



## FATORES DE ATRAÇÃO E SUA INFLUÊNCIA NA LOCALIZAÇÃO E DISTANCIAMENTO DE PARCELAMENTOS DO SOLO FORMAIS E INFORMAIS DE UMA CIDADE PEQUENA METROPOLITANA

Daniel Trindade Paim<sup>1</sup>  
Renato Tibiriçá de Saboya<sup>2</sup>

**Resumo:** Este artigo busca analisar os padrões e tendências dos parcelamentos formais e informais do solo de uma cidade pequena metropolitana com relação à influência dos fatores de atração imobiliária, como a rodovia RS-239, os centros de comércio e serviços e as praças e parques. As análises foram definidas pelas alterações perimetrais oficiais da cidade de Saporanga, em seis períodos de 1920/30 a 2019/2022. A origem dos parcelamentos foi classificada entre: formais, que atendem a regras urbanísticas ou passam a atendê-las; e informais, em desacordo às normas técnicas, caracterizados como irregulares (que já tiveram alguma aprovação prévia) ou clandestinos (resultantes de ocupações espontâneas e invasões). Os resultados revelaram um distanciamento progressivo dos novos assentamentos em relação a esses elementos supostamente atratores, sugerindo que a lógica de expansão de parcelamentos para áreas periféricas e rurais obedece a outros mecanismos.

**Palavras-chave:** Parcelamento do solo; Padrão; Tendência; Fatores de Atração; Planejamento Regional.

## FACTORS OF ATTRACTION AND THEIR INFLUENCE ON THE LOCATION AND DISTANCE OF FORMAL AND INFORMAL LAND SUBDIVISIONS IN A SMALL METROPOLITAN CITY

**Abstract:** *This article aims to analyze the patterns and trends of formal and informal land subdivisions in a small metropolitan city in relation to the influence of real estate attraction factors, such as the RS-239 highway, commercial and service centers, and squares and parks. The analyses were defined by official perimeter changes of the city of Saporanga, in six periods from 1920/30 to 2019/2022. The origin of the subdivisions was classified as: formal, which comply with urban planning rules or begin to comply with them; and informal, which do not comply with technical standards, characterized as irregular (which previously had some form of approval) or clandestine (resulting from spontaneous occupations and invasions). The results revealed a progressive distancing of the new settlements from these supposedly attractive elements, suggesting that the logic of expansion of subdivisions to peripheral and rural areas follows other mechanisms.*

**Keywords:** *Land subdivision; Pattern; Trend; Attraction Factors; Regional Planning.*

### 1 Introdução

A compreensão da expansão urbana exige uma sólida base teórica sobre os fatores que moldam o crescimento das cidades e o papel do planejamento na sua organização. Neste contexto, o território se configura como um produto social, continuamente moldado por processos históricos e pela interação de agentes que o produzem e o consomem (Abramo, 2001a, 2001b; Carlos, 2008, 2015, 2016; Corrêa, 2004, 2017; Sobreiro Filho, 2020; Villaça, 2001).

Essa dinâmica é intrinsecamente moldada por fatores de atração ou repulsão urbana,

<sup>1</sup> Doutorado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Arquiteto e Urbanista na Prefeitura Municipal de Saporanga. ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-3180-3323>. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/3652466080602097>. E-mail: [danieltripaim@yahoo.com.br](mailto:danieltripaim@yahoo.com.br)

<sup>2</sup> Doutorado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Pós-Doutorado na Oxford Brookes University, BROOKES, Inglaterra. Professor do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4631-1413>. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/8659951246711020>. E-mail: [renato.saboya@ufsc.br](mailto:renato.saboya@ufsc.br)



elementos que exercem influência sobre a localização de novos empreendimentos e da concentração populacional, incluindo a proximidade a infraestruturas de transporte, centros de emprego, serviços públicos, comércio e áreas de lazer. Tradicionalmente, espera-se que o crescimento urbano se adense em torno desses polos, buscando otimizar o acesso e reduzir os custos de deslocamento. No entanto, a realidade de muitas cidades brasileiras frequentemente diverge desse modelo teórico.

Sapiranga, em particular, consolida sua relevância no espaço regional metropolitano de Porto Alegre ao figurar na segunda posição em quantidade de parcelamentos do solo de 2001 a 2010, e primeira na década seguinte, de 2011 a 2021, conforme dados da Infraestrutura estadual de Dados Espaciais - RS (IEDE). Essa ascensão pode ser atribuída à sua localização geográfica privilegiada, próxima à Serra Gaúcha e ao litoral, favorecendo o turismo e a valorização do solo urbano.

