

Origem formal e informal dos parcelamentos do solo e sua relação com o tamanho médio de lotes em Sapiranga/RS

Daniel Trindade Paim

Renato Tibiriçá de Saboya

Resumo

O presente artigo investiga a relação entre a origem dos parcelamentos, formais e informais, do solo e o tamanho médio dos lotes no município gaúcho de Sapiranga, desde os princípios de sua urbanização. Mesmo considerada como cidade de pequeno porte, Sapiranga destaca-se regionalmente na Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA) pela expressiva quantidade de parcelamentos do solo. A pesquisa que deu origem a este artigo, que se valeu de uma abordagem quantitativa e descritiva, abrange seis períodos, definidos com base nas alterações do perímetro urbano: 1920/30-1955; 1956-1976; 1977-1986; 1987-1999; 2000-2011 e 2012-2019/2022. Os resultados demonstram haver uma sutil tendência apontando que, quanto mais informal a ocupação, menor tende a ser a metragem dos lotes. Ou seja, tem-se aqui uma dinâmica fundiária que relaciona informalidade e maior fragmentação do solo.

Palavras-chave | Dinâmica fundiária; parcelamento do solo; Sapiranga; tamanho médio de lotes.

Classificação JEL | O18 R14 R58.

Formal and informal origins of land subdivisions and their relationship with average plot size in Sapiranga/RS

Abstract

This article investigates the relationship between the origins of formal and informal land subdivisions and the average plot size in the municipality of Sapiranga, in the state of Rio Grande do Sul, since the early days of its urbanisation. Although considered a small town, Sapiranga stands out regionally within the Porto Alegre Metropolitan Region (RMPA) due to the significant number of land subdivisions. The research that gave rise to this article, which employed a quantitative and descriptive approach, covers six periods, defined on the basis of

changes to the urban boundary: 1920/30–1955; 1956–1976; 1977–1986; 1987–1999; 2000–2011 and 2012–2019/2022. The results demonstrate a subtle trend suggesting that the more informal the occupation, the smaller the plot size tends to be. In other words, there is a land-use dynamic here that links informality with greater land fragmentation.

Keywords | Average plot size; land dynamics; land subdivision; Sapiranga.

JEL Classification | O18 R14 R58.

Origen formal y informal de la parcelación del suelo y su relación con el tamaño medio de las parcelas en Sapiranga/RS

Resumen

El presente artículo analiza la relación entre el origen de las parcelaciones, tanto formales como informales, y el tamaño medio de las parcelas en el municipio de Sapiranga, en el estado de Rio Grande do Sul, desde los inicios de su urbanización. Aunque se considera una ciudad de pequeño tamaño, Sapiranga destaca a nivel regional en la Región Metropolitana de Porto Alegre (RMPA) por el elevado número de parcelaciones. La investigación que dio origen a este artículo, que se basó en un enfoque cuantitativo y descriptivo, abarca seis períodos, definidos en función de las modificaciones del perímetro urbano: 1920/30-1955; 1956-1976; 1977-1986; 1987-1999; 2000-2011 y 2012-2019/2022. Los resultados muestran una sutil tendencia que indica que, cuanto más informal es la ocupación, menor tiende a ser la superficie de las parcelas. Es decir, se observa aquí una dinámica del suelo que relaciona la informalidad con una mayor fragmentación del terreno.

Palabras clave | Dinámica de la propiedad de la tierra; parcelación del suelo; Sapiranga; tamaño medio de las parcelas.

Clasificación JEL | O18 R14 R58.

Introdução

No Brasil, o processo de urbanização intensificou-se a partir da década de 1950, quando a taxa de urbanização cresceu de 26,35 % em 1940 para 68,86% em 1980 (Maricato, 1996; Santos, 1993). Esse crescimento populacional acelerado, sobretudo nas regiões metropolitanas, auxiliou a intensificar desafios para essas áreas, como violência, poluição e favelização (Silva, 2010), refletindo dinâmicas socioeconômicas do sistema capitalista que geraram intensa demanda por moradia e terra urbanizada.

A expansão urbana resultante desse contexto ocorre tanto pela ocupação de áreas vazias quanto pela consolidação de assentamentos informais em zonas periféricas e rurais, incluindo sítios e chácaras usados para recreação (Gonçalves, 2002; Stifelman e Garcez, 2005; Zacchi, 2012). Para atender essa demanda habitacional, surgem

parcelamentos do solo que podem ser formais e dotados de infraestrutura, ou informais, caracterizados por assentamentos irregulares, clandestinos e sem atendimento adequado aos serviços públicos (Barreiros e Abiko, 1998; Rolnik, 2015).

A desigualdade na distribuição de renda no Brasil influencia diretamente o mercado fundiário, excluindo grande parte da população do acesso à terra regular, que, por sua vez, é mais cara e burocraticamente difícil de obter (Barreiros e Abiko, 1998). Assim, a cidade passa a ser marcada por um dualismo entre áreas legais e ilegais.

