nos anos 2000, 80%.

A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD) de 2015, realizada a partir do último censo demográfico indicou um país onde 84,72% da população residia em áreas urbanas. A distribuição demográfica não apenas se concentra em determinadas regiões, como também nos centros urbanos constituídos por 14 capitais e três cidades com mais de um milhão de habitantes. Nesse contexto se observaram 13.152 aglomerados subnormais em 734 municípios, com o total de 5.127.747 domicílios. A partir de 2024, tal nomenclatura foi substituída por “favelas e comunidades urbanas” (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2016, 2024).

De fato, a análise dessa ocupação é indispensável para compreender a informalidade. Historicamente, a noção de cidade tem sido atribuída à concentração populacional e à existência de um ambiente de trocas, ligações e transferências materiais e imateriais; portanto, esse ambiente envolve fluxos, circulação e escalas variadas. Vasconcelos (2015) explica que a noção de cidade advém do latim relativo

à civilização; logo, contra a barbárie da cidade capitalista, ela surge como um projeto civilizatório de construção comunitária, mas, ao mesmo tempo, se desconstrói como um projeto inacabado no capitalismo. Fundamentalmente no passado, a urbanização foi associada ao aumento de população nas cidades e explicada pelo êxodo rural, em que a dimensão demográfica era vista como determinante. Outras abordagens demonstraram a dificuldade em definir a urbanização e obter uma noção de cidade associada somente a tal processo (Brasil, 2016).

Assim, a urbanização do país sob o ponto de vista populacional e daquele que analisa a distribuição dos espaços urbanos se caracterizou pela síntese de processos econômicos, o que induziu a transformação nesses espaços com a atividade industrial e agropecuária como dirigentes. A contínua ocupação urbana se embasa na desigualdade apresentada “no território sob várias morfologias, todas elas bastante conhecidas”, como “as imensas diferenças entre as áreas centrais e as periféricas das regiões metropolitanas de São Paulo ou Belo Horizonte” ou, ainda, “a ocupação precária do mangue em contraposição à alta qualidade dos bairros da orla nas cidades de estuário” (Rolnik, 2000, p. 2) e em outras formas de cisão no espaço urbano e ocupação desigual da cidade.

Essa ocupação dos espaços de forma excluída do sistema, à margem da legalidade, foi tratada frequentemente como movimento irregular ou clandestino, cujos assentamentos eram formados em função da necessidade de reprodução do capital produtivo (Baltrusis, 2004). Ainda segundo o autor:

Em relação às favelas e aos assentamentos irregulares predominava o mito de que estas áreas eram o lócus do caos, da desordem, da marginalidade. Para combater estes ‘efeitos maléficos’ era necessário erradicar as favelas e transferir sua população para conjuntos habitacionais produzidos pelo governo (Baltrusis, 2004, p. 15).

Por seu turno, o paradigma da erradicação de favelas ou desfavelização foi substituído pela urbanização (Denaldi; Ferrara, 2018), em que as políticas procuraram, ao mesmo tempo, assegurar a posse, preservar o que foi construído e prover infraestrutura.

A favela é um espaço de produção de cultura e construção de identidades. Dessa forma, retirar desse local os indivíduos que ali desenvolvem um senso forte de comunidade não é necessariamente justiça social; na verdade, o Estado deve torná-

la ambientalmente segura e melhorar a qualidade da moradia sem destruição, e sim urbanização.

2.3 SOLO URBANO: ENTRE O VALOR DE TROCA E SEU VALOR DE USO

Marx e Engels (2013) estabeleceram o pensamento sobre “O Capital” fundado nos conceitos de valor de troca e uso; por isso, as mercadorias possuem ambos os valores e, caso isso não ocorra, deixam de apresentar tal nomenclatura. Considera-se o valor de uso a maneira como determinado bem surge no mundo, *in natura*, sem qualquer tipo de interferência do trabalho humano como objetos úteis e suportes de valor ao mesmo tempo. Tal termo se condiciona pelas propriedades do corpo da mercadoria (*Warenkörper*), motivo pelo qual ela é *per se* um valor de uso ou bem: “Esse seu caráter não depende do fato de a apropriação de suas qualidades úteis custar muito ou pouco trabalho aos homens” (*ibidem*, p. 97).

O conceito de valor de determinada coisa é um dado social, em que o valor (ou a relação) de troca esconde outros valores nas mercadorias – isso se correlaciona à “forma-dinheiro” para expressar não apenas o valor em geral, como também seu referente quantitativo, uma grandeza de valor. Desse modo, “aparece inicialmente como a relação quantitativa, a proporção na qual valores de uso de um tipo são trocados por valores de uso de outro tipo⁶, uma relação que se altera constantemente no tempo e no espaço” (Marx; Engels, 2013, p. 97).

Ainda que não seja fácil encontrar um produto com valor de troca, mas não de uso (como vender algo que não é utilizável?), a recíproca é verdadeira, pois existem bens com valor de uso, mas sem valor de troca. Afinal, as cidades perderam o valor de uso substituído pelo de troca e, no início, as favelas eram a necessidade de um abrigo e forma de resistência ao mercado imobiliário, com a consequente moradia sem legalização. A redefinição do espaço urbano sob a égide do capital determinou a mercadização das cidades pela apropriação do solo consubstanciado no direito de propriedade, garantido no artigo 5º da Carta Magna e em qualquer democracia liberal (Brasil, 1988; Silva, 2014).

Nesse entremeio, a atribuição de valor de troca às fatias do solo urbano começou com a percepção de que, se o espaço é uma forma de gerar capital por meio de especulação, o mercado, ao lado do aparelhamento estatal, se apropria de

espaços com pouco valor de troca, interferem, transformam e, com isso, valorizam e inserem uma nova parte da cidade na lógica capitalista.

A visão do solo urbano enquanto negócio atribuiu novos significados às favelas, momento em que foram adaptadas práticas mercadológicas às suas realidades para manter o sistema do capital e enfraquecer práticas de resistência (Noronha, 2018). Em se tratando da favela Heliópolis, em São Paulo, e das intervenções feitas com financiamento do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), a autora afirma que uma possível urbanização da favela e o melhoramento da infraestrutura são benesses para o mercado imobiliário para mercantilizar o novo espaço; porém, há uma grande contradição, dado que a favela se origina da própria falta de acesso à cidade. Trata-se, portanto, da concepção da moradia e da questão habitacional delineadas pelo modo de produção capitalista, em que esta última passa a ser uma mercadoria especial, por situá-la em razão dos valores de uso e troca traduzidos em diferentes formas de morar dos estratos sociais.

Nesse contexto, a regularização fundiária é uma ação governamental que concretiza o artigo 23, inciso 5 da CRFB, sem estar sujeita à lógica do capital e à respectiva reprodução. Todavia, quando os mercados informais são suspensos e o Estado não toma as medidas permitidas para conferir o título de propriedade aos que possuem direito a ela, não cumpre as funções constitucionais (Brasil, 1988), cuja omissão é observada na conjuntura histórica relativa ao neoliberalismo e a um de seus desdobramentos: a financeirização do Estado brasileiro. Novamente, deve-se lembrar da condição de país dependente que permite entender o pacto entre a esfera estatal e o mercado no neoliberalismo propriamente dito.

Sob a lógica neoliberal, o Estado desempenha um papel que não prioriza a efetivação do direito social à moradia digna, algo refletido na ausência de políticas públicas de regularização fundiária e de habitação para garantir esse direito fundamental. Em tal perspectiva, a esfera estatal perde a função social e, mesmo quando desenvolve políticas habitacionais, estas estão subordinadas aos interesses do mercado imobiliário, o que resulta na reprodução de desigualdades na apropriação da riqueza urbana e intensifica a ocupação desigual das cidades. Nesse processo, a distinção entre os valores de uso e de troca se torna fundamental para entender os conflitos urbanos e a segregação socioespacial. O valor de uso compreende a satisfação das necessidades humanas de habitação, enquanto o de troca se subordina às dinâmicas de mercado, ao determinar a habitação como mercadoria que

responde a interesses financeiros e especulativos, projeta uma estrutura social classista nos espaços urbanos e marginaliza aqueles que não conseguem acessar a moradia formal.

A concepção da moradia como mercadoria se consolida quando o imóvel se insere no mercado imobiliário e a ele é atribuído um valor de troca diferenciado de outras mercadorias pela natureza dual: ao mesmo tempo em que representa uma necessidade básica para o ser humano, seu alto valor econômico e de investimento o torna inacessível para grande parte da população. O elevado custo da moradia se justifica pela complexidade da produção que envolve diversos fatores, como força de trabalho qualificada, localização estratégica, características de construção e, principalmente, propriedade de fração do solo urbano, cujas escassez e especulação intensificam o valor de troca.

Essa estrutura mercantil da habitação leva o acesso à moradia ser mediado por um mercado onde a lógica da acumulação e do lucro se sobrepõe às necessidades sociais. Com isso, muitos são excluídos do acesso à moradia adequada, não por falta de demanda ou necessidade, mas por não atenderem aos requisitos impostos pelo valor de troca do solo urbano. Em vez de atuar para corrigir essas distorções, o Estado, no contexto neoliberal, legitima e aprofunda tal dinâmica, ao permitir que a segregação urbana e a exclusão social sejam estruturadas a partir do valor de mercado dos imóveis. Dessa maneira, a distinção entre os valores de uso de troca não é apenas uma questão econômica, mas um reflexo das disputas pelo direito à cidade e apropriação do espaço urbano:

A construção da mercadoria habitação envolve um grande número de sujeitos que se relacionam com interesses distintos. Harvey (1980) no livro “A justiça social e a cidade”, elenca cada um deles: usuários, corretores de imóveis, incorporadores, indústria da construção, proprietários e instituições governamentais e financeiras. Esses sujeitos se desdobram em construtoras, produtores de materiais e componentes, cartórios, bancos, seguradoras, investidores, prestadoras de serviços, profissionais liberais. Com a participação de tantas pessoas, empresas e instituições, o tempo de produção da moradia fica demasiadamente longo (Harvey; Valença, 2016, p. 73, *apud De Souza*).

Então, o acesso à mercadoria habitacional passa a ser um negócio que visa ao lucro e à demanda de altos investimentos que restarão imobilizados por longo período, com a respectiva interferência de agentes financiadores do capital. Além disso, as variações de (des)valorização a tornam alvo de especulação do capital com vistas à obtenção de lucro do processo de (re)venda. O processo de regularização fundiária

reconfigura a dinâmica mercadológica do bairro e a própria lógica do mercado imobiliário, o que resulta na expansão que extrapola a própria mercadoria residencial, mas altera os valores de troca e uso do comércio em razão dos incrementos de infraestrutura e a dinâmica de utilização pública. Como exemplo, pode-se citar o Jd. Nova Esperança que, ao ser urbanizado, tornou a parte legalizada o centro da região.

Convertido em valor de troca com o início do capitalismo, o espaço urbano transforma o valor da própria cidade; assim, antes da revolução industrial, “a própria cidade era muito mais um valor de uso do que de troca” (Lahorgue, 2002, p. 48). Devido à mercantilização das cidades, o espaço urbano passa a ter valor de mercadoria e troca, cuja intervenção estatal representa a regularização fundiária e da infraestrutura de entorno com a “abertura de vias, o calçamento das mesmas, a presença da distribuição da água, luz e esgoto, a existência de meios de transporte coletivo etc.” (*ibidem*, p. 52) e interfere com distorções no espaço anteriormente ocupado, sobretudo na dinâmica de interesse do mercado imobiliário informal e formal.

A informalidade impera em um ambiente que detém determinado valor de troca e uso, à medida que se direciona à formalização de uma parcela dos imóveis da localidade em determinado momento. Com isso, há o interesse do mercado formal com interferência na realidade daqueles atores, juntamente à parcela que permanece na informalidade, seja porque não passou pelo processo de regularização ou pelo fato de este não ter se concluído em razão do funcionamento legal no plano fático.

Registros de atividade do mercado imobiliário no Brasil remontam ao período colonial de 1530 a 1532, quando a aquisição de imóveis e terrenos era realizada pela divisão do terreno em capitanias hereditárias e a transmissão ocorria com doações pertencentes à Coroa, que administrava a terra e seus lucros – naquela conjuntura, o conceito de propriedade ainda era inexistente (Matos; Bartkiw, 2013). Com o fim do domínio português pela Proclamação da República, o Brasil de 1889 passou a se desenvolver e crescer urbanamente com a divisão de cidades, estados e capitanias. Em 1850 foi promulgada a Lei de Terras – Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850 –, por meio da qual Dom Pedro II legitimou a primeira regularização fundiária no Brasil e dividiu a zona rural em latifúndios. Em 1894, iniciou-se o registro de propriedade imobiliária no Brasil, por meio da Lei n. 1.237, de 24 de setembro de 1864, com o intuito declaratório de distinguir as propriedades pública e privada (Brasil, 1850, 1864).

Especialmente após a crise dos Estados de bem-estar social, o mercado imobiliário passou por uma ampliação na qual a esfera financeira direcionada à manutenção do sistema do capital atingiu grande dimensão na busca por aumento de lucros e acumulação de capital: as “propriedades urbanas [se tornaram] um dos mais importantes ativos financeiros, com impactos diretos na dinâmica das cidades”; logo, “a atual crise do capitalismo tornou a cidade uma nova fronteira de escoamento do capital sobre acumulado e financeirização” (Aragão, 2022). O capitalismo patrimonial faz parte da dinâmica neoliberal de privatização e diminuição dos papéis do Estado para se tornar regulador – nesse prospecto se encontra a propriedade da terra e a habitação como ativos financeiros, sem ser direitos sociais.

No Brasil, a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) na década de 1990, em conjunto com grandes construtoras e incorporadoras, e o incremento da economia e estabilidade em moeda a partir dos anos 2000, levaram a fortes investimentos no setor de construção, como parte da estratégia de aumento dos empregos. Atrelado ao *lobby* imobiliário, houve redução nos juros e acesso facilitado ao crédito, com a aceleração do crescimento econômico do país e, paralelamente, a dificuldade de acesso à moradia aos segmentos mais pobres da população.

O SFI foi o marco regulatório do sistema imobiliário, cujo arranjo institucional complexo se pauta na dinâmica das agências regulatórias neoliberais, no cálculo dos riscos que envolvem as operações de crédito, na estruturação de novos mercados, na imposição e alcance de metas e na aferição dos resultados alcançados (Royer, 2009).

Por sua vez, o SNHIS (Brasil, 2005) funciona com lastro no mercado de créditos imobiliários, insere a habitação social no mercado financeiro e amplia a influência da ideologia neoliberal dominante em um campo concernente à concretização de direitos sociais – foi reforçado com a fuga de capital do setor imobiliário emergente da crise internacional de 2008. Vale ressaltar que a aproximação entre capital financeiro e setor habitacional ocorreu a partir de meados da década de 2000 (Shimbo, 2010), na linha da ideologização neoliberal que passou a dominar a produção jurídica nas chamadas leis “do incontroverso” ou “do patrimônio de afetação” e das “sociedades de propósito específico”, que significavam uma estratégia financeira de bancos e agentes financiadores.

Tal método visava rentabilizar o capital emprestado, ao mesmo tempo em que havia a diminuição do risco com a captação externa de recursos para a financeirização imobiliária. Com isso, foi transferida parte do implemento das políticas públicas para

o mercado imobiliário, com a crescente privatização do setor habitacional, exatamente em analogia ao que ocorreu em outros campos do domínio social, como previdência e saúde. Aragão (2016) explica que, quando o direito à moradia perpassa a mercantilização, perde a lógica de política social para haver a maximização dos lucros.

Na mesma linha, Royer (2009) mostra que o financiamento habitacional está alinhado à lógica do crédito imobiliário praticado pelo sistema financeiro, com a captura do sistema de crédito que deveria ser direcionado à habitação de interesse social por intermédio dos grupos de maior na acumulação de capital. O papel de redistribuição ocupado pelos direitos sociais e executado mediante políticas públicas implementadas nas redes de proteção estatais se perde com a atuação do SFI, uma vez que responde aos investidores e acionistas, ou seja, visa ao lucro.

Especialmente no que se refere à habitação, a dinâmica do mercado imobiliário brasileiro revela uma disputa entre os valores de troca e de uso da moradia, cuja consequência é a concentração dos recursos estatais, antes direcionados a políticas habitacionais de interesse social, em benefício do mercado imobiliário formal, por meio de instrumentos de crédito e subvenções governamentais. Esse deslocamento de prioridades favorece empreendimentos voltados a famílias de renda média e alta, em detrimento a iniciativas atinentes às necessidades das populações de baixa renda. Tal distorção se manifesta por meio de mecanismos como a regulamentação dos títulos de propriedade pela Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que organizou os registros públicos e legalizou a propriedade formal, juntamente às ferramentas jurídicas de financiamento habitacional, como a hipoteca e a alienação fiduciária em garantia, que impõem ônus sobre os imóveis e transformam a habitação em mercadoria negociável (Brasil, 1973).

A configuração mercadológica evidencia que, embora o direito à propriedade e ao crédito sejam formalmente garantidos, eles instrumentalizam a reprodução do valor de troca, ou seja, a moradia se torna uma peça no jogo especulativo do mercado, sujeita às flutuações e lógicas de valorização típicas dos ativos financeiros. Essa prática obscurece o verdadeiro objetivo enquanto direito social e bem essencial, ao relegar em segundo plano o valor de uso que deveria ser prioritário em qualquer política pública voltada ao bem-estar social. Desse modo, a moradia, que deveria ser um elemento de dignidade e segurança aos indivíduos, é tratada como ativo econômico cuja função principal é gerar lucro e acumulação de capital.

O conflito entre os valores de troca e de uso se evidencia na análise da garantia do direito à moradia sob a perspectiva constitucional e social. A CRFB a formalizou como direito social, mas sua previsão legal *per se* não é suficiente para garantir o acesso efetivo a uma moradia digna. A compreensão de que habitar é uma necessidade essencial, e não uma escolha de consumo, deveria guiar a elaboração das políticas habitacionais, mas essa visão é frequentemente suprimida pela lógica neoliberal, que prioriza a liberdade individual de mercado em detrimento ao bem-estar coletivo (Brasil, 1988). O objetivo último é o bem-estar social, sem ser a liberdade individual, e os neoliberais usam a palavra “liberdade” para definir este objetivo. Para Bobbio, Mantteucci e Pasquino (1998, p. 741):

Ao contrário, os que não têm capacidade para obter aquilo que a sociedade deveria torná-los capazes de alcançar, porém são livres para fazê-lo com relação ao Governo, carecem de “verdadeira Liberdade”. “A Liberdade da necessidade”, ao contrário da Liberdade de expressão, não se refere diretamente à Liberdade social, e sim à ausência de necessidade e à presença de um nível de vida satisfatório para todos.

Quando o mercado determina as condições de vida no que se refere à dignidade inerente e o recebimento de um salário pela venda do trabalho se tornou um pressuposto de acesso a necessidades básicas, o trabalhador é relegado à segregação, pois o que recebe é insuficiente à manutenção da própria vida.

Aliás, a moradia é um dos pressupostos básicos de difícil aquisição, em que trabalhadores são relegados às habitações possíveis, precárias, mal localizadas e inseguras. Maricato (1996), ao comentar as circunstâncias da cidade de São Paulo, relata que a moradia legal talvez seja o melhor exemplo de uma necessidade coberta pela produção informal. Um exemplo disso é a parceria entre o poder local e o setor empresarial privado, nomeadamente a Prefeitura de São Paulo e os empresários da região do Brooklin, estes últimos, em 1996, arrecadaram recursos destinados a retirar 10 mil famílias de moradores de favelas das áreas próximas ao Córrego das Águas Espraiadas, mas o objetivo foi a valorização fundiária do entorno, na qual parte das famílias foi alocada em alojamento em um terreno adquirido para tal fim; outras se inseriram em residências e conjuntos habitacionais localizados na Zona Leste da cidade a uma distância equivalente a 50 km; e a maior parte recebeu o equivalente a 15 salários mínimos. Em síntese, a “lei de mercado se sobrepõe à norma legal”, prática que acompanhou todo o desenvolvimento urbano do Brasil (*ibidem*, p. 31).

Vainer (2007) explica que a história do planejamento urbano no Brasil é uma história de desconstituição, o que implica na falta de compromisso do poder público com moradia e habitação. Para o autor, vive-se uma fragmentação dos territórios sem um projeto nacional de políticas de habitação. Portanto, há o percurso a ser realizado, uma vez que subsistem no país o alto número de desemprego, o emprego informal, a seguridade social insuficiente, a xenofobia, os problemas de mobilidade urbana, entre outros direitos fundamentais que ainda não foram plenamente garantidos e impedem a consolidação de um projeto à nação.

Para assegurar o acesso à moradia, a CRFB (Brasil, 1988) exigiu normas de direito urbanístico a serem compostos pelas normas constitucionais referentes a:

[...] políticas urbanas, lei federal de desenvolvimento urbano, o conjunto de leis sobre a política estabelecidas nas constituições dos estados, lei estadual de política urbana e a legislação estadual urbanística, e o conjunto de normas municipais referentes à sítios nas leis orgânicas dos municípios, no plano diretor e na legislação municipal urbanística (Lopes, 2014, p. 60).

Contudo, a diferença entre a legalidade e a realidade se mantém no tocante ao direito à moradia digna, o que faz parte do mínimo existencial; porquanto, uma necessidade humana de prover a moradia está atrelada à propriedade da terra e à divisão do solo, juntamente à segurança na posse e ao direito de não ser dela retirado por quem se pretende descumprir a função social, assim como obter a propriedade. Reitera-se que tal direito está previsto na DUDH de 1948 ao prever, no artigo 25, o direito sobre um padrão mínimo de qualidade de vida e em outros tratados internacionais em direitos humanos, sem concretude no plano fático entre as pessoas (Organização das Nações Unidas, 1948).

A política nacional de habitação e os avanços formais em direção à moradia da população brasileira começaram a ser implementadas a partir do ano 2000, pois, antes, “a questão da moradia para as classes pobres foi alvo de ações higienistas, sobretudo por meio de projetos de urbanização com exclusão dos mais pobres e de propostas voltadas à construção de moradias populares” (Spink *et al.*, 2020, p. 5). Logo, não se desconsideram algumas políticas que, embora fragmentadas, marcam a história do direito à habitação no Brasil, como o Banco Nacional da Habitação (BNH) criado durante a ditadura militar pela Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964 (Brasil, 1964), que garantia financiamentos com juros baixos para a compra da casa própria por meio do Sistema Financeiro de Habitação. Vale ressaltar que a referida legislação foi extinta pelo presidente José Sarney em 1986.

Morar de maneira digna é um direito com várias faces e, usualmente, há discussões na doutrina sobre o déficit habitacional, a segurança e as condições de habitação das residências brasileiras. Por isso, o escopo principal da pesquisa é a segurança abarcada pela regularização dos imóveis urbanos, com o estado de posse/propriedade das ocupações irregulares. Esses caminhos ainda encontram obstáculos e, para assegurar os direitos de moradia, é indispensável a produção de políticas públicas de habitação e organização do solo urbano, com a respectiva averiguação da mercantilização do morar.

Elementos constituídos em barreiras ao lucro e acumulação de capital foram seguidos pela intermediação do Estado e o manejo do direito para expulsar trabalhadores em virtude do incremento do valor de mercado e do fortalecimento da atuação voltada à especulação imobiliária. Criam-se condições de infraestrutura na cidade, cuja utilização pública também passa a ter valor de uso e troca, pois, na medida em que é um processo estruturador seletivo, a infraestrutura é assentada em localidades nas quais a especulação amplia a acumulação do valor de troca das mercadorias, se constroem avenidas, se estrutura o saneamento básico e se ampliam os modais de transporte para elevar o preço dos imóveis de expulsão dos trabalhadores da região.

Isso diz respeito não somente ao valor das habitações, por haver complexidades escamoteadas em meio à nova circunstância de uso daquela porção da cidade, dado que as mercadorias vendidas pelo comércio, na medida em que sobem os custos inerentes a possuir um espaço naquele local, por exemplo, elevam o valor, impossibilitam o acesso a bens e serviços pelos moradores do entorno e estimulam a expulsão do trabalhador. O sistema de formalização fundiária atua em tal conjuntura ao modificar o valor dos bens que não atendem mais ao seu preço e aumentar o valor da troca devido à reorganização da comunidade que passou a contar com a infraestrutura que interfere no custo imobiliário da comunidade. Cumpre afirmar que a política habitacional brasileira é determinada pelos ditames do mercado imobiliário, com base nos ditames das legislações pertinentes e, mais uma vez, opera em desfavor de seres humanos desabrigados de direitos. Nessa política, a face positiva advinda da segurança do título de propriedade se converte em virtude da exclusão da parcela da população que não pode arcar com os custos da habitação regular. Como abordado por Barroso (2020, p. 420):

A comemoração merecida dos muitos avanços obtidos sob a Constituição de 1988 não precisa, todavia, do falseamento da verdade. Na conta aberta do atraso político e da dívida social, ainda há incontáveis débitos. Subsiste no país um abismo de desigualdade, com recordes mundiais de concentração de renda e déficits dramáticos em moradia, educação, saúde, saneamento.

Como visto alhures, operam simultaneamente diversos fatores na política habitacional e do direito à moradia, como a ideia de que morar deixa de ter apenas valor de uso e passa a ter valor de troca; a vinculação do Estado com a burguesia, de modo a instrumentalizar o acúmulo de capital e a obtenção de lucro a partir das moradias e da especulação imobiliária; e o déficit habitacional histórico com a ocupação urbana desregrada e desigual.

Nesse contexto, o Estado desenha uma política pública de Reurb para regularizar áreas cujos processos de ocupação irregulares e informais acarretaram insegurança jurídica pela falta de titulação (Reis, 2018). A legalização operacionalizada nem sempre atinge o fim último de atenção do ser humano a seus direitos existenciais, especialmente a moradia digna, segura e bem localizada, e sim o contrário, posto que, no plano concreto, a interferência estatal ocasiona maior distorção no valor de uso e troca, ao incidir nas propriedades regularizadas ou em etapa de regularização na dinâmica mercadológica do mercado imobiliário.

Para aprofundar o debate, torna-se importante retomar reflexões amplas sobre o direito da propriedade e, por conseguinte, do tensionamento relativo ao cumprimento da função social, sobretudo pelo fato de o direito à terra, surgido enquanto elemento dotado de um custo pelo seu uso resultar no direito de empregar o solo para subsistir, atravessar séculos, adquirir valor de troca e fundamentar a exclusão e a marginalização social.

O direito à propriedade se fundamenta na lei natural e não é contrário a ele, mas o direito positivo instituiu a propriedade privada e justificou a aquisição e disposição do ser humano sobre as coisas da natureza, tais como a terra para a moradia e o sustento familiar. Tal conceito advém de Locke (2019), que teorizou a respeito da passagem da posse coletiva das coisas em direção ao usufruto de uma parte delas individualmente, qual seja, a propriedade privada. Esse direito inato adviria do esforço empreendido na apropriação do bem como um esforço humano, ao modificar a natureza que acarretaria o direito originário de propriedade.

Bittar e Almeida (2019, p. 391) questionam a justiça sob o ponto de vista da instituição do direito de propriedade, ao acreditarem que “cabe ao legislador equilibrar

uma distribuição equitativa da mesma entre os indivíduos, de modo que evite grandes disparidades sociais atribuindo, prudentemente, a cada um o que é seu”.

Nesse viés, os autores clarificam que a propriedade privada atrelada à excessiva visão econômica sobre as coisas compreende um entrave ao desenvolvimento equânime das sociedades e à justiça social. Preocupa-se, pois, com o fato de que “o egoísmo de poucos é a origem dos problemas de muitos” (Bittar, Almeida, 2019, p. 408).

Vista como mercadoria, a propriedade é uma distorção do capitalismo, dado que o espaço – especialmente o urbano investigado nesta tese – não é uma mercadoria como outras, tampouco produzido:

O desenvolvimento do capitalismo foi também um longo processo de transformação na propriedade fundiária. Não interessa aqui descrever este processo. O que importa é captar o âmago desta questão: as bases do sistema estão assentadas na existência da propriedade privada e a criação da moderna propriedade fundiária nada mais foi, com o perdão da tautologia, do que fazer com que os proprietários sejam só isso mesmo, proprietários de terra. A posse se transforma em propriedade, com limites obrigatoriamente definidos e aceitos por toda a sociedade (por exemplo, no Brasil a propriedade deve ser registrada em cartório) (Lahorgue, 2002, p. 49).

Rousseau (2014) assevera que a propriedade e a igualdade são direitos excludentes, pois, quando se possibilita a alguém o uso exclusivo de uma parcela da natureza, ele é desigualado em relação aos outros. Nesse prisma, o advento do direito de propriedade acabou com a igualdade humana, e o direito à propriedade compreende o civilístico e é inserido enquanto direito fundamental a partir da primeira onda assecuratória do constitucionalismo clássico. Por isso, foi tratado sob o ponto de vista das liberdades individuais enquanto direito subjetivo de abstenção estatal.

Entretanto, o capitalismo criou o atual conceito de propriedade, ao transformar o solo que originariamente possuía apenas valor de uso em uma mercadoria que contém valor de troca – tal custo é tido apenas (e tão somente) em razão do valor do domínio sobre o pedaço único de um terreno. No caso urbano, os mais valorizados se localizam em partes da cidade que detêm infraestrutura adequada. Desse modo, o valor de troca da propriedade do solo é acrescido com a intervenção humana no solo, e o processo de construção e comercialização de prédios habitacionais e do entorno interfere no valor de uso e troca da posse e propriedade. Assim, “em todo este processo de constituição do espaço urbano, de disputa por localizações, da tensão sempre presente entre valor de uso e troca, existe a presença incontestável do Estado” (Lahorgue, 2002, p. 52).

Na escolha da legislação e das políticas se sobressai a interferência do Estado no valor das propriedades, ao financiar a produção, distribuição e administração dos meios de consumo coletivos que resultam na valorização e consequente financeirização do espaço urbano. Na propriedade, há um direito cujo escopo era atender aos interesses do titular, mas, ao ser transposto ao Brasil, a ação excessiva do poder do proprietário frequentemente passava despercebida, especialmente quando direcionada contra interesses de indivíduos sem posse formal (Tepedino; Schreiber, 2005).

Mais adiante, com a expansão dos direitos humanos e fundamentais em direção ao constitucionalismo do pós-guerra, a propriedade é articulada ao bem-estar social, sem poder descuidar, portanto, do valor norteador daqueles tempos, qual seja, a igualdade material. No Brasil, o direito à propriedade é inserido na legislação desde a invasão portuguesa e, certamente, aparece na modalidade da desapropriação por interesse social na Constituição de 1946, ao sobrepor o bem comum ao individual para haver a apropriação da propriedade inútil (Brasil, 1946). Entrementes, em nenhum movimento constitucional brasileiro a propriedade privada obteve o tratamento dado pelo atual. Explica-se: ao mesmo tempo, a CRFB preservou o direito individual à propriedade e não descuidou do aspecto social, ao vincular a propriedade imobiliária ao cumprimento da função social (Brasil, 1988; Di Pietro, 2020).

Assenta-se tal limitação ao fato de que a propriedade, enquanto o direito natural de fazer uso e se apropriar daquilo a que se esforçou para modificar de fato, não pode ser uma parcela inutilizada e, tampouco, desigual, sem direito do al à propriedade aquele que não imprime nenhum esforço nela. Nesse sentido, o direito de propriedade no Brasil está vinculado à sua função social, ou seja, não se limita apenas à titularidade individual, mas também envolve responsabilidades para com o bem-estar coletivo e o desenvolvimento da sociedade. A propriedade deve ser exercida de forma que contribua para os valores sociais e o interesse público. (Tependino, Schreiber, 2005).

Devido a esse intento da propriedade, ela volta a ser vista como direito com uma finalidade coletiva que extrapola a individual, em que a riqueza social e o proprietário possuem o dever torná-la útil aos demais e o uso exclusivo da coisa está vinculado ao bem-estar dos indivíduos. Tependino e Schreiber (2005) afirmam que o Brasil inovou sem reproduzir meras tendências mundiais, uma vez que essa função era reconhecida pela melhor doutrina estrangeira, mas recebia inúmeros ataques,

especialmente oriundas de camadas conservadoras que temiam a perda de parcela do próprio poder e de parcelas da esquerda que compreendiam a função social como legitimadora do capitalismo.

Iniciada como autorização para desapropriar bens imóveis que descumprem a função social, a propriedade avançou gradualmente na doutrina, jurisprudência e legislação infraconstitucional, ao consagrar novas formas de exigir a atenção aos próprios preceitos, com o surgimento de teorias da função social da posse e da função socioambiental da propriedade e da posse. Por um lado, a legalidade da função social da posse pode ser extraída da leitura sistemática dos Arts. 1.238 a 1.242 do Código Civil (CC) – Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Brasil, 2002) –, que regulamentam a usucapião extraordinária, pois o legislador estabeleceu uma cláusula especial de redução de prazo de posse no caso em que a posse cumpre uma função social. Por outro lado, a vertente ambiental dos conceitos indica que:

Os capítulos da política urbana (arts. 182/183) e da política agrícola e fundiária (arts. 184/191) guardam enorme proximidade com a matéria ambiental, sendo certo que a própria função social da propriedade ficou submetida à necessidade de preservação ambiental, havendo quem fale em uma função socioambiental da propriedade (Antunes, 2020, p. 46).

Quanto à propriedade imóvel urbana, precisa-se atender à função social quando segue as normas de ordenação do plano diretor (Brasil, 1988, Art. 182, § 2º), instrumento da política de desenvolvimento e expansão urbana. A norma se completa com a do § 4º, que faculta ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da legislação federal, a promoção do aproveitamento adequado pelo proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (Di Pietro, 2020). A Reurb se fundamenta na função social da propriedade da posse urbana, é atrelada ao interesse social e se promove a partir da legitimação fundiária.

Porém questiona-se: a política posta por esse sistema consegue atender às necessidades dos seres humanos, uma vez que propriedade e posse são mercadorias valorizadas? Afinal, o incremento no valor de troca as relega, ainda quando cumprem à função social, ao acesso de poucos indivíduos. A manutenção desses títulos com vistas ao mercado resulta em déficit no direito à moradia, uma vez que, antes de adquirir o valor mercadológico, servia apenas como habitação humana. Nesse aspecto, torna-se necessário identificar o conteúdo do interesse social para averiguar

o cumprimento da função social da posse e da propriedade como forma de conciliar o direito à propriedade e à moradia digna.

2.4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

O direito de propriedade também está presente na CRFB como elemento fundamental. Neste trabalho, ele será abordado a partir da propriedade imobiliária urbana e da primeira dimensão de direitos humanos, ou seja, do constitucionalismo clássico ou liberal, em que o primeiro é compreendido como liberdade subjetiva que impunha a abstenção de intervenções estatais (Brasil, 1988).

Como visto, o direito de propriedade não pode estar desatrelado da função socioambiental, visto que o uso do solo deve ser socialmente útil e sustentável, usufruído em proveito da qualidade de vida da comunidade. Nesse aspecto, o constituinte condicionou o direito de propriedade e possibilitou a desapropriação, tendo em vista a necessidade ou utilidade pública e o interesse social (Brasil, 1988).

O foco no interesse social desta tese leva a compreender inicialmente o primeiro termo. Para Cernelutti (2000, p. 55), tal conceito é fundamental para o estudo do processo e da área do Direito:

Interesse não significa um juízo, mas uma posição do homem, ou mais exatamente: a posição favorável à satisfação de uma necessidade. A posse do alimento ou do dinheiro é, antes de tudo, um interesse porque quem possui um ou outro está em condições de satisfazer a sua fome.

Assim, os direitos correspondem à satisfação de um interesse, ou seja, algo relevante para alguém, com importância ou adição de vantagens ou benefícios para determinado indivíduo ou grupo. O conceito jurídico de interesse social é indeterminado; logo, cabe ao intérprete conferir conteúdo à expressão, com o interesse da sociedade na implementação de determinado valor ou consequências de uma decisão estatal.

Esses benefícios se conectam entre si na sociedade; logo, os conceitos de bem comum e bem-estar levam a administração pública a exercer o interesse público que, em última instância, se traduz pelo respeito à CRFB e aos direitos fundamentais. A transferência da propriedade em busca da melhoria da vida em sociedade e redução das desigualdades impõe melhor aproveitamento e redistribuição como “interesse

social”, ao condicionar o uso da propriedade ao benefício da comunidade (Brasil, 1988).

Nesse aspecto, prover direito à moradia digna em desfavor da propriedade que não cumpre a função socioambiental é interesse da sociedade e, por isso, faz parte do “interesse social”. Como forma de concretizar o direito à moradia ingressa no universo político-jurídico brasileiro, o SNHIS (Brasil, 2005), alinhado aos conceitos anteriormente discutidos da repartição equânime do solo, da função socioambiental da posse e da propriedade e, principalmente, da moradia digna, prevê, *ipsis litteris*:

Art. 2º. Fica instituído o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, com o objetivo de:

I - viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;

II - implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e

III - articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação (Brasil, 2005).

O SNHIS engloba os programas e projetos cujo escopo compreende a habitação de interesse social, a exemplo da Reurb, (Brasil, 2005, 2017), que prevê mecanismos para regularizar a posse, ao privilegiar aquele que cumpre sua função socioambiental. Assim ingressa a regularização fundiária de interesse social no ordenamento jurídico:

Quanto à REURB, estabelece o art. 9º da nova norma que ficam instituídos no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis a essa forma de regularização, 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. Um dos objetivos da nova política, como se percebe, é de regularização de áreas favelizadas, conhecidas como comunidades; que já era buscada pela Lei 11.977/2009, notadamente pelo instituto da legitimação da posse (Tartuce, 2021, p. 1686).

Notoriamente, o Reurb reflete um esforço normativo para alinhar a posse e a propriedade à função social, com prioridade para a equidade e a eficiência na distribuição de áreas urbanas e orientação pelos princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental. Essas diretrizes estão em consonância com a necessidade de integrar as áreas informais à cidade formal, ao promover não apenas a regularização documental, mas também a inclusão efetiva dos moradores no tecido urbano.

A conexão entre a regularização fundiária e o direito à moradia se respalda na

CRFB que, no artigo 6º, consagra o direito social à moradia como um dos direitos fundamentais. Essa proteção foi consolidada pela Emenda Constitucional n. 26, que inseriu a habitação no rol dos direitos sociais e reforçou a importância da moradia digna como um componente essencial à dignidade da pessoa humana e ao pleno exercício da cidadania (Brasil, 1988, 2000). Nesse contexto, a regularização fundiária é mais do que a formalização documental, por contemplar um instrumento de justiça social que visa corrigir distorções históricas na distribuição do solo urbano e proporcionar segurança jurídica a milhares de famílias que vivem à margem da legalidade.

Tal direito, segundo Malheiros e Duarte (2019), deve ser interpretado em duas dimensões: uma positiva, que se trata do dever do poder público de implementar uma política de habitação de interesse social; e outra negativa, “que implica em se abster de promover deslocamentos involuntários de população carente, cuja situação pode ser regularizada nos locais que ocupam”. Como explanado, a efetividade do direito à moradia perpassa questões como a da urbanização que aconteceu de forma desordenada no Brasil, devido à ineficácia ou mesmo ausência de políticas públicas apropriadas.

Um dos princípios basilares do direito à moradia é o da função social da propriedade, citado também no EC, que regulamenta os arts. 182 e 183 da CRFB (Brasil, 1988, 2001). Segundo Malheiros e Duarte (2019), a função social da propriedade e da posse é reconhecida como operacionalizadora da regulamentação fundiária, tendo em vista que compatibiliza os direitos de propriedade e moradia. No entanto, a regulamentação fundiária perpassa outras questões, como esclarecem os mesmos autores.