O processo de urbanização no Brasil levou à formação de 77 regiões metropolitanas e três aglomerações urbanas que, apesar da autonomia municipal, demandam políticas integradas dada a sua interdependência (Grostein, 2011). No Rio Grande do Sul, destacam-se como polos de crescimento populacional a Aglomeração Urbana do Litoral Norte (AULINORTE), a Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA) e a Região Metropolitana da Serra Gaúcha (RMSG).

Emancipada de São Leopoldo em 1954, Sapiranga integra os 34 municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA) e localiza-se a 60 Km da capital, Porto Alegre. Com uma população de aproximadamente 75.648 habitantes (IBGE, 2022) em uma área territorial de 136,5 Km<sup>2</sup>, a cidade possui uma densidade demográfica de 596,6 hab/Km<sup>2</sup>. Também faz divisa com outros municípios metropolitanos: Araricá, Campo Bom, Dois Irmãos, Morro Reuter, Nova Hartz, Novo Hamburgo e Taquara.

Seu crescimento inicial, atrelado à colonização alemã e à indústria calçadista, deu lugar a um contexto urbano dinâmico, cuja evolução do Plano Diretor reflete as tentativas de ordenar uma expansão nem sempre contida. Inicialmente, os planos diretores buscavam organizar o crescimento de forma mais centralizada, mas as revisões subsequentes nem sempre conseguiram conter a expansão urbana desordenada ou promover o adensamento em torno de fatores de atração imobiliários existentes. A análise do impacto do Plano Diretor no padrão de parcelamentos do solo, tanto formais quanto informais, é crucial para entender como as políticas urbanas se relacionam com a dinâmica real de ocupação do solo.

O parcelamento do solo funciona como indicador essencial do crescimento horizontal, revelando padrões e tendências da expansão territorial e da ocupação urbana de uma região ou cidade (Guerra *et al.*, 2018). O crescimento urbano se manifesta tanto por parcelamentos formais quanto informais, cada qual com suas particularidades na estruturação do espaço, embora muitos



compartilhem características de formação (Rolnik, 2015).

Enquanto os loteamentos regulares revelam os interesses do capital imobiliário, os desmembramentos são frequentemente utilizados para contornar exigências legais de infraestrutura (Sugai, 2015). Em paralelo, a disseminação de ocupações informais em áreas de transição urbano-rural evidencia a expansão fragmentada e a necessidade de aprofundar o debate sobre regularização fundiária (Chaer *et al.*, 2022). O entendimento das características desses assentamentos é fundamental para direcionar investimentos e compreender a valorização da terra.

Diante disso, o presente estudo se dedica a analisar a influência exercida por fatores de atração imobiliária sobre a localização e a distâncias desses empreendimentos em relação aos parcelamentos do solo, tanto formais quanto informais, no município de Sapiranga. Especificamente, investiga-se os eventuais impactos da rodovia estadual RS-239, dos centros comerciais e de serviços, bem como das praças e parques públicos, na configuração espacial da expansão urbana local.

A análise da trajetória desses elementos, desde a urbanização inicial até o presente, permite compreender as tendências locacionais, a hierarquia e o dinamismo de sua atratividade com relação à expansão urbana. Este trabalho visa, portanto, oferecer subsídios para políticas de desenvolvimento urbano mais conscientes sobre as forças que moldam o território e frequentemente sobrepujam o planejamento, trazendo evidências empíricas de que a lógica de expansão não é guiada pela busca por qualidade urbana e pela proximidade aos centros de atração, mas pela especulação imobiliária e pela busca por terras mais baratas, que operam sob lógicas distintas no mercado formal e informal.

## **2 A produção e valorização do solo urbano na lógica capitalista**

Nesse contexto de produção social do espaço, a compreensão da dinâmica do solo urbano é fundamental, pois este transcende a função de mero fator de produção para se revelar como mercadoria, cuja produção e reprodução são impulsionadas pela lógica de acumulação de capital (Carlos, 2008; Sobreiro Filho, 2020). Essa mercantilização torna a terra um componente central na reprodução do espaço socialmente construído (Krafta, 1999; Miele, 2015). Diferente de um regime não capitalista, cujo valor reside no uso, na sociedade capitalista o preço do solo é determinado por seu potencial de aproveitamento, condicionado por fatores físicos (topografia), normativas (zoneamento) e, crucialmente, por sua localização (Cardoso, 2016).