A legislação que criminaliza o parcelamento irregular e regula a produção dos lotes formais é importante para o controle urbano, mas também pode reforçar exclusões sociais e moldar uma cidade idealizada, muitas vezes distante da realidade de grande parte da população (Rolnik, 1997). Essa divisão cria territórios legais e ilegais, onde os espaços informais apresentam traçados irregulares, ocupações espontâneas e carência de infraestrutura, gerando assentamentos precários que não atendem às condições mínimas de habitabilidade (Maricato, 2014; Cardoso, 2016).

Apesar da ampla produção acadêmica voltada aos parcelamentos formais e seus efeitos sobre o território urbano (Gonçalves, 2002; Silva e Polidori, 2008; Strohaecker, 2005; Zacchi, 2012), os estudos sobre ocupações informais ainda são escassos. A dificuldade de mapeamento, especialmente diante da ausência de dados por parte dos municípios, limita a sistematização e a análise integrada entre processos formais e informais (Denaldi, 2022).

Nos últimos anos, pesquisas voltadas às regiões metropolitanas buscam caracterizar a estrutura desses assentamentos informais para subsidiar processos de regularização e intervenções adequadas, ressaltando a necessidade de abordagens específicas para cada contexto urbano (Cardoso, 2016; Chaer et al., 2022; Denaldi, 2022; Krause et al., 2022; Petrarolli, Denaldi e Krause, 2022).

Este estudo tem como o município de Sapiranga-RS, cuja relevância regional se evidencia pela expressiva quantidade de parcelamentos do solo desde os anos 2000. Segundo dados da Infraestrutura Estadual de Dados Espaciais - RS (IEDE), a cidade ocupa, de forma contínua, a segunda posição em número de parcelamentos do solo entre os municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA).

A posição estratégica de Sapiranga, próxima à Serra Gaúcha e ao litoral norte do estado, favorece o turismo e contribui para a valorização do solo urbano. Embora classificada como cidade de pequeno porte, com 75.648 habitantes (IBGE, 2022), exerce influência regional relevante, o que pode explicar parte de seu crescimento e uma possível relação hierárquica no contexto metropolitano.

O presente estudo objetiva analisar os parcelamentos do solo segundo suas origens, formais (regulares e regularizados) e informais (irregulares e clandestinos), e verificar suas possíveis relações com o tamanho médio dos lotes na estruturação do território quando analisada a urbanização da cidade desde a sua formação até a atualidade.

Dinâmicas Fundiárias: entre o formal e o informal

A compreensão dos elementos morfológicos que estruturam o espaço urbano, como os lotes e arruamentos, pode ser enriquecida por estudos voltados à análise das formas de parcelamento do solo, como loteamentos (Gonçalves, 2002; Guerra et al., 2018; Santos e Oliveira Junior, 2014; Silva e Polidori, 2008; Strohaecker, 2005) ou condomínios (Zacchi, 2012), além dos aspectos legais que permeiam esses processos (Ugalde, 2002).

A atuação do Estado no ordenamento urbano frequentemente reflete os interesses de grupos dominantes, que influenciam decisões sobre o uso do solo, mudanças legislativas, localização de infraestruturas e até mesmo processos de mudanças de uso da terra (Gonçalves, 2002; Santana, 2017; Zacchi, 2012). Essas estratégias aparecem tanto em grandes cidades como em pequenos municípios, resultando em distintas dinâmicas de produção do espaço urbano.

A localização dos parcelamentos, por sua vez, configura um dos principais fatores estruturantes da cidade. Por exemplo, enquanto loteamentos costumam ser lançados de forma fragmentada no espaço urbano de Pelotas-RS, conjuntos habitacionais tendem a se concentrar em áreas mais compactas, embora essa lógica possa se inverter dependendo do contexto local (Silva e Polidori, 2008). Em geral, a periferação é recorrente, muitas vezes orientada pelo valor da terra e por mecanismos de segregação socioespacial, como ocorre com loteamentos fechados e condomínios (Santos e Oliveira Junior, 2014).

Nesse cenário, é comum a atuação conjunta entre proprietários fundiários e promotores imobiliários, combinando recursos, reconhecimento técnico e acesso à terra para viabilizar novos empreendimentos. Por vezes, são estabelecidos acordos entre investidores para promover o interesse e a valorização de determinadas regiões, inclusive por meio de investimentos cruzados em áreas periféricas ou de difícil aprovação (Santos e Oliveira Junior, 2014). Tais estratégias frequentemente precedem pressões pela ampliação dos perímetros urbanos, o que acarreta a criação de vazios e a disseminação de áreas urbanizadas sem infraestrutura (Guerra et al., 2018; Ugalde, 2002).

Os agentes do mercado fundiária se valem de táticas diversas para maximizar lucros: adquirem ações de empresas em áreas visadas, pressionam a extensão de serviços públicos, valorizam setores específicos por meio de construções planejadas e retêm lotes bem localizados para futura comercialização (Strohaecker, 2005). Isso contribui para a elevação do preço da terra em áreas centrais, ao mesmo tempo em que reforça a marginalização de quem não pode pagar por terrenos formalizados, empurrando parte da população para a informalidade.