Dentre as diretrizes do EC (Brasil, 2001) figura, no artigo 2º, inciso XIV, a da efetivação da regularização fundiária, a qual pressupõe, sinteticamente, três aspectos:

- (i) dimensão urbanística, a partir do investimento para melhoria das condições de vida da população; (ii) dimensão jurídica, com instrumental que possibilite a aquisição da propriedade em áreas privadas e o reconhecimento da posse em áreas públicas; e (iii) dimensão registrária, com lançamento nas matrículas imobiliárias da aquisição de tais direitos (Malheiros; Duarte, 2019, p. 2).

Enquanto isso, a Lei n. 13.465 tratou do conceito da Reurb, o 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, Art. 9º). Diante disso, os autores geralmente elencam três concepções para o conceito de Reurb.

Segundo Malheiro e Duarte (2019), a primeira concepção é normativa e indica a ação do Estado para reconhecer o papel da Reurb. Em uma segunda acepção, há uma ideia de que os imóveis e espaços da informalidade devem ser incluídos em parte do ordenamento territorial urbano, para todos terem acesso aos serviços públicos essenciais. Finalmente, há a “titulação dos ocupantes”, enfoque dessa tese, que compreende a obtenção de títulos dos moradores dos lugares onde se promovem os processos de regularização, sejam de propriedade ou de posse.

Tendo em vista as definições de regularização fundiária adotada, a distribuição do território das cidades certamente produz injustiças e desigualdades sociais. Por isso, se apresenta enquanto mecanismo apto a trazer legalidade a uma situação fundiária irregular a ser identificada como de interesse social, cujo público-alvo é a população de baixa renda, mas sem ser a única finalidade (Nascimento, 2013).

Para o autor, a regularização fundiária pode ser definida como o ato de “tornar regular uma situação fundiária que se apresenta juridicamente em desconformidade com o ordenamento jurídico”, em que os demais adjetivos, como “urbana” e “interesse social”, apenas qualificam o tipo de regularização (Nascimento, 2013, p. 18). Dessa forma, o tema possui duas interfaces com garantias constitucionais, pois, ao reafirmar que uma situação fundiária é ilegal, supostamente o eventual beneficiário de uma regularização não é o proprietário do imóvel, por não possuir o título aceito de modo jurídico para o exercício da propriedade formada naquele espaço no contexto de uma cidade. Tal função social da propriedade, constitucionalmente definida, justifica a regulamentação fundiária de interesse social, pois a implementação dessas ações apresenta o desdobramento direto da definição da propriedade para a população de baixa renda e a garantia do direito à moradia. Mais uma vez, o processo de legalização não encontra efetivação no plano concreto, dado que o interesse imobiliário nas habitações ocasiona distorções que levam ao esvaziamento do direito à moradia no plano concreto.

Ao considerar as funções sociais do mercado imobiliário informal e da regularização fundiária dos imóveis e do loteamento do bairro, para fins de interesse social, no presente trabalho é necessário analisar a interface entre ambos os conceitos: de um lado, há o plano normativo que nem sempre alcança concretude

fática; do outro, o que ocorre na prática e nem sempre está em consonância às normas.

Para o direito urbanístico, a regularização fundiária extrapola a previsão formal das normas jurídicas e deve ser analisado a partir de uma concepção plena, ao descrever o processo de modo pluridimensional:

No quadro do direito urbanístico, pode-se definir a regularização fundiária como o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária (Alfonsin, 2001, p. 78).

Nesse íterim, a mera entrega de títulos de posse e propriedade não pretende cessar a precariedade se dissociada de intervenção urbanística, pois as ocupações em espaços da cidade de forma precária e os assentamentos produzidos por meio de autoconstrução são desprovidos, na maioria dos casos, de condições de habitabilidade digna. Por isso, a garantia da permanência da população nessas áreas demanda a reconstrução do espaço em conjunto com outras políticas públicas que combatam a exclusão social; contudo, “muitos programas governamentais indicam uma preocupação exclusiva com a distribuição de títulos” (Dias, 2008, p. 144).

A dimensão jurídica não se encerra com a titulação se não houver o acompanhamento de políticas que possibilitem o registro de cada morador, processo que preconiza inúmeros custos diretos e indiretos e resulta na perpetuação da informalidade. De fato, a regularização fundiária é uma das principais propostas institucionais para mitigar o problema do acesso à terra e à moradia digna que, no entanto, se inicia na dicotomia formal/informal, em que a informalidade se vincula à ideia de produção e gerenciamento do valor espacial.

Sobre o tema, Alfonsin (1997, p. 24) alerta que o conceito de regularização fundiária não se refere somente à titulação da propriedade.

Regularização fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária (Alfonsin, 1997, p. 24).

Por essas razões, a regularização fundiária não funciona como fator determinante para transmutar o assentamento informal em uma parte integrada da

cidade e assegurar o direito de moradia. Contrariamente, é possível verificar que aquilo tido por formal ou legal é uma determinante social e, como tal, depende de escolhas variáveis, de acordo com o tempo e o contexto social no conteúdo do que se considera legal, cujas configurações espaciais coexistem no espaço urbano. Quando concretizadas no plano fático, as normas contêm significados e consequências diferentes, conforme o destinatário, a realidade do agente e o contexto social em que está inserido.

2.5 MERCADO IMOBILIÁRIO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Quando uma área é regularizada e a infraestrutura, construída, os processos de transformação urbana acarretam a conversão das propriedades daquela localidade em ativos financeiros e o alvo de investimento e especulação imobiliária em extrapolação da dualidade entre oferta e demanda (Terra; Moretti, 2019). Em síntese:

Estima-se que os ativos imobiliários globais totalizem o valor de US\$ 217 trilhões entre propriedades comerciais, residenciais, áreas florestais e agrícolas. Desses ativos, 75% do valor, ou US\$ 162 trilhões, referem-se a propriedades residenciais. Ainda que a maior parte das propriedades do mundo seja modesta e não tenha sido financeirizada, são cada vez mais notáveis os impactos desse processo de globalização da propriedade imobiliária na vida das metrópoles (Terra; Moretti, 2019, p. 120).

A concepção mercadológica das moradias e a existência de um mercado inteiro no entorno sobrevalorizaram os imóveis e causaram insegurança de posse aos moradores. Locais privilegiados no que se refere à infraestrutura, empregos e serviços são inacessíveis à maioria da população que fica à margem do mercado imobiliário formal; por conseguinte, a regulamentação das áreas e o interesse do mercado formal nelas elevam a renda demandada para habitar aquele espaço e, consequentemente, expulsar antigos moradores do entorno.

Nesse prisma, Abramo (2004) destaca como o mercado imobiliário, sob a égide do capital financeiro, opera como um “deus invisível” que dita as regras do jogo urbano. Impulsionada pela especulação e financeirização da moradia, a valorização da terra se torna o centro das cidades inacessível à maioria da população; logo, as classes populares são expulsas para as periferias, onde se deparam com a falta de infraestrutura básica e serviços públicos.

Ao regularizar uma área de determinado contexto social, a titulação daquela parcela do espaço abarca o interesse do mercado imobiliário no sentido de

especulação e operacionalização da oferta e demanda. O entorno dessas propriedades tituladas recebe infraestrutura de fato, a condição de vida da população atingida pela titulação da área é alterada e os valores de uso e troca atingem os atores sociais de forma diferente, conforme a destinação do imóvel, seja para comércio ou habitação.

O uso social da fração da cidade é alterado, ao passo que a lógica do interesse social e da função social da propriedade atua em desfavor do direito de moradia ao expulsar os atores em virtude da valorização mercadológica. Com isso, inverte-se o desígnio da política pública em conceder segurança de posse às pessoas desprovidas de segurança e empurradas a outras localidades pelo funcionamento próprio do mercado.

De acordo com Fonseca, Araujo e Indio (2021), o projeto Reurb indica o interesse de construtoras e grandes incorporadoras, em que “cabe ao mercado imobiliário identificar as oportunidades de desenvolvimento de negócios que podem, ao mesmo tempo, visar ao lucro e ter enorme impacto social”. Converte-se, assim, a política habitacional que surge enquanto forma de proporcionar segurança jurídica a parcelas da população que vivem em assentamentos informais consolidadas em objeto-alvo de interesse do mercado imobiliário que atua para conseguir a regulamentação fundiária da área na qual possui interesse, o que ocasiona consequências sociais aos moradores originários. Ao lado dessa parcela, outros bolsões da mesma comunidade permanecem sob a atuação do mercado informal, que funciona paralelamente ao formal – naquele, as negociações são baseadas nas cessões de posse, como será analisado a seguir.

Particularmente em relação ao mercado imobiliário informal, existe a exploração do solo urbano de forma análoga àquela formal, ou seja, há valor de uso juntamente ao de troca. No entanto, os processos acontecem na informalidade com pouco respaldo da lei e do Estado, sem a estruturação de serviços públicos que, quando implementados (titulação e infraestrutura), podem engendrar a saída dos moradores originais em um novo processo informal, cujas lutas para ocupação ocorrem novamente.

Noronha (2018, p. 1061), em sua pesquisa sobre a favela do Heliópolis na cidade de São Paulo, descreve o sentimento ao ter contato com o mercado imobiliário informal em 2015:

Fiquei intrigada na primeira vez em que vi anúncios de casas para alugar e vender em Heliópolis. A caminho de uma reunião na associação local de moradores e, passando em frente à biblioteca, tinha um cavalete com diversos papéis A4 amarelos dentro de sacos plásticos transparentes com anúncios impressos imobiliários: “Aluga-se: 2 dormitórios + sala + cozinha + banheiro + garagem: R\$ 1.000. Vende-se: 2 dormitórios + sala + cozinha + banheiro: R\$ 79 mil. Aluga-se salão comercial na Estrada das Lágrimas: R\$ 1.500,00. Aluga-se salão comercial em frente ao Hospital Heliópolis R\$ 1.000”, este último bastante borrado pela chuva.

O anúncio resultou em um duplo questionamento da autora: por um lado, sobre os preços atribuídos aos espaços na favela; por outro, acerca da existência de um mercado que alugava, comprava e vendia bens sem garantia de posse ou titulação.

Tal mercado imobiliário informal, de acordo com Baltrusis (2012, p. 3), “irá surgir como uma problemática relevante quando as formas de estruturação de mercado de terras ligadas à legalidade jurídico-administrativas se esgotam”. Assim, sua dinâmica se encontra indissociável da relação entre a mobilidade residencial, econômica e social, compreendida enquanto estruturadora das discussões sobre o espaço urbano.

Especialmente a partir da década de 1990, o mercado informal passou a ser o principal meio de acesso à moradia dos brasileiros e ocupou uma função primordial na sociedade (Lacerda, 2012). Ainda para a autora:

Vários vendedores e locadores atuam nesse mercado, em quantidade proporcionalmente maior do que no mercado formal, porquanto cada empresa incorporadora lança um número razoável de produtos imobiliários de modo que, muitas vezes, um vendedor (ou locador) é proprietário de diversos imóveis. A quantidade de usuários pode ser tão significativa quanto no mercado formal. Funciona, também, a partir de submercados muitas vezes espacialmente atomizados e autorreferenciados. A cada um deles corresponde uma área pobre. Isso significa que os agentes de um determinado submercado para fixarem os preços não se baseiam em outras localidades, mas, sim, nos preços históricos praticados no entorno dos imóveis (Lacerda, 2012 p. 9).

Nesse sentido, o mercado imobiliário informal apresenta uma estrutura análoga ao formal, mas se desenvolve em núcleos urbanos informais que, para Tartuce (2021), são clandestinos, irregulares ou sem titulação para os ocupantes. Essa similaridade se observa, principalmente, em núcleos urbanos informais consolidados, ou seja, comunidades onde a reversão da informalidade se torna complexa devido às características das posses que os compõem, como tempo de ocupação, natureza das edificações e presença de equipamentos públicos.

Jaramillo (2008) também critica a visão predominante que trata a informalidade fundiária como um problema a ser solucionado pela regularização fundiária que, *per se*, não resolve os problemas estruturais que geram a informalidade. O autor defende

a necessidade de políticas públicas voltadas à democratização do acesso à terra, uma reforma urbana e a tributação progressiva do solo urbano.

Em síntese, o mercado imobiliário informal pode ser definido como um sistema de intermediação da negociação sobre imóveis, no qual não se transfere a propriedade, e sim a transferência dos direitos sobre a posse. Na ausência de mecanismos formais de regulação, laços de lealdade e confiança entre os agentes do mercado assumem um papel fundamental nessa dinâmica. A propósito, existem três instituições baseadas nesses laços: a associação de moradores, a milícia e a relação de confiança em acordos mercantis (Barroso, 2014).

Segundo Jaramillo (2008), as relações entre os diferentes agentes do mercado informal de solo são complexas e dinâmicas. Nesse caso, a população de baixa renda se encontra em uma posição de desvantagem em relação aos demais atores, devido à falta de recursos e poder; logo, os intermediários informais e os funcionários corruptos se utilizam da situação para obter benefícios econômicos.

Por um lado, as ONGs e instituições financeiras podem ter um papel importante na promoção de um mercado de solo justo e inclusivo. No entanto, é necessário implementar políticas públicas para regular o mercado informal e proteger os direitos da população de baixa renda (Jaramillo, 2008). Por outro lado, a construção de imóveis novos nos espaços onde opera o mercado imobiliário informal da classe baixa é significativamente reduzida em comparação ao formal que se insere em áreas consolidadas. Além disso, Lacerda (2012) explica que, no mercado imobiliário em localidades de baixa renda, os contratos são realizados sem mediação e envolvem apenas dois agentes: comprador e vendedor, quando se trata de compra e venda, e locador e inquilino, em caso de locação. Nota-se que, se houvesse a presença de imobiliárias, o preço final seria majorado.

A regularização desses espaços é de difícil implementação, uma vez que são demandados requisitos que nem sempre se adequam à realidade fática das favelas. Além disso, a legalização teria o papel de transformar o valor de uso no de troca, o que agravaria a secularização imobiliária e causaria a expulsão dos moradores. Há uma extrapolação nas trocas de donos, pois há quem explore aluguéis de variados imóveis, sejam habitações ou comércios, para transformar a favela em um balcão de negócios informais. Assim, Noronha (2018) explica que, mesmo sem o título de posse, a prática da especulação imobiliária é incorporada à referida localidade.

Em razão de sua informalidade, o aparato estatal não alcança as relações de onde se originam as discussões acerca da segurança na posse. Porém, há instituições informais mediadoras que asseguram as relações conduzidas nesse mercado imobiliário e incluem mecanismos coercitivos. Por exemplo, a regularização fundiária na Colônia Juliano Moreira, apresentada no artigo de Gomes, Tonucci Filho e Almeida (2022), demonstra como o processo é complexo e desafiador, com base nestes fatores:

- Dificuldades na titulação dos terrenos: a falta de documentação adequada, a insegurança jurídica e os custos do processo dificultam a regularização.
- Riscos de gentrificação: a regularização pode levar à valorização dos imóveis e à expulsão da população original que, por sua vez, não possui condições de arcar com os novos preços.
- Importância da participação popular: a regularização deve ser realizada de forma participativa, com o envolvimento da comunidade local.

Lacerda (2012) explica que esse panorama é resultado do processo histórico, político, social e econômico vinculado à violência da sociedade contemporânea. Assim como no grande mercado formal, há a utilização da precariedade nas habitações brasileiras com vistas à obtenção de lucro, cujos acordos informais entre os moradores ocorrem a títulos juridicamente inseguros em áreas habitacionais consolidadas e dificultam a aquisição da moradia urbana, uma vez que a financeirização imobiliária chegou a áreas que antes se fundavam na dinâmica ocupação-autoconstrução-moradia.

Por seu turno, Cirylo (2011) explica que o espaço da favela se tornou uma mercadoria e, com isso, adquiriu valor de troca. Analogamente ao mercado formal, o informal cresce em um espaço de ausência de política pública habitacional efetiva que, ao contrário das transferências precárias de posse realizadas entre particulares, se dispõe de implementos jurídicos para a legitimação de posse. Nesta última, o poder público confere um título para reconhecer a posse qualificada do imóvel, conforme previsto na Reurb, com a possibilidade de conversão em direito de propriedade e regularização da situação jurídica, com a consequente segurança aos lares.

Transações de posse em mercado informal são precárias, uma vez que operam fora do Estado sem ser oponíveis aos demais, com a difícil comprovação e a consequente intervenção estatal, ao serem aperfeiçoadas sem os requisitos formais da legislação infraconstitucional. Como o Brasil sempre se deparou com

irregularidades imobiliárias e diante do agravo preconizado pela legislação urbanística, ao estabelecer padrões rigorosos em consonância a normas técnicas de habitabilidade, a função social do mercado imobiliário informal está relacionada à contribuição precisa para melhores políticas de provisão e instrumentos urbanísticos, de gestão e fiscais, ao visar a melhoria da qualidade de vida do cidadão e a transformação da cidade em um locus socialmente justo. Tais aspectos devem concorrer em termos de igualdade, sob o viés de complementariedade e essencialidade.

Por serem informais, não são alvo do aparelhamento estatal e, tampouco, de outros privados que atuam nos demais espaços urbanos, o que agrava as disparidades sociais. Sendo assim, o mercado imobiliário informal corrige desigualdades territoriais, porque (des)valoriza partes de determinado município e ocasiona consequências sociais, uma vez que a valorização do terreno comercializado informalmente acarreta na expulsão das populações de baixa renda para zonas distantes e precárias, em detrimento das dimensões social, ambiental, urbanística e jurídico-dominial.

Abramo e Faria (1998) explicam que a segregação das classes de baixo poder econômica é um projeto do capitalismo, porque ativa uma dinâmica típica do mercado imobiliário de especulação dos preços, cuja formação é afetada, dentre outros fatores, pelo estoque: se a cidade formal é privilégio de poucos, o espaço da favela se torna um estoque do mercado residencial e o investimento de acumulação de capital. Nota-se, portanto, a continuação da lógica do espaço urbano visto sob a ótica econômica, com o incentivo a expulsar a população vulnerável a localizações distantes e precárias, enquanto se amplia o espaço inclusivo onde funciona a financeirização da moradia.

Torna-se evidente que a problemática do mercado imobiliário informal, quando estudado sob o viés da relevância pública, estrutura jurídico-administrativamente o mercado pelo reconhecimento do direito social de moradia, e não apenas o direito individual de propriedade. Fernandes (2003) explicita que a propriedade privada é uma das formas de direito à moradia, cujo direito não anula a função social da propriedade; logo, quando promove a legalidade de áreas ilegais, o mercado imobiliário informal concretiza uma garantia constitucional, mas não basta apenas legalizar, e sim implementar políticas de regularização – sem elas, os moradores estarão fadados à maior segregação espacial, e não à inclusão. Evidentemente, a

legalização formal pode garantir certa segurança sobre a propriedade do imóvel, pois certifica que não será expulso de sua moradia; contudo, ainda há vulnerabilidade devido à exclusão do mercado de trabalho e ao tráfico de drogas.

Nesse âmbito existe a latência de políticas de regulação e provisão habitacional, sob pena de se reverterem os efeitos da ampliação do direito social da moradia aos menos abastados, ao marginalizá-los novamente e produzir efeitos repulsivos nessas localidades, ao mesmo em que há atrativos onde residem os mais abastados – esse será o papel da regularização fundiária (de interesse social). A propósito, no contexto das políticas habitacionais, é fundamental compreender as interfaces entre o mercado imobiliário e a regularização fundiária, principalmente no que tange à reprodução da lógica neoliberal pelo poder público. A manutenção da informalidade no acesso à moradia não é meramente uma falha de regulação estatal, mas pode ser vista como parte de um processo deliberado para perpetuar o mercado imobiliário informal instrumentalizado para servir aos interesses de grandes investidores e especuladores.

Tal quadro reflete a adoção de políticas neoliberais em que o Estado, ao invés de intervir para garantir o direito à moradia digna, permite ao capital financeiro ditar as regras de ocupação do solo urbano, por desvirtuar sua função social e contribuir para a precarização habitacional de grandes parcelas da população. A exclusão dessas pessoas do mercado formal e a desterritorialização para áreas periféricas resultam, paradoxalmente, na criação de um novo contingente de futuros consumidores ao mercado imobiliário informal realimentado pela financeirização das políticas de habitação. Nesse cenário, a regularização fundiária, que deveria atuar como instrumento de inclusão e promoção do direito à cidade, é enfraquecida pelo predomínio das dinâmicas de mercado.

De fato, tal realidade evidencia a subversão do papel do Estado que, ao invés de zelar pelo direito à moradia e pela redução das desigualdades sociais, muitas vezes adota um comportamento complacente com as regras do mercado, ao permitir que ele, e não o direito, regule o acesso ao solo urbano. Quando o Estado se submete aos interesses do mercado e do capital financeiro, as políticas de habitação e regularização fundiária são moldadas para atender ao valor de troca dos imóveis, sem ser ao próprio valor de uso. Nesse sentido, há uma inversão de prioridades: o mercado se torna o principal beneficiário, enquanto o direito à moradia digna, garantido pelo artigo 6º da CRFB, é relegado a segundo plano (Brasil, 1988). Assim, mesmo quando

o Estado detém ferramentas para efetivar a regularização fundiária, ele frequentemente desconsidera as necessidades dos grupos vulneráveis, o que contribui para a reprodução de um mercado habitacional marcado pela especulação e pelo aprofundamento da segregação socioespacial.

A análise da regularização fundiária a partir da teoria marxista do valor da terra evidencia como esse fenômeno não é novo e apresenta raízes profundas na dinâmica capitalista de apropriação do solo urbano (Marx; Engels, 2013). Historicamente, o desafio habitacional esteve atrelado não apenas à escassez de moradia, mas também à necessidade de reconstrução das cidades após a Segunda Guerra Mundial. Durante esse período, grande parte das terras urbanas era propriedade do Estado, o que permitiu uma relativa estabilidade nos preços dos imóveis e maior controle estatal sobre o desenvolvimento urbano – naquela conjuntura, a maioria das terras era do Estado, o que levou a uma queda no custo da habitação até a década de 1960, na qual podem ser observadas poucas alterações em relação aos preços dos imóveis.

Na década de 1970, com base nos problemas raciais e na Guerra do Vietnã, a inflação e o desemprego começaram a aumentar os custos envolvidos na aquisição de moradia, enquanto o neoliberalismo começava a ganhar popularidade enquanto doutrina econômica. A primazia era a restrita defesa da intervenção estatal na esfera social e econômica, bem como da livre concorrência de mercado para aumentar a “eficiência da economia”, conforme a típica ideologia capitalista do *laissez-faire* – “deixe fazer”, em tradução literal (Gonçalves, 2009).

Por sua vez, no início da década de 1980, os governos ocidentais começaram a adotar modelos afastados do bem acessível, ao adotarem um posicionamento no qual o mercado e a propriedade privada passaram a adquirir centralidade. Os governos deixaram de fornecer moradias acessíveis, mas o mercado de financiamento se desenvolveu rapidamente, o que permitiu aos grandes *players* do mercado imobiliário comprarem imóveis indefinidamente e estabelecerem os próprios preços. Isso levou ao aumento das residências em 65% entre os anos 1960 e 1990, por terem se tornado ativos financeiros (Gonçalves, 2009).

Nos últimos 20 anos, o rendimento médio da população nos países da Organização para a Cooperação e o Desenvolvimento Econômico (OCDE) não aumentou significativamente, diante da inflação e das mudanças nos mercados financeiros; contudo, para as famílias que prosperaram nas décadas de 1970 e 1980, o rendimento da propriedade excede frequentemente o rendimento salarial. Nesse

sentido, as pessoas adquirem enormes quantidades de capital privado simplesmente por possuírem bens imóveis. Em muitos casos, o aluguel é a principal fonte de rendimento dos proprietários que especulam sobre os custos da habitação e tornam a habitação inacessível. Por fim, a geração nascida após as décadas de 1980 e 1990 enfrenta desafios singulares no tocante à moradia, pois a escassez de habitações acessíveis impõe a escolha entre alugar apartamentos de metragem reduzida ou contrair vultosos empréstimos bancários. Essa última opção, geralmente, implica em dedicar pelo menos metade da vida útil ao pagamento da dívida.

Caracterizada pelo acesso desigual à moradia digna, a disparidade habitacional emerge como uma problemática complexa e multifacetada, intrinsecamente ligada à disparidade socioeconômica. No cenário global, os países do hemisfério sul, particularmente aqueles em desenvolvimento e com perfil periférico, como o Brasil, lideram o quesito de desigualdade social. Quijano (2002), sociólogo de origem peruana, foi um estudioso dos processos de urbanização dos países de capitalismo dependente. Aliás, a compreensão da lógica da manutenção dos mercados informais brasileiros precisa necessariamente perpassar a configuração histórica de um país com capitalismo periférico e dependente no qual a incorporação no capitalismo internacional aconteceu, na trajetória colonial, como agroexportador mantido até os dias atuais.

Uma das características do capitalismo periférico é justamente a incapacidade de o Estado separar os interesses daqueles do mercado, mais especificamente o financeiro, e atrelar suas políticas ao que é interessante para o capital. Mesmo com uma curta história democrática, não há como negar que nunca se conseguiu consolidar uma democracia focada em justiça social, justamente porque a elite política no poder é proprietária do capital. Essa articulação estrutural entre capitalismo e Estado sustenta a lógica no mercado imobiliário informal e mantém o Estado longe daquilo que poderia violar os interesses do capital.

Há uma crescente preocupação de que não existirá moradia (em lugar digno) suficiente para todos, de que se possa ser despejado em função de atraso no pagamento do financiamento ou aluguel ou de que não haverá condições para a compra da casa própria. Quem “ganhou na loteria da habitação” não se preocupa com o estado da sociedade, porque sua família vive de maneira adequada, ao passo que bancos e grandes proprietários de imóveis lucram com a crise do capital econômico, pois, na medida em que o governo empresta a eles com juros baixos, são repassados

empréstimos para a aquisição de imóveis pela classe trabalhadora que força um pagamento que aprofunda as diferenças de classe e constitui o prisma de análise de uma luta que, ainda de modo inconsciente, se revela pela compreensão de que se vive em uma sociedade antagônica, onde a premissa do lucro se sobrepõe ao direito expresso pela CRFB no artigo 6º acerca da moradia (Brasil, 1988).

A especulação imobiliária é uma arena relativamente distinguível no amplo espectro de atividades rotuladas de “capitalismo”, cuja forma consiste em um grupo relacional específico e dinâmico, mas temporalmente limitado, de pessoas e coisas, tanto reais quanto nocionais, em que se apostam em atividades futuras. Esse modo é notavelmente robusto ao longo do tempo e do espaço e pouco mudou como conjunto de operações e relações desde o surgimento em meados do século XIX, com a criação de novos tipos de crédito. A partir disso, tornou-se um excelente exemplo de prática móvel repetida como a “ponta de lança” do capitalismo (Alves, 2020).

Embora a especulação ainda se perpetue, criticar o modelo capitalista de acumulação é fundamental, por ser um mecanismo burguês disposto à retenção de capital e ao estímulo predatório do espaço, cuja primazia é a sobreposição de classes. Nesse sentido, torna-se fundamental compreender tal processo à luz da historicidade, com o surgimento, o desenvolvimento e o modo de superação.

A obra “A questão da habitação” (Engels, 1987) oferece uma análise crítica fundamental para a compreensão das lutas pela habitação no contexto do capitalismo. Apesar das mudanças no mercado imobiliário desde a publicação do livro, as ideias do autor sobre a relação entre moradia, classe social e o papel do Estado permanecem relevantes e perspicazes, visto que o autor demonstra como a produção capitalista molda os aspectos atinentes à moradia. A busca incessante por lucro no mercado imobiliário leva à especulação, à concentração de terras e à construção de moradias precárias e inacessíveis para a maioria da população; logo, a lógica do capital coloca a necessidade de lucro acima do direito à moradia digna.

Com suas raízes na financeirização do mercado imobiliário, a crise de 2008 demonstra a atualidade das ideias de Engels (1987). A especulação desenfreada e a busca por lucros exorbitantes no mercado de habitação resultaram em uma crise de proporções globais, com graves impactos sociais. De fato, a especulação imobiliária explora o valor de troca da habitação e gera ganhos de capital sem relação ao trabalho ou risco do proprietário. Tais ganhos decorrem principalmente de ações de terceiros, como investimentos públicos em infraestrutura e desenvolvimento urbano, o que

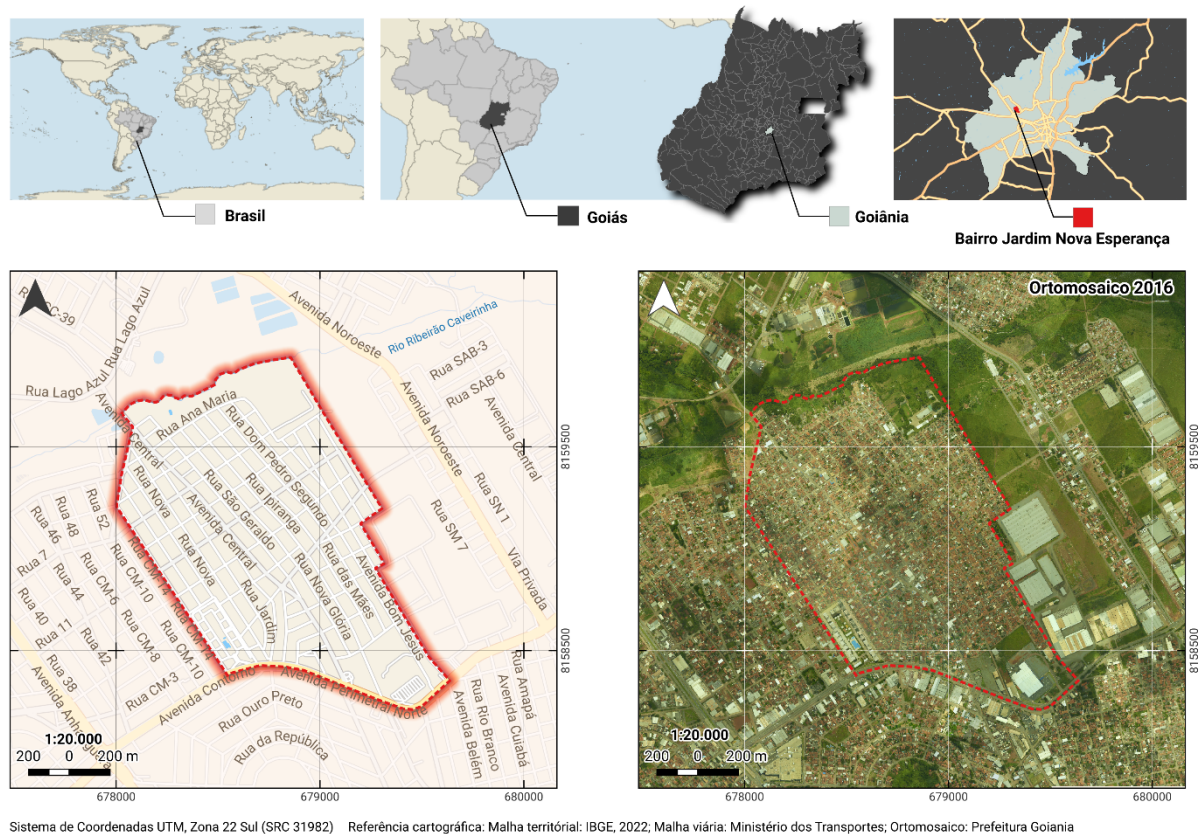
impacta negativamente a sociedade por elevar os preços dos aluguéis e propriedades, expulsar a população de baixa renda dos centros urbanos e intensificar a crise habitacional.

O Jardim Nova Esperança, dessa maneira tem suas origens ligadas à intensa luta por moradia iniciada no final da década de 1970, em um contexto de crescente exclusão social e ocupação informal de terrenos urbanos. A fundação do bairro, marcada pela resistência contra tentativas de desocupação forçada e forte mobilização popular com o apoio de lideranças locais e da Igreja Católica, consolidou-se em 4 de outubro de 1979. Ao longo de sua trajetória, enfrentou desafios como a ausência de infraestrutura básica e a estigmatização social, enquanto buscava a regularização fundiária em etapas que se estenderam por décadas. Desde as primeiras iniciativas na gestão de Índio Artiaga, passando por avanços significativos nos governos de Darci Accorsi e Paulo Garcia, até a implementação de marcos legais como as Leis Federais n. 11.977 e n. 13.465, o bairro tornou-se símbolo da luta por justiça urbana e direito à moradia, embora ainda enfrente obstáculos relacionados à plena titulação e valorização social de seus moradores.

3 METODOLOGIA

Nesta pesquisa, o objetivo geral é avaliar as intersecções entre os mercados imobiliários formal e informal na regularização fundiária de interesse social ao longo dos períodos de moratória. Para tanto, o desenho metodológico se organiza a partir do estudo de caso do Bairro Jd. Nova Esperança em Goiânia (GO), pertinente aos fins da tese, tendo em vista que, ao longo de décadas de existência, passou por uma série de projetos de legalização urbana, em que alguns permanecem inacabados. Essa configuração compreende uma manifestação simultânea dos setores imobiliários formais e informais intensa e permeada por ambiguidades e contradições. Conforme a Figura 3, a área de estudo está situada na porção noroeste do referido município e surgiu devido à ocupação da Fazenda Caveiras a partir de 1979 – atualmente, possui cerca de 20 mil habitantes (Moysés, 2001b):

Figura 3: Mapa de localização do Bairro Jardim Nova Esperança, Goiânia (GO)



Fonte: Elaboração do autor (2024).

O processo de ocupação e consolidação é análogo à experiência brasileira, no qual a expansão dos assentamentos informais acontece concomitantemente ao crescimento da cidade formal, por vezes em velocidade acelerada. Assim, pode-se

salientar que, diante das peculiaridades encontradas, trata-se de um caso tipificante do tradicional acesso dos setores pobres da população ao solo urbano, de maneira informal e precária. Nesses termos, procurou-se realizar a pesquisa com base em um pensamento dialético que compreende a discussão teórica da seção anterior. Ao abarcar valores de uso e de troca de imóveis urbanos, sejam eles formais ou informais, delineia-se uma chave analítica que auxilia na investigação relativa ao padrão de operação do mercado imobiliário em áreas dos projetos de regularização fundiária.

A legalização urbana representa uma chave analítica a partir da qual se desdobram as categorias centrais de investigação da tese – mercados imobiliários formal/informal e gestão urbana –, em que são subjacentes as discussões sobre capitalismo dependente, neoliberalismo, função social da propriedade e a noção de cidade com-fusa de Abramo (2007). Quanto aos fins, a pesquisa caracterizada como descritiva e explicativa descreve os sujeitos e o contexto, bem como explica a caracterização do objeto investigativo e os fatos dos espaços investigados, cujo ponto norteador é o objeto de estudo. Isso possibilita a compreensão dos fenômenos e motivo atinentes aos objetos investigados (Gil, 2008). Como produto, há uma análise adequada do objeto, ao ponderar eventuais contribuições acerca das relações com o contexto sociopolítico nacional e a relevância para demais pesquisadores interessados pelo assunto.

Diante do exposto, o desenho metodológico parte de um modelo teórico de relações entre as categorias. O período de moratória citado na tese é marco temporal importante, pois aprofunda um mosaico de conexões entre os mercados imobiliários formal e informal. Assim como apresentado no início deste trabalho, a relação entre Estado e setor de imóveis coaduna aspectos aproximados a esta tese.

Perante a regulação do mercado, o Estado é responsável por criar e fazer cumprir leis e regulamentações que garantam a segurança jurídica das transações imobiliárias, a proteção dos direitos dos compradores e vendedores e as obrigações fiscais e tributárias. Na gestão urbana, a esfera estatal define políticas públicas para o desenvolvimento urbano sustentável, com o intuito de garantir o acesso à moradia adequada, serviços básicos e transporte eficiente para a população. Mesmo com a proximidade do Estado com o setor imobiliário, inúmeras lacunas surgem e relegam as soluções a uma grande parcela da população, composta por pessoas carentes e que fortalecem o mercado imobiliário informal.

Em termos de organização, esta pesquisa se estrutura em três etapas sequenciais, a partir de discussões teóricas amplas até a confrontação com o caso de estudo para atingir o objetivo geral ora preconizado. Parte-se, pois, do estudo de caso para estabelecer relações teóricas a serem exploradas além do caso em si, o que contribui com as pesquisas e a gestão pública na promoção de melhores processos de regularização fundiária de interesse social, com a discussão teórica, a contextualização do estudo de caso e a criação de modelo matemático para avaliar as intersecções entre os mercados formal e informal.

A primeira etapa concentrou-se na discussão teórica e está relacionada aos dois primeiros objetivos específicos – “estabelecer relações teóricas entre os debates sobre informalidade urbana e sobre mercado imobiliário” e “determinar constructos analíticos para investigação do mercado imobiliário em assentamentos informais”. Visou-se promover um diálogo interdisciplinar com base, ao mesmo tempo, em autores próprios do campo urbanístico e da gestão urbana, mas também juristas e sociólogos que estudam a regularização fundiária – o resultado é apresentado na seção 2 da tese. Nesse cenário, a discussão teórica se organiza em três temas de interesse: o direito à moradia e à informalidade urbana; o acesso ao solo; e a análise à luz dos contributos marxistas.

Por sua vez, a segunda fase objetivou contextualizar o fato estudado. Por se tratar de um estudo de caso, a compreensão do contexto é requisito básico da investigação. Com vistas à compreensão profunda do objeto, demanda-se a análise situada para verificar as múltiplas dimensões interpretativas, os detalhes e as particularidades (André, 1984). A coleta de dados ocorreu por pesquisa documental e visitas *in loco* – na primeira, há um campo vasto e seguro de coleta de informações necessárias à investigação, dada a perenidade dos documentos ao longo do tempo (Gil, 2008) – ela constitui uma técnica importante no estudo qualitativo, por complementar informações obtidas por outras técnicas e desvelar novos aspectos de um tema ou problema (Lüdke; André, 1986). Nesse prisma, a investigação documental se caracteriza pela verificação de materiais ainda não analisados ou que podem ser reelaborados (Gil, 2008). A busca por documentos se pautou nos arquivos referentes a imóveis negociados pelas imobiliárias locais, ao constatar transações efetivadas e o que ainda está na condição de oferta e, na pesquisa de campo, os dados se referem a imóveis disponíveis no mercado para negociação, em atendimento a alguns critérios para fundamentarem a análise, como: idade aparente do imóvel, quantidade de

quartos, padrão de acabamento e construtivo, distância do centro comercial do bairro e do atendimento público de saúde, existência de rede de esgoto e regularidade imobiliária, além da averiguação do proprietário (se é o mesmo do período da ocupação).

Por fim, a terceira etapa busca criar um modelo para avaliar as intersecções entre os mercados imobiliários formal e informal, além de analisar as articulações formadas no mercado do Jd. Nova Esperança; por isso, aprofundar tais assuntos é crucial para o desenvolvimento urbano da região. Com a coleta e análise de dados sobre transações imobiliárias, entrevistas com os agentes envolvidos e análise documental do processo de regularização fundiária, busca-se mapear as características e os desafios específicos de cada mercado, além de identificar as articulações entre eles.