A localização agrega valor a partir de elementos como acessibilidade, infraestrutura urbana, equipamentos e serviços, além de refletir a estratificação social e simbólica do espaço (Cardoso, 2016). Investimentos públicos e a própria expansão urbana contribuem para a



valorização diferencial de áreas (Villaça, 2012; Castells, 2009), tornando a localização um vetor primário de valorização e orientando as escolhas para a criação de novos assentamentos urbanos (Corrêa; Saboya, 2017; Volochko, 2015).

Nesse arcabouço, a ideologia desempenha um papel crucial ao ocultar a exploração econômica e a desigualdade social (Chauí, 2012). Ancorada na busca pela mais-valia (lucro sobre trabalho não remunerado), essa lógica impulsiona a expansão para áreas periféricas, onde o menor custo de aquisição da terra permite a maximização de lucros, muitas vezes priorizando grandes glebas distantes do tecido urbano consolidado em detrimento da proximidade a atratores bem inseridos na malha urbana. As estratégias do capital imobiliário, como a estocagem de terrenos e a criação de novas centralidades, são a manifestação prática dessa lógica na produção do espaço (Miele, 2015; Pereira; Loboda, 2020).

A valorização da terra urbana é condicionada por uma complexa interação de fatores que moldam sua atratividade. As formas de propriedade e o preço são determinantes da oferta no mercado (Ribeiro, 1997). A renda do solo se materializa no valor da terra e dos imóveis, determinados pela interação entre trabalho social e mercado (Miele, 2015; Scalco; Oliveira, 2011). Como resultado, a cidade capitalista opera como uma “cidade-mercadoria”, na qual especialistas em marketing urbano analisam perfis de consumidores e atrativos locacionais para direcionar o desenvolvimento, transformando, muitas vezes, o planejamento urbano em uma ferramenta a serviço do capital (Vainer, 2013).

## 2.1 Fatores de atração e repulsão imobiliários

A localização de investimentos imobiliários e a conseqüente urbanização são determinadas por diversos fatores de atração e repulsão. Estes incluem critérios de mobilidade e acessibilidade (Abramo, 2001a; Richardson, 1978), investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos (Corrêa, 2004, 2017; Sugai, 2015; Villaça, 2001), e investimentos privados de natureza arquitetônica e urbana (Conzen, 2010; Harvey, 1985; Milani; Aranha-Silva, 2009). Dependendo de sua natureza e localização, tais intervenções podem induzir o crescimento ou se tornarem desvantajosas para novos aportes.

Os investimentos públicos, especialmente em infraestrutura como sistemas viários, são capazes de gerar acessibilidade, valorização imobiliária e qualificar o espaço (Sugai, 2015). No entanto, sua distribuição raramente é aleatória, sendo influenciada pela distribuição das classes sociais no território, o que significa que a escolha por investir em certas áreas ocorre frequentemente em detrimento de outras (Richardson, 1978; Sugai, 2015). Equipamentos como escolas, hospitais, universidades e infraestrutura urbana podem atrair diretamente a atividade



imobiliária, assim como a facilidade de acesso ao centro, a proximidade de parques e centros comerciais e o “status” de certas localidades (Abramo, 2001b; Corrêa, 2004, 2017; Sugai, 2015; Villaça, 2001).

A acessibilidade, por sua vez, impacta diretamente o custo da propriedade, tornando áreas mais conectadas potencialmente mais caras. Isso leva proprietários a valorizarem tais localizações para minimizar gastos com deslocamentos (Abramo, 2001b; Villaça, 2001). Em contrapartida, certos equipamentos, como presídios e cemitérios, podem repelir novos investimentos, causar isolamento e aprofundar a estratificação social (Sugai, 2015; Villaça, 2001).

Diante desse cenário, os empreendedores imobiliários enfrentam uma dicotomia para maximizar lucros: adquirir terrenos em localizações superiores, com maior custo inicial, mas com maior potencial de retorno financeiro; ou minimizar o gasto com a terra, optando por áreas menos valorizadas (Krafta, 1994, 1999; Spinelli; Krafta, 1998). A segunda estratégia, muitas vezes, implica na necessidade de investir em infraestrutura para valorizar a área. Esse processo perdura até que o custo da terra na região deixe de ser atrativo, demonstrando o ciclo de valorização e eventual “expulsão” de novos investidores quando o custo inicial se torna proibitivo. A infraestrutura, portanto, atua como um elemento dicotômico: facilita a atração de investimentos, mas seu sucesso pode, contraditoriamente, encarecer tanto o solo a ponto de frear a própria expansão que ajudou a criar, deixando, como resultado, vazios urbanos residuais.