A diferença entre parcelamentos formais e informais também se expressa na dimensão dos lotes resultantes, o que reflete tanto nas condicionantes legais quanto nas estratégias de viabilidade fundiária. Enquanto os parcelamentos formais tendem a seguir os parâmetros mínimos legais, os assentamentos informais, por sua vez, frequentemente apresentam lotes com áreas inferiores aos padrões exigidos, resultado da ausência de controle técnico e da tentativa de tornar os terrenos mais acessíveis à população de baixa renda (Cardoso, 2016; Carvalho, 2001; Rolnik, 1997).

Em estudos sobre ocupações irregulares em cidades como Belo Horizonte, Recife e São Paulo, observa-se que os lotes informais costumam ser menores, com geometrias irregulares e aproveitamento densificado do solo (Fernandes, 2007; Souza, 2001). Essa diferenciação morfológica não apenas revela a precariedade da urbanização em contextos informais, como também reforça padrões de desigualdade no acesso ao solo urbano regularizado.

A promulgação da Lei Federal nº 6.766/1979, ao estabelecer diretrizes para parcelamento do solo urbano, também elevou as exigências legais, contribuindo indiretamente para o avanço da informalidade em diversos contextos urbanos (Maricato, 1995, 2014; Rolnik, 1997). Em municípios como Rio Brando do Sul (PR), por exemplo, a partir de 1979 houve uma redução nas aprovações formais e um crescimento de loteamentos clandestinos, que transferiram os encargos da urbanização para os próprios moradores e, mais tarde, para o poder público (Fayad, 2018).

Conforme dados do IBGE (2017), mais de 3.000 municípios brasileiros apresentavam loteamentos irregulares ou clandestinos, além de ocupações por movimentos de moradia, favelas, palafitas e outros tipos de assentamentos precários. Tais áreas, frequentemente localizadas em zonas frágeis ou restritas, compartilham deficiências como infraestrutura precária (especialmente saneamento), edificações inadequadas, vulnerabilidade social e riscos ambientais.

A categorização desses assentamentos varia: loteamentos irregulares costumam ter algum grau de registro ou reconhecimento técnico, enquanto os clandestinos dependem, na maioria das vezes ocorrem espontaneamente, por invasões de terras, sem qualquer consulta ou conhecimento do poder público, carecendo de denúncias ou ações fiscalizatórias para serem identificados (Holston, 1993; Cardoso, 2016). Em comum, ambos revelam a precariedade da urbanização como uma de suas principais marcas.

Esses núcleos são reconhecidos como aglomerados subnormais, áreas urbanizadas de forma irregular, muitas vezes em terrenos impróprios e sem acesso adequado a serviços básicos (IBGE, 2017). Embora recebam denominações diversas conforme a região (vilas, invasões, palafitas etc.), compartilham a informalidade como elemento estruturante (Feitosa et al., 2022). Nesse contexto, a Lei nº 13.465/2017 introduziu o conceito de núcleo urbano informal (NUI), reconhecendo como tal os

assentamentos à margem da legalidade, independentemente do grau anterior de conformidade jurídica.

A identificação desses núcleos depende da capacidade de fiscalização municipal e de metodologias adequadas, variando entre inspeções técnicas e denúncias espontâneas (Cardoso, 2016). A complexidade do fenômeno reforça a necessidade de articulação entre planejamento urbano, política fundiária e instrumentos legais que possibilitem maior justiça social.

Método

A pesquisa adotou uma abordagem descritiva e quantitativa, fundamentada em métodos aplicados a estudos sobre parcelamentos do solo, adaptados conforme as particularidades de cada assentamento. O objetivo foi identificar elementos que evidenciam possíveis padrões ou tendências existentes nesses parcelamentos do solo.

Origem dos parcelamentos e sua representação espacial

A classificação da origem dos parcelamentos foi definida a partir da forma como o território foi ocupado, se formal ou informal. A formalidade relaciona-se aos parcelamentos aprovados e estruturados, implantados segundo normas urbanísticas e legais ou regularizados, mesmo que tenham surgido de forma clandestina ou irregular.

Os informais foram categorizados em irregulares e clandestinos. Os irregulares são aqueles com alguma tramitação ou aprovação prévia, mas que não concluíram a regularização e acabaram consolidados à margem da lei. Enquanto os clandestinos, definidos com base no IBGE (2017) e autores como Chaer et al. (2022), Denaldi (2022), Feitosa et al. (2022), Krause et al. (2022) e Petrarolli, Denaldi e Krause (2022), são ocupações espontâneas, com divisão visível da terra, entretanto sem qualquer aval do poder público.

Os mapas elaborados representaram os parcelamentos conforme os processos de divisão do solo em cada período, mesmo quando localizados fora do perímetro urbano vigente. Os regulares foram representados em amarelo; os informais (irregulares e clandestinos), em vermelho; e os regularizados, após a efetivação da legalização, em marrom. A consolidação considerou, para os formais regulares, a data de recebimentos das obras, para os formais regularizados, a data de registro e, para os informais clandestinos ou irregulares, a data de ocupação física ou registros municipais disponíveis de sua comprovação.