3.1 AVALIAÇÃO DA INFLUÊNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SOBRE O VALOR DE TROCA: MODELAGEM ESTATÍSTICA

Para a análise situacional do mercado imobiliário do Jd. Nova Esperança, foi realizada a avaliação de imóveis em confronto com as transações que referentes a eles. Desse modo, objetivou-se determinar o estado dos imóveis próximos e mapear a realidade do espaço urbano, a partir de modelagem estatística e inferencial por meio do *software* do Sistema de Informações de Imóveis Urbanos (SISDEA), no qual se procedeu à coleta, ao tratamento e ao processamento de dados de imóveis do bairro. Trabalharam-se a modelagem hedônica e a análise da regressão múltipla, com o intuito de quantificar os atributos relevantes (variáveis independentes) na composição do preço final, em que o referido sistema enumera o grau de fundamentação dos dados em três níveis – I, II e III – para indicar a confiabilidade e a precisão das informações utilizadas no cálculo do valor venal dos imóveis (Pellis Sistemas, 2023).

A escolha do grau de fundamentação adequado depende de diversos fatores, como disponibilidade de dados, finalidade da avaliação e nível de precisão desejado. Para fins fiscais e jurídicos, é recomendável utilizar o n. III, quando disponível; e, em áreas com escassez de dados, o I pode ser implementado com alternativa, mas com cautela. É importante verificar a documentação do Sisdea para entender os critérios aplicados para cada grau, dado que a amplitude, no contexto do sistema, se refere à abrangência e à precisão dos dados empregados para calcular o valor venal dos

imóveis. Vale ressaltar que um alto grau de amplitude significa compreende a ampla gama de dados confiáveis e precisos, o que resulta na avaliação justa no tocante ao valor dos imóveis (Pellis Sistemas, 2023).

Igualmente, a amplitude impacta na confiabilidade, justiça e eficiência do Sisdea; afinal, um alto grau de amplitude garante a precisão e a justiça no que concerne aos valores venais dos imóveis, o que beneficia os envolvidos no mercado imobiliário (Pellis Sistemas, 2023). A significância estatística se refere à probabilidade de que os resultados obtidos em uma avaliação de imóveis sejam devidos ao acaso ou reflitam uma realidade do mercado imobiliário, algo primordial para garantir a confiabilidade dos resultados – nesta tese, aplicou-se o nível de significância 2.

Para a caracterização dos imóveis e desenvolvimento da modelagem estatística, obtiveram-se diversas características como variáveis de análise. A coleta de dados foi feita de forma presencial, por meio de um levantamento imobiliário que identificou imóveis disponíveis para transação, cujo principal indicador foi a presença de placas de venda fixadas nos respectivos locais baseados nestes fatores: valor total do imóvel, área total do terreno, área privativa, valor em Reais por Metro Quadrado ($R\$/m^2$), localização geográfica, idade aparente do imóvel, proximidade a instrumentos públicos/pontos comerciais e situação fundiária.

A seguir, descreveu-se cada variável utilizada na modelagem matemática:

- Localização geográfica: registro das coordenadas dos imóveis levantados em campo, com identificação precisa de latitude e longitude, permitindo a espacialização e análise geográfica dos dados coletados.
- Valor total do imóvel: quantia relativa à comercialização do bem no mercado, sujeito às características intrínsecas e ao preço de mercado praticado na região; logo, essa variável quantitativa numérica é contínua.
- Área total: medida em m^2 com base no terreno onde o imóvel está localizado, em que engloba a área construída e as áreas livres pertencentes ao lote – igualmente, é uma variável quantitativa numérica contínua.
- Área privativa: área útil do imóvel em m^2 , ou seja, efetivamente ocupada pelos residentes, ao excluir espaços de uso comum ou áreas não edificadas – também é uma variável quantitativa numérica contínua.
- Valor por m^2 : valor unitário calculado para cada m^2 de área total do imóvel, obtido por meio da razão entre o valor e a área total correspondente. Utiliza-se

essa variável como referência à comparação de preços de imóveis com características semelhantes e é quantitativa numérica contínua.

- Idade aparente: idade estimada do imóvel em anos, com base em características construtivas e no estado de conservação. Essa estimativa considera o desgaste aparente e o padrão de acabamento, para representar a idade aproximada de construção – essa é uma variável quantitativa numérica discreta.
- Proximidade a equipamentos públicos: avalia o grau de proximidade do imóvel em relação a instrumentos comunitários inseridos no bairro, ou seja, instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados a serviços públicos, como educação, saúde, cultura, lazer, esportes, segurança pública, assistência social, dentre outros. O bairro não dispõe de vários equipamentos públicos, por haver apenas de delegacia, escola e creche, localizados na quadra central do bairro, no cruzamento da Av. Central com a Av. Sol Nascente. Dessa forma, essa variável é qualitativa ordinal e mensura o grau de proximidade do imóvel em relação aos equipamentos públicos, ao assumir valores que variam de 1 a 5 – 1 corresponde a imóveis localizados em áreas distantes, acima de 500 m, e 5, próximos a tais serviços, com distanciamento de até 100 m.
- Proximidade a comércios: grau de proximidade do imóvel em relação a estabelecimentos comerciais, como supermercados, padarias, farmácias, bancos, restaurantes e lojas. A atividade comercial do bairro se concentra na Av. Central e na Av. Sol Nascente; logo, é também uma variável qualitativa ordinal que mensura tal proximidade do imóvel de 1 a 5 – 1 corresponde a imóveis localizados em áreas distantes, acima de 500 m, e 5, próximos a esses serviços, com distanciamento de até 100 m.
- Situação fundiária: status legal do imóvel – regularizado, com documentação formal e devidamente registrado nos órgãos competentes; ou não regularizado, sem documentação formalizada ou com alguma pendência legal quanto à propriedade. Essa variável é do tipo binária (*dummy*), em que pode assumir o valor 1 para imóveis regularizados e 0, para não regularizados.

A determinação do valor da terra e o peso de seus componentes é produzido por meios de equações de regressão linear comparando lotes regularizados com lotes não regularizados. De forma a garantir um espectro temporal de pesquisa consistente,

estabeleceu-se uma janela de quatro meses para coleta regular de dados da oferta de imóveis, realizada entre outubro de 2023 e fevereiro de 2024.

A interpolação foi conduzida em ambiente de Sistema de Informações Geográficas (SIG) por meio do *software* QGIS 3.28, com o uso da técnica de *Inverse Distance Weighting* (Interpolação pelo Inverso da Distância – IDW). Esse método se baseia na premissa de que as áreas não amostradas podem ter os valores estimados a partir das informações dos imóveis amostrados, ao ponderar a influência de cada ponto pela distância, de modo que a contribuição diminui com o quadrado da distância entre os pontos amostrados e não amostrados. Com isso, permite-se capturar variações espaciais das variáveis analisadas, com uma superfície contínua que representa as flutuações de valores ao longo do espaço.

3.2 LEVANTAMENTO DE DADOS EM CAMPO

O confronto do modelo com a realidade social da localidade aconteceu por meio da investigação dos impactos do atual perfil imobiliário do Jd. Nova Esperança na vida dos usuários para entrecruzar com diversas etapas de regularização e analisar os valores de uso e de troca dos imóveis. Nesse sentido, os estudos de caso pretendem investigar um fenômeno real, ao descreverem os fatos e o contexto da investigação (Gil, 2008). Por isso, foi realizado o estudo de campo caracterizado “pela interrogação direta das pessoas cujo comportamento se deseja conhecer” (Gil, 2008, p. 50), com a metodologia qualitativa de forma observacional.

A realidade de ocorrência de transações imobiliárias proporcionadas pelos mercados imobiliários formal e informal com a regularização fundiária visa compreender o motivo de as áreas serem regularizadas mesmo com a autorização do poder público, mas o mercado imobiliário ainda mantém uma reserva de negócios inserida nas condições informais. No paradoxo proposto pelo mercado de imóveis, o método de raciocínio dialético foi selecionado juntamente ao materialismo histórico, em virtude da necessidade de desenvolver uma análise do objeto em sua totalidade e múltiplas determinações, com vistas ao entendimento das relações que permeiam a discussão em recorte. De acordo com Gil (2008), a dialética é um método de interpretação dinâmica e totalizante da realidade, por considerar que os fatos não podem ser compreendidos além de seu contexto social, político, econômico, cultural

etc. Para atender ao direito de moradia digna, com segurança jurídica à posse que, posteriormente, se converteria em titulação de propriedade, surgiu o processo legal de regularização fundiária que, no entanto, nem sempre se traduz no atingimento do mesmo direito no plano concreto.

Por um lado, a regulamentação fundiária no bairro acarreta distorções na dinâmica entre os valores de uso e de troca, ao atingir os sujeitos de maneira diferente, em consonância à etapa do processo de regularização em que se encontram, e, ao mesmo tempo, convivem nos espaços sem qualquer tipo de concessão de termo de posse, nos quais pessoas detêm apenas a posse e outras estão tituladas. Por outro lado, nos três âmbitos, os valores de uso e troca se verificam de forma diferente quando se trata do imóvel com destinação comercial, de um espaço de uso público, ou da moradia de uma pessoa ou família.

Na coleta e análise de dados relevantes sobre a regularização fundiária no Jd. Nova Esperança, por meio do *software* Sisdea, aprofundaram-se o tema e seus impactos na vida dos moradores. Sendo assim, a pesquisa pode contribuir para a formulação de políticas públicas eficazes e a promoção do direito à moradia digna. Aliás, a formulação do modelo se baseou em dados abrangentes que abarcam desde a infraestrutura urbana e os equipamentos públicos do bairro até o valor de mercado dos imóveis e a dinâmica dos setores formal e informal. Levantaram-se informações sobre a etapa atual da regularização fundiária para entender as percepções de moradores, comerciantes, líderes comunitários, representantes do poder público e especialistas em regularização fundiária. Com a análise conjunta desses dados, objetivou-se identificar os fatores que influenciam o valor dos imóveis no bairro e propor soluções para alavancar o mercado imobiliário local.

A combinação dos dados quantitativos e qualitativos, coletados por meio de entrevistas, pesquisas documentais e observação participante, permite triangular os dados, enriquecer a análise e robustecer as conclusões da pesquisa. Por essas razões, tenciona-se averiguar os impactos sociais da regularização fundiária no entrecruzamento com o mercado imobiliário informal na área, o atingimento a diferentes sujeitos envolvidos e os resultados da política pública de regularização fundiária realizada no Brasil no plano concreto.

3.3 PERCEPÇÃO DA INFLUÊNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SOBRE O VALOR DE USO: REALIZAÇÃO DE ENTREVISTAS

À guisa de complementação da modelagem estatística, busca-se discutir qualitativamente desde o impacto da regularização fundiária sobre o valor de uso por meio de entrevistas semiestruturadas a atores sociais protagonistas no contexto do bairro e cujas narrativas contribuem para a compreensão do objeto investigado. A entrevista leva a entender as categorias analíticas empiricamente compreendidas em um caso específico, isto é, o Bairro Jd. Nova Esperança.

Para tanto, foram selecionados os seguintes entrevistados:

- a. Três comerciantes locais em imóveis legalizados dos quais são proprietários, para entender como obtiveram a regularização.
- b. Três comerciantes que ocupam imóveis não legalizados e detêm a sua posse, para entender a percepção sobre a regularização fundiária.
- c. Uma liderança do bairro, com o intuito de entender a trajetória histórica do bairro e as ações (e omissões) do Estado na garantia do direito à moradia.
- d. Um ator-chave com experiência em cargo de gestão no governo municipal, com vistas a notabilizar os obstáculos enfrentados para a regularização fundiária no bairro.
- e. Um ator-chave do meio acadêmico com conhecimento sobre o bairro em questão, para constatar aspectos complementares e contradições entre os mercados formal e informal no Jd. Nova Esperança.

A entrevista se sobressai como ferramenta metodológica de valor inestimável na pesquisa qualitativa, especialmente em estudos de caso. Sua relevância reside na capacidade de proporcionar a coleta de dados detalhados sobre as experiências individuais e as percepções dos sujeitos envolvidos no estudo, para aprofundar na situação investigada (Flick, 2014). Ela pode ser utilizada em conjunto com outras técnicas de coleta de dados, como a observação participante e a análise documental, para fortalecer a confiabilidade e validade do estudo. Essa triangulação de dados permite uma análise robusta e abrangente para corroborar os resultados e aumentar a confiabilidade da pesquisa (Yin, 2017).

Respostas ao questionário permitem compreender o papel do Estado, as diferentes dimensões da regularização fundiária, da urbanização e de garantia de

direitos sociais fundamentais como a moradia. Nesse ínterim, as entrevistas fornecem dados qualitativos sobre:

- Percepções sobre a regularização fundiária, com motivações, expectativas, desafios e benefícios para diferentes grupos de atores.
- Impacto da regularização fundiária sobre o valor de uso do solo, pela análise das mudanças no valor de uso do solo após a legalização, ao considerar diferentes tipos de imóveis e seus usos.
- Trajetória histórica do bairro, com os fatores que influenciaram o desenvolvimento do bairro e as relações entre os diferentes grupos sociais.
- Ações do Estado e da sociedade civil, por meio da avaliação das políticas públicas e iniciativas de regularização fundiária implementadas no bairro, seus impactos e desafios.
- Dinâmicas do mercado formal e informal, em que há a averiguação das relações entre os diferentes agentes do setor imobiliário no contexto do Jd. Nova Esperança.

No Apêndice I é apresentado o roteiro da entrevista aplicada aos atores-chaves selecionados para a pesquisa, cujos dados são coletados e sistematizados para revelar a perspectiva desses agentes em relação ao bairro. Os resultados contribuem sobremaneira com a avaliação das relações entre governo local, mercado e sociedade.

De fato, a entrevista complementa a modelagem estatística e constrói uma compreensão profunda e abrangente da regularização fundiária no Jd. Nova Esperança. Ao combinar dados quantitativos e qualitativos, a pesquisa pode:

- Triangular os dados para aumentar a confiabilidade e robustez da pesquisa.
- Analisar a heterogeneidade, ao considerar as diferentes experiências e perspectivas dos atores envolvidos.
- Compreender as relações de poder, por explorar as dinâmicas de poder que influenciam a legalização urbana.
- Formular políticas públicas eficazes, com subsídios para a formulação de políticas públicas adequadas às necessidades da população do bairro.

Por meio das respostas apresentadas pelas entrevistas e da análise dos dados após modelo, foi investigado as articulações entre os mercados imobiliários formal e informal na regularização fundiária de interesse social a partir da estrutura analítica

proposta nesta tese. A entrevista aplicada a alguns atores do Jd. Nova Esperança ajudou a compreender a organização do mercado imobiliário informal e a presença/ausência do Estado nessa conjuntura.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Nesta seção são apresentados e discutidos os resultados sobre a relação entre regularização fundiária e o mercado imobiliário no bairro Jd. Nova Esperança. A análise abrange a relação entre os mercados formal e informal com base no contexto histórico do bairro, diante das entrevistas realizadas e fontes históricas atinentes à avaliação estatística dos dados imobiliários coletados.

Além disso, os resultados da modelagem matemática permitem avaliar a influência da regularização fundiária sobre o valor dos imóveis e suas dinâmicas de valorização. Por fim, sintetizam-se e se integram os resultados empíricos às discussões teóricas para entender as interfaces entre a regularização fundiária e a conformação dos mercados imobiliários locais, assim como as implicações socioeconômicas.

4.1 ANÁLISE HISTÓRICA E SOCIAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BAIRRO JARDIM NOVA ESPERANÇA: DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL E INFORMAL E SEUS IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS

Frente ao objetivo da tese e ao desenho metodológico apresentado, esta seção se aprofunda no estudo de caso para compreender os diversos inícios da regularização fundiária no Jd. Nova Esperança, em Goiânia (GO), bem como o comportamento do setor imobiliário informal perante as ações do formal em comum acordo com o Estado. Assim, se apresenta a reconstrução histórica da formação e consolidação do referido bairro para compreender as primeiras etapas desde a ocupação até os dias atuais. Seu desenvolvimento se baseia em análise documental e bibliográfica, somada às entrevistas realizadas aos atores-chave locais.

Conforme Moysés (1996), a questão social na década de 1970, com o aumento da pobreza, intensificou a falta de moradia e impulsionou a ocupação ilegal de terrenos em Goiânia (GO), ao originar as ocupações irregulares. Essa realidade urbana rompeu com a idealização da cidade planejada e harmoniosa, tendo evidenciado os problemas enfrentados pelos migrantes em busca de um lugar na urbe.

Sob o ponto de vista das representações sociais, as ocupações informais são frequentemente estigmatizadas pelas classes abastadas como “o lugar onde moram os marginais” (Moysés, 1996). Essa visão negativa relegou as invasões a espaços de

assentamento aos grupos sociais com menor poder aquisitivo, em que assumiram o mesmo significado das “malocas” e dos “cortiços” em outras cidades como espaços de segregação àqueles marginalizados da sociedade (Barroso, 2014).

A prática de “invasão” de áreas configura uma contravenção à lei e viabiliza a construção de espaços à margem dos condicionantes legais. Em análise da ocupação informal como categoria sociológica, observam-se mudanças no comportamento do morador em decorrência das carências materiais e culturais, o que pode levar à transgressão das normas de convivência social e reforça as representações negativas sobre o processo (Barroso, 2014).

Convivem no bairro diversas formas de acesso à moradia, pois, ao mesmo tempo em que há edifícios titulados e quitados, outros são cedidos e ocupados com determinadas condições. A partir do século XXI, o bairro é alvo de especulação imobiliária na chamada Região Mendaña, algo associado à existência de um subcentro com componentes de infraestrutura desenvolvida “alvo de revitalizações ou reabilitações na lógica de mercado, resultando na gentrificação, pela qual áreas horizontais e de baixa renda são transformadas em espaços verticalizados” (Alves *et al.*, 2016) – inclusive, a região corresponde ao interesse do mercado imobiliário formal.

A intervenção da política de regularização fundiária ocasionou distorções no bairro, dado que, ao lado de bolsões titulados e estruturados convertidos em alvo do mercado imobiliário, há o contexto social da maioria impactada pela intervenção estatal.

4.2 HISTÓRICO DO BAIRRO JARDIM NOVA ESPERANÇA – O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO CONFORME OS MORADORES E AS FONTES HISTÓRICAS

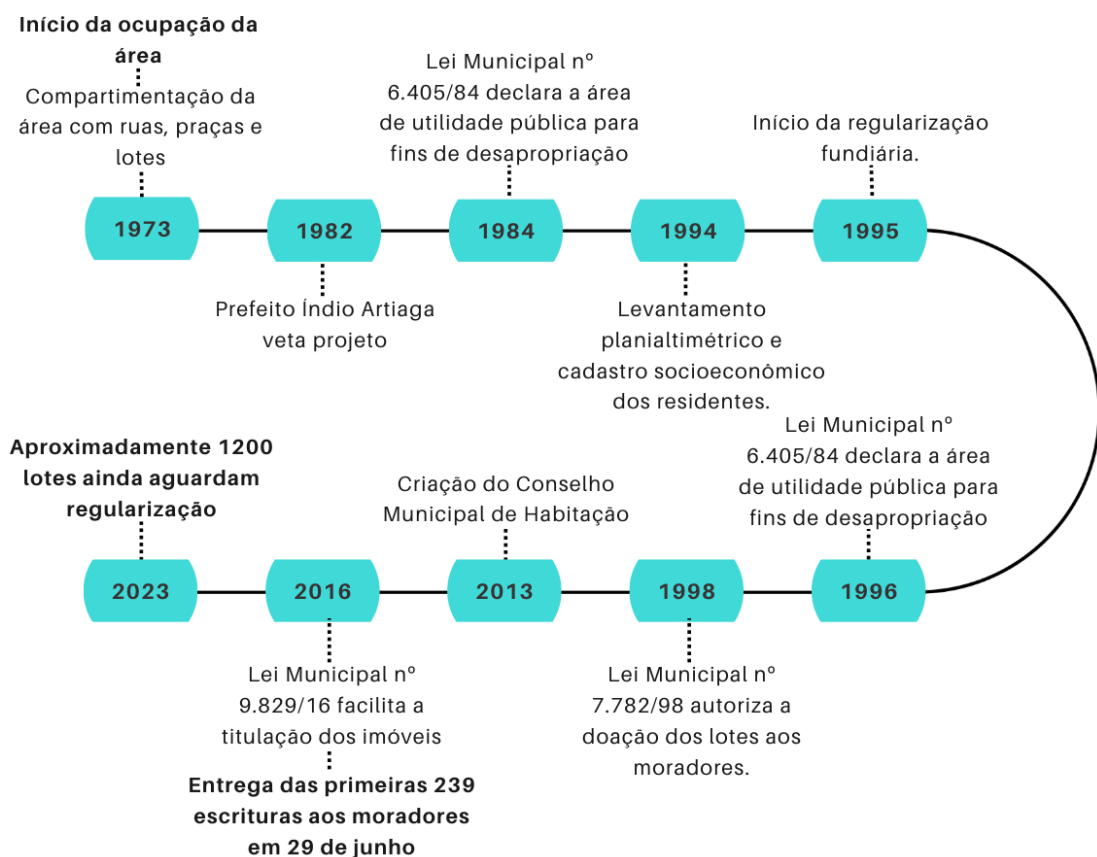
Uma das principais características do noroeste de Goiânia (GO) é que compreende uma região de classe social de baixa renda. Segundo Souza (1995), a parte determinante da realidade se deve ao descaso de governantes e à convivência com o acúmulo de riquezas, que reforçou a organização latifundiária em nível nacional e nível estadual, com “com uma massa humana empobrecida expulsa do campo para os grandes centros urbanos”.

Por volta da segunda metade da década de 1970, os vazios urbanos da cidade Goiânia (GO) propiciaram a luta dos sem-teto a buscarem terrenos ociosos para erguer o seu barraco – *a priori* de lonas ou papelão e, *a posteriori*, em tábuas ou tijolos

–, tendo começado a luta pela terra urbana, cujas ocupações fortaleceram os movimentos sociais. Nessas manifestações surgiu um novo tipo de sociabilidade, em que as experiências coletivas moldaram novas identidades como a ocorrida no noroeste de Goiânia, que expressa os processos constituintes do referido município.

Em termos gerais, a trajetória histórica da formação do Jd. Nova Esperança pode ser dividida em 10 momentos. No início da ocupação, em 1979, 20 glebas estavam localizadas em áreas rurais e, portanto, não poderiam ser parceladas para fins urbanos. O amparo legal advém da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Brasil, 1979), como também da lei de uso do solo do município – Lei n. 4.526, de 20 de janeiro de 1972 (Goiânia, 1972) –, que delimitava as áreas urbanas e de expansão urbana, com o intuito de preservar os mananciais e restos de matas. Oito glebas restantes estavam localizadas em Zona de Expansão Urbana (ZEU), mantida como reserva para a futura expansão da cidade. Para entender esse processo histórico, a Figura 4 mostra uma linha do tempo com os principais fatos ocorridos:

Figura 4: Linha do tempo dos fatos históricos que envolvem o Jardim Nova Esperança



Fonte: Elaboração do autor (2024).

Uma pesquisa feita pela Prefeitura de Goiânia (GO) em 1999 mostrou que, naquela época, existiam 28 glebas rurais transformadas em territórios urbanos (bairros, vilas, jardins). A Tabela 1 a seguir resume a situação fundiária da região noroeste da referida cidade até 1999:

Tabela 1: Síntese da situação fundiária da região noroeste de Goiânia (GO)

Situação Fundiária	Quantidade de Glebas	Participação (%)
Regularizado	8	28,80%
Em regularização	5	17,80%
Regularizado/clandestino	4	14,30%
Irregular	7	25,00%
Clandestino	4	14,30%
Total	28	100,00%

Fonte: Adaptação do autor (2024), com base em Prefeitura de Goiânia (1999).

Como visto, a regularização fundiária do Jd. Nova Esperança se iniciou em 1979 e possui características únicas que o diferenciam de outros casos na cidade. O estudante de agronomia Robinho Martins de Azevedo fez uma compartimentação da área ocupada ao propor ruas, praças e lotes para, no futuro, a área ser regularizada perante o poder público municipal. Um dos principais desafios foi a desapropriação parcial da comunidade pelo poder público, devido ao não pagamento da prefeitura ao proprietário original da Fazenda Caveiras, Pedro Abraão Junior. Essa situação gerou insegurança jurídica para os moradores e atrasou o processo de legalização que perdura até os anos 2024 (Barroso, 2014).

Em termos amplos, a formação de Goiânia (GO) é marcada pela atuação do Estado para com as áreas de crescimento urbano do município, ao se preocupar com as modificações e intercorrências que poderiam surgir sobre o planejamento da cidade. No decorrer dos anos 1950, foram criados oito setores adicionais, apesar da autorização de 106 novas localidades oriundas do interesse de expansão urbana pelo mercado imobiliário. Nos anos 1960, por sua vez, houve uma explosão de loteamentos, com cerca de 20 empreendimentos particulares, e o surgimento do primeiro conjunto habitacional de interesse social, Vila Redenção, inaugurado em 10 de maio de 1965. Na sequência da temporalidade das ações, em 1970 a cidade passou a ser marcada por grandes empreendimentos, com 28 condomínios verticais, além de conjuntos habitacionais e loteamentos particulares nos quais houve forte atuação do mercado imobiliário mantida ao longo dos anos 1980 (Oliveira, 2002).

As dinâmicas de expansão urbana, tal como observado no padrão de urbanização desigual brasileiro e latino-americano, foram acompanhadas de elevada

segregação socioespacial. Os loteamentos se expandiram rapidamente sem condições de infraestrutura urbana e acessibilidade, enquanto os atores da elite econômica local, também grandes proprietários e atuantes no mercado de terras, começaram a visualizar perdas de capital frente a tais empreendimentos. Nesse contexto, o percurso histórico do desenvolvimento de Goiânia (GO) pode se associar aos conflitos causados pelo processo capitalista de produção do espaço urbano.

Conforme o relato do Entrevistado 1 (2023), que atuou em cargos de direção ligados ao planejamento urbano de Goiânia (GO) em diferentes períodos históricos, a regularização fundiária do Jd. Nova Esperança foi dividida em três etapas – durante o governo de Índio Artiaga (1979-1982), na gestão de Darci Accorsi (1993-1997) e, parcialmente concluída, por Paulo Garcia (2010-2016) –, como foi descrito ao longo desta seção, com impactos de outros fatores relevantes.

O prefeito Índio Artiaga era defensor das camadas mais ricas e contrário ao movimento de ocupação, o mesmo mobilizou um grande comboio juntamente com as forças armadas para retirada dos ocupantes da Fazenda Caveiras. Em 1979, a Prefeitura de Goiânia, sob a gestão de Índio do Brasil Artiaga, tentou desocupar a área ocupada pelos posseiros do Jd. Nova Esperança. A ação, realizada sem ordem judicial e com o apoio da Polícia Militar e Civil, resultou em um cenário de conflito e violência. No dia 2 de outubro, agentes da prefeitura e policiais, sem aviso prévio, iniciaram a destruição dos cercados e moradias dos posseiros. A ação truculenta impossibilitou qualquer resistência e causou grande indignação. (Barroso, 2014)

Diante da repressão, a Comissão Pastoral da Terra (CPT), os sindicatos, a Igreja, a imprensa, a Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGO) e a Universidade Federal de Goiás (UFG) se mobilizaram para apoiar os posseiros. Apesar da ajuda, muitas pessoas foram agredidas e presas, como fotógrafos e cinegrafistas que tentavam registrar o episódio. Conforme relatado pela moradora Maria de Jesus Rodrigues⁴, em entrevista à Revista 1º de Maio, no artigo “Lutas e Vitórias da Classe Trabalhadora”:

Conseguimos então retirar a polícia e as máquinas de nossa terra. Essa foi a nossa primeira vitória. Entendemos que unidos e juntando nossas ideias, nós íamos vencer todas as batalhas. A polícia não voltou, e no dia 4 de outubro o prefeito veio até a invasão (Revista..., 1980, apud Barroso, p. 63).

⁴ Poeta popular da ocupação Jd. Nova Esperança.

No dia 4 de outubro, o prefeito Índio do Brasil Artiaga foi até a área ocupada para tentar explicar as intervenções da prefeitura; no entanto, foi cercado pelos moradores e obrigado a confessar que havia ordenado a ação violenta. Em 6 de novembro, a juíza Marília Jungmann concedeu um mandado de reintegração de posse, com o apoio da Polícia Militar. Por temer um novo confronto e pressionado por vereadores, deputados e imprensa, o prefeito se rendeu às reivindicações e assinou, no mesmo dia e na presença de mais de três mil pessoas, a desapropriação da área (Barroso, 2014).

A resistência dos posseiros do Jd. Nova Esperança foi um marco na luta por moradia digna em Goiânia (GO), onde a ação violenta da prefeitura e a posterior mobilização da comunidade evidenciaram a necessidade de políticas públicas garantidoras do direito à moradia para todos. Nesse caso, a desapropriação foi uma importante conquista aos posseiros que, finalmente, puderam viver com segurança e dignidade.

Segundo o Entrevistado 2 (2023):

Muitas casas foram derrubadas, muitos barracos, na realidade. Casas, tinham algumas casinhas feitas de tijolo com barro, muito pouco, e foram devastando e derrubando tudo. E aí, de imediato, também, a Igreja Católica tomou frente também da coisa, junto com a televisão, e houve um grande confronto, muito grande, até que o pessoal, o povo, conseguiu expulsar juntamente com o apoio da Igreja Católica e do Robinho, que foi preso nesse dia também, levaram preso, e o pessoal foi para a porta da delegacia e conseguiu. Ele foi para o 5º Distrito Policial de Goiânia, o pessoal conseguiu liberar ele, e houve o marco; hoje, o Jardim Nova Esperança comemora o aniversário do bairro através desse dia, por conta desse dia. A fundação do bairro foi, realmente, no dia 4 de outubro de 1979, mas se deu antes um pouco, onde o povo já tinha se estabelecido ali e veio a desocupação através do decreto judicial. O povo resistiu a isso e, hoje, o Jardim Nova Esperança é o que é através desse dia, da luta do povo, juntamente com esses líderes que abraçaram a causa, junto com o povo, e o povo compreendeu, entendeu e conseguiu o seu pedaço de terra, seu pedaço de chão e o direito de morar.

A ocupação da Fazenda Caveiras representou um marco na história de Goiânia (GO). Mais do que uma ação em busca de moradia, a ocupação opôs o autoritarismo e a exclusão social e, a partir disso, a comunidade se uniu e se politizou, ao buscar alternativas para construir um futuro melhor, como sintetiza Barroso (2014, p. 67):

O bairro Jardim Nova Esperança, denominação atribuída pelos ocupantes da área, teve seu advento em novembro de 1979. As ocorrências desse período de formação do bairro evidenciam-se pela determinação de disposição política optativa e voluntária dos moradores do bairro em relação à política governamental e capitalista.

Em novembro de 1979 nasceu o Jd. Nova Esperança. Os moradores recusaram a proposta do governo de financiar o bairro pelo BNH, com vistas à autonomia e ao reconhecimento do direito à moradia digna. A luta por lotes de 360m², amparada pela lei, uniu a comunidade e, com a recusa do governo, os moradores organizaram mutirões para demarcação das ruas e construção do espaço público. A ajuda de professores e alunos da Escola de Agronomia da UFG foi fundamental nesse processo, em que a experiência do mutirão fortaleceu a união da comunidade e a conscientização política.

Para fortalecer a organização e a tomada de decisões, os moradores construíram a Casa de Reunião. No dia da inauguração, em 1980, foi fundada a Associação de Moradores do Jd. Nova Esperança, com mais de 300 assinaturas no livro de atas. Com representantes de cada quadra, garantiram-se maior legitimidade e democracia na organização do bairro, como salienta Oliveira (2002, p. 130):

Construindo-se assim a Casa de Reunião para deliberar as ações, ou seja, um espaço de encontro. No mesmo dia da inauguração os moradores reuniram, idealizaram e deram posse à Associação de Moradores do Jd. Nova Esperança, com mais de 300 assinaturas no livro de atas, o que legitimaria a entidade.

Para garantir maior representatividade e participação popular, a Associação de Moradores instituiu a Delegação por Quadras, em que cada quadra elegeu quatro representantes (duas mulheres e dois homens) para formar um conselho que legitimava as decisões tomadas. Essa iniciativa inovadora demonstra a busca da comunidade pela organização horizontal e democrática.

O Boletim Informativo da Associação de Moradores se tornou um canal fundamental para comunicação interna e externa. Por meio desse documento, a comunidade divulgava as ações, reivindicações e conquistas para fortalecer a coesão social e a luta por seus direitos:

À medida que a equipe ia demarcando as quadras, uma outra equipe, com o mapa da quadra, numerava os lotes e colocava no mapa os nomes dos moradores [...]. O representante anima os moradores a fazer mutirões para limpar a rua, mudar os barracos para lotes definitivos etc. (Boletim..., 1981, [n.p.]).

Em abril de 1982, o projeto foi apresentado na Câmara Municipal pelo vereador do Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB), Sebastião Vieira de Melo, com a aprovação de toda a bancada; porém, o prefeito em exercício, Índio Artiaga, vetou imediatamente e, no dia 30 do mesmo mês, durante um ato público em favor da

doação, a União das Invasões (UI) protocolou na prefeitura um ofício com a cópia de projeto acompanhado de um abaixo-assinado com sete mil assinaturas para exigir uma posição de Artiaga referente ao projeto de doação. Vale registrar que a Associação do Nova Esperança se agregou a outras ocupações e criaram a UI, posteriormente ela passa a ser denominada de União dos Posseiros Urbanos (UP) e por último Federação Goiana dos Inquilinos e Posseiros (FEGIP).

Com a saída de Artiaga em maio de 1982, o governador Ary Valadão nomeou Goianésio Ferreira Lucas como prefeito de Goiânia (GO), tendo permanecido no cargo até março de 1983. Com a mudança do governo estadual para Iris Rezende, de março de 1983 a fevereiro de 1986, modificou-se também o prefeito para Nion Albernaz, que permaneceu de março de 1983 a dezembro de 1985.

Em 1983, o projeto Vila Mutirão, idealizado por Iris Rezende, propôs a construção de casas de 40m², com a participação da população. Em Goiânia (GO), mil casas foram montadas em apenas um dia para atender famílias que não possuíam casa própria ou condições para pagar aluguel. A Fazenda Caveiras foi uma das áreas escolhidas para o projeto, com a construção de 320 unidades habitacionais (Oliveira, 2021).

Com grande repercussão, o projeto igualmente gerou críticas. Alguns argumentavam que a iniciativa visava desarticular os movimentos populares, pois os líderes, ao se tornarem intermediários entre as reivindicações populares e o Estado, relegavam o papel original para se envolverem em campanhas eleitorais. No Jd. Nova Esperança, no entanto, a estratégia não funcionou de fato: os moradores, guiados por um projeto político alternativo, resistiram à desarticulação e mantiveram a autonomia do movimento (Barroso, 2014).

A autoconstrução do Jd. Nova Esperança e o compromisso dos moradores com seu espaço o configuraram como um bairro político. Essa característica se contrapõe à postura do Estado, que agiu com descaso na tentativa de desarticular o movimento social e o projeto alternativo de qualidade de vida e cidadania. Diante disso, foram considerados os seguintes itens:

- Estruturação do comércio:
 - A abertura dos primeiros comércios ocorreu após a formação da feira livre em 1982, com estruturação consolidada apenas em 1985 (Fornazier, 2001).

- A concentração comercial aconteceu na Avenida (Av.) Sol Nascente (feira livre) e na Av. Central (pavimentação asfáltica, linha de ônibus e maior visualização).
- Avanços e desafios do bairro de acordo com Barroso (2014):
 - Em 1987, o bairro contava com ruas, quadras, escola, linha de ônibus e iluminação pública, advindos da persistência dos moradores.
 - No entanto, ainda faltavam infraestruturas básicas como saneamento, asfalto, policiamento, ampliação da creche e praças.
 - A regularização fundiária da área, apesar de estar em processo, encontrou dificuldades por problemas jurídicos.

De fato, a formação do Jd. Nova Esperança revela as contradições do espaço urbano, onde a luta dos moradores por qualidade de vida e cidadania se confronta com a lógica do mercado e a negligência do Estado. A experiência do bairro demonstra a importância da organização popular na construção de um espaço urbano justo e democrático (Oliveira, 2019). O setor se destaca como um bairro singular na região Noroeste de Goiânia (GO), cuja gênese, marcada pela luta por moradia digna e organização popular, o distanciou da lógica mercantilista predominante, ao transformá-lo em resistência e busca por inclusão social.

Em 1989, Nion Albernaz retornou à prefeitura de Goiânia (GO). A mensuração populacional do Jd. Nova Esperança foi possível em 1996, devido à irregularidade fundiária do bairro, que o excluía dos censos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), gerava instabilidade e dificultava o acesso a serviços públicos. A partir de 1992, o bairro começou a receber investimentos públicos e incorporou valor de uso ao espaço, mas a nova realidade não foi isenta de contradições, pois a valorização imobiliária gerou conflitos e exclusão e configurou um “estado de cidade dentro da cidade” (Barroso, 2014, p. 87).

A apropriação do solo no Jd. Nova Esperança, por ser o primeiro bairro de ocupação coletiva da cidade, se deu em um contexto de carência social. O equilíbrio entre valor de uso e valor de troca se tornou crucial para a manutenção do caráter social do bairro.

De acordo com Oliveira (2019), as dificuldades financeiras enfrentadas pelos moradores os colocaram diante de dilemas:

- Prevalência da vontade: algumas pessoas, mesmo com dificuldades financeiras, optaram por permanecer no bairro, mesmo que isso significasse viver em condições precárias.
- Necessidade: outros, diante da inviabilidade de permanecer no local, migraram para outras áreas de posse.
- Poder econômico: aqueles com melhores condições financeiras se concentraram em áreas valorizadas do bairro, onde havia segurança, serviços, lazer e consumo.

A ocupação do Jd. Nova Esperança representou um marco na luta pelo direito à moradia em Goiânia (GO). Apesar da incorporação do bairro à paisagem urbana e da lei de doação do município, a regularização fundiária ainda não foi concluída, com áreas em litígio que impediram a regulamentação dos terrenos em nome dos moradores (Barroso, 2014). Em 1994, tal região se caracterizou pela desapropriação das terras ocupadas, aprovação do loteamento do Jd. Nova Esperança e doação dos lotes aos moradores.

Para a desapropriação das terras ocupadas pelos moradores, aplicou-se o Decreto-Lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941 (Brasil, 1941). A área total de 126 hectares e 144 m² era constituída por quatro terrenos que ainda não haviam sido judicialmente divididos, o que levou a quatro ações de desapropriação – duas delas ainda dependiam do depósito de indenização referente ao pagamento da área.

Segundo o Entrevistado 1 (2023), o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPLAN) pretendia viabilizar o parcelamento das dívidas, pois, somente assim, “o prefeito poderia cumprir a promessa da doação e realizar o maior sonho dos moradores, de terem em mãos a escritura definitiva do imóvel”. A regularização requeria a aprovação do projeto de loteamento; logo, o órgão de planejamento local realizou levantamento planialtimétrico no local em 1995, acompanhado de cadastro socioeconômico dos residentes.

Em 1995, na gestão do prefeito Darci Accorsi, o Iplan contratou a equipe do topógrafo Nilo Costa para aprovar o loteamento do Jd. Nova Esperança, cujos marcos legais foram o artigo 117 da Lei Complementar (LC) n. 31, de 29 de dezembro de 1994, e o Decreto n. 1.569, de 7 de junho de 1995, relativo às Zeis (Goiânia, 1994, 1995), o que corresponde ao maior avanço até o momento para a regularização fundiária. Naquele momento, o prefeito Darci Accorsi cumpriu a promessa de

campanha de levar o “sonhado” asfalto das vias até o bairro Jd. Nova Esperança, cujo elemento faz a diferença no escopo da regularização fundiária.