## 2.2 Vetores de atração atuais do Mercado Informal e Formal

A expansão urbana contemporânea, especialmente em cidades de médio e grande porte e aquelas localizadas em regiões metropolitanas, revela-se ambígua: à medida que a mancha urbana se espalha, novos empreendimentos surgem em áreas cada vez mais distantes dos centros consolidados, que historicamente concentram os principais atratores de uma cidade, como empregos, serviços e equipamentos públicos. Se a lógica tradicional do planejamento urbano sugere que a proximidade a essas centralidades deveria ser o principal vetor de valorização e atração, o que explicaria a crescente demanda por moradias na periferia? Esta seção argumenta que a resposta reside em diferentes, e por vezes concorrentes, lógicas de atração, que operam de maneira distinta nos mercados de parcelamento do solo formal e informal.

A análise dos loteamentos irregulares e clandestinos não pode mais se restringir à ótica da exclusão e da falta de opção. Embora a incapacidade de acesso ao mercado formal continue sendo um fator preponderante, pesquisas recentes demonstram que o mercado informal de terras desenvolveu um ecossistema econômico próprio, com fatores de atração que o tornam um sistema resiliente e dinâmico (Guerreiro, 2024; Lacerda; Telles, 2024).



Um dos principais motores dessa dinâmica é a transformação da produção imobiliária na periferia em um mercado rentista (Lacerda; Telles, 2024). A produção de moradias, especialmente para locação e a venda de lotes em áreas irregulares, tornou-se uma atividade de investimentos para redes de empreendedores e agentes locais. Estes operam em “ilegalismos”, criando regras e acordos próprios que governam as transações à margem do Estado. Para o comprador final, essa informalidade pode se traduzir em vantagens percebidas como a negociação direta, a ausência de burocracia e exigências de crédito e condições de pagamento mais flexíveis (Guerreiro, 2024). O fator de atração, nesse caso, não é apenas o preço, mas o acesso ao processo de aquisição.

Dessa forma, o principal fator de atração do parcelamento informal continua sendo o custo da terra, que se apresenta como a única via de acesso à propriedade para uma parcela significativa da população. No entanto, essa escolha é reforçada por uma lógica econômica que produz ativamente novas frentes de expansão, alimentada por agentes que veem na precariedade e na ausência de fiscalização uma oportunidade de negócio (Lacerda; Telles, 2024). Soma-se a isso a força das redes sociais e comunitárias que, muitas vezes, servem como porta de entrada e suporte para os novos moradores, criando um senso de pertencimento que também atua como um fator de coesão e atração.

Assim como ocorre com a lógica predominantemente econômica do mercado informal, a atração para os parcelamentos formais tampouco pode ser reduzida a um único fator. Trata-se de um processo de decisão complexo, um verdadeiro cálculo multicritério no qual as famílias pesam uma gama de variáveis que transcendem a simples localização. A escolha por um parcelamento formal distante do centro, muitas vezes, transcende os custos de deslocamento, que são conscientemente trocados por um conjunto de benefícios percebidos.

Estudos sobre o comportamento do consumidor no mercado imobiliário demonstram que a decisão é acionada primariamente por mudanças no ciclo de vida familiar (Honda; Monetti, 2007; Honda, 2008). Eventos como casamento, nascimento de filhos, ou mesmo divórcios, atuam como catalisadores que impulsionam a busca por um novo tipo de moradia que se adeque à nova realidade familiar. É a partir desse gatilho que um conjunto de critérios de escolha é acionado.

Nesse cálculo, a localização é redefinida. Ela deixa de ser um sinônimo de centralidade para se tornar uma equação complexa que envolve: o tempo de deslocamento para os locais de interesse (trabalho, escola), a qualidade e o status da vizinhança, a percepção de baixa poluição e, crucialmente, a proximidade a redes de apoio (familiares e amigos) e o distanciamento de áreas socialmente vulneráveis, como favelas (Honda; Monetti, 2007; Honda, 2008). Este último ponto evidencia que a busca por homogeneidade social e a segregação socioespacial são fatores de atração tão ou mais poderosos que a proximidade a um equipamento público.