Períodos analíticos

As análises foram organizadas em seis períodos, conforme alterações do perímetro urbano, desde o primeiro mapa de urbanização (1920/30) até a última revisão em 2022. Os recortes temporais foram: 1920/1930 a 1955; 1956-1976; 1977-1986; 1987-1999; 2000-2011; e 2012-2019/2022. A última etapa corresponde ao Plano Diretor de 2019 (Sapiranga, 2019) e à Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo de 2022 (Sapiranga, 2022).

Critérios de quantificação dos lotes

A análise da área dos lotes considerou três parâmetros: menor lote, maior lote e média ponderada. Esta última foi calculada para cada período analisado, considerando todos os parcelamentos realizados nesse intervalo de tempo, e foi ponderada de acordo com o número de lotes de cada parcelamento, somando-se os produtos entre a média individual e a quantidade de lotes de cada parcelamento, por fim, divide-se esse total pelo número geral de lotes. Nos assentamentos formais (regulares ou regularizados) e nos informais irregulares, as informações foram obtidas a partir de projetos aprovados ou arquivados pelo município. Já nos assentamentos informais clandestinos, os dados foram estimados por imagens de satélite e levantamento in loco.

Resultados

Ao longo de todos os períodos analisados, foram identificados 253 parcelamentos do solo, classificados conforme sua origem, formal ou informal, e organizados por faixa temporal. A tabela 1 apresenta a distribuição desses casos por período, bem como o total consolidado.

Tabela 1 – Quantidade de parcelamentos formais e informais do solo, separados conforme período, quantitativo numérico e em porcentagem

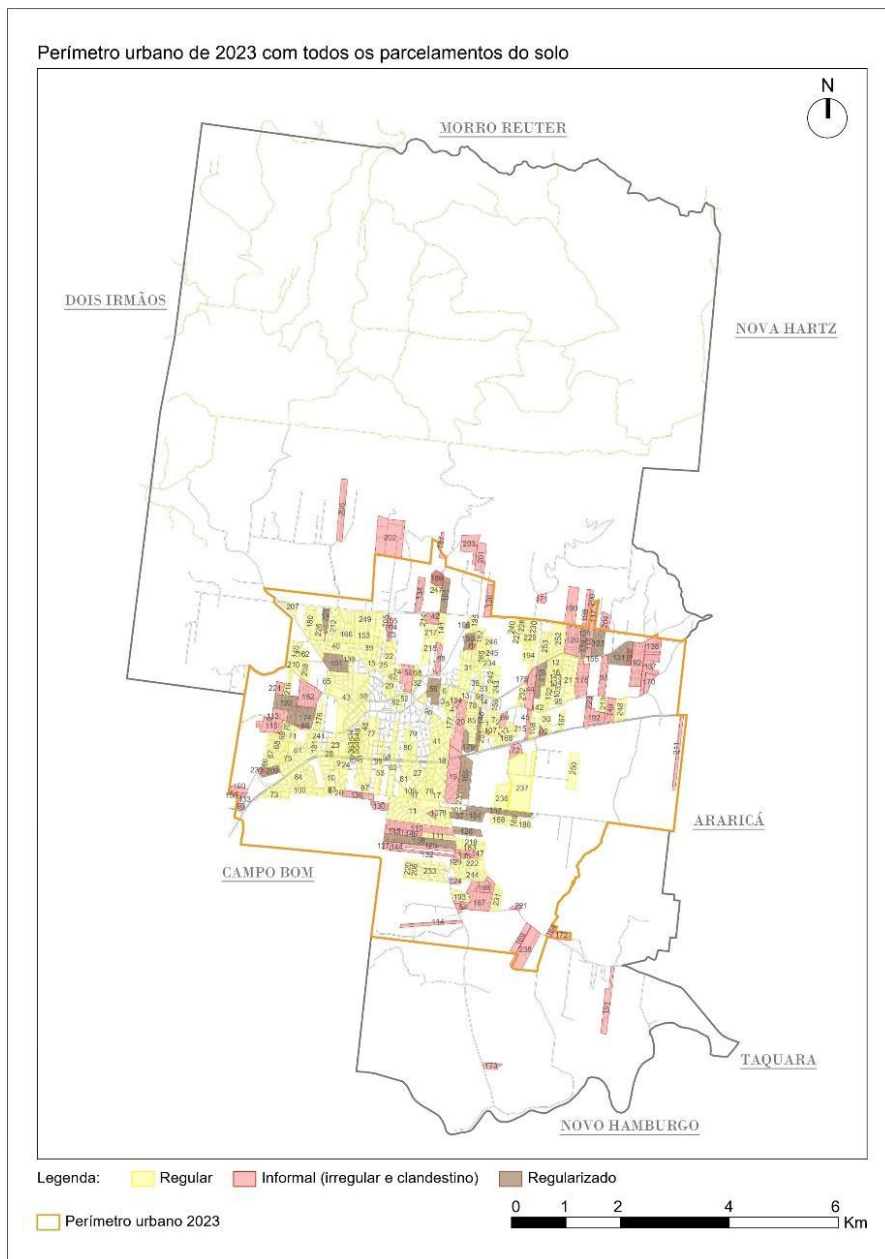
Período de análise	Formal (Regular) - unidades	Informal (Irregular) - unidades	Informal (Clandestino) - unidades	Total	Formal (Regular)	Informal (Irregular)	Informal (Clandestino)
1920/30 a 1955	19	2	0	21	90,48 %	9,52 %	0,00 %
1956 a 1976	41	6	4	51	80,39 %	11,76 %	7,84 %
1977 a 1986	25	4	10	39	64,10 %	10,26 %	25,64 %
1987 a 1999	10	30	10	50	20,00 %	60,00 %	20,00 %
2000 a 2011	16	10	11	37	43,24 %	27,03 %	29,73 %
2012 a 2019/22	40	5	10	55	72,73 %	9,09 %	18,18 %
Total	151	57	45	253	59,68 %	22,53 %	11,79 %