O objetivo, pois, era indicar o número de lotes existentes e pessoas residentes em cada um deles. Conforme o Entrevistado 3 (2023), o Iplan manteve a divisão original dos lotes proposta pelos moradores: “Nós não criamos um mapa fictício, apenas ajustamos a realidade do mapa. Nós respeitamos o que já ocorria lá”.

Após a análise e o deferimento técnico, o projeto foi encaminhado para o prefeito em exercício, Darci Accorsi, que assinou o Decreto n. 2.571, de 13 de setembro de 1996, para aprovar o loteamento do Jd. Nova Esperança. Por conseguinte, em 14 de abril de 1998, ele sancionou a Lei n. 7.782, aprovada pela Câmara de Vereadores e que autorizava a doação dos lotes do referido bairro aos residentes; todavia, a doação foi permeada de conflitos (Goiânia, 1996, 1998). Um deles envolvia a subdivisão de lotes aprovada e, por vezes, atingia mais de um proprietário. Em alguns casos, se registrou mais de um imóvel por pessoa, o que impediu a doação; e houve problemas relativos à garantia de largura mínima de vias, com impactos sobre as dimensões dos lotes e parte de edificações existentes. Após a resolução dessas questões, ficou pendente a entrega das escrituras.

Em janeiro de 1997, Nion Albernaz assumiu a Prefeitura de Goiânia (GO), tendo sido eleito pelo Partido da Social Democracia Brasileira (PSDB) e permanecido no cargo até dezembro de 2000. Durante a gestão, ele implementou diversas ações voltadas à regularização fundiária no referido município, para proporcionar moradia digna às pessoas e combater a ocupação irregular do solo urbano.

Para concretizar a política habitacional em Goiânia (GO), Darci Accorsi implementou medidas abrangentes. Em parceria com o governo do estado, criou em 1993 a Companhia de Obras e habitação do Estado de Goiás (COMOB- habitação, cuja 1ª presidenta foi Lucia Maria Moraes, para viabilizar a construção de casas populares e a regularização de loteamentos. Paralelamente, instituiu o Fundo Municipal de Habitação, instrumento financeiro dedicado a financiar projetos habitacionais, de regularização fundiária na cidade e demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Na área da regularização fundiária, Nion Albernaz instituiu um programa específico para identificar áreas ocupadas irregularmente e regularizar os imóveis. Além disso, incentivou a parceria entre os setores público e privado para viabilizar a

construção de moradias populares e a regularização fundiária em Goiânia (GO), o que ampliou as possibilidades de acesso à população.

Tais ações identificavam o Jd. Nova Esperança, mas não concretizavam as implementações ao justificarem, por inúmeras vezes, que a regularização fundiária era complexa devido a inúmeras particularidades, desde a documentação legal da terra até os elementos de georreferenciamento de cada terreno. Com isso, o então professor da PUC-GO, Pedro Wilson Guimarães, do Partido dos Trabalhadores (PT), assumiu a gestão de Goiânia (GO) de janeiro de 2001 a dezembro de 2004, com o desenvolvimento de diversas ações voltadas à regularização fundiária, à legalização de imóveis e a moradias dignas.

Em termos de solução, segundo Moysés (2004), a situação fundiária manteve 18 loteamentos consolidados dos 28 existentes, por intermédio do prefeito Pedro Wilson em 2002, ou seja, quando foram definitivamente implantados. Destes, aprovaram-se sete projetos; quatro se classificaram como secretos, ou seja, não procuraram o departamento de planejamento para iniciar a regularização fundiária; sete continuam em situação irregular, por falta de documentos e problemas aos quais não houve ajuste tecnológico; cinco estão em reorganização, dos quais apenas um foi formalizado e quatro são ilegais; e os cinco restantes são considerados sem personalidade jurídica, ou seja, ainda não foram totalmente constituídos como divisões urbanas, mas o processo de formalização está em andamento.

Pedro Wilson se destacou em Goiânia (GO) pela atuação incisiva na área de regularização fundiária. Com o Programa de Regularização Fundiária (PROREF), viabilizou a regularização de diversos imóveis em áreas ocupadas irregularmente, o que garantiu o acesso a serviços básicos como água, energia, pavimentação e iluminação pública aos moradores. Sua gestão também foi marcada por parcerias com o setor privado para ampliar a oferta de moradias populares e facilitar a regularização fundiária. A criação da Secretaria Municipal de Habitação consolidou as ações nesse campo, por centralizar o desenvolvimento de projetos habitacionais, promover a regularização fundiária, monitorar a qualidade das moradias e realizar a assistência técnica aos moradores.

Um marco importante foi a regularização do Setor Real Conquista e do Parque Oeste Industrial, uma das maiores áreas ocupadas irregularmente da cidade. Essa conquista possibilitou a construção de moradias populares e a oferta de serviços básicos para a população local, ao promover a inclusão social e o desenvolvimento

urbano. Na sequência, o Entrevistado 5 (2023) aborda como a sequência dos governos desenvolveu a regularização fundiária:

A regularização fundiária do Jardim da Nova Esperança desde 1979 foi um sonho. É verdade que, sob as regras do Código Civil de 1916, era praticamente impossível pensar nisso. Felizmente, a Constituição de 1988 abriu caminho sobre o assunto jogando luz sobre a função social da propriedade. E a função social da propriedade constrói um caminho em que é possível fazer regularização fundiária. Nesse sentido, depois no governo da Garcia Accorsi, nós conseguimos, através de Zona Especial de Interesse Social, fazer regularização fundiária do setor Jardim Nova Esperança. Posteriormente, no governo Lula veio a Lei n. 11.977 e, com o governo Dilma, a de n. 12.424, que possibilitaram ter melhores instrumentos. E, finalmente, a Lei n. 13.465 criou o instrumento do Reurb através de Certidão de Regularização Fundiária (CRF). Então, o caminho hoje tem marcos legais, tem legislação que permite a conclusão da regularização fundiária do Jardim Nova Esperança.

Durante esse período, o bairro não avançou em termos fundiários e se manteve nos moldes anteriores. De 2005 a 2010, Iris Rezende Machado (PMDB) se esforçou para regularizar a ocupação do solo em Goiânia (GO). Uma das principais iniciativas foi a adesão ao PMCMV que, em parceria com a CEF e outros agentes financeiros, possibilitou a construção de moradias populares e a regularização fundiária de diversas áreas ocupadas irregularmente, como o Setor Sul (cerca de 900 imóveis em 75 hectares) e o Setor Vila Canaã (cerca de seis mil famílias em 160 hectares).

Para fortalecer as ações de regularização, Iris Rezende criou o Comitê de Regularização Fundiária, composto por representantes de diversos órgãos públicos e da sociedade civil. Por intermédio dessa equipe, foi possível coordenar e agilizar os processos de regularização, como a do Jd. Novo Mundo (cerca de nove mil famílias em 127 hectares), que garantiu o acesso a serviços públicos e segurança jurídica aos moradores. As ações do referido prefeito na área de regularização fundiária impactaram significativamente a vida da população, ao promoverem a inclusão social, o desenvolvimento urbano e a garantia de moradia digna para milhares de famílias.

Após a gestão Iris Rezende em 2010, Paulo de Siqueira Garcia (PT) dedicou dois mandatos (2010-2016) à consolidação da política habitacional e regularização fundiária em Goiânia (GO). Em parceria com o PMCMV, Garcia impulsionou a construção de moradias populares e a regularização de áreas ocupadas irregularmente. Para ampliar o alcance dessa iniciativa, ele criou o programa de Reurb, com foco na legalização de lotes e regularização de serviços públicos em áreas de baixa renda. Na região do Jd. Novo Mundo, ele finalizou a regularização iniciada na gestão anterior, com benefícios a cerca de nove mil famílias em 127 hectares. No

Parque Atheneu, regularizam-se 165 hectares para garantir acesso a serviços públicos e segurança jurídica a aproximadamente oito mil famílias.

Com o escopo de fortalecer a participação da sociedade civil, Garcia instituiu o Conselho Municipal de Habitação, com espaço para debates e decisões sobre políticas habitacionais e regularização fundiária. Com essas ações, consolidou-se a legalização das ocupações como ferramenta fundamental para o desenvolvimento urbano e a inclusão social em Goiânia (GO), cuja gestão auxiliou o Jd. Nova Esperança nas demandas atinentes à regularização fundiária, cadastros imobiliários, coleta de dados, georreferenciamento, mapas cartográficos, levantamentos altimétricos, reconhecimento de firma, confecção de escrituras e entrega de escrituras. Ademais, se implementaram etapas reais da regularização fundiária.

Devido à grande extensão territorial do bairro, a área de ocupação correspondia a um mosaico de matrículas. Dada tal característica, a prefeitura optou por dividi-la em quatro partes, de forma a facilitar a regularização e reduzir os custos impostos ao erário público. Nesse contexto, registra-se o início da construção de empreendimentos verticais, que inclui a construção de um shopping e redes atacadistas sem se associar necessariamente à demanda vicinal e a Universidade ALFA.

Na esteira desse processo, a desapropriação de uma grande área próxima a Áreas de Preservação Permanente (APPs), onde se criou o Parque Jd. Nova Esperança, também conhecido popularmente como Parque Caveirinha, devido ao rio que passa pela região. Também houve aberturas de novas vias e conexões com a malha viária do entorno, motivadas pelo incremento no fluxo de veículos na região, até então direcionada apenas à Av. Central. A promoção imobiliária de condomínios verticais no entorno impulsionou a instalação de rede de esgoto na região, com repercussões na extensão para o Jd. Nova Esperança.

Conforme um dos moradores locais – Entrevistado 7 (2024) –, Gilmar Pascoal Oliveira, participante da ocupação e dos movimentos em prol da moradia, foi o primeiro residente a ser agraciado com a rede de esgoto, pois relatou, com alegria, a vitória conquistada; afinal, não sabia mais “onde furar a próxima fossa negra em seu terreno”. De forma organizada, Oliveira ensinou aos vizinhos e moradores do bairro a requerer a ligação do esgoto e a fazer as instalações para não haver recusas da concessionária no momento da vistoria preliminar no local.

Por seu turno, o Entrevistado 1 (2023) salienta que a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLANH) criou um termo de regularização

fundiária em 2016 para desburocratizar a escrituração dos terrenos a serem doados aos moradores. Esse documento se baseava no artigo 108 do CC, no qual a escrituração de um imóvel pode ser feita por instrumento particular, desde que o valor deste seja inferior ou igual a 30 salários mínimos vigentes (Brasil, 2002). Para facilitar o enquadramento na previsão legal, o referido entrevistado relata que todos os lotes foram avaliados similarmente com o valor de R\$ 28 mil, o que reduziu o valor da escritura com firma reconhecida de R\$ 842,00 para R\$ 101,70. É importante ressaltar que tal medida administrativa seguiu a previsão da Lei n. 9.829, de 13 de maio de 2016, aprovada com vistas a facilitar a titulação dos imóveis (Goiânia, 2016).

A Lei n. 9.829 representa um marco na política urbana de Goiânia (GO), especialmente nas áreas de regularização fundiária e habitação social. Com a regularização de assentamentos informais, a lei garante segurança jurídica aos residentes, facilita o acesso a serviços públicos básicos e aumenta o valor dos imóveis (Goiânia, 2016). Além disso, o Plano Municipal de Habitação Acessível assegura a moradia digna às pessoas de baixa renda, ao beneficiar diretamente cinco mil famílias até 2023. Tal legislação impulsiona o desenvolvimento urbano sustentável, reduz a ocupação irregular de terras, protege espaços verdes e promove a organização urbana. Como resultado, elevaram-se os investimentos em infraestrutura urbana em áreas formais, com 80% das ruas pavimentadas e 10 novas escolas e centros de saúde construídos.

A integração de famílias de baixa renda à cidade também foi um impacto positivo da lei, visto que as taxas de criminalidade em áreas formais foram reduzidas em 15%. Em suma, a Lei n. 9.829 (Goiânia, 2016) representa um avanço significativo para Goiânia (GO), ao garantir acesso à moradia digna, promover a regularização fundiária e contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável da cidade. Com a individualização nominal dos proprietários, de acordo com o Entrevistado 4 (2023), “as escrituras estão no cartório para registrar e a Prefeitura de Goiânia cria resistência para registrar essas escrituras e entregar”.

Durante o mandato como prefeito de Goiânia (GO) entre 2017 e 2021, Iris Rezende Machado (PMDB) priorizou a regularização fundiária para garantir o acesso à moradia digna e impulsionar o desenvolvimento urbano sustentável da cidade. Idealizado por ele, o Programa Casa Legal, se tornou um marco na legalização de áreas ocupadas irregularmente, ao proporcionar segurança jurídica, acesso a serviços públicos como água, luz e esgoto e valorização dos imóveis aos moradores. Ademais,

ele se dedicou à regularização de áreas específicas como o Jd. Botânico, que abrigava cerca de 10 mil famílias em situação precária, e o Parque das Laranjeiras, com cerca de 15 mil habitantes. Isso garantiu o acesso a serviços públicos e a segurança jurídica, com a melhoria da qualidade de vida e a organização urbana.

Para nortear o desenvolvimento urbano e a ocupação do solo de forma abrangente, Rezende idealizou o Plano Diretor Participativo. Por meio de audiências públicas e outras formas de consulta popular, tal documento foi elaborado com a participação da sociedade civil, ao definir diretrizes para a aprovação de áreas ocupadas irregularmente e o crescimento sustentável da cidade. As iniciativas de Iris Rezende na área de regularização fundiária representaram um legado significativo para Goiânia (GO), por promover o acesso à moradia digna, impulsionar o desenvolvimento urbano e garantir a segurança jurídica para milhares de famílias.

Devido à aceitabilidade dos processos de regularização fundiária no Jd. Nova Esperança, apoiados nas determinações da MP n. 759 (Brasil, 2016), o prefeito Iris Rezende prosseguiu com a entrega de escrituras das áreas que estavam com documentação pronta ou em fase final de conclusão. Com o auge da pandemia em 2021, houve novas eleições municipais, nas quais o ex-governador Maguito Vilela foi o vencedor no município analisado. Porém, antes de assumir o cargo, ele teve diversas complicações oriundas pela Covid-19 que levaram ao falecimento; assim, o vice-prefeito, Rogério da Cruz, do Partido Renovador Trabalhista Brasileiro (PRTB), assumiu em janeiro de 2022 e está na função até os dias atuais.

Após anos de luta desde a invasão em 1979, em 2023 se nota que a regularização fundiária permanece em andamento. As primeiras 239 escrituras foram entregues aos moradores somente em 29 de junho de 2016 e ainda faltam proximamente 1.200 lotes a serem regularizados. O Entrevistado 6 (2023) abordou a decepção nesse contexto após 40 anos de luta neste fragmento:

É frustrante quando a gente se trata de regularização que o Jd. Nova Esperança vive desde o seu início da sua ocupação [...]. Uma ocupação essa feita pelos trabalhadores, trabalhadoras vindas de todo o local do estado, e que conseguiram aqui seu pedaço de terra. Porém, com o passar dos anos, a luta foi mais intensa, principalmente por benfeitorias no bairro em várias frentes, como abertura de rua, energia elétrica, escola para as crianças, saneamento, que é uma coisa muito difícil, que foi feita em poucos anos. E a luta frustrante, que é a questão da regularização, a demora, inclusive do poder público, em reconhecer, em buscar dar dignidade a essas pessoas, para se tornarem um verdadeiro cidadão que se torna quando você tem um bem, que é totalmente seu [...].

Diante disso, o Jd. Nova Esperança de Goiânia ainda luta pela legalização de cerca de 4.200 lotes. Apesar dos esforços comunitários, o processo continua moroso e evidencia a lentidão e negligência das agências responsáveis, o que impede aos residentes a obtenção da titularidade legal das suas terras, com desdobramentos em termos de insegurança jurídica e vulnerabilidade social (Cardoso; Naves Neto, 2019). Com isso foi desenvolvido um quadro resumo que demonstra a evolução com base na visão e nos relatos dos Entrevistados.

Quadro 1: Resumo com resultados das entrevistas

Entrevistado	Resumo da Declaração	Aspectos-chave
Entrevistado 1 (2023)	Atuou em cargos de direção ligados ao planejamento urbano em Goiânia em diferentes períodos históricos. Relatou que a regularização do Jardim Nova Esperança ocorreu em três etapas: Índio Artiaga (1979-1982), Darci Accorsi (1993-1997) e parcialmente concluída por Paulo Garcia (2010-2016).	Regularização fundiária ocorreu em três períodos distintos com impacto de fatores diversos.
Entrevistado 2 (2023)	Relatou conflitos e destruição de moradias, mas também a mobilização da Igreja Católica e da comunidade para resistir às ações do Estado. A fundação do bairro remonta ao dia 4 de outubro de 1979.	Conflitos e resistência comunitária e religiosa durante o processo de ocupação.
Maria de Jesus Rodrigues (2023)	“Conseguimos então retirar a polícia e as máquinas de nossa terra. Essa foi a nossa primeira vitória. [...] O prefeito veio até a invasão no dia 5 de outubro.”	Resistência comunitária no início da ocupação. Vitória por meio da mobilização da população e apoio político.
Entrevistado 4 (2023)	“As escrituras estão no cartório para registrar e a Prefeitura de Goiânia cria resistência para registrar essas escrituras e entregar.”	Resistência institucional no processo de regularização da propriedade formal.
Entrevistado 5 (2023)	“A regularização fundiária do Jardim da Nova Esperança desde 1979 foi um sonho. [...] A Constituição de 1988 abriu caminho com a função social da propriedade. [...] A Lei n. 11.977, a de n. 12.424 e, finalmente, a Lei n. 13.465 criaram instrumentos legais para a regularização fundiária.”	O marco legal da regularização foi estabelecido a partir da Constituição de 1988 e com o avanço de legislações posteriores.
Entrevistado 6 (2023)	Expressou frustração após 40 anos de luta para regularização. Comentou sobre os avanços em melhorias como ruas abertas, eletricidade e escolas, mas lamentou a demora para a regularização total e o acesso pleno aos benefícios da cidadania.	Demora na regularização e desafio da efetivação de direitos para os moradores.
Entrevistado 7 (2024)	Gilmar Pascoal Oliveira foi o primeiro morador a receber a rede de esgoto. Ele organizou outros moradores para solicitar a ligação da rede de esgoto e evitar a recusa da concessionária.	Mobilização comunitária para conquistar melhorias sociais e infraestrutura básica no bairro.

Fonte: Elaboração do autor (2024).

A falta de regularização fundiária ilustra os limites das ferramentas de planejamento urbano em atender às necessidades de população de baixa renda

(Boerner Junior, 2021). Nesse ínterim, a intervenção estatal na ocupação da região resultou em uma constante fonte de conflitos de natureza legal, social e ambiental do local, cuja atuação “é marcada pela ilegalidade de suas ações” (Moysés, 2001, p. 9). As longas lutas pela moradia levaram o bairro a assumir características específicas, pois, com 40 anos de existência, não se encontrou uma forma satisfatória de atenção aos interesses da população local.

4.3 ANÁLISE DOS DADOS E MODELAGEM ESTATÍSTICA

O valor da terra e a dinâmica dos mercados imobiliários formal e informal são temas complexos e interligados. Nesse contexto, a modelagem estatística dessa tese surge como ferramenta para analisar o mercado e a regularização fundiária, ao fundamentar a tomada de decisões estratégicas por parte de agentes públicos, privados e da sociedade civil. Vale ressaltar que, no Apêndice II, há uma tabela com os dados dos imóveis levantados para a modelagem estatística no *software* Sisdea.

Enquanto isso, os dados imobiliários levantados e empregados nesta pesquisa são descritos na Tabela 2 a partir de técnicas de análises estatísticas para fornecer um panorama geral sobre características, variações e distribuições das informações dos imóveis regularizados e não regularizados:

Tabela 2: Resumo da estatística descritiva dos dados imobiliários

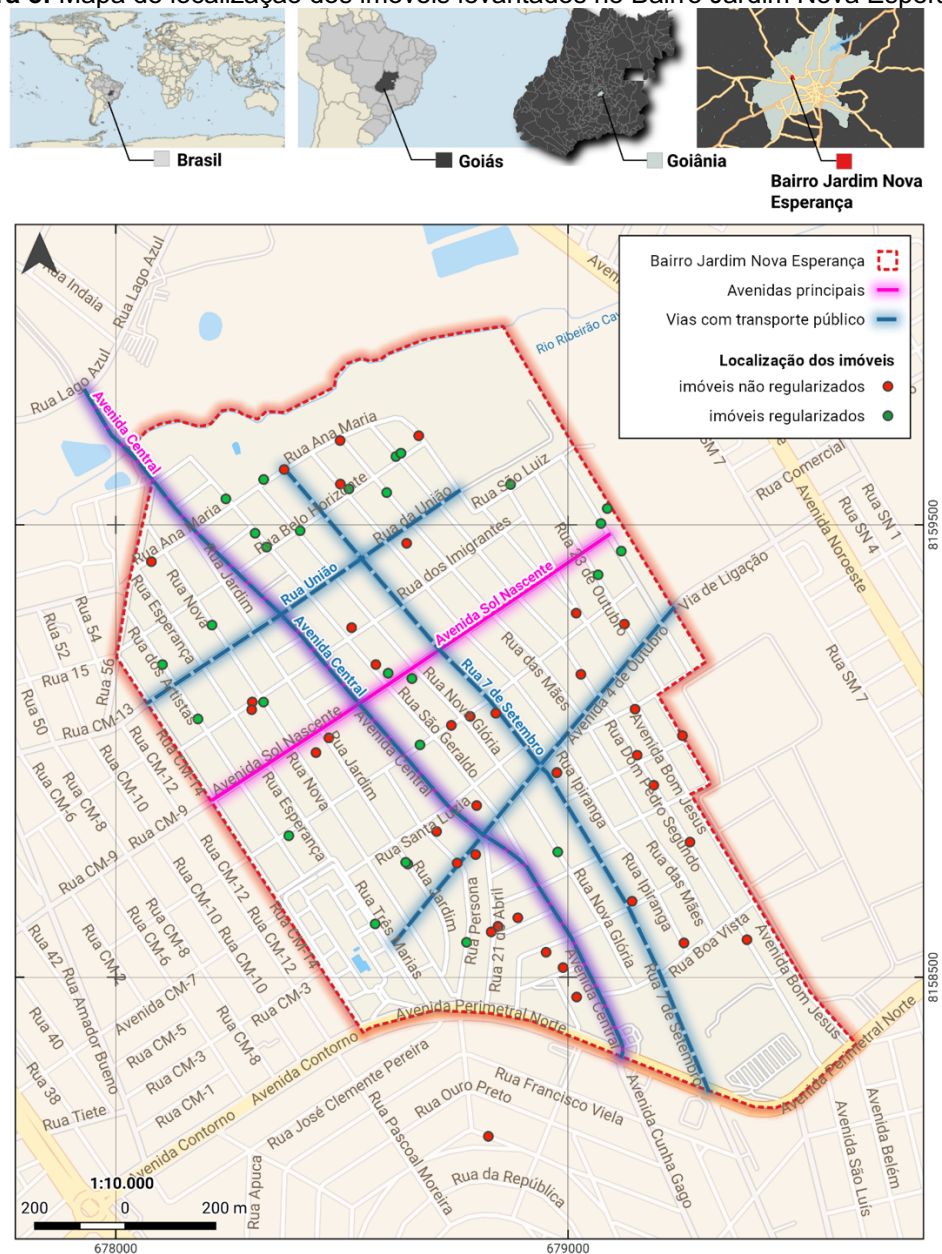
	SITUAÇÃO FUNDIÁRIA*	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ÁREA TOTAL (M ²)	ÁREA PRIVATIVA (M ²)	IDADE APARENTE	INSTRUMENTOS PÚBLICOS (1-5)	COMÉRCIO (1-5)
Média	NR	R\$ 1.563	R\$ 278.976	322	190	17,5	2,68	2,41
	R	R\$ 1.251	R\$ 279.944	314	201	16,4	2,75	2,83
Mediana	NR	R\$ 1.414	R\$ 290.000	320	190	17	2	2
	R	R\$ 1.167	R\$ 282.000	305	200	15	2	3
Desvio-padrão	NR	R\$ 566	R\$ 73.019	26,8	37,7	6,28	1,37	1,14
	R	R\$ 465	R\$ 84.800	19,6	38,9	4,78	1,38	1,28
Variância	NR	R\$ 320.359	R\$ 5.330.000	720	1419	39,5	1,87	1,3
	R	R\$ 215.880	R\$ 7.190.000	383	1515	22,9	1,91	1,63
Amplitude	NR	R\$ 2.309	R\$ 345.000	119	160	25	4	4
	R	R\$ 2.048	R\$ 302.000	70	155	19	4	4
Mínimo	NR	R\$ 691	R\$ 145.000	253	110	5	1	1
	R	R\$ 452	R\$ 180.000	290	145	10	1	1

Máximo	NR	R\$ 3.000	R\$ 490.000	372	270	30	5	5
	R	R\$ 2.500	R\$ 482.000	360	300	29	5	5

* NR: Imóveis não Regularizados; R: Imóveis Regularizados.
Fonte: Elaboração do autor (2024).

Foram levantadas informações de 77 imóveis distribuídos aleatoriamente no bairro, com 41 não regularizados e 36 regularizados. A quantidade foi definida de maneira a ser suficiente para identificar tendências e padrões entre os dois grupos, representativa das diversas condições presentes no bairro. Na Figura 5 é ilustrada a distribuição espacial dos imóveis analisados neste estudo:

Figura 5: Mapa de localização dos imóveis levantados no Bairro Jardim Nova Esperança



Sistema de Coordenadas UTM, Zona 22 Sul (SRC 31982)
Referência cartográfica: Malha territorial: IBGE, 2022; Malha viária: Ministério dos Transportes;
Fonte: Elaboração do autor (2024).

Com base nas informações ora apresentadas, os imóveis estão distribuídos espacialmente de forma homogênea no bairro; logo, o conjunto de imóveis é consistente, para às análises realizadas no objeto de estudo. O mapa também destaca as principais vias e avenidas do bairro em rosa-choque, e as vias com tráfego de transporte público de ônibus em azul tracejado. A presença das vias principais e rotas de transporte público pode influenciar o valor dos imóveis, devido à facilidade de acesso e mobilidade aos residentes.

Para a caracterização dos imóveis e desenvolvimento da modelagem matemática, foram levantadas diversas características dos imóveis que serviram como variáveis de análise, o que inclui a área privativa (m^2), o R\$/ m^2 e a idade aparente do imóvel. Após a espacialização, procedeu-se à interpolação das três variáveis, para avaliar o comportamento da distribuição espacial de tais características, identificar possíveis tendências de concentração em determinadas regiões do bairro e compreender a lógica de organização dos imóveis.

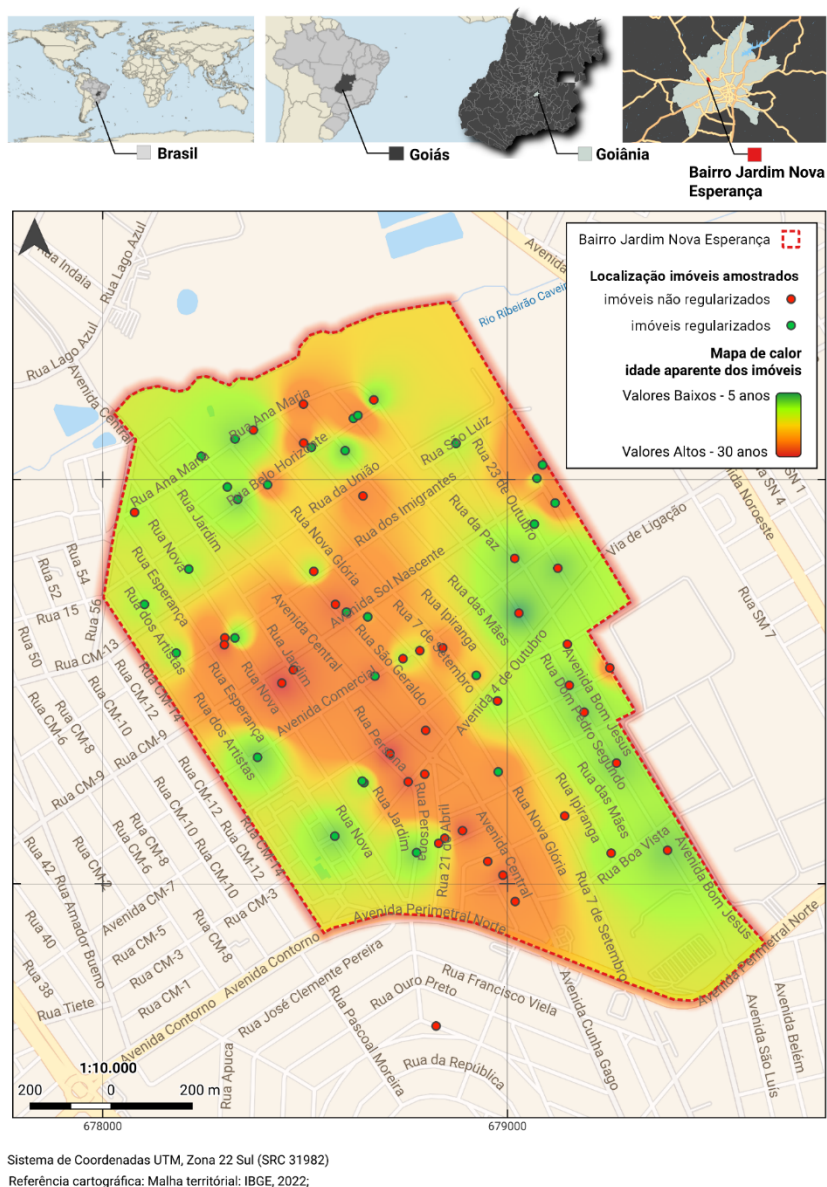
Após a interpolação, aplicou-se uma escala de cores para representar a distribuição espacial contínua das variáveis ao longo do bairro, bem como facilitar a visualização e interpretação dos padrões gerados. Com isso, foram elaborados mapas de calor para representar o comportamento espacial das variáveis estudadas, conforme apresentado a seguir.

Figura 6 referente à distribuição do valor do m² no bairro, a variação dos valores ocorre de maneira heterogênea ao longo do bairro. Os índices mais elevados estão concentrados, sobretudo, nas regiões centrais e na porção norte do bairro, enquanto as áreas periféricas, em especial no extremo sul e nos limites leste e oeste, apresentam valores unitários menores.

Nesse contexto, a proximidade a vias de maior fluxo, como a Av. 4 de Outubro, Av. Central e Av. Perimetral Norte, parece exercer uma influência positiva sobre a valorização dos imóveis, ao indicar que a proximidade a eixos viários estratégicos pode agregar valor devido ao fácil acesso e conectividade. Além disso, áreas de maior valorização podem refletir a presença de uma infraestrutura consolidada, melhor acessibilidade e proximidade a comércio, elementos que, em conjunto, contribuem para a valorização dos imóveis.

No que tange à situação fundiária, os imóveis regularizados tendem a estar localizados em regiões de valor de m² intermediário à baixo, o que sugere uma valorização homogênea e previsível; porém, os não regularizados estão concentrados em regiões de valores unitários elevados e mostram uma distribuição dispersa. Apesar de os não regularizados alcançarem valores unitários altos, eles estão sujeitos à variabilidade de preços, como reflexo de um mercado mais variável e informal.

Figura 7: Mapa de calor da idade aparente dos imóveis no Bairro Jardim Nova Esperança.

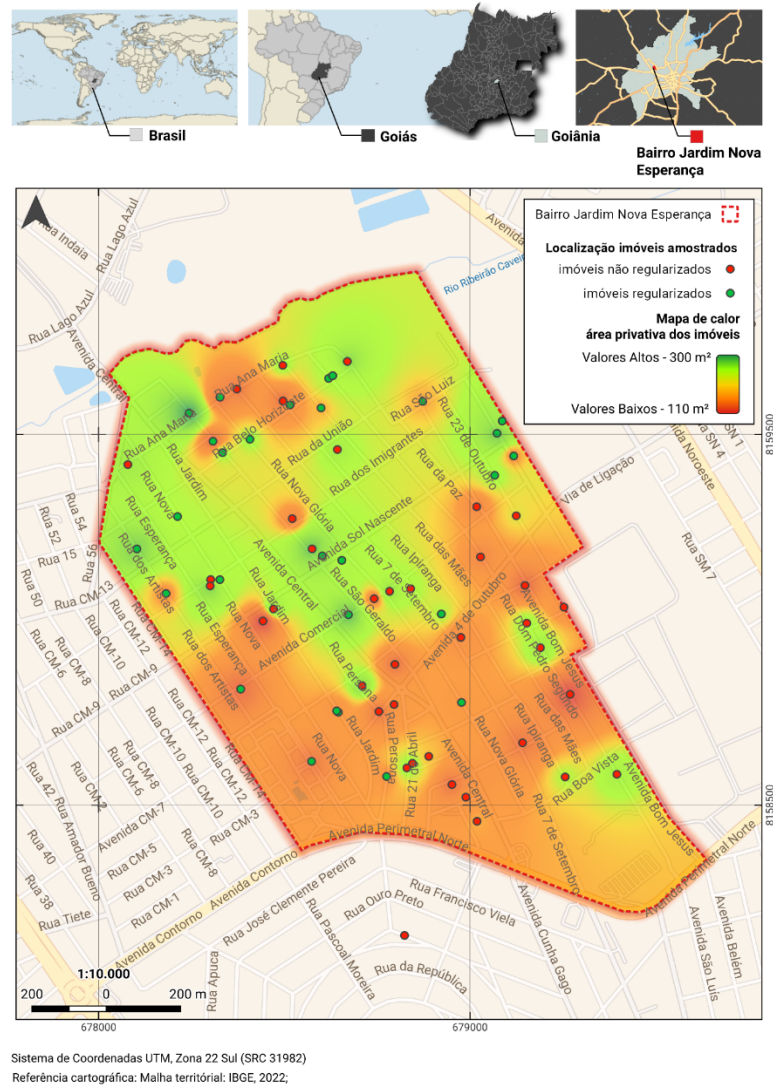


Fonte: Elaboração do autor (2024).

Ao analisar o mapa de calor da Figura 7 referente à distribuição, tal aspecto também se mostra heterogêneo, com a predominância de imóveis antigos nas porções central e sul do bairro, enquanto os novos são observados nas áreas periféricas, principalmente ao norte e leste. Regiões próximas a grandes avenidas, como a Av. 4 de Outubro e a Av. Central, possuem imóveis com maior idade, o que pode indicar que aqueles com um período de construção antigo se interessaram pela concentração próxima aos eixos viários de influência; logo, sugere-se que tais localidades foram ocupadas em um primeiro momento, possuem edificações antigas e podem estar relacionadas à presença de infraestrutura consolidada com histórico de ocupação, o que geralmente reflete o desenvolvimento urbano inicial do bairro.

No que concerne à situação fundiária dos imóveis, foi observado que existe uma tendência maior dos imóveis regularizados estarem em regiões com uma idade aparente intermediária a baixa, indicando que os imóveis mais novos estão mais propensos a estarem regularizados. Por outro lado, os imóveis não regularizados parecem estar distribuídos de maneira mais homogênea entre as regiões de diferentes idades de imóveis. Isso indica que embora haja um interesse dos imóveis mais novos estarem regularizados, ainda existem muitos imóveis novos que não passaram pelo processo de regularização. Isso ainda pode refletir a existência de barreiras no processo de regularização, ou ainda a falta de interesse dos proprietários em formalizar suas propriedades devido a custos ou processos burocráticos.

Figura 8: Mapa de calor da área privativa dos imóveis no Bairro Jardim Nova Esperança.



Fonte: Elaboração do autor (2024).

Ao analisar o mapa de calor da Figura 8, referente à distribuição das áreas privativas dos imóveis no bairro, verifica-se que a distribuição ocorre de maneira heterogênea ao longo da localidade analisada. Imóveis com áreas privativas maiores estão concentrados principalmente na região centro-norte do Jd. Nova Esperança, enquanto os com áreas privativas menores, na região sul.

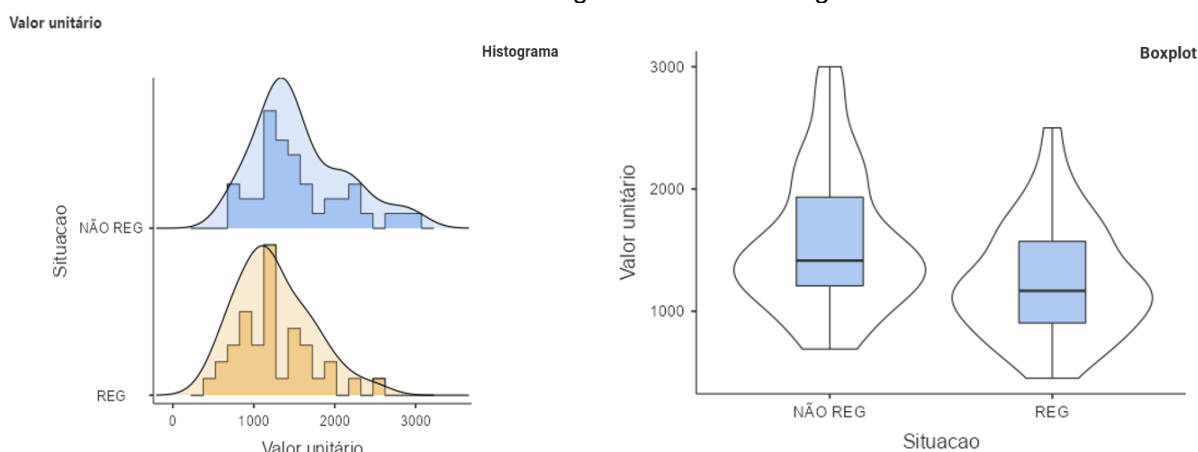
Por um lado, foi observado que as regiões próximas à Av. Perimetral Norte e à Av. 4 Outubro tendem a ter imóveis com áreas privativas menores, por serem menos atraentes para construções de maior porte. Por outro lado, vias como a Av. Central e Av. Bela Vista tendem a concentrar construções com áreas privativas maiores, ao sugerir que tais vias possuem uma infraestrutura robusta e, portanto, são propícias a abrigar imóveis de médio a alto porte. No tocante à situação fundiária, observa-se que os imóveis regularizados e não regularizados estão distribuídos de maneira

homogênea entre as áreas, por haver equilíbrio entre os tamanhos das áreas privativas dos imóveis regularizados e não regularizados.