As características intrínsecas ao empreendimento formam o terceiro pilar dessa decisão. A promessa de maiores espaços entre as edificações, áreas verdes amplas, equipamentos de lazer e, fundamentalmente, a segurança proporcionada pela vigilância e pelo acesso controlado, compõem o “pacote de amenidades” que justifica a escolha por um local, inclusive na periferia (Honda, 2008). Essa busca por um “enclave” seguro e por um símbolo de status social materializa o ideal de “morar bem” para um determinado estrato da população (Carvalho; Freitas; Anjos, 2021).

Esse fenômeno foi intensificado por eventos recentes. A pandemia de Covid-19, por exemplo, amplificou a valorização de residências com mais espaço, quintal e contato com a natureza, acelerando a demanda por loteamentos em cidades de porte médio e regiões metropolitanas que oferecem exatamente esse produto (Moura; França, 2022).

Dessa forma, a atração exercida pelos parcelamentos formais não se dá apesar da distância, mas em função de um conjunto de atributos que o centro denso muitas vezes não pode oferecer ou o faz a um custo proibitivo. A viabilidade dessa escolha é garantida pelo acesso a mecanismos de financiamento (bancário ou direto com o empreendedor), que conferem a segurança jurídica e a previsibilidade financeira necessárias para um investimento de longo prazo. O morador não busca a proximidade com a “cidade real”, mas a aquisição de um “projeto de vida” encapsulado nos limites do loteamento.

### 3 Percorso metodológico

A investigação da dinâmica da expansão urbana em Sapiranga foi conduzida por meio de um percurso metodológico centrado na aplicação de técnicas de geoprocessamento e análise espacial. Essa abordagem permitiu a caracterização detalhada e a análise temporal da distribuição dos parcelamentos formais e informais no município.

A fonte de dados primárias incluiu levantamentos desses parcelamentos obtidos junto ao órgão municipal e por meio de mapeamento de campo. A identificação e delimitação desses assentamentos foi complementada pelo uso de ortofotos de diferentes períodos, quando disponíveis, que auxiliaram a construir uma base cartográfica precisa para a análise da evolução da ocupação do solo.

O processo de análise espacial e temporal envolveu as seguintes etapas: primeiramente, o levantamento de todos os parcelamentos do solo identificados, classificando-os em formais ou informais. O mapeamento dos assentamentos formais e informais requer padrões de análise e detalhamento distintos, mesmo que se utilizem de termos semelhantes (Denaldi, 2022; Krause *et al.*, 2022; Petrarolli; Denaldi; Krause, 2022).



A análise temporal foi estruturada desde o primeiro mapa de urbanização encontrado. O universo de dados abrangeu todos os parcelamentos formais e informais do solo, mesmo quando em áreas rurais. Os períodos de análise considerados refletem a implementação oficial dos Planos Diretores, sem incluir ampliações isoladas, e iniciam no ano subsequente à promulgação de um Plano Diretor e terminam no ano da sanção do próximo, pois se considerou que o impacto das mudanças perimetrais é mais evidente a partir do ano seguinte.

A referência inicial foi o primeiro mapa oficial encontrado, de 1920/30, tendo como referência final a última alteração do Plano Diretor e, conseqüentemente, a lei complementar que alterou o perímetro urbano. Assim, os períodos ficaram definidos: 1920/30 (primeiro mapa de urbanização) a 1955 (emancipação e primeira lei de perímetro urbano); 1956 a 1976 (Plano Diretor); 1977 a 1986 (Plano Diretor); 1987 a 1999 (Plano Diretor); 2000 a 2011 (Plano Diretor) e 2012 a 2019/2022 (Plano Diretor / Lei de Uso e Ocupação do Solo).

### 3.1 Critérios de análise dos padrões e tendências

O presente artigo focou em caracterizar metodologicamente os possíveis padrões e tendências dos fatores de atração imobiliários específicos da cidade de Sapiranga sob a ótica imobiliária, com o intuito de identificar que aspectos atrativos ou repulsivos esses elementos possuem quando analisados conjuntamente aos parcelamentos do solo. Na sequência, foi realizada a delimitação dessas áreas de influência dos fatores de atração, utilizando técnicas de buffer e análise de profundidade.