Fonte: Autoral, 2025.

Nota: Dados compilados de arquivos municipais e cadastrais de Sapiranga, documentos oficiais, imagens de satélites e levantamentos in loco.

A partir da identificação dos parcelamentos do solo em cada período, buscou-se observar possíveis alterações na dinâmica de ocupação do território ao longo do tempo. Para oferecer uma visão abrangente da estruturação urbana em Sapiranga, a Figura 1 reúne todos os assentamentos mapeados desde os primeiros registros de urbanização.

Figura 1 – Mapa de 2023 com a representação dos parcelamentos do solo de Sapiranga

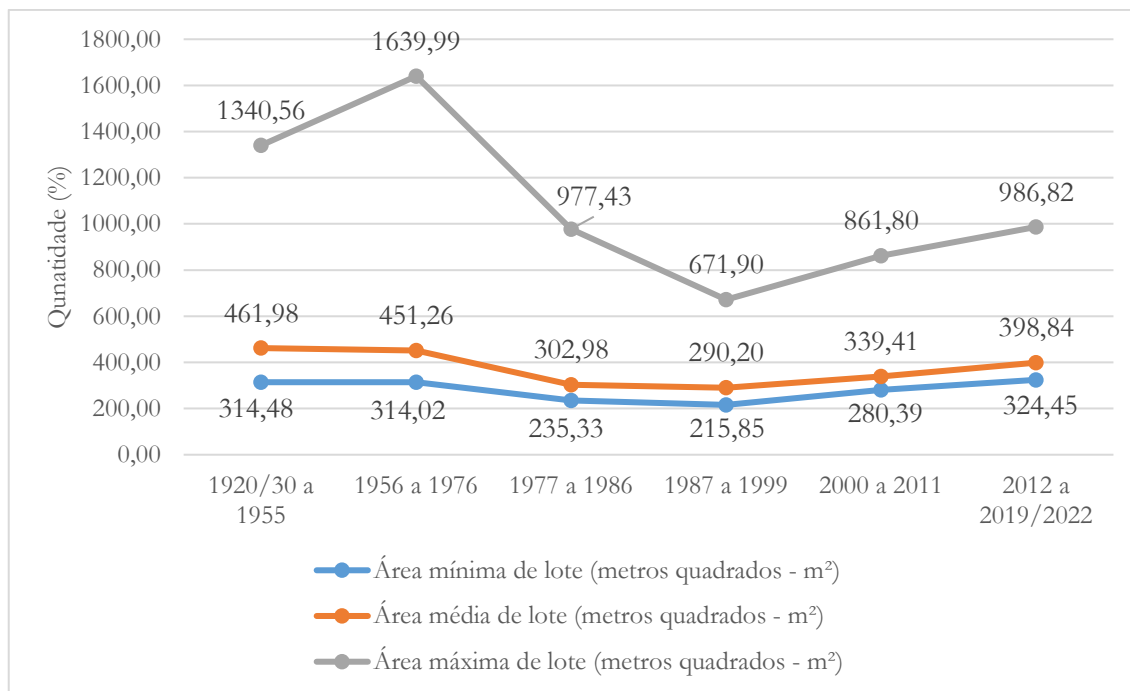


Fonte: Elaboração e análise: autoral, 2024.

Nota: Exemplificação da representação espacial conforme sua origem: regulares e regularizados; irregulares e clandestinos.

As análises apontam uma sutil relação entre o tamanho médio dos lotes e a origem dos parcelamentos, quando formais ou informais. É possível visualizar como ocorre essa tendência ao longo dos anos na Figura 2.