4.3.1 Análise de tendência central e distribuição de frequência dos dados

A média de valores unitários aos imóveis não regularizados ficou em R\$ 1.563/m², ao passo que, para os imóveis regularizados, foi identificada uma média ligeiramente menor de R\$ 1.251/m², o que denota uma tendência de valores maiores aos não regularizados. Contudo, ao analisar os valores de variância, amplitude e desvio-padrão, existe maior variabilidade nos preços unitários dos não regularizados; por isso, os regularizados são homogêneos, isto é, tendem a um mesmo valor central. A distribuição de frequência dos valores pode ser analisada na Figura 9:

Figura 9: Histograma com densidade de frequência e *boxplot* com densidade de frequência para o valor do m² dos imóveis regularizados e não regularizados



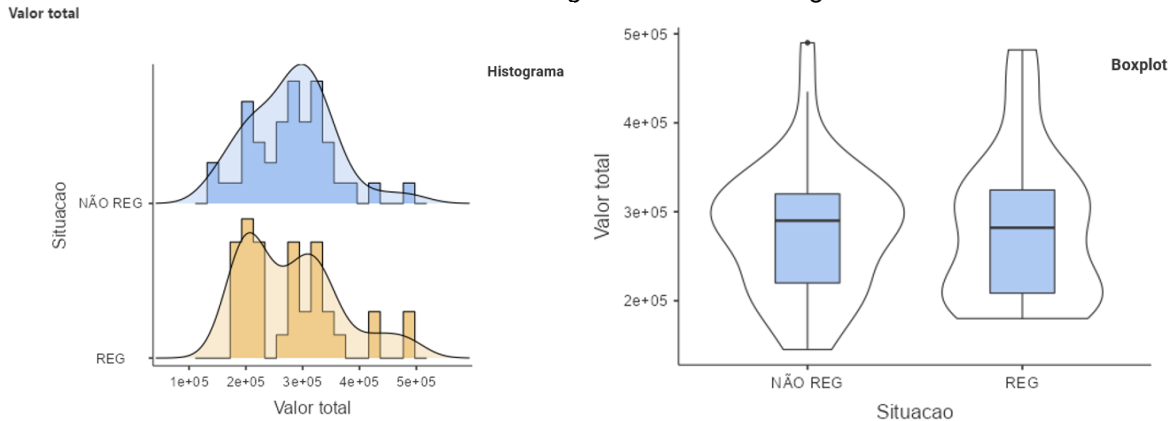
Fonte: Elaboração do autor (2024).

Nesses gráficos se verifica que, para os imóveis não regularizados, existe uma distribuição dos valores dispersa entre R\$ 950 e R\$ 2.500/m². A mediana do valor do m² para eles é mais alta do que para os regularizados, ao refletir uma tendência de preços maiores, acompanhada de maior dispersão, o que pode gerar menor previsibilidade. Para os regularizados, há uma distribuição levemente menos dispersa de R\$ 1.000 a 2.000, o que denota menos valores atípicos e variabilidade menor. Valores baixos de mediana, desvio-padrão e amplitude sugerem que os valores unitários são estáveis e previsíveis, pois indicam menor variabilidade atribuída à maior segurança jurídica e formalização proporcionada pela regularização fundiária.

A comparação entre os dois grupos de imóveis salienta que a regularização fundiária impacta na estabilidade e previsibilidade dos valores unitários dos imóveis.

Embora os não regularizados possam alcançar valores unitários e totais altos em alguns casos, apresentam maior variabilidade e dispersão nos valores, o que reflete a influência de um mercado imobiliário informal e volátil:

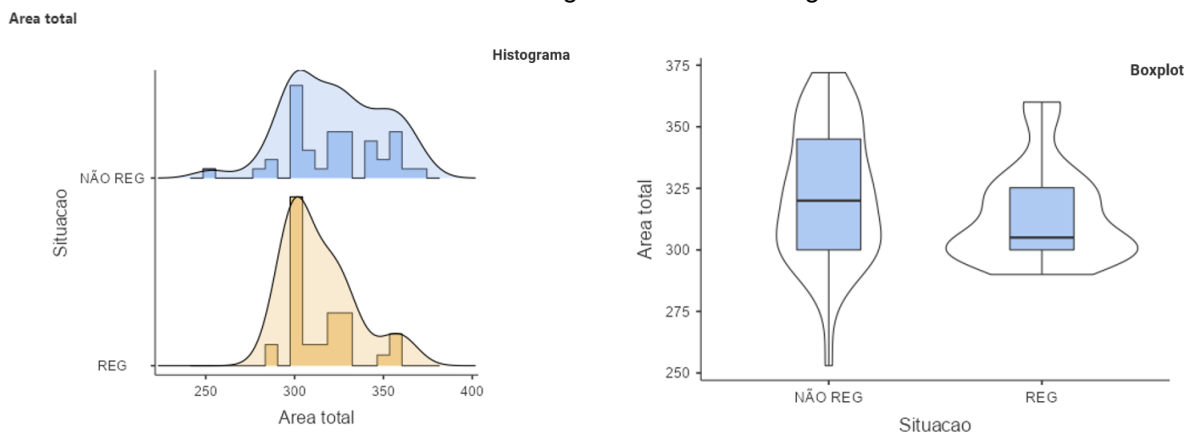
Figura 10: Histograma com densidade de frequência e *boxplot* com densidade de frequência para o valor total dos imóveis regularizados e não regularizados



Fonte: Elaboração do autor (2024).

Nos gráficos da Figura 10, para os imóveis não regularizados, existe uma distribuição dos valores totais relativamente menos dispersa, com a concentração maior na faixa de R\$ 200 mil a R\$ 300 mil. Para os regularizados, a distribuição é dispersa, de R\$ 150 mil a R\$ 380 mil, com a presença de valores atípicos e variabilidade maior atribuída à influência de diversos fatores uniformemente distribuídos entre os imóveis regularizados, como localização e qualidade da construção, os quais afetam os preços de maneira consistente:

Figura 11: Histograma com densidade de frequência e *boxplot* com densidade de frequência para o valor total dos imóveis regularizados e não regularizados

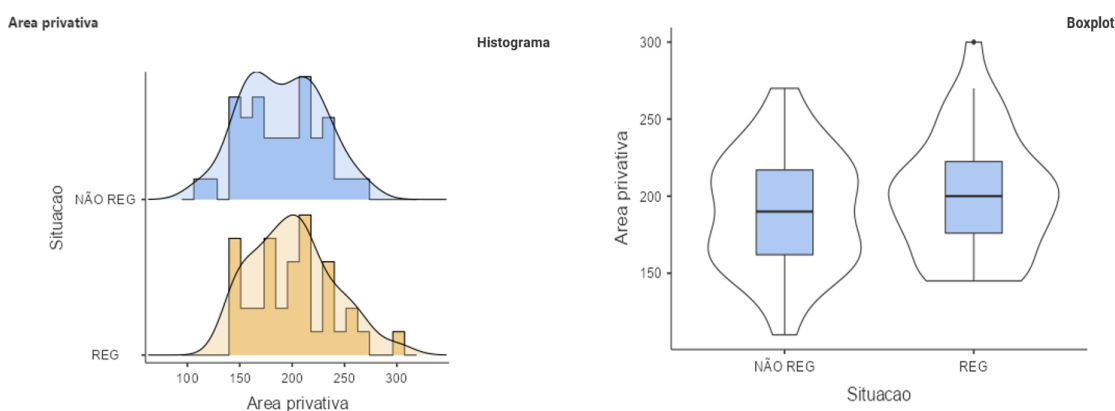


Fonte: Elaboração do autor (2024).

Para a área total, é observada na

Figura 11 uma média de 322 m² para imóveis não regularizados e 314 m², aos regularizados, enquanto a área privativa média é de 190 m² e 201 m², respectivamente. A área total possui variação elevada nos imóveis não regularizados, ao passo que a área privativa obteve tal índice nos regularizados – nos primeiros, inclusive, há uma distribuição dos valores de área total dispersa, com a concentração de valores na faixa entre 275 m² e 375 m². A mediana da área total para os não regularizados é mais alta do que para os regularizados, o que reflete uma tendência de áreas maiores. Nestes últimos, a distribuição dos valores de área total é menos dispersa e concentrada na faixa entre 300 e 335 m², o que representa menos valores atípicos e variabilidade reduzida. Os valores mais baixos de mediana, desvio-padrão e amplitude sugerem que as áreas totais são próximas a uma faixa de valores, e a menor variabilidade pode ser atribuída à regularização, que tende a padronizar as áreas dos imóveis e resulta em uma distribuição uniforme e consistente.

Figura 12: Histograma com densidade de frequência e *boxplot* com densidade de frequência para a área total dos imóveis regularizados e não regularizados

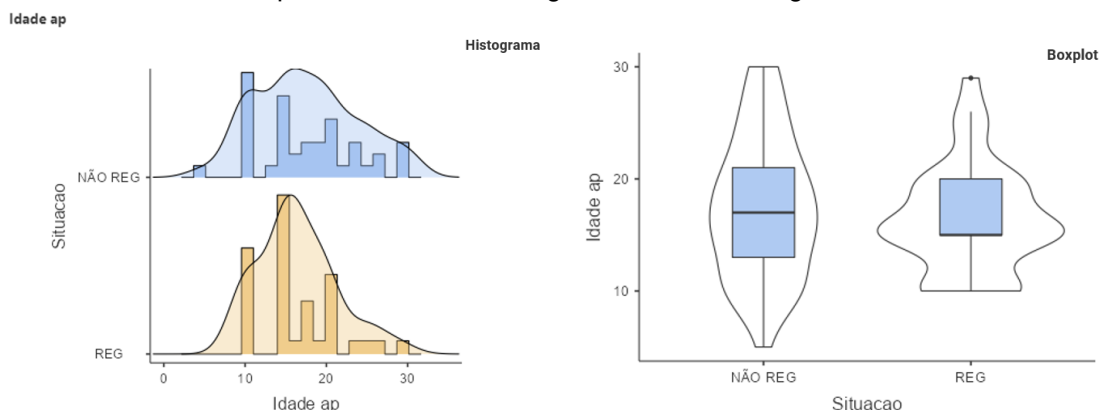


Fonte: Elaboração do autor (2024).

Na

Figura 12, para os imóveis não regularizados, existe uma distribuição dos valores de área privativa reativamente menos concentrada, com maior densidade de valores na faixa entre 150 m² e 250 m². A mediana da área privativa para os não regularizados é levemente mais baixa do que para os regularizados que, nesse caso, possuem a distribuição dos valores de área privativa menos dispersa, com maior quantidade de imóveis que apresenta áreas privativas próximas a 200 m².

Figura 13: Histograma com densidade de frequência e *boxplot* com densidade de frequência para Idade aparente dos imóveis regularizados e não regularizados

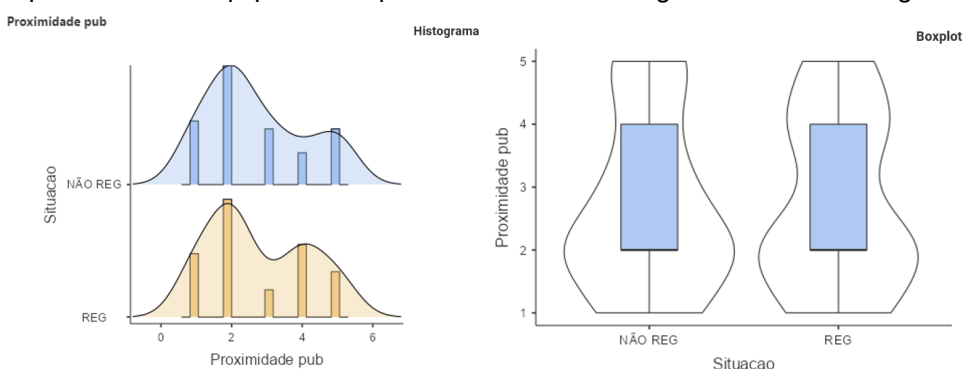


Fonte: Elaboração do autor (2024).

A idade aparente dos imóveis pode influenciar a percepção de valor e a demanda – em média, a dos não regularizados é de 17,5 anos, valor próximo aos dos regularizados, de 16,4 anos. Essa diferença mínima sugere que ambos apresentam características semelhantes; logo, o desvio-padrão é maior para os não regularizados, o que exprime maior variabilidade na idade dos não regularizados (

Figura 13). Para os regularizados, os valores são relativamente concentrados, com maior densidade na faixa entre 10 e 20 anos, e, para os regularizados, varia de 10 a 30 anos.

Figura 14: Histograma com densidade de frequência e *boxplot* com densidade de frequência para grau de proximidade a equipamentos públicos dos imóveis regularizados e não regularizados



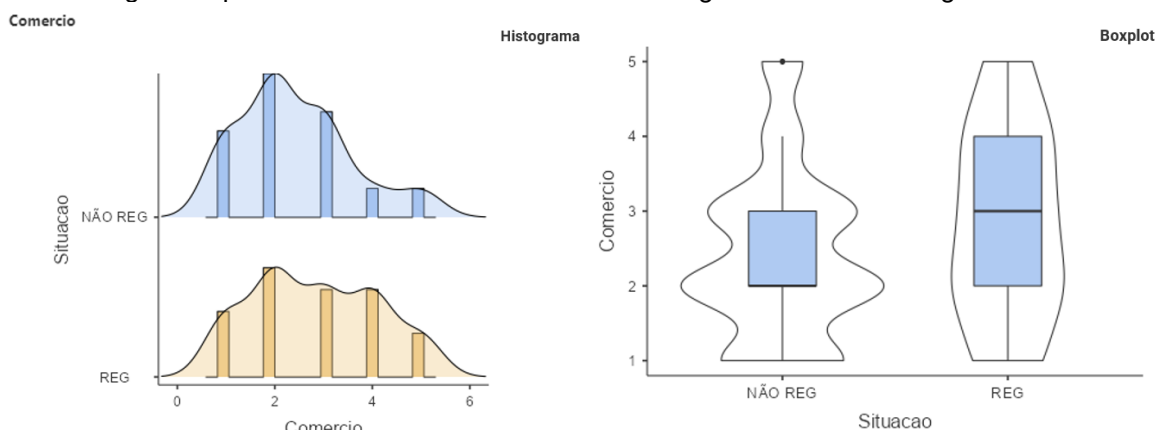
Fonte: Elaboração do autor (2024).

O grau de proximidade a equipamentos públicos e pontos comerciais representa uma medida de acesso a serviços e facilidades que pode aumentar o valor percebido dos imóveis, pois está associado à melhor qualidade de vida e maior conveniência, os quais podem influenciar positivamente o valor das construções. A mediana do grau de proximidade a equipamentos públicos dos regularizados (ou não) foi 2, o que demonstra indiferença entre os grupos nesse fator. Quanto à proximidade

a comércios, a mediana observada para não regularizados foi 2 e, aos regularizados, foi 3; logo, estes últimos tendem a estar próximos a áreas comerciais.

Para os imóveis regularizados, existe uma distribuição dos valores de proximidade a equipamentos públicos relativamente concentrada em 2 e 4, ao mesmo tempo em que, para os não regularizados, a distribuição é semelhante, mas ligeiramente concentrada em 2.

Figura 15: Histograma com densidade de frequência e *boxplot* com densidade de frequência para grau de proximidade a comércios dos imóveis regularizados e não regularizados.



Fonte: Elaboração do autor (2024).

Para a proximidade a comércios, a Figura 15 demonstra que, nos imóveis regularizados, existe uma distribuição dos valores relativamente dispersa; afinal, no que concerne aos não regularizados, há índices concentrados entre 1 e 3, enquanto para os regularizados, é de 2 a 4. A variabilidade moderada em ambos os grupos sugere não haver uma diferença significativa entre ambos em relação à proximidade a comércios e equipamentos públicos, o que reflete a disponibilidade e a distribuição no bairro de modo amplo.

4.3.2 Análise de correlação entre as variáveis

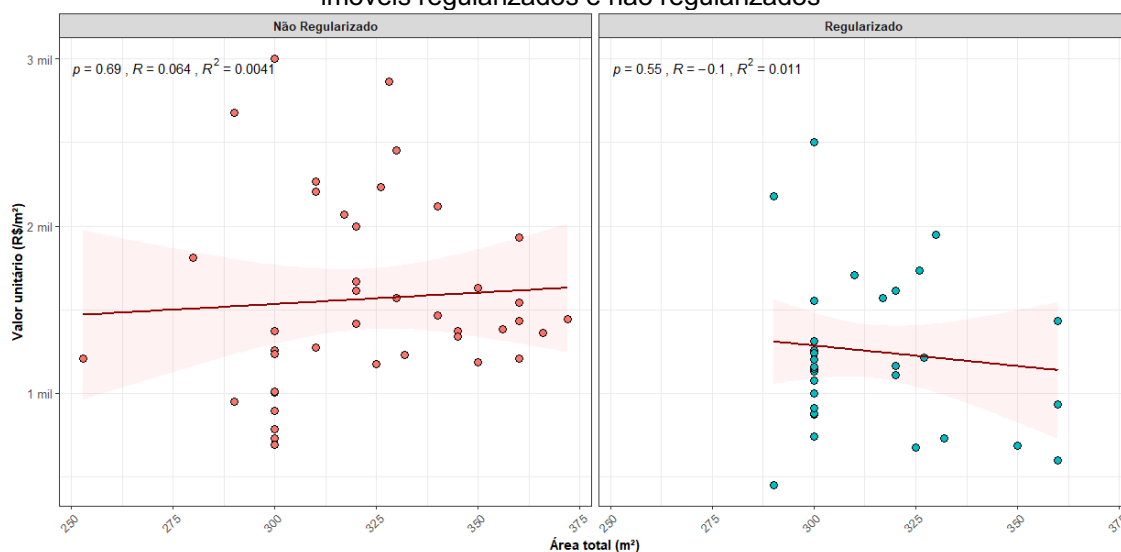
Neste tópico, mensuram-se a força e a direção da relação linear entre duas variáveis, o que auxilia na identificação das características dos imóveis associadas ao valor do m². Para cada grupo (regularizados e não regularizados), calculou-se a correlação de *Pearson* para variáveis quantitativas contínuas que apresentaram distribuição normal e relação linear com o preço unitário. Por seu turno, para as variáveis que não atenderam ao pressuposto de normalidade ou ordinais, foi utilizada a correlação de *Spearman*, que verifica a relação monotônica entre as variáveis.

O resultado dessa análise é expresso como um coeficiente de correlação que varia entre -1 e 1: se for próximo a 1, indica uma forte correlação positiva, ou seja, à medida que uma variável aumenta, a outra também tende a elevar de forma consistente; caso esteja próximo a -1, há forte correlação negativa, ou seja, quando uma variável aumenta, a outra tende a diminuir de maneira proporcional; próximo a 0, não há uma relação linear significativa entre as duas variáveis; para valores intermediários, como 0,5 ou -0,5, existe uma correlação de intensidade moderada; e, para valores menores, como 0,3 ou -0,3, indicam uma correlação fraca. Em síntese, quanto mais próximo de 0, mais fraca será a correlação, e, quanto mais próximo de -1 ou 1, mais forte será a relação entre as variáveis.

Nos imóveis regularizados, a associação positiva com variáveis de localização e infraestrutura sugere que a regularização otimiza a atratividade e o valor, ao aumentar a acessibilidade a serviços essenciais. Nos não regularizados, a maior variabilidade e a menor correlação com as variáveis analisadas refletem a informalidade do mercado, em que outros fatores, como negociações pessoais e percepções subjetivas, podem ter um papel significativo na determinação do valor do m².

Convém salientar que, para os imóveis regularizados e não regularizados, não foi identificada uma correção significativa, o que indica a inexistência de correlação entre os dados:

Figura 16: Dispersão e análise de correlação de *Pearson* entre a área total e o valor do m² dos imóveis regularizados e não regularizados

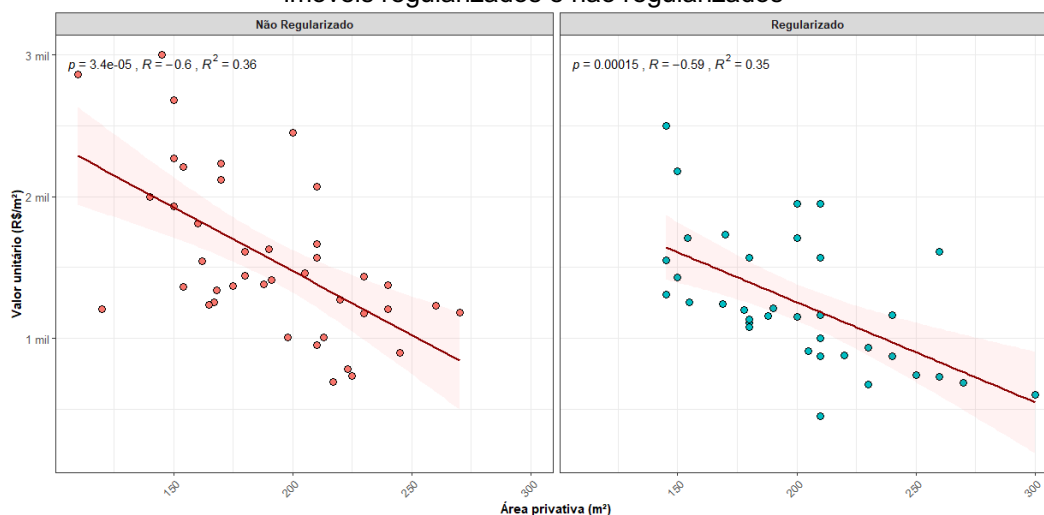


Fonte: Elaboração do autor (2024).

Para os imóveis não regularizados, a correlação entre o m^2 e a área privativa apresenta o p-valor de 0,000034, o que denota uma correlação significativa entre os dados. O coeficiente de correlação de Pearson é de -0,6, o que reflete a correlação inversamente proporcional moderada entre as variáveis – aproximadamente 36% da variação no valor do m^2 pode ser explicada pela variação na área privativa dos imóveis não regularizados. O grau de correlação sugere uma tendência de que, para não regularizados, quanto maior a área privativa, menor tende a ser o valor do m^2 .

Nos imóveis regularizados, a correlação entre o valor e a área privativa também é estatisticamente significativa (p-valor de 0,00015) e negativa moderada, semelhante à dos não regularizados.

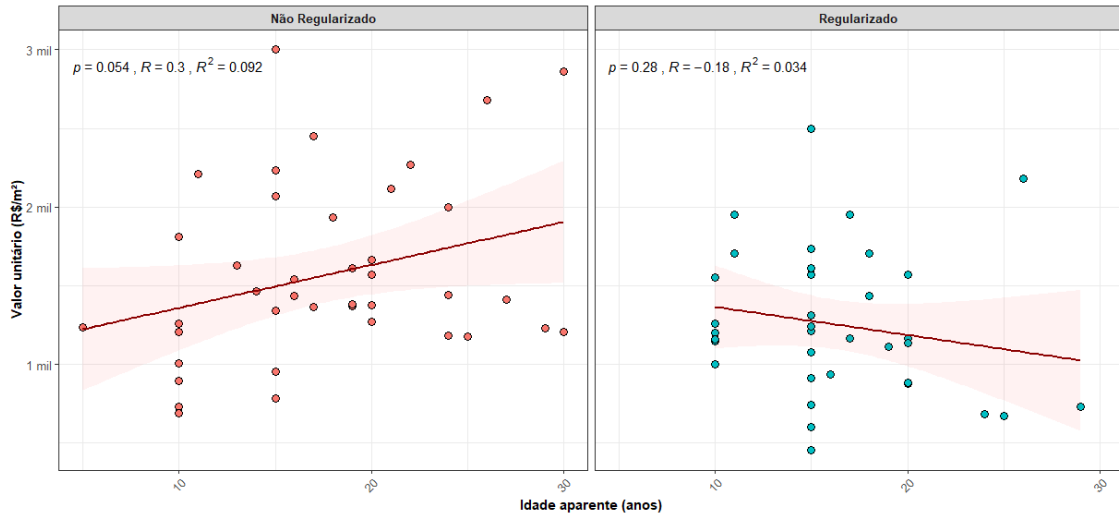
Figura 17: Dispersão e análise de correlação de Pearson entre a área privativa e o valor do m^2 dos imóveis regularizados e não regularizados



Fonte: Elaboração do autor (2024).

Tanto para os imóveis não regularizados quanto para os regularizados, a área privativa impacta no valor do m^2 , com uma tendência de redução do valor em edificações com áreas privativas maiores. Nos regularizados, embora a correlação negativa seja semelhante, a regularização não parece eliminar tal tendência, o que sugere que a área privativa continua como fator influente no valor, mesmo em um mercado formalizado.

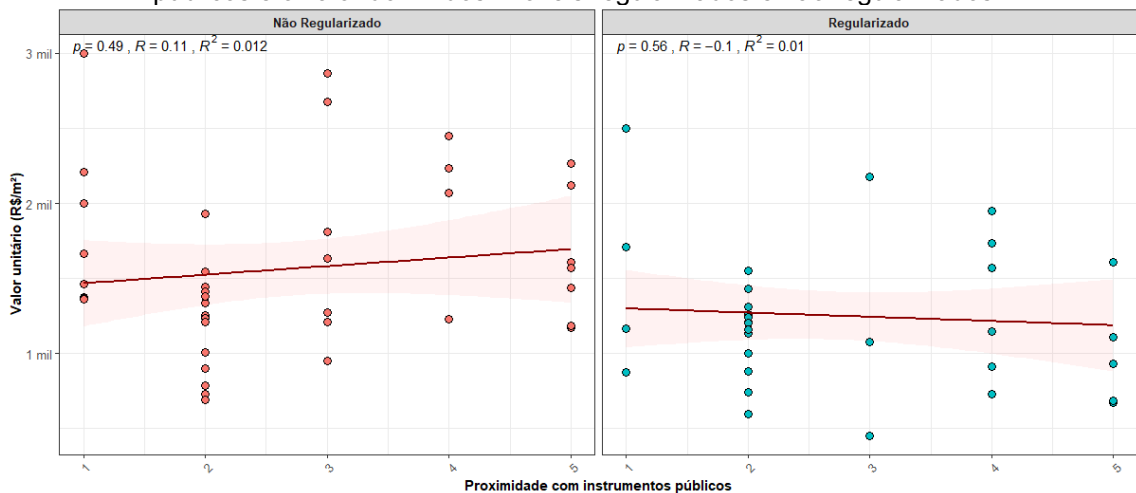
Figura 18: Dispersão e análise de correlação de Pearson entre a área privativa e o valor do m^2 dos imóveis regularizados e não regularizados



Fonte: Elaboração do autor (2024).

Para os imóveis não regularizados, a correlação entre o valor do m² e a idade aparente das edificações apresentou um p-valor de 0,054, próximo ao nível de significância de 0,05. Apesar de fraca, existe certo nível de correlação entre as variáveis, em que apenas 9% da variação no valor pode ser explicada pela variação na idade aparente dos imóveis. Tais resultados sugerem que, para os não regularizados, a idade aparente possui pequeno impacto no valor da construção e, para os regularizados, a correlação não é estatisticamente significativa, com um p-valor de 0,28 acima de 0,05.

Figura 19: Dispersão e análise de correlação de Spearman entre a proximidade a equipamentos públicos e o valor do m² dos imóveis regularizados e não regularizados

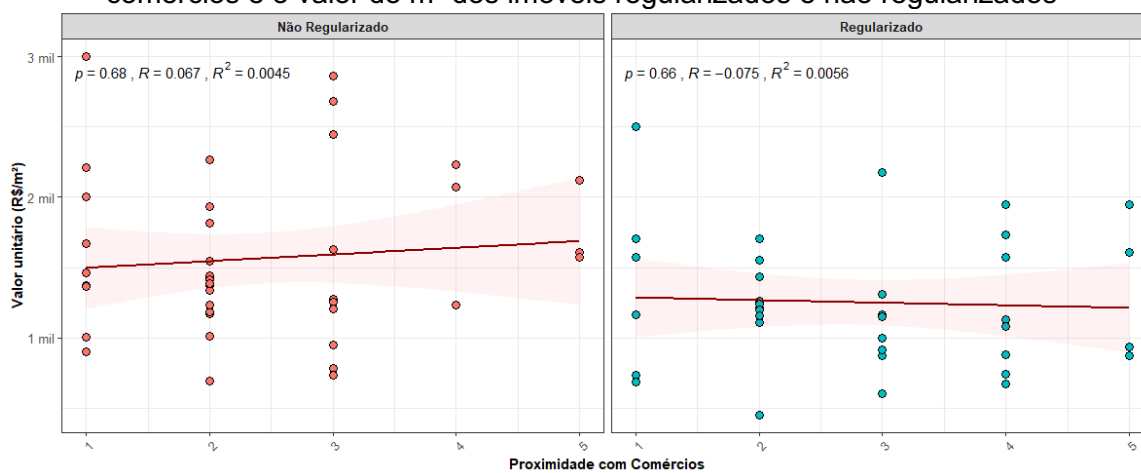


Fonte: Elaboração do autor (2024).

Para os imóveis não regularizados, o teste de correlação de Spearman entre o valor do m² e a proximidade a equipamentos públicos apresentou um p-valor de 0,49, acima do nível de significância de 0,05; logo, não há uma correlação significativa entre as variáveis. Tais resultados sugerem que, para os não regularizados, a proximidade a equipamentos públicos não possui impacto significativo no valor.

Nos imóveis regularizados, a correlação de Spearman entre o valor e a proximidade a equipamentos públicos não é estatisticamente significativa, com p-valor de 0,56 acima dos 0,05; por conseguinte, para os regularizados (ou não), esse tipo de proximidade não impacta no valor. A falta de correlação indica que outros fatores podem determinar o valor dos imóveis, como características intrínsecas, localização geral e condições do mercado imobiliário:

Figura 20: Dispersão e análise de correlação de Spearman entre a proximidade a comércios e o valor do m² dos imóveis regularizados e não regularizados



Fonte: Elaboração do autor (2024).

Para os imóveis não regularizados, a correlação de Spearman entre o valor e a proximidade a comércios apresenta um p-valor de 0,68, acima do nível de significância de 0,05, sem uma correlação significativa entre as variáveis. Os resultados sugerem que, para os não regularizados, a proximidade a comércios não possui impacto significativo no valor.

Nos imóveis regularizados, a correlação de Spearman também não é estatisticamente significativa; logo, tanto para os imóveis não regularizados quanto aos regularizados, a proximidade a comércios não representa impactos significativos no valor. A falta de correlação significativa indica que outros fatores podem incidir na determinação do valor dos imóveis, como características intrínsecas dos imóveis, localização geral e condições do mercado imobiliário.

4.3.3 Análise de variância entre os imóveis regularizados e não regularizados

Como o objetivo do projeto é avaliar a diferença significativa entre as variáveis dos imóveis regularizados e não regularizados, verificou-se a variância com os dados

Anova a um fator não paramétrico, com teste de Kruskal-Wallis. Este último foi escolhido para o conjunto de dados por permitir a comparação de variáveis ordinais, como proximidade a equipamentos públicos e comércios, assim como variáveis quantitativas que não apresentam distribuição normal. Esse comportamento foi confirmado pelos p-valores do teste de Shapiro-Wilk, que indicaram a não normalidade das variáveis analisadas.

No teste de Kruskal-Wallis, é obtido um valor de estatística de teste (H) e um p-valor: se este for menor que o nível de significância de 0,05 (5%), pode-se rejeitar a hipótese nula de que as distribuições das variáveis são iguais entre os grupos. Isso indicaria a diferença significativa entre os imóveis regularizados e não regularizados em relação à variável analisada. Os resultados do procedimento fornecem uma análise detalhada sobre as diferenças entre os grupos das referidas edificações em relação a diversas variáveis; logo, será constatada cada variável com base nos p-valores apresentados, em que valores abaixo de 0,05 indicam uma diferença significativa entre os grupos.

A análise de variância por meio do teste não paramétrico de Kruskal-Wallis foi conduzida para avaliar a existência de diferenças significativas entre as variáveis dos imóveis regularizados e não regularizados no Jd. Nova Esperança, em Goiânia (GO):

Tabela 3: Resultado da análise de variância pelo teste não paramétrico de Kruskal-Wallis entre os imóveis regularizados e não regularizados

Variáveis	p-valor
Valor do m ²	0,009
Valor total	0,838
Idade aparente	0,492
Área total	0,122
Área privativa	0,355
Proximidade a equipamentos públicos	0,878
Proximidade a comércios	0,140

Fonte: Elaboração do autor (2024).

Dentre as variáveis analisadas, os resultados indicaram que apenas o valor do m² apresenta uma diferença estatisticamente significativa entre os grupos, com p-valor de 0,009, inferior ao nível de significância de 0,05. Sugere-se que a regularização fundiária incidiu sobre o valor dos imóveis da amostra, em que os regularizados tendem a valores unitários menores em comparação aos não regularizados.

As demais variáveis, como valor total, idade aparente, áreas total e privativa, proximidade a equipamentos públicos e comércios não apresentaram diferenças estatisticamente significativas entre os grupos, uma vez que os p-valores foram

superiores ao nível de significância de 0,05. Esses resultados indicam que a regularização fundiária não impacta as outras características dos imóveis.

4.3.4 Modelagem estatística Sisdea

Após a inserção dos dados no *software* Sisdea, foram criados quatro modelos estatísticos por técnica de regressão linear para predição do valor do m² do imóvel modelo, a partir das variáveis conforme os quatro cenários de análise, o que permitiu avaliar a influência da regularização fundiária nos preços dos imóveis no Jd. Nova Esperança.

Os quatro modelos apresentam diferentes cenários, com a comparação detalhada do impacto da regularização sobre o valor do m² e total dos imóveis, a saber:

- No modelo 1 foram utilizados os imóveis regularizados nos dados de entrada e no imóvel modelo.
- No modelo 2, empregaram-se apenas imóveis não regularizados tanto nos dados de entrada quanto no imóvel modelo.
- No modelo 3, os dados de entrada incluem os imóveis regularizados (ou não), em que o imóvel modelo não é regularizado.
- No modelo 4, os dados de entrada incluem imóveis regularizados e não regularizados, enquanto o imóvel modelo é regularizado.

Para a modelagem, empregou-se um imóvel modelo com área total de 350 m², área privativa de 180 m², idade aparente de 20 anos, 3 como proximidade a equipamentos públicos e 2, a comércios.

Os resultados dos quatro modelos foram resumidos na Tabela 4, enquanto os itens completos das modelagens geradas pelo Sisdea estão no Apêndice II:

Tabela 4: Resumo dos resultados dos quatro modelos no SISDEA

MODELO	IMÓVEL MODELO*	DETERMINAÇÃO	CORRELAÇÃO	R ² AJUSTADO	OUTLIERS	DESVIO-PADRAO	VALOR UNITÁRIO PREDITO	VALOR TOTAL PREDITO
Modelo 1	R	0,416	0,6449	0,318	2,78%	383,52	R\$ 1.509,23	R\$ 271.661,91
Modelo 2	NR	0,576	0,7593	0,516	4,88%	393,69	R\$ 1.847,86	R\$ 332.614,44

Modelo 3	NR	0,511	0,715	0,469	5,19%	394,12	R\$ 1.750,58	R\$ 315.105,08
Modelo 4	R	0,511	0,715	0,469	5,19%	394,12	R\$ 1.551,57	R\$ 279.282,67

* R = Regularizado; NR = Não Regularizado.

Fonte: Elaboração do autor (2024).

De acordo com o Sisdea, a classificação do grau de fundamentação dos dados varia entre I e III e reflete a confiabilidade e a precisão das informações utilizadas para calcular o valor venal dos imóveis – nesse caso, o III indica um nível elevado de fundamentação e abrangência dos dados empregados no cálculo (Pellis Sistemas, 2023). Aqui, os quatro modelos gerados apresentaram o grau III, para evidenciar que as informações utilizadas possuem alto nível de consistência e precisão, com avaliação robusta e detalhada dos valores dos imóveis na área de estudo.

Outro aspecto relevante é a amplitude, atinente ao escopo e à precisão dos dados utilizados para estimar o valor dos imóveis. O alto grau nesse índice sugere que o sistema considera variáveis e informações relevantes, com avaliação equilibrada e representativa do valor dos imóveis; logo, é um parâmetro para garantir a confiabilidade e a equidade das avaliações realizadas, pois o valor calculado reflete de maneira justa as características de cada imóvel e as dinâmicas do mercado local.

A significância também apresenta relevância estatística para avaliação dos modelos gerados, uma vez que indica a probabilidade de os resultados obtidos não serem meramente aleatórios, mas sim representem variações reais observadas no mercado imobiliário. Reflete-se a robustez do modelo ao captar padrões e tendências reais de valoração imobiliária, algo fundamental para assegurar a representatividade das estimativas e a sustentação de tomadas de decisão informadas.

O Modelo 1, que utilizou apenas os imóveis regularizados como dados de entrada, apresentou amplitude de 14,45% e significância estatística de 0,47. Apesar da amplitude elevada, a significância marginal indica que, embora os dados sejam abrangentes, o modelo não conseguiu capturar variações significativas no valor dos imóveis regularizados, ao sugerir um padrão homogêneo e previsível de valoração.

Por seu turno, o Modelo 2 considerou apenas imóveis não regularizados, com amplitude de 7,49% e significância estatística de 0,0, o que evidencia melhor ajuste e maior capacidade explicativa para esse grupo específico. A baixa amplitude e a alta significância reforçam a hipótese de que os imóveis não regularizados possuem maior variação nos valores unitários, por refletirem a complexidade e volatilidade do mercado imobiliário informal.

E os Modelos 3 e 4, que combinaram imóveis regularizados e não regularizados nos dados de entrada, apresentaram resultados similares em termos de amplitude (6,26% e 8,38%, respectivamente) e significância (0,0 para ambos). A inclusão de imóveis com diferentes situações fundiárias contribuiu para maior capacidade explicativa dos modelos, quando capturam variações associadas a ambos os grupos e resultam em previsões equilibradas. Isso sugere que a heterogeneidade dos dados de entrada gerou efeitos moderadores nas variações observadas, ao incrementar a robustez dos modelos.

Na análise dos resultados preditivos, observa-se que, no Modelo 1, o valor do m² predito foi de R\$ 1.509,23/m², ao passo que, no Modelo 2, foi de R\$ 1.847,86/m², ao refletir a tendência de valores unitários elevados para imóveis não regularizados. No Modelo 3, que previu o valor para um empreendimento não regularizado por meio de dados mistos, o m² custou R\$ 1.750,58/m² e, no modelo 4, com dados mistos para um imóvel regularizado, o valor predito foi de R\$ 1.551,57/m². Esses resultados sugerem que, embora a regularização fundiária contribua para maior estabilidade e previsibilidade nos valores, os não regularizados ainda podem apresentar valores unitários maiores devido a fatores específicos que afetam a valoração.

A comparação entre os modelos demonstra que os cenários que combinam diferentes tipos de imóveis (modelos 3 e 4) tendem a apresentar amplitude menor e significância robusta, em que a inclusão de imóveis com diferentes situações fundiárias contribui para maior capacidade explicativa do modelo, provavelmente devido à maior variabilidade de dados. Em contrapartida, o Modelo 1, que considerou apenas imóveis regularizados, apresentou maior amplitude entre todos os modelos, com elevada dispersão dos valores unitários.

De maneira geral, os resultados das quatro modelagens indicam que a regularização fundiária influencia diretamente o preço unitário dos imóveis, dos quais os regularizados tendem a valores unitários estáveis e homogêneos, com menor variabilidade e menos *outliers*. Por seu turno, os imóveis não regularizados, embora apresentem valores unitários mais altos em alguns casos, exibem maior variabilidade, provavelmente por serem suscetíveis a flutuações do mercado informal.

Por um lado, a regularização fundiária parece influenciar positivamente a estabilidade e previsibilidade dos valores unitários dos imóveis. Aqueles não regularizados apresentam valores unitários altos em média, mas também exibem variabilidade e dispersão nos valores. As maiores média e mediana do valor do m²

para imóveis não regularizados sugerem que, mesmo com o atingimento de valores maiores, eles são suscetíveis a flutuações de mercado e inconsistências de valoração.

Por outro lado, imóveis regularizados mostram valores unitários menores e estáveis, com menor desvio-padrão e amplitude. Isso se deve ao fato de a regularização contribuir para avaliação consistente dos imóveis, ao reduzir a variabilidade e proporcionar maior segurança a compradores e vendedores. A menor dispersão nos valores unitários sugere que a regularização promove maior homogeneidade nos preços dos imóveis, possivelmente devido à formalização dos direitos de propriedade e acesso a serviços e infraestruturas formais.