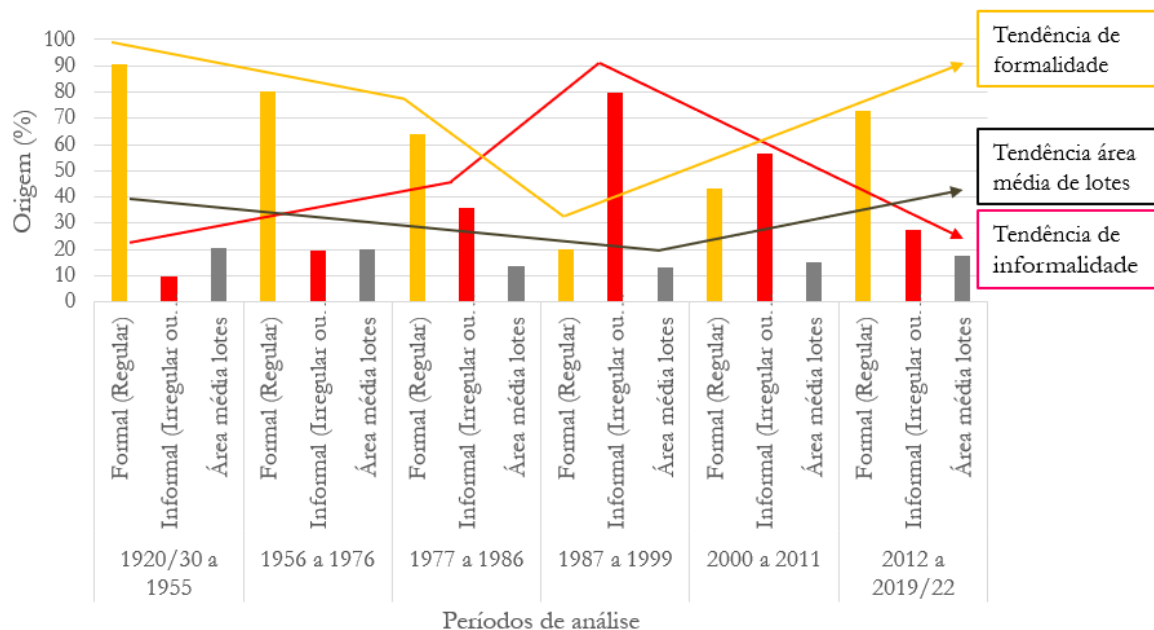
Figura 2 – Tamanho médio de lotes nos períodos analisados



Fonte: Elaboração e análise: autoral, 2024.

A partir dos anos 2000, observa-se um aumento gradual da regularidade dos parcelamentos do solo em Sapiranga, acompanhado pela elevação do tamanho médio dos lotes produzidos. A Figura 3 ilustra essa relação, evidenciando, por meio da linha de tendência (em preto), como a formalização dos assentamentos acompanha o crescimento dos lotes ao longo dos diferentes períodos analisados.

Figura 3 – Relação da quantidade (em percentual) de parcelamentos do solo formais e informais com a área de lotes, por período analisado



Fonte: Elaboração e análise: autoral, 2024.

A análise dos gráficos mostra que, nos períodos em que a informalidade apresentou tendência de crescimento, atingindo o ápice em 1999, houve também uma leve redução na área média dos lotes disponíveis. Isso indica que o tamanho médio dos lotes pode estar relacionado à origem dos assentamentos: quanto mais prevalente a informalidade, menores tendem a ser as áreas disponíveis para comercialização.

Considerações finais

A Lei nº 6.766/79, ao dificultar o acesso à terra regular, colaborou em parte para o avanço de loteamentos clandestinos e irregulares, cujas consequências recaem sobre o poder público, que posteriormente assume os encargos de infraestrutura desses assentamentos (Fayad, 2018; Maricato, 2014; Rolnik, 2015), os quais geralmente são marcados pela ausência de serviços básicos, precariedade construtiva, vulnerabilidade ambiental, violência urbana e alta densidade populacional.

Tais estudos reforçam que a informalidade ocorreria com maior intensidade a partir da lei federal de parcelamento do solo em 1979. Por consequência, o tamanho dos lotes tenderia a diminuir, muito provavelmente em função do preço da terra. Entretanto, os resultados encontrados apontam que, nos últimos anos, começa a surgir uma maior formalidade dos parcelamentos do solo, seja por novos empreendimentos regulares ou regularizados.

Nos últimos anos, observa-se uma tendência de aumento da formalidade nos parcelamentos, acompanhada por uma redução relativa dos assentamentos informais. Ainda assim, nota-se uma correlação sutil entre a informalidade e o tamanho de lotes: quanto maior a informalidade, menores tendem a ser as áreas médias disponíveis, o que reforça a hipótese de haver influência da origem do assentamento sobre a forma urbana, mais especificamente o tamanho dos lotes.

No entanto, é possível também que essa relação possa ser resultado de outros fatores, indicando que não necessariamente a informalidade diminui à medida que a formalidade aumenta, mas sim, que possa ser produzida por outros elementos não captados neste estudo, como a renda ou a vinda de pessoas que antes não eram atendidas pelos parcelamentos do solo existentes.