Quanto ao valor total dos imóveis, as diferenças entre imóveis regularizados e não regularizados são menos pronunciadas, ao sugerir que a área total e outras características físicas dos imóveis incidem de modo comparável em ambos os grupos. No entanto, a maior variabilidade nos valores totais dos imóveis regularizados pode refletir a influência de fatores adicionais, como localização e qualidade da construção, os quais não são capturados pelo valor do m² de maneira individual.

Embora os imóveis não regularizados possam ter valores unitários altos, eles apresentam maior variabilidade e menor previsibilidade, o que indica um mercado volátil e menos seguro. Em contraste, a regularização promove uma avaliação uniforme e confiável dos imóveis, por contribuir com um mercado imobiliário equilibrado e seguro. Portanto, a regularização possui impactos positivos na estabilidade e previsibilidade dos preços dos imóveis no bairro estudado.

4.4 SÍNTESE DA PESQUISA EMPÍRICA: INTERFACES ENTRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MERCADOS IMOBILIÁRIOS

A análise da formação histórica do bairro e das entrevistas realizadas com moradores do Jd. Nova Esperança demonstram um cenário de tensão social e transformação socioeconômica do mercado imobiliário local. Nele surgiu um mercado informal como resposta ao abandono estatal e à falta de políticas públicas habitacionais para populações de baixa renda.

Originário da resistência de famílias expulsas do campo, o bairro se configurou como um espaço de luta pela moradia digna, construído à margem da legalidade e desprovido do suporte estatal. Esse contexto gerou uma urbanização fragmentada, onde a irregularidade fundiária e a ausência de infraestrutura se somaram para moldar

a conjuntura da paisagem urbana do bairro. A tentativa de regularização fundiária, iniciada apenas décadas após as primeiras ocupações, buscou conferir segurança jurídica e melhorias na qualidade de vida dos moradores, mas trouxe também novos desafios e contradições.

A intervenção estatal para regularização do bairro, ao mesmo tempo em que visava formalizar as propriedades e integrar os moradores ao mercado formal, ocasionou novos processos de exclusão. Nesse caso, formalização dos imóveis transformou o bairro em alvo de especulação imobiliária, o que desencadeia a valorização do solo e atrai o interesse do capital privado. Assim, o Jd. Nova Esperança passou a experimentar a gentrificação, na qual o valor do solo e dos imóveis passou a ser redefinido pela lógica mercantilista que marginaliza os residentes originais. Em termos sociais, a formalização das terras promoveu a estabilidade econômica dos imóveis e novas formas de especulação, o que ameaçou expulsá-los para áreas periféricas menos valorizadas.

Resultados das análises estatísticas e das modelagens estatísticas realizadas no Sisdea demonstram a influência da regularização fundiária sobre o mercado imobiliário local, ao reforçar aspectos socioeconômicos evolutivos da ocupação do bairro. Conforme observado, os imóveis regularizados apresentaram valores unitários estáveis e previsíveis, com menor dispersão e variabilidade, o que sugere a formalização com maior homogeneidade e segurança no mercado imobiliário. Em contrapartida, os imóveis não regularizados, embora possam atingir valores unitários elevados em alguns casos, exibiram uma variabilidade significativamente maior, o que reflete a volatilidade e a falta de previsibilidade caracterizantes dos mercados informais, nos quais a ausência de segurança jurídica e a falta de integração ao sistema formal de planejamento urbano geram cenários de incertezas.

De certo modo, a regularização parece trazer a estabilidade e previsibilidade aos valores dos imóveis; contudo, também expõe o bairro a uma nova dinâmica de mercado que pode ser prejudicial à manutenção das características sociais e econômicas locais. Embora a formalização dos imóveis traga vantagens, como a valorização moderada e o acesso a serviços e infraestrutura, ela também cria uma abertura à atuação de agentes especulativos que visam lucrar com a nova condição jurídica das propriedades. A consequência é a coexistência de duas lógicas de mercado (formal e informal) sobrepostas que competem e, por vezes, excluem os moradores originais do bairro.

Portanto, os resultados empíricos mostram que, apesar dos benefícios da regularização fundiária para a valorização e estabilidade dos imóveis, ela não soluciona os problemas estruturais do Jd. Nova Esperança. A regularização trouxe um mercado formal que estabilizou parte do bairro, mas também indicou novas possibilidades à especulação e a processos de exclusão que ameaçam a permanência de muitos moradores.

Isoladamente, a regularização é insuficiente para garantir a permanência dos grupos sociais vulneráveis no território formalizado. Para a regularização cumprir efetivamente o papel social, ela precisa ser acompanhada de políticas de proteção ao direito à moradia e controle da especulação imobiliária, ao assegurar que a valorização gerada pela formalização beneficia de fato os residentes originais, e não apenas os interesses do mercado formal.

5 CONCLUSÃO

O presente estudo avaliou o impacto da regularização fundiária no valor dos imóveis do bairro Jd. Nova Esperança em Goiânia (GO), por meio da análise do cenário socioeconômico da formação histórica e do processo de ocupação, associada a técnicas de modelagem estatística. A análise evidenciou como a trajetória do bairro foi marcada por ocupações irregulares e pela luta intensa por regularização fundiária, permeada por episódios de resistência e conflito com elites e agentes do poder público que viam a ocupação como ato de invasão e subversão da ordem estabelecida.

A análise do contexto histórico do bairro Jd. Nova Esperança e das entrevistas realizadas com seus moradores revela um cenário de transformação socioeconômica e tensões sociais relacionadas à atuação do mercado imobiliário local. A ausência de políticas públicas habitacionais voltadas para populações de baixa renda e o abandono estatal possibilitaram o surgimento de um mercado informal de moradias. Esse mercado, por sua vez, resultou da luta de famílias expulsas do campo, que ocuparam o bairro de forma irregular, construindo-o à margem da legalidade e em um cenário desprovido de infraestrutura e suporte governamental.

A urbanização do bairro ocorreu de maneira fragmentada, marcada pela irregularidade fundiária. Décadas após o início das ocupações, os esforços de regularização fundiária buscavam oferecer segurança jurídica aos moradores e melhorar sua qualidade de vida. No entanto, esses processos também trouxeram desafios, como a valorização imobiliária e o interesse do capital privado, desencadeando processos de gentrificação. A formalização das propriedades, ao estabilizar o mercado local, atraiu agentes especulativos e gerou um aumento do custo do solo, marginalizando muitos moradores originais e pressionando-os a buscar habitação em áreas periféricas menos valorizadas.

A partir das análises estatísticas realizadas no Sisdea, os resultados indicam que a regularização fundiária estabilizou os valores dos imóveis formalizados, reduzindo sua variabilidade e conferindo maior previsibilidade ao mercado imobiliário local. Por outro lado, os imóveis não regularizados continuam exibindo elevada volatilidade de valores, característica de mercados informais sem segurança jurídica. A coexistência dessas duas lógicas de mercado – formal e informal – gerou dinâmicas complexas, nas quais os benefícios da regularização são acompanhados por novas formas de exclusão social e especulação imobiliária.

Embora a regularização traga vantagens como a valorização dos imóveis e o acesso a serviços e infraestrutura, ela também introduz riscos significativos para a manutenção das características sociais e econômicas locais. A valorização promovida pela formalização acaba beneficiando mais os agentes do mercado imobiliário formal do que os moradores originais, que passam a enfrentar ameaças de deslocamento.

Diante desse cenário de exclusão social e abandono estatal, o surgimento de um mercado imobiliário informal respondeu às ausências das políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda. Erguido por famílias que migraram do campo, o bairro se desenvolveu de modo fragmentado e precário, com carência de infraestrutura e serviços públicos básicos. O início da regularização, décadas após as primeiras ocupações, transformou o bairro em alvo de especulação imobiliária, ao atrair o interesse do capital privado e promover a gentrificação que ameaça a permanência dos moradores originais e reforça a marginalização social.

Ferramentas estatísticas na análise da relação entre a situação fundiária e o valor dos imóveis foram fundamentais para compreender os impactos da regularização na dinâmica do mercado imobiliário local. Essa abordagem permitiu identificar diferenças de preço entre imóveis regularizados e não regularizados e as variáveis como área privativa, idade aparente e localização que influenciam tais valores. O entendimento da correlação entre as variáveis forneceu uma base sólida para interpretar as transformações socioeconômicas observadas, especialmente em contextos de gentrificação e especulação imobiliária.

Os resultados demonstram que os imóveis não regularizados tendem a apresentar valores de mercado superiores aos imóveis regularizados. No entanto, essa categoria também exhibe maior variabilidade nos preços, o que sugere que a regularização contribui para a homogeneização do mercado, ao reduzir a amplitude e dispersão dos preços. Em contrapartida, a regularização também parece limitar o potencial de valorização dos imóveis, uma vez que os imóveis não regularizados podem atingir valores elevados.

A análise de variância entre os grupos de imóveis confirmou a influência significativa da regularização fundiária sobre os preços e corroborou os achados da análise descritiva. Realizada com o *software* Sisdea por meio de regressão linear, a modelagem estatística revelou que a situação fundiária, a área privativa e o valor total do imóvel são as principais variáveis explicativas do preço unitário dos empreendimentos. Aqueles com características diferentes de posse e tamanhos de

área construída apresentaram valores distintos, e variáveis como idade aparente, proximidade a equipamentos públicos e a pontos comerciais, embora consideradas no estudo, constituíram impactos menos significativos nos modelos gerados.

Os parâmetros indicam que a situação fundiária e a área privativa são as variáveis com maior peso na predição dos valores dos imóveis – a idade aparente, mesmo com alguma relevância, obteve impactos reduzidos. A proximidade a pontos comerciais e equipamentos públicos não apresentou significância estatística importante nos modelos. Os modelos denotam a influência da situação fundiária sobre o valor dos imóveis, mas é importante reconhecer que outras variáveis socioeconômicas e de infraestrutura, como saneamento básico, coleta de lixo, pavimentação, esgotamento sanitário e abastecimento de água, os quais exercem papel significativo na valorização imobiliária, mas não foram quantificados neste trabalho. A literatura especializada e a experiência prática reforçam a importância de tais índices para a compreensão plena do comportamento do mercado.

Destarte, o presente estudo contribuiu para a compreensão das dinâmicas ideológicas e econômicas da ocupação e regularização no Jd. Nova Esperança. Além da regularização fundiária, é necessário um conjunto integrado de políticas públicas que contemplem infraestrutura e proteção social, de forma a evitar processos de exclusão e garantir a valorização gerada com benefícios aos moradores originais. Como direito fundamental, a luta por moradia digna deve ser defendida como um elemento essencial à justiça urbana, e a organização coletiva é uma ferramenta indispensável para alcançar esse objetivo, mesmo diante da repressão e dos obstáculos impostos.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Claudio Weber. **Corrupção no Brasil: a perspectiva do setor privado**. São Paulo: Relatório de Pesquisa da Transparência, 2004.

ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa: mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Presidente Prudente, v. 9, n. 2, p. 25-54, nov. 2007. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181/165>. Acesso em: 4 nov. 2022. DOI: <http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2007v9n2p25>

ABRAMO, Pedro. **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre: Antac, 2009.

ABRAMO, Pedro; FARIA, Teresa Cristina. Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS DA ABEP, 5., 1998, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: Abep, 1998, p. 421-456. Disponível em: https://inctped.ie.ufrj.br/spiderweb/dymask_5/5.3-7S%20Abramo.pdf.

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: Ippur/Fase, 1997.

ALFONSIN, Betânia de Moraes. Regularização fundiária: justificação, impactos e sustentabilidade. In: FERNANDES, Edésio (org.). **Direito urbanístico e política urbana no Brasil**. Belo Horizonte: Del Rey, 2001.

AGRA, Walber de Moura. A política econômica como instrumento para realização da constituição econômica. **Fórum de Direito Financeiro Econômico**, Belo Horizonte, v. 8, n. 14, p. 161-184, set. 2018/fev. 2019. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/135725>. Acesso em: 1º nov. 2024.

ALBUQUERQUE, Natalia Ramos; MOLINARI, Deivison Carvalho. Caracterização da cobertura vegetal no alto curso da Bacia do Igarapé do Mindu-Manaus (AM). **Revista Brasileira de Geografia Física**, Recife, v. 13, n. 1, p. 406-422, 2020. Disponível em: <https://periodicos.ufpe.br/revistas/index.php/rbgfe/article/view/242900>. Acesso em: 1º nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.26848/rbgf.v13.1.p406-422>

ALVES, Obede Rodrigues; BANDEIRA, Otniel Alencar; DEMAMBRO, Elizeu; PASQUALETTO, Antônio; MORAES, Lucia Maria. O desenvolvimento e análise da infraestrutura urbana estudo de caso: Jardim Nova Esperança Goiânia-GO. **Enciclopédia Biosfera**, Goiânia, v. 13, n. 23, p. 1593-1607, 2016. Disponível em: <https://www.conhecer.org.br/enciclop/2016a/ciencias%20sociais/o%20desenvolvime nto.pdf>. Acesso em: 1º nov. 2024. DOI: http://dx.doi.org/10.18677/Enciclopedia_Biosfera_2016_142

ALVES, José Diego Gobbo. Função social da propriedade ou especulação imobiliária? A aplicação dos instrumentos de ordenamento territorial no município de

São Paulo entre 2014 e 2019. **Revista do Departamento de Geografia**, São Paulo, v. 40, p. 13-25, 2020. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rdg/article/view/163997>. Acesso em: 16 out. 2022. DOI: <https://doi.org/10.11606/rdg.v40i0.163997>.

ANDRÉ, Marli Eliza Dalmazo Afonso de. Estudo de caso: seu potencial na educação. **Cadernos de Pesquisa**, São Paulo, n. 49, p. 51-54, 1984. Disponível em: <https://publicacoes.fcc.org.br/cp/article/view/1427>. Acesso em: 1º nov. 2024.

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito ambiental**. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

ARAGÃO, Thêmis Amorim. A regulação do mercado imobiliário e política habitacional no Rio de Janeiro. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, 2022, v. 24, n. 54, p. 765-792. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/P9rnsRdM4LGkX6gkqcrMjFF/>. Acesso em: 27 set. 2022. DOI: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5414>

BALTRUSIS, Nelson. O crescimento da informalidade nas cidades do pós-fordismo e a mudança do paradigma das políticas de habitação social. **Revista do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Fauusp**, São Paulo, n. 16, p. 50-66, 2004. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/43385>. Acesso em: 29 nov. 2021. DOI: <https://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v0i16p50-66>

BALTRUSIS, Nelson. O mercado imobiliário informal em favelas na região metropolitana de São Paulo: o caso de Guarulhos. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 11, p. 107-136, 1º sem. 2012. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8816>. Acesso em: 1º nov. 2024.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 9. ed. São Paulo: Educação, 2020.

BARROSO, Michelle Rodrigues. **O loteamento Jardim Nova Esperança – desafios na regularização fundiária em Goiânia – GO**. 2014. 119f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial) – Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2014. Disponível em: <https://tede2.pucgoias.edu.br/handle/tede/2808>. Acesso em: 1º nov. 2024.

BEHRING, Elaine Rossetti; BOSCHETTI, Ivanete. **Política social: fundamentos e história**. São Paulo: Cortez, 2008.

BITTAR, Eduardo Carlos Bianca; ALMEIDA, Guilherme Assis de. **Curso de filosofia do direito**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

BLANCO, Karoline Cunha. As peculiaridades das ocupações irregulares no Distrito Federal. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, Brasília, v. 11, n. 21, p. 1-10, 2018. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/paranoa/article/view/24050>. Acesso em: 1º nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.18830/issn.1679-0944.n21.2018.04>

BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. Rio de Janeiro: Campus, 2004.

BOBBIO, Norberto; MANTTEUCCI, Nicola; PASQUINO, Gianfranco. **Dicionário de política**. Brasília: Editora da UnB, 1998.

BOERNER JUNIOR, Darwin. **Cadastro multifinalitário e regularização fundiária para um sistema formal de propriedade**: programa Chão Legal em Belém do Pará. São Paulo: Dialética, 2021.

BOLETIM informativo do Jardim Nova Esperança. n. 4. Goiânia, mar. 1981.

BRASIL. **Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental n. 82**. Brasília, [s.d.].

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm. Acesso em: 5 nov. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 1º nov. 2024.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro, 18 set. 1946. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Decreto-Lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, 18 jul. 1941. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Emenda Constitucional n. 26, de 14 de fevereiro de 2000. Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. **Diário Oficial da União**, Brasília, 15 fev. 2000. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/emecon/2000/emendaconstitucional-26-14-fevereiro-2000-374043-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. **Coleção de Leis do Império do Brasil**, Rio de Janeiro, 1850. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm#:~:text=L0601%2D1850&text=LEI%20No%20601%2C%20DE,sem%20preenchimento%20das%20condi%C3%A7%C3%B5es%20legais. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 1.237, de 24 de setembro de 1864. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real. **Coleção de Leis do Império do Brasil**, Rio de Janeiro, 1864. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm#:~:text=LIM1237&text=LEI

[%20N%C2%BA%201.237%2C%20DE%2024%20DE%20SETEMBRO%20DE%201864.&text=Reforma%20a%20Legisla%C3%A7%C3%A3o%20Hypothecaria%2C%20e,das%20sociedades%20de%20credito%20real](#). Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 12 out. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 20 dez. 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 9.636, de 15 de maio de 1998. Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, altera dispositivos dos Decretos-Leis n. 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987, regulamenta o § 2º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 18 maio 1998. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9636.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%209.636%2C%20DE%2015%20DE%20MAIO%20DE%201998.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20regulariza%C3%A7%C3%A3o%2C%20administra%C3%A7%C3%A3o,%C2%A7%202o%20do%20art. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 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. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm#:~:text=LEI%20No%2010.257%2C%20DE%2010%20DE%20JULHO%20DE%202001.&text=182%20e%20183%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o,urbana%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs.&text=Art.,aplicado%20o%20previsto%20nesta%20Lei. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. **Diário Oficial da União**, Brasília, 17 jun. 2005. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 11.481, de 31 de maio de 2007. Dá nova redação a dispositivos das Leis nos 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de

16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nos 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 31 maio 2007. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11481.htm. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 11.952, de 25 de junho de 2009. Dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações incidentes em terras situadas em áreas da União, no âmbito da Amazônia Legal; altera as Leis n. 8.666, de 21 de junho de 1993, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 26 jun. 2009a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11952.htm. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 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; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória n. 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 8 jul. 2009b. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 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; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n. 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n. 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n. 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n. 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 12 jul. 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 20 nov. 2022.

BRASIL. Medida Provisória n. 759, 22 de dezembro 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, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 23 dez. 2016. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-norma-pe.html>. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Programa Minha Casa, Minha Vida**. Brasília: MCID, 2023.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Programa Casa Verde e Amarela**. Brasília: MDR, 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela>. Acesso em: 21 nov.2022.

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. **Direito à moradia adequada**. Brasília: SDHPR, 2013.

BRESSER-PEREIRA. Luiz Carlos. O novo desenvolvimento e a ortodoxia convencional. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, v. 20, n. 3, p. 5-24, jul./set. 2006. Disponível em: https://eaesp.fgv.br/sites/eaesp.fgv.br/files/pesquisa-eaesp-files/arquivos/bresser_-_novo_desenvolvimento_e_a_ortodoxia.pdf. Acesso em: 2 fev. 2024.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Minha Casa, Minha Vida**. Brasília: CEF, 2023. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 15 mar. 2024.

CAMPOS, Clarissa; MARTÍNEZ, Miguel. Squatting activism in Brazil and Spain: articulations between the right to housing and the right to the city. *In*: GRASHOFF, Udo (ed.). **Comparative approaches to informal housing around the globe**. London: UCL, 2020, <https://doi.org/10.2307/j.ctv13xpsrb>

CARNELUTTI, Francesco. **Sistema de direito processual civil**. Tradução de Hitomar Martins Oliveira. 1. ed. São Paulo: Classic Book, 2000. v. 1.

CARDOSO, Marina Araújo Campos; NAVES NETO, Ronan Cardoso. O direito fundamental à moradia e as políticas habitacionais no Brasil. *In*: CONGRESSO BRASILEIRO DE PROCESSO COLETIVO E CIDADANIA, 7., 2019, Ribeirão Preto. **Anais...** Ribeirão Preto: Unaerp, 2019, p. 416-435. Disponível em: <https://revistas.unaerp.br/cbpcc/article/view/1608>. Acesso em: 2 nov. 2024.

CAZALIS, Carlos. O que é direito à moradia? **Housing is a Human Right**, São Paulo, [s.n.], [n.p.], 2020. Disponível em: http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?PAGE_ID=46&LANG=PT. Acesso em: 29/11/2021

CIRYLLO, Gustavo Barreto. **Mercado imobiliário informal e seus mecanismos de operação**: Vila Acaba Mundo, Belo Horizonte. 2011. 149f. Dissertação (Mestrado

em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2011. Disponível em: https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/RAAO-8GLKG8/1/disserta_o_gustavo_barreto_cyrillo.pdf. Acesso em: 2 nov. 2024.

DENALDI, Rosana; FERRARA, Luciana Nicolauthe. A dimensão ambiental da urbanização em favelas. **Ambiente & Sociedade**, São Paulo, v. 21, p. e01950, 2018. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/asoc/a/h87PkYxvCWMGQxdQSddYTMm/?lang=en>. Acesso em: 21 nov. 2022. DOI: <https://doi.org/10.1590/1809-4422asoc0195r0vu18L1AO>

DE SOUZA, Lilian Aparecida. Considerações acerca da mercadoria moradia: a questão habitacional. **Espaço em Revista**, v. 18, n. 2, 2016.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 33. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

DIAS, Solange Goncalves. Regularização fundiária em Zonas de Especial Interesse Social. **Integração**, São Paulo, ano 14, n. 53, p. 143-149, 2008.

ENGELS, Friedrich. **A questão da habitação**. [s.l.]: Avante!, 1987. Disponível em: http://resistir.info/livros/engels_q_habitacao.pdf. Acesso em: 14 out. 2022.

FERNANDES, Marlene. **Agenda hábitat para municípios**. Rio de Janeiro: IBAM, 2003.

FLICK, Uwe. **La gestión de la calidad en investigación cualitativa**. Madrid: Morata, 2014.

FONSECA, Fatima Tadea Rombola; ARAUJO, Vagner; INDIO, Luiza. A Reurb como instrumento de transformação social e oportunidade de atuação no mercado imobiliário. **Inteligência Jurídica**, São Paulo, 16 jul. 2021. Disponível em: <https://www.machadomeyer.com.br/pt/inteligencia-juridica/publicacoes-ij/imobiliario/a-reurb-como-instrumento-de-transformacao-social-e-oportunidade-de-atuacao-no-mercado-imobiliario>. Acesso em: 22 out. 2023.

FORNAZIER, Paulo César. **Sobre o movimento popular em Goiânia e do PT**. [Entrevista concedida a] Adão Francisco de Oliveira. Goiânia: Comurg, jan. 2001.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GOIÂNIA. Decreto n. 1.569, de 7 de junho de 1995. Dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Goiânia, 8 jun. 1995. Disponível em: <http://www.goiania.go.gov.br/download/aprovnet/DECRETO%20N.%201569-95.doc>. Acesso em: 2 nov. 2024.

GOIÂNIA. Decreto n. 2.571, de 13 de setembro de 1996. Aprova o parcelamento denominado Jardim Nova Esperança. **Diário Oficial do Município**, Goiânia, 18 set. 1996. Disponível em:

https://www.goiania.go.gov.br/Download/legislacao/diariooficial/1996/do_19960918_000001747.pdf. Acesso em: 2 nov. 2024.

GOIÂNIA. Lei Complementar n. 31, de 29 de dezembro de 1994. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana do Município de Goiânia e estabelece outras providências urbanísticas. **Diário Oficial do Município**, Goiânia, 30 dez. 1994. Disponível em:

https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1994/lc_19941229_000000031.html#:~:text=LEI%20COMPLEMENTAR%20N%C2%BA%20031%2C%20DE%2029%20DE%20DEZEMBRO%20DE%201994&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20uso%20e,e%20estabelece%20outras%20provid%C3%Aancias%20urban%C3%ADsticas. Acesso em: 2 nov. 2024.

GOIÂNIA. Lei n. 4.526, de 20 de janeiro de 1972. Dispõe sobre loteamentos urbanos e remanejamento. **Diário Oficial do Município**, Goiânia, 21 jan. 1972. Disponível em:

[https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1972/lo_19720120_000004526.html#:~:text=%EF%BB%BFLEI%20N%C2%BA%204.526%2C%20DEN%C2%BA%20363%2C%20de%202023.\)&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20loteamentos%20urbanos%20e%20remanejamento](https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1972/lo_19720120_000004526.html#:~:text=%EF%BB%BFLEI%20N%C2%BA%204.526%2C%20DEN%C2%BA%20363%2C%20de%202023.)&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20loteamentos%20urbanos%20e%20remanejamento). Acesso em: 2 nov. 2024.

GOIÂNIA. Lei n. 7.782, de 14 de abril de 1998. Autoriza doação de lotes no Loteamento Jardim Nova Esperança. **Diário Oficial do Município**, Goiânia, 24 abr. 1998. Disponível em:

https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1998/lo_19980414_000007782.html. Acesso em: 2 nov. 2024.

GOIÂNIA. Lei n. 9.829, de 13 de maio de 2016. Altera a artigo 7º, da Lei nº 8.534 de 31 de maio de 2007, que dispõe sobre a doação de lotes às famílias de baixa renda de acordo com o programa municipal de habitação de interesse social, e autoriza a regularização fundiária com Contrato de Transferência do Direito de Propriedade de assentamento urbano irregular e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Goiânia, 25 maio 2016. Disponível em:

https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2016/lo_20160523_000009829.html. Acesso em: 2 nov. 2024.

GOMES, Felipe Guimarães; TONUCCI FILHO, João; ALMEIDA, Renan Pereira. O mercado informal de moradia na Colônia Juliano Moreira, Jacarepaguá, Rio de Janeiro. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 14, p. e20210283, 2022. Disponível em: <https://periodicos.pucpr.br/Urbe/article/view/29604>. Acesso em: 2 nov. 2024.

GONÇALVES, Rafael. 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.scielo.br/j/ea/a/qKrxnbhPc46GxzR9vvrCPxH/?lang=pt>. DOI: <https://doi.org/10.1590/S0103-40142009000200017>.

GRANJA, Laura Santos; MAGALHÃES, Alex Ferreira. Condições de viabilidade para a regularização fundiária plena: uma problematização a partir da experiência de Juiz

de Fora (MG). **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Presidente Prudente, v. 23, p. 1-30, 2021. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6373>. Acesso em: 16 nov.2022. DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202122pt>

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios**: síntese de indicadores. Rio de Janeiro: IBGE, 2016. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/17270-pnad-continua.html>. Acesso em: 2 nov. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Aglomerados subnormais**. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?=&t=acesso-ao-produto>. Acesso em: 21 nov. 2022.

JARAMILLO, Samuel. Reflexiones sobre la “informalidad” fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina. **Territorios**, Bogotá, n. 18-19, p. 11-53, 2008. Disponível em: <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/826/746>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <http://dx.doi.org/10.12804/territ>

KOHARA, Luís; COMARÚ, Francisco. **A moradia é a base estruturante para a população de rua**. São Paulo: CRV, 2023.

KOWARICK, Lúcio (org.). **As lutas sociais e a cidade**: São Paulo, passado e presente. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1989.

LACERDA, Norma. Mercados imobiliários em áreas pobres: singularidades, particularidades e universalidades. In: CONGRESO INTERNACIONAL CIUDAD Y TERRITORIO VIRTUAL, 8., 2012, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: Centre de Política de Sòl i Valoracions, 2012.

LAHORGUE, Mário Leal. Cidade: obra e produto. **Geosul**, Florianópolis, v. 17, n. 33, p. 45-60, jan./jun. 2002. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/view/13786>. Acesso em: 2 nov. 2024.

LIMA, Mateus Fernandes Vilela. O direito à moradia e as políticas públicas habitacionais brasileiras da segunda década do século XXI. **GeoUerj**, Rio de Janeiro, n. 36, p. e48406-e48406, 2020. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/48406>. Acesso em: 2 nov. 2024.

LOCKE, John. **Dois tratados do governo civil**. Leya, 2019.

LOPES, Roberta Castilho Andrade. **A construção do direito à moradia no Brasil**: da formação da norma à judicialização no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 2014. 227f. Tese (Doutorado em Ciências) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-08072014->

[095442/publico/TESE_ROBERTA_CASTILHO_REVISADA.pdf](#). Acesso em: 2 nov. 2024.

LÜDKE, Menga; ANDRÉ, Marli. **Pesquisa em educação**: abordagens qualitativas. São Paulo: EPU, 1986.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. Manifesto do partido comunista. **Germinal: Marxismo e Educação em Debate**, Salvador, v. 5, n. 1, p. 194-220, 2013. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/revistagerminal/article/view/9595>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.9771/qmed.v2i2.9595>

MALHEIROS, Rafael Taranto; DUARTE, Clarice Seixas. A dimensão jurídico-institucional da política pública da regularização fundiária urbana de interesse social e a busca de sua efetividade. **Revista Estudos Institucionais**, Rio de Janeiro, v. 5, n. 3, p. 1093-1115, 2019. Disponível em: <https://www.estudosinstitucionais.com/REI/article/view/441/452>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.21783/rei.v5i3.441>

MARICATO, Erminia. El estatuto de la ciudad periférica. **El Estatuto de la ciudad**: un comentario. Sao Paulo: Alianza de las Ciudades, 2010.

MARICATO, Ermínia. **Direito à moradia é absoluto na Constituição, o da propriedade não**. [Entrevista concedida a] Manuela Azenha. São Leopoldo: Unisinos, 2017. Disponível em: <https://www.ihu.unisinos.br/78-noticias/564230-direito-a-moradia-e-absoluto-na-constituicao-o-a-propriedade-nao-diz-erminia-maricato-manuela-azenha>. Acesso em: 17 mar. 2022.

MARICATO, Ermínia. Contradições e avanços da Habitat II. In: GORDILHO-SOUZA, Angela (org.). **Habitar contemporâneo**: novas questões no Brasil dos anos 1990. Salvador: CADCT, 1996, p. 21-37. Disponível em: <https://erminiamaricato.wordpress.com/wp-content/uploads/2012/03/habitar-contemporaneo.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2024.

MATOS, Débora; BARTKIW, Paula Izabela Nogueira. **Introdução ao mercado imobiliário**. Curitiba: Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Paraná, 2013.

MORAES, Lucia Maria; VIVAS, Marcelo Dayrell. Direito humano à moradia e terra urbana. In: PLATAFORMA DHESCA BRASIL. **Cartilha de Direitos Humanos**. Curitiba: Inesc, 2008, p. 15. v. 1.

MOYSÉS, Aristides. **Estado e urbanização**: conflitos sociais na região Noroeste de Goiânia (década de 80). 1996. 224f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 1996.

MOYSÉS, Aristides. **Contradições de uma cidade planejada no planalto central brasileiro**: segregação socioterritorial em Goiânia. 2001. 289f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2001a.

MOYSÉS, Aristides. A produção de territórios segregados na região noroeste de Goiânia: uma leitura sócio-política. *In*: ENCONTRO “DEMOCRACIA, IGUALDADE E QUALIDADE DE VIDA. O DESAFIO PARA AS CIDADES NO SÉCULO XXI”, 2., 2001, Belém. **Anais...** Belém: UFPA, 2001b.

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. **Regularização fundiária urbana de interesse social no direito brasileiro**. 2013. 189f. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2134/tde-10012014-170104/publico/Dissertacao_Final_Mariana_Chiesa_Gouveia_Nascimento.pdf. Acesso em: 2 nov. 2024.

NASCIMENTO NETO, Paulo. A dimensão esquecida da política habitacional: reflexões a partir do caso da Área Metropolitana de Curitiba (PR). **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 22, n. 47, p. 215-246, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/rng8bBMqg6HvJrP5PFyhR5S/?lang=pt>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4710>

NOLASCO, Loreci Gottschalk. **Direito fundamental social à moradia**: aplicação, limites e a responsabilidade do Estado brasileiro. São Paulo: Pillares, 2008.

NORONHA, Ricardo. **“A Banca do Serviço do Povo”**: política e economia durante o PREC (1974-75). Lisboa: Imprensa de História Contemporânea, 2018.

OLIVEIRA, Adão Francisco de. **Do pântano ao jardim**: uma Nova Esperança a produção social do espaço em Goiânia. 2002. 189f. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2002.

OLIVEIRA, Everton Narciso de. **O processo de regularização fundiária**: um estudo de caso sobre o Jardim Nova Esperança – Goiânia/GO. 2019. 82f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial) – Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2019. Disponível em: <https://tede2.pucgoias.edu.br/handle/tede/4141>. Acesso em: 2 nov. 2024.

OLIVEIRA, Fabiano Melo Gonçalves de; SILVA, Manoel Lemes da. Do direito à cidade ao direito dos lugares. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 12, p. 1-13, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/urbe/a/znfPMBh8dGWZW7DGGsBByXF/?lang=pt>. Acesso em: 4 out. 2022. DOI: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.012.e20190180>

OLIVEIRA, Rafael. Obra de Iris Rezende entrou para o livro dos recordes por construir 1 mil casas em um dia em Goiânia. **G1**, Goiânia, 9 nov. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/go/goias/noticia/2021/11/09/obra-de-iris-rezende-entrou-para-o-livro-dos-recordes-por-construir-1-mil-casas-em-um-dia-em-goiania.ghtml>.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. **Comentário Geral n. 4, de 1991**. Moradia adequada. Nova Iorque: ONU, 1991. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_bibliote

[ca/bibli_servicos_produtos/BibliotecaDigital/BibDigitalLivros/TodosOsLivros/Direito-a-moradia-adequada.pdf](#). Acesso em: 2 nov. 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento**. Rio de Janeiro: ONU, 1992. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/a-camara/documentos-e-pesquisa/arquivo/sites-tematicos/rio20/eco-92>. Acesso em: 4 nov. 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Paris: ONU, 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 2 nov. 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Habitat I**. Vancouver: ONU, 1976. Disponível em: <https://www2.faq.edu.br/professores/arquiteturaeurbanismo/2024/11%C2%BA%20SIMPOSIO/Banners%20CAUFAG/02%20ASSENTAMENTOS%20HUMANOS%20E%20A%20HABITAT%20I.pdf>. Acesso em: 4 nov. 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Habitat II**. Istambul: ONU, 1996. Disponível em: <https://www.un.org/en/conferences/habitat/istanbul1996>. Acesso em: 4 nov. 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Habitat III**. Quito: ONU, 2016. Disponível em: <https://habitat3.org/>. Acesso em: 4 nov. 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais**. Nova Iorque: ONU, 1966. Disponível em: <https://www.oas.org/dil/port/1966%20Pacto%20Internacional%20sobre%20os%20Direitos%20Econ%C3%B3micos,%20Sociais%20e%20Culturais.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Resolução n. 43/14, de 19 de junho de 2020**. Moradia adequada como componente do direito a um padrão de vida adequado e o direito à não discriminação nesse contexto. Nova Iorque: ONU, 2020. Disponível em: <https://documents.un.org/doc/undoc/gen/g20/164/11/pdf/g2016411.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Transformando Nosso Mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**. Nova Iorque: ONU, 2015. Disponível em: <https://brasil.un.org/sites/default/files/2020-09/agenda2030-pt-br.pdf>. Acesso em: 4 nov. 2024.

PASTERNAK, Suzana. Habitação e saúde. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 30, n. 86, p. 51-66, 2016. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/CHFxfxZBNt7kyDWRtSfXQFF/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 19 set. 2022. DOI: <https://doi.org/10.1590/S0103-40142016.00100004>

PELLIS SISTEMAS. **Sisdea**: software de avaliação de imóveis. Belo Horizonte: Pellis Sistemas, 2023. Disponível em: <https://pellisistemas.com/produto/software-sisdea/>. Acesso em: 20 dez. 2023.

QUIJANO, Anibal. Notas sobre a questão da identidade e nação no Peru. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 6, n. 16, p. 73-80, 1992. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/HGhkC4xVR3mfb8pythJphVG/?lang=pt#>. Acesso em: 4 nov. 2022. DOI: <https://doi.org/10.1590/S0103-40141992000300007>

QUIJANO, Anibal. Colonidade, poder, globalização e democracia. **Novos Rumos**, Marília, ano 17, n. 37, p. 4-28, 2002. Disponível em: <https://revistas.marilia.unesp.br/index.php/novosrumos/article/view/2192>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.36311/0102-5864.17.v0n37.2192>

REIS, Marcus Aurelio Neves. **A regularização fundiária como política pública para efetivação do direito à moradia no Brasil**: os reflexos trazidos pela Lei n. 13.465/2017 e a experiência da implementação de políticas habitacionais no município de Alvorada/RS. 2018. 160f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Fundação Escola Superior do Ministério Público, Porto Alegre, 2018. Disponível em: <https://fmp.edu.br/wp-content/uploads/2021/03/Dissertacao-Mestrado-Marcus-Reis.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2024.

RODRÍGUEZ, Alfredo; SUGRANYES, Ana. La Nueva Agenda Urbana: pensamiento mágico. **Hábitat y Sociedad**, Sevilla, n. 10, p. 165-180, 2017. Disponível em: <https://institucional.us.es/revistas/habitat/10/10-HyS10-misc1-165-180.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2017.i10.10>

ROLNIK, Raquel. Direito à moradia. **Desafios do Desenvolvimento**, Brasília, ano 6, n. 51, p. 1-2, 7 jun. 2009. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8264/1/Direito%20%c3%a0%20moradia.pdf>. Acesso em: 17 mar. 2022.

ROLNIK, Raquel. Impacto da aplicação de novos instrumentos urbanísticos em cidades do estado de São Paulo. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Presidente Prudente, n. 2, p. 73-88, 2000. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/38>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2000n2p73>

ROLNIK, Raquel. Ten years of the city statute in Brazil: from the struggle for urban reform to the World Cup cities. **International Journal of Urban Sustainable Development**, [s.l.], v. 5 n. 1, p. 54-64, 2013. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/19463138.2013.782706#d1e101>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.1080/19463138.2013.782706>

ROUSSEAU, J.-J. Emílio, ou, Da educação. Trad. Roberto Leal Ferreira. 4.ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. 2009. 194f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em:

https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19032010-114007/publico/Doutorado_LucianadeOliveiraRoyer.pdf. Acesso em: 2 nov. 2024.

ROY, Ananya. Urban informality: toward an epistemology of planning. **Journal of the American Planning Association**, [s.l.], v. 71, n. 2, p. 147-158, 2005. Disponível em: <https://www.wiego.org/sites/default/files/migrated/publications/files/Urban-Informality-Roy.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.1080/01944360508976689>

ROY, Ananya. Why India cannot plan its cities: informality, insurgence and the idiom of urbanization. **Planning Theory**, [s.l.], v. 8, n. 1, p. 76-87, 2009. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/1473095208099299>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.1177/1473095208099299>

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. 359f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/001836078>. Acesso em: 2 nov. 2024.

SILVA, Luiz Inácio Lula da. 13 anos do MCMV: o maior programa habitacional da história do Brasil. **lula.com.br**, [s.l.], [n.p.], 25 mar. 2022. Disponível em: <https://lula.com.br/13-anos-do-mcmv-o-maior-programa-habitacional-da-historia-do-brasil/>. Acesso em: 2 ago. 2024.

SILVA, Maria do Carmo Campos da. **Regularização fundiária de assentamentos urbanos informais**: fator de fixação de população de baixa renda ou promoção do mercado imobiliário formal? O caso do assentamento Bengui – Etapa 2, Belém-PA. 2019. 194f. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento) – Universidade Federal do Pará, Belém, 2019. Disponível em: <http://repositorio.ufpa.br/jspui/handle/2011/11943>. Acesso em: 17 mar. 2022.