A partir de 1998, ano do primeiro processo de regularização fundiária no município, esse movimento de formalização se intensifica, indicando maior adesão ao controle urbanístico e às exigências legais. Desde então, parcelamentos formais tornam-se mais frequentes, enquanto assentamentos informais tornam-se menos recorrentes. Esse cenário pode estar relacionado a um aprimoramento das ações de fiscalização e aplicação da legislação urbana, embora ainda persistam ocupações irregulares, sobretudo em zonas rurais e áreas periféricas, onde o controle segue limitado. Este estudo indica uma possível correlação entre a origem dos assentamentos e o tamanho médio dos lotes: quanto mais informal a ocupação, menor tende a ser essa metragem, sugerindo uma dinâmica fundiária que relaciona a precariedade e a fragmentação do solo. A consolidação de metodologias e ferramentas que viabilizem o levantamento de informações sobre assentamentos precários pode ser um avanço importante para o campo, sobretudo considerando que os critérios para identificar essas ocupações costumam demandar análises específicas e diferenciadas.

Entender como se dá a escolha das áreas destinadas ao parcelamento, especialmente na expansão horizontal dos municípios, pode contribuir para apontar tendências territoriais e antecipar padrões de ocupação. Ao mesmo tempo, investigar a atuação dos agentes envolvidos no processo fundiário permite refletir sobre quais políticas públicas seriam mais eficazes no enfrentamento da informalidade e no direcionamento do planejamento regional e urbano.

A escassez de dados consolidados dificulta a definição de prioridades de intervenção, mas estudos que cruzem a origem do parcelamento com a configuração morfológica dos lotes oferecem um caminho promissor para compreender a lógica fundiária e orientar ações mais precisas.

Referências

BARREIROS, M. A. F. A lei federal de parcelamento do solo (Lei 6766/79) e sua influência no ordenamento da expansão urbana: estudos de casos no

município de Mogi das Cruzes. 1998. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/USP, São Paulo, 1998.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Diário Oficial da União. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 20 dez. 1979.

CARDOSO, A. L. Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos. *In:* MORAIS, M. P.; KRAUSE, C.; LIMA NETO, V. (Org.) **Caraterização e tipologia de assentamentos precários:** estudos de caso brasileiros. Brasília: Ipea, 2016. p. 29-52.

CARVALHO, M. do C. de. **Loteamentos urbanos:** aspectos jurídicos e urbanísticos. Belo Horizonte: Del Rey, 2001.

CHAER, T. M. S.; FREITAS, J.; BOMTEMPO, M. R.; SILVEIRA, V. B. Identificação e tratamento dos núcleos urbanos informais isolados – o caso de Brasília. *In:* KRAUSE, C.; DENALDI, R. (Org.). **Núcleos urbanos informais:** abordagens territoriais da irregularidade fundiária e da precariedade habitacional. Brasília: IPEA, 2022, p. 201-32.

DENALDI, R. Identificação e caracterização da precariedade habitacional: desafios conceituais e metodológicos. *In:* KRAUSE, C.; DENALDI, R. (Org.). **Núcleos urbanos informais:** abordagens territoriais da irregularidade fundiária e da precariedade habitacional. Brasília: IPEA, 391 p. 2022, p. 29-56.

FAYAD, K. **A produção da cidade informal e o parcelamento do solo urbano:** o caso de Rio Branco do Sul - PR. 2018. 282 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano). Setor de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano, Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2018.

FEITOSA, F. F.; CUNHA, L. F. B.; GONÇALVES, G. S.; SILVA, G. F. G.; SIMÕES, P. R. S. Modelagem para a identificação de núcleos urbanos informais: uma proposta metodológica. *In:* KRAUSE, C.; DENALDI, R. (Org.) **Núcleos urbanos informais:** abordagens territoriais da irregularidade fundiária e da precariedade habitacional. Brasília: IPEA, 391 p. 2022, p. 115-44.

FERNANDES, E. Constructing the "right to the city" in Brazil. **Social & Legal Studies**, v. 16, n. 2, p. 201–219, 2007.

GONÇALVES, J. C. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso.** 2002. 138 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente), Mestrado em

Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente, Unicamp: Campinas, 2002.

GUERRA, R.; MONTEIRO, D.; MENGUE, V.; SANTOS, L.; OLIVEIRA, C.; BERTOGLIO, E.; FREITAS, C. A identificação de fragilidades na aplicação das leis de parcelamento do solo na Região Metropolitana de Porto Alegre/Brasil. **GOT: Revista de Geografia e Ordenamento do Território**, n. 14, 2018. p. 225-49.

HOLSTON, James. Legalizando o ilegal: propriedade e usurpação no Brasil. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**. São Paulo. fev. 1993, v. 8, n. 21.

IBGE / INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo de 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/home.php>. Acesso em: 24 set. 2023.

IBGE / INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Estimativas populacionais: aglomerados subnormais de 2017**. Rio de Janeiro: IBGE, 2017. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html>. Acesso em: 24 set. 2023.

KRAUSE, C.; PETRAROLLI, J. G.; DENALDI, R.; CHAER, T. M. S.; BOMTEMPO, M. R.; COUTO, M. F. R. Identificação e caracterização dos Núcleos Urbanos Informais nas Regiões de Brasília, Belo Horizonte, Recife, Porto Alegre, Marabá e Juazeiro do Norte. *In*: KRAUSE, C.; DENALDI, R. (Org.). **Núcleos urbanos informais: abordagens territoriais da irregularidade fundiária e da precariedade habitacional**. Brasília: IPEA, 2022, p. 83-114.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3 ed. Petrópolis, Rio de Janeiro: Vozes, 2014.

PETRAROLLI, J. G.; DENALDI, R.; KRAUSE, C. Notas sobre a caracterização dos núcleos urbanos informais. *In*: KRAUSE, C.; DENALDI, R. (Org.). **Núcleos urbanos informais: abordagens territoriais da irregularidade fundiária e da precariedade habitacional**. Brasília: IPEA, 391 p. 2022, p. 57-82.

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

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo editora, 2015.

SANTANA, Í. C. V. Urbanização em cidades pequenas: o caso de Nova Canaã/BA. **Revista da Universidade Estadual de Feira de Santana**, Sitientibus, n. 57, jul/dez, 2017. p. 19-26. DOI: 10.13102/sitientibus.v0i57.5139.

SANTOS, E. de O. Propriedade privada da terra e expansão urbana: caso de concentração fundiária na implantação de loteamentos em Fortaleza. **Revista Ateliê Geográfico**, v. 6, n. 4, dez. 2012. p. 61-87. DOI: 10.5216/ag.v6i4.17026.

SANTOS, E. A. dos; OLIVEIRA JUNIOR, A. A. R. de. O parcelamento do solo através do loteamento: o Município e os loteamentos em São José dos Campos. **Revista Univap**, v. 20, n. 35, jul. 2014. p. 151-70. DOI: 10.18066/revunivap.v20i35.203.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo, Hucitec, 1993.

SAPIRANGA. **Lei Municipal nº 6.381, de 18 de abril de 2019**. Estabelece o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e Sustentável de Sapiranga/RS, englobando a área urbana e rural, e dá outras providências. Câmara Municipal de Vereadores de Sapiranga, Sapiranga-RS, 2019.

SAPIRANGA. **Lei Municipal nº 6.897, de 06 de abril de 2022**. Regulamente o Uso e a Ocupação do Solo em conformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e Sustentável de Sapiranga/RS, englobando a área urbana e rural, e dá outras providências. Câmara Municipal de Vereadores de Sapiranga, Sapiranga-RS, 2022.

SILVA, J. A. da. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros. 2010.

SILVA, J. G.; POLIDORI, M. C. Evolução urbana, parcelamento do solo e fragmentação. *In*: ALQUATI, P. O.; CALDERÓN, P.; CATHARINA, R.; POLIDORI, M. (Org.). **Projectare: Revista de arquitetura e urbanismo**. n. 2 (88-98). Pelotas: FAUrb/UFPel. 2008.

SOUZA, M. L. de. **O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática socioespacial nas metrópoles brasileiras**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

STIFELMAN, A. G.; GARCEZ, R. J. Do parcelamento do solo com fins urbanos em zona rural e da aplicação da Lei nº 6.766/79 e do Provimento nº 28/04 da CGJ/RS (Projeto More Legal III). **Revista do Ministério Público do RS**, 27

dez. 2005. Disponível em: <https://www.amprs.org.br/noticia/do-parcelamento-do-solo-com-fins-urbanos-em-zona-rural-e-da-aplicacao-da-lei-n-6-766-79-e-do-provimento-n-28-04-da-cgj-rs-projeto-more-legal-iii>. Acesso em: 22 jul. 2024.

STROHAECKER, T. M. Atuação do público e do privado na estruturação do mercado de terras de Porto Alegre (1890 – 1950). **Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, v. IX, n. 194 (13), 2005. p. 741-98.

UGALDE, C. M. de. O Parcelamento do Solo na Região Metropolitana de Porto Alegre. *In*: RABENO, Ricardo (org.). **Horizonte Metropolitano; a gestão territorial urbana na região metropolitana de Porto Alegre**, 1 ed. Porto Alegre: METROPLAN, 2002, v. 1, p. 11-48.

ZACCHI, R. **O papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados: Campos de Goytacazes/RJ (1980-2011)**. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais), Centro de Ciências do Homem, Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. 170 f: Campos dos Goytacazes, 2012.

Data de submissão: 08/05/2025

Data de aprovação: 03/01/2026

Revisão: sob a responsabilidade dos autores (português, inglês e espanhol).

Daniel Trindade Paim

Universidade Federal de Santa Catarina / Prefeitura Municipal de Saporanga
Avenida João Corrêa, de 301 a 961 (lado ímpar) – Bairro Centro
93800-222 Saporanga/RS, Brasil
Orcid: <https://orcid.org/0009-0007-3180-3323>
E-mail: danieltripaim@yahoo.com.br

Renato Tibiriçá de Saboya

Universidade Federal de Santa Catarina
Campus Universitário Reitor João David Ferreira Lima, bairro Trindade
88040-970 Florianópolis/SC, Brasil
Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-4631-1413>
E-mail: renato.saboya@ufsc.br