SILVA, Marcia Alves Soares da. Valor de uso e valor de troca num contexto de cidade-mercadoria: o caso de Florianópolis – SC. In: SEMANA DE GEOGRAFIA, 1., 2014, Ponta Grossa. **Anais...** Ponta Grossa: UEPG, 2014. Disponível em: <https://www.pitangui.uepg.br/eventos/semanadegeografia/PDFs/20141/oral/SILVA%20resumo.pdf>. Acesso em: 21 nov. 2022.

SILVA, Vítor Luiz Castro da. Neoliberalismo e a financeirização da habitação: os impactos na dinâmica social. **Aurora**, Marília, v. 12, n.3, p. 139-150, 2019. Disponível em: <https://revistas.marilia.unesp.br/index.php/aurora/article/view/9774>. Acesso em: 12 out. 2022. DOI: <https://doi.org/10.36311/1982-8004.2019.v12esp.14.p139>

SOUZA, Ângela Gordilho. Favelas, invasões e ocupações coletivas nas grandes cidades brasileiras – (re)qualificando a questão para Salvador-BA. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 5, p. 63-89, 2001. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/9297>. Acesso em: 2 nov. 2024.

SOUZA, Maria Adélia de. O novo Brasil urbano: integração ou fragmentação? In: GONÇALVES, Maria Flora (org.). **O novo Brasil urbano**: impasses, dilemas, perspectivas. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1995, p. 65-71.

SPINK, Mary Jane Paris; MARTINS, Mário Henrique da Mata; SILVA, Sandra Luzia Assis; SILVA, Simone Borges da. O direito à moradia: reflexões sobre habitabilidade e dignidade. **Psicologia: Ciência e Profissão**, Brasília, v. 40, p. 1-14, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/pcp/a/fCt3qfskYJP57ZwwjSCMMYw/?lang=pt#>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.1590/1982-3703003207501>

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 11. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2021.

TAVARES, Jeferson; FANTIN, Marcel; SILVA, Douglas de Almeida. Impasses da urbanização e regularização fundiária: quem tem o poder de veto? **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 23, n. 50, p. 155-176, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/vDS7X6V3tmV7b5s5gLy9ycC/?lang=pt>. Acesso em: 16 nov. 2022. DOI: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2021-5006>

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. A Garantia da propriedade no Direito brasileiro. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**, Campos dos Goytacazes, ano 6, n. 6, p. 101-119, jun. 2005. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/24705/garantia_propriedade_direito_brasil_eiro.pdf. Acesso em: 2 nov. 2024.

TERRA, Ulisses Demarchi Silva; MORETTI, Ricardo de Sousa. Fatores determinantes da produção habitacional de interesse social em áreas centrais metropolitanas em tempos de financeirização. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 21, n. 44, p. 119-144, jan./abr. 2019. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/YzvLJDFxK3JDtsdjQP6sv6h/abstract/?lang=pt>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2019-4406>

WATSON, Vanessa. Seeing from the South: refocusing urban planning on the globe's central urban issues. **Urban Studies**, [s.l.], v. 46, n. 11, p. 2259-2275, 2009. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098009342598>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.1177/0042098009342598>

VAINER, Carlos. Planejamento territorial e projeto nacional: os desafios da fragmentação. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Presidente Prudente, v. 9, n. 1, p. 9-23, 2007. Disponível em: <https://rbeur.emnuvens.com.br/rbeur/article/view/167/151>. Acesso em: 19 set. 2022. DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2007v9n1p9>

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. As metamorfoses do conceito de cidade. **Mercator**, Fortaleza, v. 14, n. 4, p. 17-23, dez. 2015. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/a/PjdMPX9Z6QtJxxfMKj3Mdjn/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 22 nov. 2022. DOI: <https://doi.org/10.4215/RM2015.1404.0002>

VIEIRA, Anderson Henrique; ALVES, Larissa da Silva Ferreira. Direitos reais secundários e planejamento urbano: uma alternativa às estratégias clássicas de pensar o território. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, n. 13, p. 1-14,

2020. Disponível em:

<https://scielo.br/j/urbe/a/3VV3S6G5sM44mh77jxVHC4z/?lang=pt#>. Acesso em: 2 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.012.e20200005>

ZENERATTI, Fábio Luiz. O acesso à terra no Brasil: reforma agrária e regularização fundiária. **Katálisis**, Florianópolis, v. 24, n. 3, p. 564-575, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rk/a/stvgSwRD88wztYbCpGvSB4t/>. Acesso em: 20 nov. 2022. DOI: <https://doi.org/10.1590/1982-0259.2021.e79558>

YIN, Robert. **Case study research and applications: design and methods**. 6. ed. Los Angeles: Sage, 2017.

APÊNDICES

Apêndice 1: Questões da entrevista

Durante a entrevista, as seguintes questões da pesquisa semiestruturada serão levantadas e aplicadas a algumas pessoas, como líder comunitário, comerciantes, pesquisador e ex-secretário de planejamento do município:	
Categoria analítica: gestão urbana	
1.	Existem ações de regularização fundiária realizadas no bairro desde a sua constituição? Elas se mantêm contínuas ou ocasionais?
Categoria analítica: mercado imobiliário formal e informal	
2.	Há muitos imóveis informais no bairro? Existe uma demanda popular por regularização fundiária?
Categorias analíticas: gestão urbana	
3.	Há presença contínua do Estado no bairro para garantir direitos sociais, como educação, saúde, assistência social e limpeza urbana?
Categorias analíticas: gestão urbana	
4.	Quais os obstáculos percebidos para ocorrer a regularização fundiária de todos os bairros?
Categorias analíticas: gestão urbana	
5.	Você percebe a ação do município no bairro, no sentido de promover o planejamento urbano?

Apêndice 2: Dados Levantados no SISDEA

Endereço	Área total	Área privativa	Situação fundiária	Idade aparente	Proximidade a equipamentos públicos	Valor total (em R\$)	Comércio	Valor do m²	Latitude	Longitude
Rua (R.) Persona – Jd. Nova Esperança	290	150	0	26	3	300000	3	2679	-16,65	-49,32
R. Barão de Franca, Sem Número (S/N)	300	145	0	15	1	300000	1	3000	-16,64	-49,32
R. 9 de Julho, 67	360	150	0	18	2	290000	2	1933	-16,65	-49,32
R. 7 de Setembro, 10	310	154	0	11	1	340000	1	2208	-16,64	-49,33
R. Esperança	330	200	0	17	4	490000	3	2450	-16,64	-49,33
R. das Mães, 20	320	210	0	20	1	350000	1	1667	-16,64	-49,33
R. 7 de Setembro	300	240	0	20	1	330000	2	1375	-16,64	-49,32
R. 21 de Abril	317	210	0	15	4	435000	4	2071	-16,65	-49,32
R. Persona	320	180	0	19	5	290000	5	1611	-16,65	-49,32
R. Esperança	332	260	0	29	4	320000	4	1231	-16,64	-49,33
R. Jardim	325	230	0	25	5	270000	2	1174	-16,64	-49,33
R. 21 de Abril	290	210	0	15	3	200000	3	952	-16,65	-49,32
R. São Geraldo	350	270	0	24	5	320000	2	1185	-16,64	-49,33
Av. Comercial	326	170	0	15	4	380000	4	2235	-16,64	-49,32
R. Nova Glória	360	230	0	16	5	330000	2	1435	-16,64	-49,32
R. Nova Esperança	328	110	0	30	3	315000	3	2864	-16,64	-49,33
R. Santa Luzia	310	150	0	22	5	340000	2	2267	-16,65	-49,32
R. Santa Luzia, esquina com a R. Jardim	360	240	0	30	3	290000	3	1208	-16,65	-49,32
Av. 4 de Outubro, esquina com a R. 7 de Setembro	340	170	0	21	5	360000	5	2118	-16,65	-49,32
Av. 4 de Outubro, esquina com a R. das Mães	350	190	0	13	3	310000	3	1631	-16,65	-49,32
R. Nova Glória, esquina com a Av. Comercial	330	210	0	20	5	330000	5	1571	-16,64	-49,32
Av. 4 de Outubro, esquina com a R. Persona	280	160	0	10	3	290000	2	1813	-16,65	-49,32
R. Ipiranga	310	220	0	20	3	280000	3	1273	-16,64	-49,33

Endereço	Área total	Área privativa	Situação fundiária	Idade aparente	Proximidade a equipamentos públicos	Valor total (em R\$)	Comércio	Valor do m²	Latitude	Longitude
R. Ipiranga, esquina com Av. Comercial	320	140	0	24	1	280000	1	2000	-16,64	-49,33
R. da Independência	360	162	0	16	2	250000	2	1543	-16,65	-49,32
R. da Lavoura	345	175	0	19	1	240000	1	1371	-16,64	-49,32
R. São Salvador	372	180	0	24	2	260000	2	1444	-16,65	-49,32
R. Joana D'Arc	320	191	0	27	2	270000	2	1414	-16,65	-49,32
R. Boa Vista	340	205	0	14	1	300000	1	1463	-16,65	-49,32
R. dos Imigrantes	345	168	0	15	2	225000	2	1339	-16,64	-49,33
R. das Laranjeiras	366	154	0	17	1	210000	1	1364	-16,65	-49,32
R. 28 de Outubro	356	188	0	19	2	260000	2	1383	-16,65	-49,32
R. Dom Pedro II, 1	290	150	1	26	3	292000	3	2179	-16,64	-49,33
Av. Bom Jesus, 1	300	145	1	15	1	292000	1	2500	-16,64	-49,32
R. Belo Horizonte, Qd. 175	360	150	1	18	2	282000	2	1433	-16,64	-49,33
R. Ana Maria, Qd. 185	310	154	1	11	1	332000	1	1708	-16,64	-49,33
R. Dom Pedro II, Qd. 178	330	200	1	17	4	482000	4	1950	-16,64	-49,33
R. Belo Horizonte	320	210	1	20	1	342000	1	1167	-16,64	-49,33
R. Dom Pedro II, Qd. 177	300	240	1	20	1	322000	3	875	-16,64	-49,33
Av. Sol Nascente	317	210	1	15	4	427000	1	1571	-16,64	-49,32
R. Irmã Celina, Qd. 161	320	180	1	19	5	282000	2	1111	-16,64	-49,32
R. Irmã Celina, Qd. 110	332	260	1	29	4	312000	1	731	-16,64	-49,32
Av. Sol Nascente, Qd. 158	325	230	1	25	5	262000	4	674	-16,64	-49,33
R. 23 de Outubro, Qd. 109	290	210	1	15	3	192000	2	452	-16,64	-49,32
Av. Comercial, Qd. 108	350	270	1	24	5	312000	1	685	-16,64	-49,32
R. 7 de Setembro, Qd. 173	326	170	1	15	4	372000	4	1735	-16,64	-49,32
Av. Bom Jesus, Casa 1	360	230	1	16	5	322000	5	935	-16,64	-49,32
R. Dom Pedro II, Qd. 178	310	200	1	18	1	282000	2	1708	-16,64	-49,33

Endereço	Área total	Área privativa	Situação fundiária	Idade aparente	Proximidade a equipamentos públicos	Valor total (em R\$)	Comércio	Valor do m²	Latitude	Longitude
R. Belo Horizonte	330	210	1	11	4	332000	5	1950	-16,64	-49,33
R. Dom Pedro II, Qd. 177	320	240	1	17	1	482000	3	1167	-16,64	-49,33
Av. Sol Nascente	300	210	1	20	1	342000	5	875	-16,64	-49,32
R. Irma Celina, Qd. 161	317	180	1	20	4	322000	4	1571	-16,64	-49,32
R. Irma Celina, Qd. 110	320	260	1	15	5	427000	5	1611	-16,64	-49,32
R. Nova Glória, Qd. 146, Lt. 21	300	220	1	20	2	194000	4	882	-16,65	-49,21
R. Nova Glória, Qd. 135, Lt. 25	300	180	1	20	2	204000	4	1133	-16,65	-49,32
R. São Geraldo, Qd. 182, Lt. 9	300	145	1	15	2	190000	3	1310	-16,64	-49,33
R. São Geraldo, 19	360	300	1	15	2	180000	3	600	-16,64	-49,33
R. São Geraldo, Qd. 182, Lt. 13	300	210	1	10	2	210000	3	1000	-16,64	-49,33
R. Nova, Qd. 13, Lt. 21	300	205	1	15	4	187000	3	912	-16,64	-49,33
R. Nova, Qd. 3, Lt. 1	300	200	1	10	4	230000	3	1150	-16,64	-49,33
R. 3 Marias, Qd. 64, Lt. 12	300	155	1	10	2	195000	2	1258	-16,65	-49,33
R. Jardim, Qd. 62, Lt. 7	327	190	1	15	2	230000	2	1211	-16,65	-49,32
R. Jardim, Qd. 62, Lt. 11	300	169	1	15	2	210000	2	1243	-16,65	-49,33
R. Persona, Qd. 68, Lt. 17	300	178	1	10	2	214000	2	1202	-16,65	-49,32
R. Palmares	300	145	1	10	2	225000	2	1552	-16,65	-49,33
R. dos Artistas, Qd. 6, Lt. 18	300	180	1	15	3	194000	4	1078	-16,64	-49,33
R. dos Artistas, Qd. 7, Lt. 9 (três casas)	300	250	1	15	2	185000	4	740	-16,64	-49,33
R. Ana Maria, Qd. 22, Lt. 4	300	223	0	15	2	175000	3	785	-16,64	-49,33
R. da Paz, Qd. 178, Lt. 24	300	245	0	10	2	220000	1	898	-16,64	-49,32
R. das Mães, Qd. 174, Lt. 23	300	188	1	10	2	218000	2	1160	-16,64	-49,33

Endereço	Área total	Área privativa	Situação fundiária	Idade aparente	Proximidade a equipamentos públicos	Valor total (em R\$)	Comércio	Valor do m²	Latitude	Longitude
R. da Paz, Qd. 107, Lt. 19 – Praça (Pç.) Bifurcação	300	167	0	10	2	210000	3	1257	-16,64	-49,32
R. 23 de Outubro, Qd. 112, Lt. 8	300	198	0	10	2	199000	1	1005	-16,64	-49,32
R. Dom Pedro II, Qd. 114, Lt. 9	300	165	0	5	2	204000	2	1236	-16,64	-49,32
R. Dom Pedro II, Qd. 131, Lt. 11	300	213	0	10	2	215000	2	1009	-16,64	-49,32
R. Dom Pedro II, Qd. 133, Lt. 24	300	225	0	10	2	165000	3	733	-16,65	-49,32
R. Dom Pedro II, Qd. A, Lt. 14	253	120	0	10	2	145000	3	1208	-16,65	-49,32
R. Dom Pedro II, Qd. 142 A, Lt. 32	300	217	0	10	2	150000	2	691	-16,65	-49,32

Fonte: Elaboração do autor (2024).

Apêndice 3: Modelo com Descrições e Estatísticas

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Autor	Everton
Modelo	Modelo 1
Data do modelo	Segunda-feira, 29 de julho de 2024
Tipologia	Casas

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Variáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis	6
Variáveis utilizadas no modelo	6
Total de dados	36
Dados utilizados no modelo	36

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade (em m²)	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel (em m²)	Sim
Idade aparente	Numérica	Quantitativa	Idade aparente do imóvel, diante do padrão construtivo, da idade real e do estado de conservação	Sim
Proximidade a instrumentos públicos	Numérica	Qualitativa (códigos alocados)	Proximidade a equipamentos públicos (1: muito longe até 5: muito próximo)	Sim
Proximidade a comércio	Numérica	Qualitativa (códigos alocados)	Proximidade a comércio (1: muito longe até 5: muito próximo)	Sim
Valor do m²	Numérica	Dependente	Valor total/área total (m²)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS

Nome da variável	Valor mínimo	Valor máximo	Amplitude	Valor médio
Área privativa	145,00	300,00	155,00	200,67
Área total	290,00	360,00	70,00	314,28
Idade aparente	10,00	29,00	19,00	16,42
Instrumento público	1,00	5,00	4,00	2,75
Comércio	1,00	5,00	4,00	2,83
Valor do m²	452,38	2.500,00	2.047,62	1.250,53

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação	0,6449464 / 0,6449464
Coefficiente de determinação	0,4159559
Fisher - Snedecor	4,27
Significância do modelo (%)	0,47

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Distribuição dos resíduos	Curva normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO

Quantidade de outliers	1
% de outliers	2,78%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA

Fonte de variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrado médio	F
Explicada	3142719,078	5	628543,816	4,273
Não explicada	4412694,866	30	147089,829	
Total	7555413,944	35		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO/FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média)

Valor do m^2 = $+11863,30864 - 1699,722559 * \ln(\text{Área privativa}) - 564984,4225 / \text{Área total} - 31,02599173$
 $* \ln(\text{Idade aparente}) + 220,8642658 / \text{Instrumento Público} + 53,03772242 * \text{Comércio}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores)

Variáveis	Transf.	t Obs.	Significância (%)
Área privativa	$\ln(x)$	-4,36	0,01
Área total	$1/x$	-1,43	16,34
Idade aparente	$\ln(x)$	-0,13	89,70
Instrumento público	$1/x$	0,89	37,97
Comércio	x	0,97	33,77
Valor do m^2	y	4,33	0,02

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	Y
Área privativa	x1	0,00	-0,40	0,31	-0,14	0,24	-0,60
Área total	x2	-0,40	0,00	-0,27	0,26	-0,04	0,09
Idade aparente	x3	0,31	-0,27	0,00	-0,04	0,05	-0,17
Instrumento público	x4	-0,14	0,26	-0,04	0,00	-0,27	0,13
Comércio	x5	0,24	-0,04	0,05	-0,27	0,00	-0,05
Valor do m^2	Y	-0,60	0,09	-0,17	0,13	-0,05	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS DE INFLUÊNCIA

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	Y
Área privativa	x1	0,00	0,42	0,16	0,11	0,29	0,62
Área total	x2	0,42	0,00	0,17	0,28	0,16	0,25
Idade aparente	x3	0,16	0,17	0,00	0,04	0,00	0,02
Proximidade a instrumentos públicos	x4	0,11	0,28	0,04	0,00	0,29	0,16
Proximidade a comércios	x5	0,29	0,16	0,00	0,29	0,00	0,18
Valor do m^2	Y	0,62	0,25	0,02	0,16	0,18	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo/DP	DCook
1	2.178,57	1.530,05	648,52	29,7684%	1,690967	0,31178700
2	2.500,00	1.710,84	789,16	31,5663%	2,057654	0,20935000
3	1.433,33	1.904,05	-470,72	-32,8409%	-1,227354	0,22574800
4	1.707,79	1.678,86	28,93	1,6939%	0,075429	0,00032900
5	1.950,00	1.325,03	624,97	32,0498%	1,629554	0,04449700
6	1.166,66	1.190,09	-23,43	-2,0083%	-0,061090	0,00017900
7	875,00	951,49	-76,49	-8,7421%	-0,199450	0,00216600
8	1.571,43	1.016,66	554,77	35,3036%	1,446516	0,07165300
9	1.111,11	1.330,04	-218,93	-19,7038%	-0,570841	0,00742200
10	730,76	713,71	17,05	2,3329%	0,044450	0,00020700
11	673,91	1.038,12	-364,21	-54,0449%	-0,949653	0,02739200
12	452,38	922,16	-469,78	-103,8472%	-1,224918	0,05968200
13	685,18	731,91	-46,73	-6,8203%	-0,121848	0,00145500
14	1.735,29	1.584,14	151,15	8,7102%	0,394104	0,00417100
15	934,78	1.274,02	-339,24	-36,2909%	-0,884538	0,06045700
16	1.707,79	1.272,37	435,42	25,4960%	1,135312	0,03817600
17	1.950,00	1.308,64	641,36	32,8901%	1,672278	0,14718500
18	1.166,66	1.074,24	92,42	7,9217%	0,240974	0,00261000
19	875,00	1.284,54	-409,54	-46,8040%	-1,067825	0,11302600
20	1.571,43	1.428,86	142,57	9,0727%	0,371741	0,00322200
21	1.611,11	871,46	739,65	45,9095%	1,928574	0,14231700
22	882,00	1.041,99	-159,99	-18,1399%	-0,417170	0,00388800
23	1.133,00	1.383,08	-250,08	-22,0723%	-0,652057	0,01008300
24	1.310,00	1.706,49	-396,49	-30,2661%	-1,033800	0,02558900
25	600,00	784,59	-184,59	-30,7642%	-0,481288	0,02069500
26	1.000,00	1.089,53	-89,53	-8,9533%	-0,233450	0,00159400
27	912,00	1.062,70	-150,70	-16,5237%	-0,392927	0,00263700
28	1.150,00	1.117,25	32,75	2,8481%	0,085401	0,00024500
29	1.258,00	1.552,67	-294,67	-23,4238%	-0,768328	0,01566400
30	1.211,00	1.349,53	-138,53	-11,4393%	-0,361204	0,00153600
31	1.243,00	1.393,11	-150,11	-12,0765%	-0,391398	0,00183600
32	1.202,00	1.317,50	-115,50	-9,6090%	-0,301157	0,00218000
33	1.552,00	1.666,03	-114,03	-7,3472%	-0,297318	0,00281900
34	1.078,00	1.355,19	-277,19	-25,7137%	-0,722757	0,00852300
35	740,00	833,64	-93,64	-12,6539%	-0,244154	0,00182900
36	1.160,00	1.224,60	-64,60	-5,5686%	-0,168429	0,00073800

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), em que k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), em que k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), em que k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para as referidas variáveis <i>per se</i> , de modo simultâneo e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da	10%	20%	30%	

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
	hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo por meio do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

TABELA DE DADOS – AMOSTRA

Variáveis de Texto:

ID	Desabilitado	Endereço
1		R. Dom Pedro II, 1
2		Av. Bom Jesus, 1
3		R. Belo Horizonte, Qd. 175
4		R. Ana Maria, Qd. 185
5		R. Dom Pedro II, Qd. 178
6		R. Belo Horizonte
7		R. Dom Pedro II, Qd. 177
8		Av. Sol Nascente
9		R. Irmã Celina, Qd. 161
10		R. Irmã Celina, Qd. 110
11		Av. Sol Nascente, Qd. 158
12		R. 23 de Outubro, Qd. 109
13		Av. Comercial, Qd. 108
14		R. 7 de Setembro, Qd. 173
15		Av. Bom Jesus, Casa 1
16		R. Dom Pedro II, Qd. 178
17		R. Belo Horizonte
18		R. Dom Pedro II, Qd. 177
19		Av. Sol Nascente
20		R. Irmã Celina, Qd. 161
21		R. Irmã Celina, Qd. 110
22		R. Nova Glória, Qd. 146, Lt. 21
23		R. Nova Glória, Qd. 135, Lt. 25
24		R. São Geraldo, Qd. 182, Lt. 9
25		R. São Geraldo, 19
26		R. São Geraldo, Qd. 182, Lt. 13
27		R. Nova, Qd. 13, Lt. 21
28		R. Nova, Qd. 3, Lt. 1
29		R. 3 Marias, Qd. 64, Lt. 12
30		R. Jardim, Qd. 62, Lt. 7
31		R. Jardim, Qd. 62, Lt. 11
32		R. Persona, Qd. 68, Lt. 17
33		R. Palmares
34		R. dos Artistas, Qd. 6, Lt. 18
35		R. dos Artistas, Qd. 7, Lt. 9 (3 casas)
36		R. das Mães, Qd. 174, Lt. 23

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área privativa	Área total	Idade aparente	Proximidade a instrumentos públicos	Proximidade a comércio	Valor do m²
1		150,00	290,00	26	3,00	3,00	2.178,57
2		145,00	300,00	15	1,00	1,00	2.500,00
3		150,00	360,00	18	2,00	2,00	1.433,33
4		154,00	310,00	11	1,00	1,00	1.707,79
5		200,00	330,00	17	4,00	4,00	1.950,00
6		210,00	320,00	20	1,00	1,00	1.166,66
7		240,00	300,00	20	1,00	3,00	875,00
8		210,00	317,00	15	4,00	1,00	1.571,43
9		180,00	320,00	19	5,00	2,00	1.111,11
10		260,00	332,00	29	4,00	1,00	730,76
11		230,00	325,00	25	5,00	4,00	673,91
12		210,00	290,00	15	3,00	2,00	452,38
13		270,00	350,00	24	5,00	1,00	685,18
14		170,00	326,00	15	4,00	4,00	1.735,29
15		230,00	360,00	16	5,00	5,00	934,78
16		200,00	310,00	18	1,00	2,00	1.707,79
17		210,00	330,00	11	4,00	5,00	1.950,00
18		240,00	320,00	17	1,00	3,00	1.166,66
19		210,00	300,00	20	1,00	5,00	875,00
20		180,00	317,00	20	4,00	4,00	1.571,43
21		260,00	320,00	15	5,00	5,00	1.611,11
22		220,00	300,00	20	2,00	4,00	882,00
23		180,00	300,00	20	2,00	4,00	1.133,00
24		145,00	300,00	15	2,00	3,00	1.310,00
25		300,00	360,00	15	2,00	3,00	600,00
26		210,00	300,00	10	2,00	3,00	1.000,00
27		205,00	300,00	15	4,00	3,00	912,00
28		200,00	300,00	10	4,00	3,00	1.150,00
29		155,00	300,00	10	2,00	2,00	1.258,00
30		190,00	327,00	15	2,00	2,00	1.211,00
31		169,00	300,00	15	2,00	2,00	1.243,00
32		178,00	300,00	10	2,00	2,00	1.202,00
33		145,00	300,00	10	2,00	2,00	1.552,00
34		180,00	300,00	15	3,00	4,00	1.078,00
35		250,00	300,00	15	2,00	4,00	740,00
36		188,00	300,00	10	2,00	2,00	1.160,00

ESTIMATIVAS DE VALORES

Imóvel avaliado 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de precisão
Valor mínimo	1.291,16	14,45%	
Valor médio	1.509,23	-	III
Valor máximo	1.727,30	14,45%	

Dados do imóvel avaliado:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	R. Nova Glória	-
Área privativa	180,00	Não
Área total	350,00	Não
Idade aparente	20,00	Não
Instrumento público	3,00	Não
Comércio	2,00	Não

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Autor	Everton
Modelo	Modelo 2
Data do modelo	Segunda-feira, 29 de julho de 2024
Tipologia	Apartamentos

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Variáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis	6
Variáveis utilizadas no modelo	6
Total de dados	41
Dados utilizados no modelo	41

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel (em m ²)	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade (em m ²)	Sim
Comércio	Numérica	Qualitativa (códigos alocados)	Proximidade a comércios (1: muito longe até 5: muito próximo)	Sim
Instrumentos públicos	Numérica	Qualitativa (códigos alocados)	Proximidade a equipamentos públicos (1: muito longe até 5: muito próximo)	Sim
Idade aparente	Numérica	Quantitativa	Idade aparente do imóvel, diante do padrão construtivo, da idade real e do estado de conservação	Sim
Valor do m ²	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m ²)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS

Nome da variável	Valor mínimo	Valor máximo	Amplitude	Valor médio
Área total	253,00	372,00	119,00	322,32
Área privativa	110,00	270,00	160,00	190,12
Comércio	1,00	5,00	4,00	2,41
Instrumento público	1,00	5,00	4,00	2,68
Idade aparente	5,00	30,00	25,00	17,46
Valor do m ²	691,00	3.000,00	2.309,00	1.563,26

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação	0,7593307 / 0,7593307
Coeficiente de determinação	0,5765832
Fisher - Snedecor	9,53
Significância do modelo (%)	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Distribuição dos resíduos	Curva normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO

Quantidade de outliers	2
% de outliers	4,88%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA

Fonte de variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrado médio	F
Explicada	7387000,777	5	1477400,155	9,532
Não explicada	5424682,615	35	154990,932	
Total	12811683,392	40		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO/FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média)

Valor do m^2 = +2024,908091 -1,745630879 * Área total -10,37129276 * Área privativa +469,6230666 / Comércio +150,2119472 * Instrumento Público +510,0675424 * ln (Idade aparente)

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores)

Variáveis	Transf.	t Obs.	Significância (%)
Área total	X	-0,65	51,98
Área privativa	X	-6,03	0,00
Proximidade a comércio	1/x	1,54	13,28
Proximidade a instrumentos públicos	X	2,34	2,51
Idade aparente	ln(x)	2,71	1,04
Valor do m^2	Y	2,53	1,62

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	0,12	0,05	0,13	0,48	0,06
Área privativa	x2	0,12	0,00	-0,12	0,26	0,10	-0,60
Proximidade a comércio	x3	0,05	-0,12	0,00	-0,65	-0,16	0,01
Proximidade a instrumentos públicos	x4	0,13	0,26	-0,65	0,00	0,32	0,14
Idade aparente	x5	0,48	0,10	-0,16	0,32	0,00	0,32
Valor do m^2	Y	0,06	-0,60	0,01	0,14	0,32	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS DE INFLUÊNCIA

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	0,02	0,19	0,11	0,46	0,11
Área privativa	x2	0,02	0,00	0,21	0,40	0,28	0,71
Comércio	x3	0,19	0,21	0,00	0,67	0,13	0,25
Instrumento público	x4	0,11	0,40	0,67	0,00	0,02	0,37
Idade aparente	x5	0,46	0,28	0,13	0,02	0,00	0,42
Valor do m^2	Y	0,11	0,71	0,25	0,37	0,42	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo/DP	DCook
1	2.678,57	2.232,01	446,56	16,6717%	1,134303	0,06294500
2	3.000,00	1.998,50	1.001,50	33,3832%	2,543875	0,22503900
3	1.933,33	1.850,31	83,02	4,2943%	0,210884	0,00131900
4	2.207,79	1.729,51	478,28	21,6634%	1,214876	0,04108400
5	2.450,00	1.577,11	872,89	35,6282%	2,217207	0,04651400
6	1.666,66	1.436,20	230,46	13,8279%	0,585397	0,01160300
7	1.375,00	925,16	449,84	32,7158%	1,142634	0,08848100

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo/DP	DCook
8	2.071,43	1.393,11	678,32	32,7463%	1,722976	0,03556500
9	1.611,11	1.946,32	-335,21	-20,8062%	-0,851461	0,01699800
10	1.230,76	1.184,62	46,14	3,7485%	0,117188	0,00055700
11	1.173,91	1.699,90	-525,99	-44,8063%	-1,336045	0,07213400
12	952,38	1.329,17	-376,79	-39,5629%	-0,957073	0,01508000
13	1.185,18	1.220,58	-35,40	-2,9870%	-0,089923	0,00047300
14	2.235,29	1.792,25	443,04	19,8200%	1,125344	0,02001600
15	1.434,78	1.411,16	23,62	1,6461%	0,059990	0,00020100
16	2.863,63	2.653,52	210,11	7,3373%	0,533705	0,01860700
17	2.266,66	2.490,58	-223,92	-9,8789%	-0,568775	0,02161900
18	1.208,00	1.249,39	-41,39	-3,4262%	-0,105129	0,00043200
19	2.117,64	2.066,17	51,47	2,4305%	0,130737	0,00048500
20	1.631,00	1.358,87	272,13	16,6851%	0,691241	0,01186700
21	1.571,42	1.643,89	-72,47	-4,6117%	-0,184076	0,00067100
22	1.812,50	1.736,65	75,85	4,1851%	0,192675	0,00099200
23	1.272,72	1.337,28	-64,56	-5,0727%	-0,163989	0,00039600
24	2.000,00	2.255,18	-255,18	-12,7591%	-0,648183	0,02128200
25	1.543,21	1.665,77	-122,56	-7,9422%	-0,311323	0,00270800
26	1.371,43	1.729,39	-357,96	-26,1010%	-0,909238	0,02195800
27	1.444,44	1.664,96	-220,52	-15,2667%	-0,560133	0,01077000
28	1.413,61	1.701,72	-288,11	-20,3814%	-0,731832	0,01277000
29	1.463,41	1.271,21	192,20	13,1336%	0,488200	0,00637100
30	1.339,28	1.596,81	-257,53	-19,2292%	-0,654152	0,00672800
31	1.363,63	1.853,79	-490,16	-35,9455%	-1,245052	0,07326800
32	1.382,98	1.490,76	-107,78	-7,7932%	-0,273766	0,00137700
33	785,00	1.026,67	-241,67	-30,7865%	-0,613870	0,00975500
34	898,00	904,77	-6,77	-0,7542%	-0,017204	0,00001900
35	1.257,00	1.400,65	-143,65	-11,4281%	-0,364887	0,00304400
36	1.005,00	1.392,22	-387,22	-38,5297%	-0,983578	0,03914200
37	1.236,00	1.146,11	89,89	7,2724%	0,228320	0,00475600
38	1.009,00	1.001,84	7,16	0,7093%	0,018180	0,00000600
39	733,00	799,12	-66,12	-9,0200%	-0,167942	0,00089700
40	1.208,00	1.970,15	-762,15	-63,0917%	-1,935912	0,32068400
41	691,00	960,36	-269,36	-38,9808%	-0,684189	0,00873500

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), em que k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), em que k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), em que k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem,	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente	

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
		com foto e características conferidas pelo autor do laudo		utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para as referidas variáveis <i>per se</i> , de modo simultâneo e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo pelo teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

TABELA DE DADOS – AMOSTRA

Variáveis de Texto:

ID	Desabilitado	Endereço
1		R. Persona
2		R. Barão de Franca, S/N
3		R. 9 de Julho, 67
4		R. 7 de Setembro, 10
5		R. Esperança
6		R. das Mães, 20
7		R. 7 de Setembro
8		R. 21 de Abril
9		R. Persona
10		R. Esperança
11		R. Jardim
12		R. 21 de Abril
13		R. São Geraldo
14		Av. Comercial
15		R. Nova Glória
16		R. Nova
17		R. Santa Luzia
18		R. Santa Luzia, esquina com a R. Jardim
19		Av. 4 de Outubro, esquina com a R. 7 de setembro
20		Av. 4 de Outubro, esquina com a R. das Mães
21		R. Nova Glória, esquina com a Av. Comercial
22		Av. 4 de Outubro, esquina com a R. Persona
23		R. Ipiranga
24		R. Ipiranga, esquina com a Av. Comercial
25		R. da Independência
26		R. da Lavoura
27		R. São Salvador
28		R. Joana D'Arc
29		R. Boa Vista
30		R. dos Imigrantes
31		R. das Laranjeiras
32		R. 28 de Outubro
33		R. Ana Maria, Qd. 22, Lt. 4
34		R. da Paz, Qd. 178, Lt. 24
35		R. da Paz, Qd. 107, Lt. 19 (Pç. Bifurcação)
36		R. 23 de Outubro, Qd. 112, Lt. 8
37		R. Dom Pedro II, Qd. 114, Lt. 9
38		R. Dom Pedro II, Qd. 131, Lt. 11
39		R. Dom Pedro II, Qd. 133, Lt. 24
40		R. Dom Pedro II, Qd. A, Lt. 14
41		R. Dom Pedro II, Qd. 142A, Lt. 32

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Área privativa	Comércio	Instrumento público	Idade aparente	Valor do m²
1		290,00	150,00	3,00	3,00	26	2.678,57
2		300,00	145,00	1,00	1,00	15	3.000,00
3		360,00	150,00	2,00	2,00	18	1.933,33
4		310,00	154,00	1,00	1,00	11	2.207,79
5		330,00	200,00	3,00	4,00	17	2.450,00
6		320,00	210,00	1,00	1,00	20	1.666,66
7		300,00	240,00	2,00	1,00	20	1.375,00

ID	Desabilitado	Área total	Área privativa	Comércio	Instrumento público	Idade aparente	Valor do m²
8		317,00	210,00	4,00	4,00	15	2.071,43
9		320,00	180,00	5,00	5,00	19	1.611,11
10		332,00	260,00	4,00	4,00	29	1.230,76
11		325,00	230,00	2,00	5,00	25	1.173,91
12		290,00	210,00	3,00	3,00	15	952,38
13		350,00	270,00	2,00	5,00	24	1.185,18
14		326,00	170,00	4,00	4,00	15	2.235,29
15		360,00	230,00	2,00	5,00	16	1.434,78
16		328,00	110,00	3,00	3,00	30	2.863,63
17		310,00	150,00	2,00	5,00	22	2.266,66
18		360,00	240,00	3,00	3,00	30	1.208,00
19		340,00	170,00	5,00	5,00	21	2.117,64
20		350,00	190,00	3,00	3,00	13	1.631,00
21		330,00	210,00	5,00	5,00	20	1.571,42
22		280,00	160,00	2,00	3,00	10	1.812,50
23		310,00	220,00	3,00	3,00	20	1.272,72
24		320,00	140,00	1,00	1,00	24	2.000,00
25		360,00	162,00	2,00	2,00	16	1.543,21
26		345,00	175,00	1,00	1,00	19	1.371,43
27		372,00	180,00	2,00	2,00	24	1.444,44
28		320,00	191,00	2,00	2,00	27	1.413,61
29		340,00	205,00	1,00	1,00	14	1.463,41
30		345,00	168,00	2,00	2,00	15	1.339,28
31		366,00	154,00	1,00	1,00	17	1.363,63
32		356,00	188,00	2,00	2,00	19	1.382,98
33		300,00	223,00	3,00	2,00	15	785,00
34		300,00	245,00	1,00	2,00	10	898,00
35		300,00	167,00	3,00	2,00	10	1.257,00
36		300,00	198,00	1,00	2,00	10	1.005,00
37		300,00	165,00	2,00	2,00	5	1.236,00
38		300,00	213,00	2,00	2,00	10	1.009,00
39		300,00	225,00	3,00	2,00	10	733,00
40		253,00	120,00	3,00	2,00	10	1.208,00
41		300,00	217,00	2,00	2,00	10	691,00

ESTIMATIVAS DE VALORES

Imóvel em avaliação 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de precisão
Valor mínimo	1.709,53	7,49%	
Valor médio	1.847,86	-	III
Valor máximo	1.986,19	7,49%	

Dados do imóvel em avaliação:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	R. Nova Glória	-
Área total	300,00	Não
Área privativa	180,00	Não
Comércio	2,00	Não
Instrumento público	3,00	Não
Idade aparente	20,00	Não

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Autor	Everton
Modelo	Modelo 3
Data do modelo	Segunda-feira, 29 de julho de 2024
Tipologia	Apartamentos

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Variáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis	7
Variáveis utilizadas no modelo	7
Total de dados	77
Dados utilizados no modelo	77

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel (em m²)	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade (em m²)	Sim
Idade aparente	Numérica	Quantitativa	Idade aparente do imóvel, diante do padrão construtivo, da idade real e do estado de conservação	Sim
Proximidade a comércios	Numérica	Qualitativa (códigos alocados)	Proximidade a comércios (1: muito longe até 5: muito próximo)	Sim
Proximidade a instrumentos públicos	Numérica	Qualitativa (códigos alocados)	Proximidade a instrumentos públicos (1: muito longe até 5: muito próximo)	Sim
Situação fundiária	Numérica	Dicotômica	0 para não regularizado; 1, regularizado	Sim
Valor do m²	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m²)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS

Nome da variável	Valor mínimo	Valor máximo	Amplitude	Valor médio
Área total	253,00	372,00	119,00	318,56
Área privativa	110,00	300,00	190,00	195,05
Idade aparente	5,00	30,00	25,00	16,97
Comércio	1,00	5,00	4,00	2,61
Instrumento público	1,00	5,00	4,00	2,71
Regularização	0,00	1,00	1,00	0,47
Valor do m²	452,00	3.000,00	2.548,00	1.417,05

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação	0,7149853 / 0,7149853
Coeficiente de determinação	0,5112040
Fisher - Snedecor	12,20
Significância do modelo (%)	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Distribuição dos resíduos	Curva normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO

Quantidade de outliers	4
% de outliers	5,19%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA

Fonte de variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrado médio	F
Explicada	11371728,129	6	1895288,021	12,202
Não explicada	10873261,663	70	155332,309	
Total	22244989,792	76		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO/FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média)

Valor do $m^2 = +11481,43021 - 139097,0899 / \text{Área total} - 1813,313532 * \ln(\text{Área privativa}) - 4081,222044 / \text{Idade aparente} + 139,2227939 / \text{Comércio} + 72,4941499 * \text{Instrumento Público} - 199,0133816 * \text{Regularização}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores)

Variáveis	Transf.	t Obs.	Significância (%)
Área total	1/x	-0,62	53,92
Área privativa	$\ln(x)$	-7,50	0,00
Idade aparente	1/x	-2,09	3,99
Proximidade a comércios	1/x	0,74	46,32
Proximidade a instrumentos públicos	x	1,85	6,79
Regularização	x	-2,14	3,61
Valor do m^2	y	7,38	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área total	x1	0,00	-0,22	0,41	-0,09	-0,23	0,15	-0,07
Área privativa	x2	-0,22	0,00	-0,16	-0,12	0,26	0,14	-0,61
Idade aparente	x3	0,41	-0,16	0,00	0,06	-0,24	-0,01	-0,15
Proximidade a comércios	x4	-0,09	-0,12	0,06	0,00	-0,42	-0,12	0,09
Proximidade a instrumentos públicos	x5	-0,23	0,26	-0,24	-0,42	0,00	0,02	0,04
Regularização	x6	0,15	0,14	-0,01	-0,12	0,02	0,00	-0,29
Valor do m^2	y	-0,07	-0,61	-0,15	0,09	0,04	-0,29	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS DE INFLUÊNCIA

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área total	x1	0,00	0,18	0,34	0,19	0,16	0,15	0,07
Área privativa	x2	0,18	0,00	0,18	0,03	0,27	0,05	0,67
Idade aparente	x3	0,34	0,18	0,00	0,05	0,07	0,12	0,24
Proximidade a comércios	x4	0,19	0,03	0,05	0,00	0,44	0,06	0,09
Proximidade a instrumentos públicos	x5	0,16	0,27	0,07	0,44	0,00	0,03	0,22

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Regularização	x6	0,15	0,05	0,12	0,06	0,03	0,00	0,25
Valor do m ²	y	0,07	0,67	0,24	0,09	0,22	0,25	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo/DP	DCook
1	2.679,00	2.022,85	656,15	24,4923%	1,664833	0,05485300
2	3.000,00	1.933,03	1.066,97	35,5657%	2,707206	0,12110000
3	1.933,00	1.997,06	-64,06	-3,3141%	-0,162543	0,00043900
4	2.208,00	1.739,85	468,15	21,2023%	1,187824	0,01933700
5	2.450,00	1.548,73	901,27	36,7867%	2,286789	0,03156800
6	1.667,00	1.358,43	308,57	18,5108%	0,782942	0,00994100
7	1.375,00	1.017,70	357,30	25,9854%	0,906569	0,01758800
8	2.071,00	1.399,36	671,64	32,4309%	1,704150	0,02105700
9	1.611,00	1.805,81	-194,81	-12,0923%	-0,494281	0,00298400
10	1.231,00	1.163,25	67,75	5,5033%	0,171890	0,00042200
11	1.174,00	1.461,33	-287,33	-24,4744%	-0,729037	0,00769600
12	952,00	1.297,61	-345,61	-36,3037%	-0,876914	0,00892000
13	1.185,00	1.194,35	-9,35	-0,7888%	-0,023716	0,00001000
14	2.235,00	1.794,64	440,36	19,7029%	1,117318	0,01034000
15	1.435,00	1.411,11	23,89	1,6646%	0,060610	0,00005800
16	2.864,00	2.661,76	202,24	7,0615%	0,513144	0,00938300
17	2.267,00	2.193,45	73,55	3,2444%	0,186619	0,00076000
18	1.208,00	1.284,78	-76,78	-6,3561%	-0,194818	0,00055100
19	2.118,00	1.955,48	162,52	7,6733%	0,412360	0,00246800
20	1.631,00	1.519,46	111,54	6,8387%	0,283008	0,00087600
21	1.571,00	1.550,20	20,80	1,3243%	0,052787	0,00003100
22	1.813,00	1.660,75	152,25	8,3979%	0,386314	0,00232800
23	1.273,00	1.312,22	-39,22	-3,0810%	-0,099515	0,00008300
24	2.000,00	2.127,67	-127,67	-6,3835%	-0,323937	0,00214200
25	1.543,00	1.829,17	-286,17	-18,5460%	-0,726083	0,00757400
26	1.371,00	1.709,79	-338,79	-24,7111%	-0,859606	0,01105800
27	1.444,00	1.735,60	-291,60	-20,1941%	-0,739880	0,00915900
28	1.414,00	1.586,18	-172,18	-12,1766%	-0,436861	0,00164700
29	1.463,00	1.340,24	122,76	8,3912%	0,311487	0,00143200
30	1.339,00	1.729,42	-390,42	-29,1572%	-0,990594	0,00878400
31	1.364,00	1.939,45	-575,45	-42,1887%	-1,460091	0,05111300
32	1.383,00	1.595,20	-212,20	-15,3431%	-0,538400	0,00302900
33	2.179,00	1.823,84	355,16	16,2993%	0,901145	0,01511000
34	2.500,00	1.734,02	765,98	30,6393%	1,943517	0,07596300
35	1.433,00	1.798,05	-365,05	-25,4744%	-0,926231	0,02028300
36	1.708,00	1.540,84	167,16	9,7869%	0,424135	0,00329400
37	1.950,00	1.338,11	611,89	31,3790%	1,552538	0,01793500
38	1.167,00	1.159,41	7,59	0,6502%	0,019253	0,00000600
39	875,00	795,48	79,52	9,0876%	0,201755	0,00079200
40	1.571,00	1.304,76	266,24	16,9472%	0,675526	0,01185700
41	1.111,00	1.648,56	-537,56	-48,3853%	-1,363944	0,02776400
42	731,00	1.068,66	-337,66	-46,1913%	-0,856734	0,02398000
43	674,00	1.227,51	-553,51	-82,1232%	-1,404414	0,02299500
44	452,00	1.121,80	-669,80	-148,1862%	-1,699477	0,02594300
45	685,00	1.064,94	-379,94	-55,4664%	-0,964028	0,04163800
46	1.735,00	1.595,63	139,37	8,0330%	0,353630	0,00126900
47	935,00	1.170,33	-235,33	-25,1692%	-0,597105	0,00677400
48	1.708,00	1.141,58	566,42	33,1629%	1,437176	0,02043400
49	1.950,00	1.111,73	838,27	42,9883%	2,126932	0,06182000

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo/DP	DCook
50	1.167,00	788,45	378,55	32,4377%	0,960485	0,01554700
51	875,00	1.019,06	-144,06	-16,4634%	-0,365509	0,00257000
52	1.571,00	1.547,89	23,11	1,4712%	0,058644	0,00002800
53	1.611,00	882,71	728,29	45,2071%	1,847871	0,04721600
54	882,00	1.014,15	-132,15	-14,9836%	-0,335315	0,00130500
55	1.133,00	1.378,03	-245,03	-21,6270%	-0,621720	0,00398700
56	1.310,00	1.713,70	-403,70	-30,8165%	-1,024291	0,01187200
57	600,00	472,60	127,40	21,2326%	0,323239	0,00337000
58	1.000,00	906,05	93,95	9,3949%	0,238375	0,00057700
59	912,00	1.230,78	-318,78	-34,9536%	-0,808827	0,00502900
60	1.150,00	1.139,51	10,49	0,9121%	0,026613	0,00000900
61	1.258,00	1.479,93	-221,93	-17,6412%	-0,563090	0,00333200
62	1.211,00	1.285,06	-74,06	-6,1158%	-0,187916	0,00022200
63	1.243,00	1.459,16	-216,16	-17,3905%	-0,548468	0,00190000
64	1.202,00	1.229,04	-27,04	-2,2495%	-0,068606	0,00003900
65	1.552,00	1.600,86	-48,86	-3,1481%	-0,123968	0,00019400
66	1.078,00	1.382,51	-304,51	-28,2475%	-0,772622	0,00394500
67	740,00	714,33	25,67	3,4686%	0,065126	0,00005600
68	785,00	1.132,19	-347,19	-44,2280%	-0,880919	0,00875000
69	898,00	918,36	-20,36	-2,2668%	-0,051649	0,00007200
70	1.160,00	1.129,93	30,07	2,5926%	0,076306	0,00004700
71	1.257,00	1.520,52	-263,52	-20,9642%	-0,668624	0,00438100
72	1.005,00	1.304,58	-299,58	-29,8086%	-0,760109	0,01040100
73	1.236,00	1.157,45	78,55	6,3553%	0,199307	0,00649800
74	1.009,00	1.102,55	-93,55	-9,2713%	-0,237356	0,00058100
75	733,00	979,96	-246,96	-33,6915%	-0,626605	0,00544100
76	1.208,00	2.033,69	-825,69	-68,3518%	-2,095009	0,23664800
77	691,00	1.068,81	-377,81	-54,6758%	-0,958611	0,00995600

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), em que k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), em que k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), em que k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para as referidas variáveis <i>per se</i> , de modo simultâneo e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo pelo teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

TABELA DE DADOS – AMOSTRA

Variáveis de Texto:

ID	Desabilitado	Endereço
1		R. Persona
2		R. Barão de Franca, S/N
3		R. 9 de Julho, 67
4		R. 7 de Setembro, 10
5		R. Esperança
6		R. das Mães, 20
7		R. 7 de Setembro
8		R. 21 de Abril
9		R. Persona
10		R. Esperança
11		R. Jardim

ID	Desabilitado	Endereço
12		R. 21 de Abril
13		R. São Geraldo
14		Av. Comercial
15		R. Nova Glória
16		R. Nova
17		R. Santa Luzia
18		R. Santa Luzia, esquina com a R. Jardim
19		Av. 4 de Outubro, esquina com a R. 7 de Setembro
20		Av. 4 de Outubro, esquina com a R. das Mães
21		R. Nova Glória, esquina com a Av. Comercial
22		Av. 4 de Outubro, esquina com a R. Persona
23		R. Ipiranga
24		R. Ipiranga, esquina com a Av. Comercial
25		R. da Independência
26		R. da Lavoura
27		R. São Salvador
28		R. Joana D'Arc
29		R. Boa Vista
30		R. dos Imigrantes
31		R. das Laranjeiras
32		R. 28 de Outubro
33		R. Dom Pedro II, 1
34		Av. Bom Jesus, 1
35		R. Belo Horizonte, Qd. 175
36		R. Ana Maria, Qd. 185
37		R. Dom Pedro II, Qd. 178
38		R. Belo Horizonte
39		R. Dom Pedro II, Qd. 177
40		Av. Sol Nascente
41		R. Irmã Celina, Qd. 161
42		R. Irmã Celina, Qd. 110
43		Av. Sol Nascente, Qd. 158
44		R. 23 de Outubro, Qd. 109
45		Av. Comercial, Qd. 108
46		R. 7 de Setembro, Qd. 173
47		Av. Bom Jesus, Casa 1
48		R. Dom Pedro II, Qd. 178
49		R. Belo Horizonte
50		R. Dom Pedro II, Qd. 177
51		Av. Sol Nascente
52		R. Irmã Celina, Qd. 161
53		R. Irmã Celina, Qd. 110
54		R. Nova Glória, Qd. 146, Lt. 21
55		R. Nova Glória, Qd. 135, Lt. 25
56		R. São Geraldo, Qd. 182, Lt. 9
57		R. São Geraldo, 19
58		R. São Geraldo, Qd. 182, Lt. 13
59		R. Nova, Qd. 13, Lt. 21
60		R. Nova, Qd. 3, Lt. 1
61		R. 3 Marias, Qd. 64, Lt. 12
62		R. Jardim, Qd. 62, Lt. 7
63		R. Jardim, Qd. 62, Lt. 11
64		R. Persona, Qd. 68, Lt. 17
65		R. Palmares

ID	Desabilitado	Endereço
66		R. dos Artistas, Qd. 6, Lt. 18
67		R. dos Artistas, Qd. 7, Lt. 9 (3 casas)
68		R. Ana Maria, Qd. 22, Lt. 4
69		R. da Paz, Qd. 178, Lt. 24
70		R. das Mães, Qd. 174, Lt. 23
71		R. da Paz, Qd. 107, Lt. 19 (Pç. Bifurcação)
72		R. 23 de Outubro, Qd. 112, Lt. 8
73		R. Dom Pedro II, Qd. 114, Lt. 9
74		R. Dom Pedro II, Qd. 131, Lt. 11
75		R. Dom Pedro II, Qd. 133, Lt. 24
76		R. Dom Pedro II, Qd. A, Lt. 14
77		R. Dom Pedro II, Qd.142A, Lt. 32

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Área privativa	Idade aparente	Proximidade a comércio	Proximidade a instrumentos públicos	Regularização	Valor do m²
1		290,00	150,00	26	3,00	3,00	0,00	2.679,00
2		300,00	145,00	15	1,00	1,00	0,00	3.000,00
3		360,00	150,00	18	2,00	2,00	0,00	1.933,00
4		310,00	154,00	11	1,00	1,00	0,00	2.208,00
5		330,00	200,00	17	3,00	4,00	0,00	2.450,00
6		320,00	210,00	20	1,00	1,00	0,00	1.667,00
7		300,00	240,00	20	2,00	1,00	0,00	1.375,00
8		317,00	210,00	15	4,00	4,00	0,00	2.071,00
9		320,00	180,00	19	5,00	5,00	0,00	1.611,00
10		332,00	260,00	29	4,00	4,00	0,00	1.231,00
11		325,00	230,00	25	2,00	5,00	0,00	1.174,00
12		290,00	210,00	15	3,00	3,00	0,00	952,00
13		350,00	270,00	24	2,00	5,00	0,00	1.185,00
14		326,00	170,00	15	4,00	4,00	0,00	2.235,00
15		360,00	230,00	16	2,00	5,00	0,00	1.435,00
16		328,00	110,00	30	3,00	3,00	0,00	2.864,00
17		310,00	150,00	22	2,00	5,00	0,00	2.267,00
18		360,00	240,00	30	3,00	3,00	0,00	1.208,00
19		340,00	170,00	21	5,00	5,00	0,00	2.118,00
20		350,00	190,00	13	3,00	3,00	0,00	1.631,00
21		330,00	210,00	20	5,00	5,00	0,00	1.571,00
22		280,00	160,00	10	2,00	3,00	0,00	1.813,00
23		310,00	220,00	20	3,00	3,00	0,00	1.273,00
24		320,00	140,00	24	1,00	1,00	0,00	2.000,00
25		360,00	162,00	16	2,00	2,00	0,00	1.543,00
26		345,00	175,00	19	1,00	1,00	0,00	1.371,00
27		372,00	180,00	24	2,00	2,00	0,00	1.444,00
28		320,00	191,00	27	2,00	2,00	0,00	1.414,00
29		340,00	205,00	14	1,00	1,00	0,00	1.463,00
30		345,00	168,00	15	2,00	2,00	0,00	1.339,00
31		366,00	154,00	17	1,00	1,00	0,00	1.364,00
32		356,00	188,00	19	2,00	2,00	0,00	1.383,00
33		290,00	150,00	26	3,00	3,00	1,00	2.179,00
34		300,00	145,00	15	1,00	1,00	1,00	2.500,00
35		360,00	150,00	18	2,00	2,00	1,00	1.433,00
36		310,00	154,00	11	1,00	1,00	1,00	1.708,00
37		330,00	200,00	17	4,00	4,00	1,00	1.950,00
38		320,00	210,00	20	1,00	1,00	1,00	1.167,00
39		300,00	240,00	20	3,00	1,00	1,00	875,00

40		317,00	210,00	15	1,00	4,00	1,00	1.571,00
41		320,00	180,00	19	2,00	5,00	1,00	1.111,00
42		332,00	260,00	29	1,00	4,00	1,00	731,00
43		325,00	230,00	25	4,00	5,00	1,00	674,00
44		290,00	210,00	15	2,00	3,00	1,00	452,00
45		350,00	270,00	24	1,00	5,00	1,00	685,00
46		326,00	170,00	15	4,00	4,00	1,00	1.735,00
47		360,00	230,00	16	5,00	5,00	1,00	935,00
48		310,00	200,00	18	2,00	1,00	1,00	1.708,00
49		330,00	210,00	11	5,00	4,00	1,00	1.950,00
50		320,00	240,00	17	3,00	1,00	1,00	1.167,00
51		300,00	210,00	20	5,00	1,00	1,00	875,00
52		317,00	180,00	20	4,00	4,00	1,00	1.571,00
53		320,00	260,00	15	5,00	5,00	1,00	1.611,00
54		300,00	220,00	20	4,00	2,00	1,00	882,00
55		300,00	180,00	20	4,00	2,00	1,00	1.133,00
56		300,00	145,00	15	3,00	2,00	1,00	1.310,00
57		360,00	300,00	15	3,00	2,00	1,00	600,00
58		300,00	210,00	10	3,00	2,00	1,00	1.000,00
59		300,00	205,00	15	3,00	4,00	1,00	912,00
60		300,00	200,00	10	3,00	4,00	1,00	1.150,00
61		300,00	155,00	10	2,00	2,00	1,00	1.258,00
62		327,00	190,00	15	2,00	2,00	1,00	1.211,00
63		300,00	169,00	15	2,00	2,00	1,00	1.243,00
64		300,00	178,00	10	2,00	2,00	1,00	1.202,00
65		300,00	145,00	10	2,00	2,00	1,00	1.552,00
66		300,00	180,00	15	4,00	3,00	1,00	1.078,00
67		300,00	250,00	15	4,00	2,00	1,00	740,00
68		300,00	223,00	15	3,00	2,00	0,00	785,00
69		300,00	245,00	10	1,00	2,00	0,00	898,00
70		300,00	188,00	10	2,00	2,00	1,00	1.160,00
71		300,00	167,00	10	3,00	2,00	0,00	1.257,00
72		300,00	198,00	10	1,00	2,00	0,00	1.005,00
73		300,00	165,00	5	2,00	2,00	0,00	1.236,00
74		300,00	213,00	10	2,00	2,00	0,00	1.009,00
75		300,00	225,00	10	3,00	2,00	0,00	733,00
76		253,00	120,00	10	3,00	2,00	0,00	1.208,00
77		300,00	217,00	10	2,00	2,00	0,00	691,00

ESTIMATIVAS DE VALORES

Imóvel avaliado 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de precisão
Valor mínimo	1.641,06	6,26%	
Valor médio	1.750,58	-	III
Valor máximo	1.860,11	6,26%	

Dados do imóvel avaliado:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	R. Nova Glória	-
Área total	350,00	Não
Área privativa	180,00	Não
Idade aparente	20,00	Não
Comércio	2,00	Não
Instrumento público	3,00	Não
Regularização	0,00	Não

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Autor:	Everton
Modelo:	Modelo 3
Data do modelo:	Segunda-feira, 29 de julho de 2024
Tipologia:	Apartamentos

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Variáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis	7
Variáveis utilizadas no modelo	7
Total de dados	77
Dados utilizados no modelo	77

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilita da
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel (em m²)	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade (em m²)	Sim
Idade aparente	Numérica	Quantitativa	Idade aparente do imóvel, diante do padrão construtivo, da idade real e do estado de conservação	Sim
Comércio	Numérica	Qualitativa (códigos alocados)	Proximidade a comércios (1: muito longe até 5: muito próximo)	Sim
Instrumento público	Numérica	Qualitativa (códigos alocados)	Proximidade a instrumentos públicos (1: muito longe até 5: muito próximo)	Sim
Regularização	Numérica	Dicotômica	0 para não regularizado; 1 para regularizado	Sim
Valor do m²	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m²)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS

Nome da variável	Valor mínimo	Valor máximo	Amplitude	Valor médio
Área total	253,00	372,00	119,00	318,56
Área privativa	110,00	300,00	190,00	195,05
Idade aparente	5,00	30,00	25,00	16,97
Proximidade a comércios	1,00	5,00	4,00	2,61
Proximidade a instrumentos públicos	1,00	5,00	4,00	2,71
Regularização	0,00	1,00	1,00	0,47
Valor do m²	452,00	3.000,00	2.548,00	1.417,05

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação	0,7149853 / 0,7149853
Coeficiente de determinação	0,5112040
Fisher - Snedecor	12,20
Significância do modelo (%)	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Distribuição dos resíduos	Curva normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO

Quantidade de outliers	4
% de outliers	5,19%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA

Fonte de variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrado médio	F
Explicada	11371728,129	6	1895288,021	12,202
Não explicada	10873261,663	70	155332,309	
Total	22244989,792	76		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO/FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média)

Valor do $m^2 = +11481,43021 - 139097,0899 / \text{Área total} - 1813,313532 * \ln(\text{Área privativa}) - 4081,222044 / \text{Idade aparente} + 139,2227939 / \text{Comércio} + 72,4941499 * \text{Instrumentos Públicos} - 199,0133816 * \text{Regularização}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores)

Variáveis	Transf.	t Obs.	Significância (%)
Área total	1/x	-0,62	53,92
Área privativa	$\ln(x)$	-7,50	0,00
Idade aparente	1/x	-2,09	3,99
Proximidade a comércios	1/x	0,74	46,32
Proximidade a instrumentos públicos	x	1,85	6,79
Situação fundiária	x	-2,14	3,61
Valor do m^2	y	7,38	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área total	x1	0,00	-0,22	0,41	-0,09	-0,23	0,15	-0,07
Área privativa	x2	-0,22	0,00	-0,16	-0,12	0,26	0,14	-0,61
Idade aparente	x3	0,41	-0,16	0,00	0,06	-0,24	-0,01	-0,15
Comércio	x4	-0,09	-0,12	0,06	0,00	-0,42	-0,12	0,09
Instrumentos públicos	x5	-0,23	0,26	-0,24	-0,42	0,00	0,02	0,04
Regularização	x6	0,15	0,14	-0,01	-0,12	0,02	0,00	-0,29
Valor do m^2	y	-0,07	-0,61	-0,15	0,09	0,04	-0,29	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS DE INFLUÊNCIA

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área total	x1	0,00	0,18	0,34	0,19	0,16	0,15	0,07
Área privativa	x2	0,18	0,00	0,18	0,03	0,27	0,05	0,67
Idade aparente	x3	0,34	0,18	0,00	0,05	0,07	0,12	0,24
Comércio	x4	0,19	0,03	0,05	0,00	0,44	0,06	0,09
Instrumentos públicos	x5	0,16	0,27	0,07	0,44	0,00	0,03	0,22
Situação fundiária	x6	0,15	0,05	0,12	0,06	0,03	0,00	0,25
Valor do m^2	y	0,07	0,67	0,24	0,09	0,22	0,25	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo/DP	DCook
1	2.679,00	2.022,85	656,15	24,4923%	1,664833	0,05485300
2	3.000,00	1.933,03	1.066,97	35,5657%	2,707206	0,12110000
3	1.933,00	1.997,06	-64,06	-3,3141%	-0,162543	0,00043900
4	2.208,00	1.739,85	468,15	21,2023%	1,187824	0,01933700
5	2.450,00	1.548,73	901,27	36,7867%	2,286789	0,03156800
6	1.667,00	1.358,43	308,57	18,5108%	0,782942	0,00994100
7	1.375,00	1.017,70	357,30	25,9854%	0,906569	0,01758800
8	2.071,00	1.399,36	671,64	32,4309%	1,704150	0,02105700
9	1.611,00	1.805,81	-194,81	-12,0923%	-0,494281	0,00298400
10	1.231,00	1.163,25	67,75	5,5033%	0,171890	0,00042200
11	1.174,00	1.461,33	-287,33	-24,4744%	-0,729037	0,00769600
12	952,00	1.297,61	-345,61	-36,3037%	-0,876914	0,00892000
13	1.185,00	1.194,35	-9,35	-0,7888%	-0,023716	0,00001000
14	2.235,00	1.794,64	440,36	19,7029%	1,117318	0,01034000
15	1.435,00	1.411,11	23,89	1,6646%	0,060610	0,00005800
16	2.864,00	2.661,76	202,24	7,0615%	0,513144	0,00938300
17	2.267,00	2.193,45	73,55	3,2444%	0,186619	0,00076000
18	1.208,00	1.284,78	-76,78	-6,3561%	-0,194818	0,00055100
19	2.118,00	1.955,48	162,52	7,6733%	0,412360	0,00246800
20	1.631,00	1.519,46	111,54	6,8387%	0,283008	0,00087600
21	1.571,00	1.550,20	20,80	1,3243%	0,052787	0,00003100
22	1.813,00	1.660,75	152,25	8,3979%	0,386314	0,00232800
23	1.273,00	1.312,22	-39,22	-3,0810%	-0,099515	0,00008300
24	2.000,00	2.127,67	-127,67	-6,3835%	-0,323937	0,00214200
25	1.543,00	1.829,17	-286,17	-18,5460%	-0,726083	0,00757400
26	1.371,00	1.709,79	-338,79	-24,7111%	-0,859606	0,01105800
27	1.444,00	1.735,60	-291,60	-20,1941%	-0,739880	0,00915900
28	1.414,00	1.586,18	-172,18	-12,1766%	-0,436861	0,00164700
29	1.463,00	1.340,24	122,76	8,3912%	0,311487	0,00143200
30	1.339,00	1.729,42	-390,42	-29,1572%	-0,990594	0,00878400
31	1.364,00	1.939,45	-575,45	-42,1887%	-1,460091	0,05111300
32	1.383,00	1.595,20	-212,20	-15,3431%	-0,538400	0,00302900
33	2.179,00	1.823,84	355,16	16,2993%	0,901145	0,01511000
34	2.500,00	1.734,02	765,98	30,6393%	1,943517	0,07596300
35	1.433,00	1.798,05	-365,05	-25,4744%	-0,926231	0,02028300
36	1.708,00	1.540,84	167,16	9,7869%	0,424135	0,00329400
37	1.950,00	1.338,11	611,89	31,3790%	1,552538	0,01793500
38	1.167,00	1.159,41	7,59	0,6502%	0,019253	0,00000600
39	875,00	795,48	79,52	9,0876%	0,201755	0,00079200
40	1.571,00	1.304,76	266,24	16,9472%	0,675526	0,01185700
41	1.111,00	1.648,56	-537,56	-48,3853%	-1,363944	0,02776400
42	731,00	1.068,66	-337,66	-46,1913%	-0,856734	0,02398000
43	674,00	1.227,51	-553,51	-82,1232%	-1,404414	0,02299500
44	452,00	1.121,80	-669,80	-148,1862%	-1,699477	0,02594300
45	685,00	1.064,94	-379,94	-55,4664%	-0,964028	0,04163800
46	1.735,00	1.595,63	139,37	8,0330%	0,353630	0,00126900
47	935,00	1.170,33	-235,33	-25,1692%	-0,597105	0,00677400
48	1.708,00	1.141,58	566,42	33,1629%	1,437176	0,02043400
49	1.950,00	1.111,73	838,27	42,9883%	2,126932	0,06182000
50	1.167,00	788,45	378,55	32,4377%	0,960485	0,01554700
51	875,00	1.019,06	-144,06	-16,4634%	-0,365509	0,00257000
52	1.571,00	1.547,89	23,11	1,4712%	0,058644	0,00002800
53	1.611,00	882,71	728,29	45,2071%	1,847871	0,04721600

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo/DP	DCook
54	882,00	1.014,15	-132,15	-14,9836%	-0,335315	0,00130500
55	1.133,00	1.378,03	-245,03	-21,6270%	-0,621720	0,00398700
56	1.310,00	1.713,70	-403,70	-30,8165%	-1,024291	0,01187200
57	600,00	472,60	127,40	21,2326%	0,323239	0,00337000
58	1.000,00	906,05	93,95	9,3949%	0,238375	0,00057700
59	912,00	1.230,78	-318,78	-34,9536%	-0,808827	0,00502900
60	1.150,00	1.139,51	10,49	0,9121%	0,026613	0,00000900
61	1.258,00	1.479,93	-221,93	-17,6412%	-0,563090	0,00333200
62	1.211,00	1.285,06	-74,06	-6,1158%	-0,187916	0,00022200
63	1.243,00	1.459,16	-216,16	-17,3905%	-0,548468	0,00190000
64	1.202,00	1.229,04	-27,04	-2,2495%	-0,068606	0,00003900
65	1.552,00	1.600,86	-48,86	-3,1481%	-0,123968	0,00019400
66	1.078,00	1.382,51	-304,51	-28,2475%	-0,772622	0,00394500
67	740,00	714,33	25,67	3,4686%	0,065126	0,00005600
68	785,00	1.132,19	-347,19	-44,2280%	-0,880919	0,00875000
69	898,00	918,36	-20,36	-2,2668%	-0,051649	0,00007200
70	1.160,00	1.129,93	30,07	2,5926%	0,076306	0,00004700
71	1.257,00	1.520,52	-263,52	-20,9642%	-0,668624	0,00438100
72	1.005,00	1.304,58	-299,58	-29,8086%	-0,760109	0,01040100
73	1.236,00	1.157,45	78,55	6,3553%	0,199307	0,00649800
74	1.009,00	1.102,55	-93,55	-9,2713%	-0,237356	0,00058100
75	733,00	979,96	-246,96	-33,6915%	-0,626605	0,00544100
76	1.208,00	2.033,69	-825,69	-68,3518%	-2,095009	0,23664800
77	691,00	1.068,81	-377,81	-54,6758%	-0,958611	0,00995600

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), em que k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), em que k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), em que k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não	

			avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável	sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para as referidas variáveis <i>per se</i> , de modo simultâneo e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo pelo teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

TABELA DE DADOS – AMOSTRA

Variáveis de Texto:

ID	Desabilitado	Endereço
1		R. Persona
2		R. Barão de Franca, S/N
3		R. 9 de Julho, 67
4		R. 7 de Setembro, 10
5		R. Esperança
6		R. das Mães, 20
7		R. 7 de Setembro
8		R. 21 de Abril
9		R. Persona
10		R. Esperança
11		R. Jardim
12		R. 21 de Abril
13		R. São Geraldo
14		Av. Comercial

ID	Desabilitado	Endereço
15		R. Nova Glória
16		R. Nova
17		R. Santa Luzia
18		R. Santa Luzia, esquina com a R. Jardim
19		Av. 4 de Outubro, esquina com a R. 7 de Setembro
20		Av. 4 de Outubro, esquina com a R. das Mães
21		R. Nova Glória, esquina com a Av. Comercial
22		Av. 4 de outubro, esquina com a R. Persona
23		R. Ipiranga
24		R. Ipiranga, esquina com a Av. Comercial
25		R. da Independência
26		R. da Lavoura
27		R. São Salvador
28		R. Joana D'Arc
29		R. Boa Vista
30		R. dos Imigrantes
31		R. das Laranjeiras
32		R. 28 de Outubro
33		R. Dom Pedro II, 1
34		Av. Bom Jesus, 1
35		R. Belo Horizonte, Qd. 175
36		R. Ana Maria, Qd. 185
37		R. Dom Pedro II, Qd. 178
38		R. Belo Horizonte
39		R. Dom Pedro II, Qd. 177
40		Av. Sol Nascente
41		R. Irmã Celina, Qd. 161
42		R. Irmã Celina, Qd. 110
43		Av. Sol Nascente, Qd. 158
44		R. 23 de Outubro, Qd. 109
45		Av. Comercial, Qd. 108
46		R. 7 de Setembro, Qd. 173
47		Avenida Bom Jesus, Casa, 1
48		R. Dom Pedro II, Qd. 178
49		R. Belo Horizonte
50		R. Dom Pedro II, Qd. 177
51		Av. Sol Nascente
52		R. Irmã Celina, Qd. 161
53		R. Irmã Celina, Qd. 110
54		R. Nova Glória, Qd. 146, Lt. 21
55		R. Nova Glória, Qd. 135, Lt. 25
56		R. São Geraldo, Qd. 182, Lt. 9
57		R. São Geraldo, 19
58		R. São Geraldo, Qd. 182, Lt. 13
59		R. Nova, Qd. 13, Lt. 21
60		R. Nova, Qd. 3, Lt. 1
61		R. 3 Marias, Qd. 64, Lt. 12
62		R. Jardim Qd. 62, Lt. 7
63		R. Jardim Qd. 62, Lt. 11
64		R. Persona, Qd. 68, Lt. 17
65		R. Palmares
66		R. dos Artistas, Qd. 6, Lt. 18
67		R. dos Artistas, Qd. 7, Lt. 9 (3 casas)
68		R. Ana Maria, Qd. 22, Lt. 4

ID	Desabilitado	Endereço
69		R. da Paz, Qd. 178, Lt. 24
70		R. das Mães, Qd. 174, Lt. 23
71		R. da Paz, Qd. 107, Lt. 19 (Pç. Bifurcação)
72		R. 23 de Outubro, Qd. 112, Lt. 8
73		R. Dom Pedro II, Qd. 114, Lt. 9
74		R. Dom Pedro II, Qd. 131, Lt. 11
75		R. Dom Pedro II, Qd. 133, Lt. 24
76		R. Dom Pedro II, Qd. A, Lt. 14
77		R. Dom Pedro II, Qd.142A, Lt. 32

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Área privativa	Idade aparente	Proximidade a comércios	Proximidade a instrumentos públicos	Regularização	Valor do m²
1		290,00	150,00	26	3,00	3,00	0,00	2.679,00
2		300,00	145,00	15	1,00	1,00	0,00	3.000,00
3		360,00	150,00	18	2,00	2,00	0,00	1.933,00
4		310,00	154,00	11	1,00	1,00	0,00	2.208,00
5		330,00	200,00	17	3,00	4,00	0,00	2.450,00
6		320,00	210,00	20	1,00	1,00	0,00	1.667,00
7		300,00	240,00	20	2,00	1,00	0,00	1.375,00
8		317,00	210,00	15	4,00	4,00	0,00	2.071,00
9		320,00	180,00	19	5,00	5,00	0,00	1.611,00
10		332,00	260,00	29	4,00	4,00	0,00	1.231,00
11		325,00	230,00	25	2,00	5,00	0,00	1.174,00
12		290,00	210,00	15	3,00	3,00	0,00	952,00
13		350,00	270,00	24	2,00	5,00	0,00	1.185,00
14		326,00	170,00	15	4,00	4,00	0,00	2.235,00
15		360,00	230,00	16	2,00	5,00	0,00	1.435,00
16		328,00	110,00	30	3,00	3,00	0,00	2.864,00
17		310,00	150,00	22	2,00	5,00	0,00	2.267,00
18		360,00	240,00	30	3,00	3,00	0,00	1.208,00
19		340,00	170,00	21	5,00	5,00	0,00	2.118,00
20		350,00	190,00	13	3,00	3,00	0,00	1.631,00
21		330,00	210,00	20	5,00	5,00	0,00	1.571,00
22		280,00	160,00	10	2,00	3,00	0,00	1.813,00
23		310,00	220,00	20	3,00	3,00	0,00	1.273,00
24		320,00	140,00	24	1,00	1,00	0,00	2.000,00
25		360,00	162,00	16	2,00	2,00	0,00	1.543,00
26		345,00	175,00	19	1,00	1,00	0,00	1.371,00
27		372,00	180,00	24	2,00	2,00	0,00	1.444,00
28		320,00	191,00	27	2,00	2,00	0,00	1.414,00
29		340,00	205,00	14	1,00	1,00	0,00	1.463,00
30		345,00	168,00	15	2,00	2,00	0,00	1.339,00
31		366,00	154,00	17	1,00	1,00	0,00	1.364,00
32		356,00	188,00	19	2,00	2,00	0,00	1.383,00
33		290,00	150,00	26	3,00	3,00	1,00	2.179,00
34		300,00	145,00	15	1,00	1,00	1,00	2.500,00
35		360,00	150,00	18	2,00	2,00	1,00	1.433,00
36		310,00	154,00	11	1,00	1,00	1,00	1.708,00
37		330,00	200,00	17	4,00	4,00	1,00	1.950,00
38		320,00	210,00	20	1,00	1,00	1,00	1.167,00
39		300,00	240,00	20	3,00	1,00	1,00	875,00
40		317,00	210,00	15	1,00	4,00	1,00	1.571,00
41		320,00	180,00	19	2,00	5,00	1,00	1.111,00
42		332,00	260,00	29	1,00	4,00	1,00	731,00

ID	Desabilitado	Área total	Área privativa	Idade aparente	Proximidade a comércio	Proximidade a instrumentos públicos	Regularização	Valor do m²
43		325,00	230,00	25	4,00	5,00	1,00	674,00
44		290,00	210,00	15	2,00	3,00	1,00	452,00
45		350,00	270,00	24	1,00	5,00	1,00	685,00
46		326,00	170,00	15	4,00	4,00	1,00	1.735,00
47		360,00	230,00	16	5,00	5,00	1,00	935,00
48		310,00	200,00	18	2,00	1,00	1,00	1.708,00
49		330,00	210,00	11	5,00	4,00	1,00	1.950,00
50		320,00	240,00	17	3,00	1,00	1,00	1.167,00
51		300,00	210,00	20	5,00	1,00	1,00	875,00
52		317,00	180,00	20	4,00	4,00	1,00	1.571,00
53		320,00	260,00	15	5,00	5,00	1,00	1.611,00
54		300,00	220,00	20	4,00	2,00	1,00	882,00
55		300,00	180,00	20	4,00	2,00	1,00	1.133,00
56		300,00	145,00	15	3,00	2,00	1,00	1.310,00
57		360,00	300,00	15	3,00	2,00	1,00	600,00
58		300,00	210,00	10	3,00	2,00	1,00	1.000,00
59		300,00	205,00	15	3,00	4,00	1,00	912,00
60		300,00	200,00	10	3,00	4,00	1,00	1.150,00
61		300,00	155,00	10	2,00	2,00	1,00	1.258,00
62		327,00	190,00	15	2,00	2,00	1,00	1.211,00
63		300,00	169,00	15	2,00	2,00	1,00	1.243,00
64		300,00	178,00	10	2,00	2,00	1,00	1.202,00
65		300,00	145,00	10	2,00	2,00	1,00	1.552,00
66		300,00	180,00	15	4,00	3,00	1,00	1.078,00
67		300,00	250,00	15	4,00	2,00	1,00	740,00
68		300,00	223,00	15	3,00	2,00	0,00	785,00
69		300,00	245,00	10	1,00	2,00	0,00	898,00
70		300,00	188,00	10	2,00	2,00	1,00	1.160,00
71		300,00	167,00	10	3,00	2,00	0,00	1.257,00
72		300,00	198,00	10	1,00	2,00	0,00	1.005,00
73		300,00	165,00	5	2,00	2,00	0,00	1.236,00
74		300,00	213,00	10	2,00	2,00	0,00	1.009,00
75		300,00	225,00	10	3,00	2,00	0,00	733,00
76		253,00	120,00	10	3,00	2,00	0,00	1.208,00
77		300,00	217,00	10	2,00	2,00	0,00	691,00

ESTIMATIVAS DE VALORES

Imóvel avaliado 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de precisão
Valor mínimo	1.421,50	8,38%	
Valor médio	1.551,57	-	III
Valor máximo	1.681,64	8,38%	

Dados do imóvel avaliado:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	R. Nova Glória	-
Área total	350,00	Não
Área privativa	180,00	Não
Idade aparente	20,00	Não
Comércio	2,00	Não
Instrumento público	3,00	Não
Regularização	1,00	Não