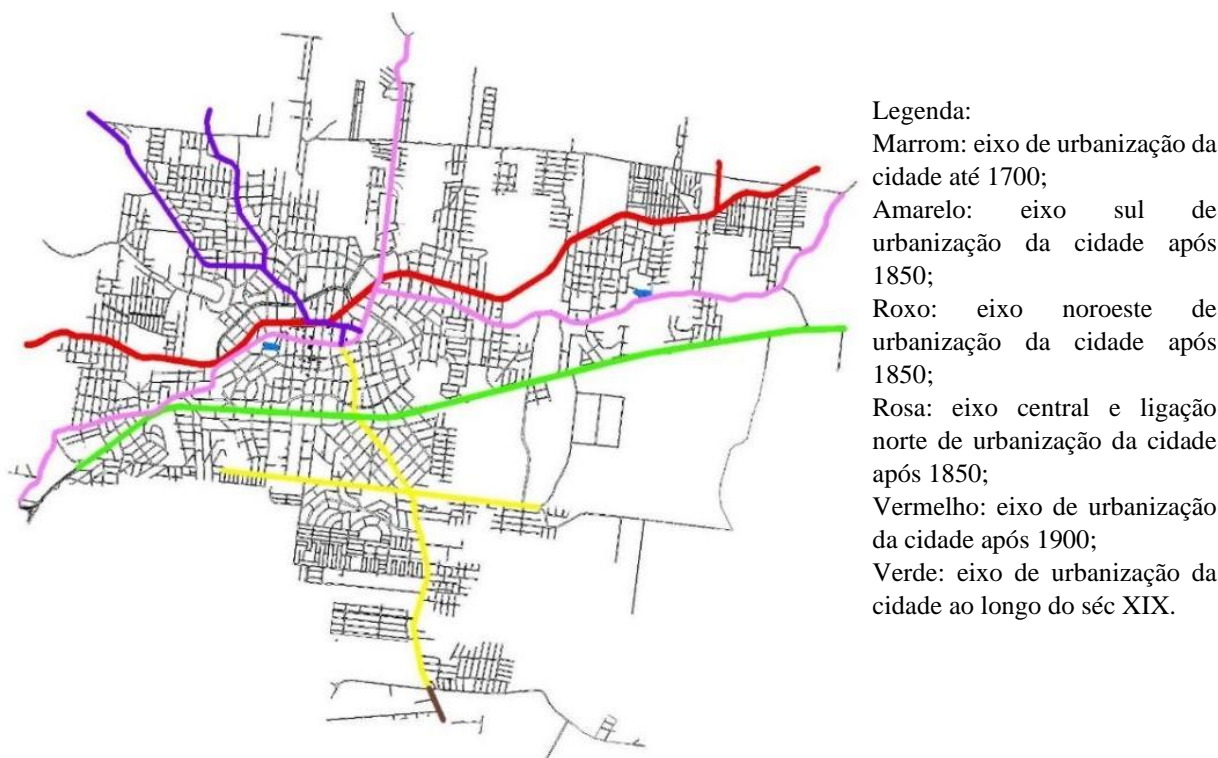
A análise da localização dos assentamentos urbanos permite caracterizar sua inserção na cidade: se estão mais integrados à malha urbana, em espaços periféricos ou completamente isolados. Essa abordagem também possibilita identificar como os parcelamentos do solo se relacionam ao longo do tempo, verificando se, de maneira geral, mantêm-se próximos aos fatores de atração imobiliária, como o centro de serviços e comércios, a rodovia e os parques e praças da cidade. Para a cidade de Sapiranga, um elemento diferenciador é a articulação dos assentamentos urbanos com a rodovia estadual, uma via estruturadora do traçado viário, de conexões e de potenciais atrações imobiliárias.

Para quantificar as tendências observadas, foi empregada a análise estatística, calculando-se a distância média dos parcelamentos em relação a cada fator de atração para cada período analisado. Essa abordagem permitiu verificar a significância estatística das tendências de distanciamento. Mapas e análises espaciais foram utilizados para visualizar a distribuição dos parcelamentos do solo e sua relação com os fatores de atração estudados (rodovia estadual, parques e praças e centro de comércios e serviços), proporcionando uma compreensão clara da dinâmica



A urbanização e o desenvolvimento de Sapiranga iniciaram-se com sua primeira etapa após 1700, representada em marrom na Figura 2. Posteriormente a 1850, surgiram três traçados distintos – em amarelo, roxo e rosa – que demarcaram importantes direcionamentos e funcionaram como divisores físicos na malha urbana.

Figura 2 – Eixos de urbanização da cidade



Fonte: Dados compilados de arquivos municipais, cadastrais e do Sistema de georreferenciamento de Sapiranga, imagens de satélites e levantamentos in loco. Elaboração autoral, 2026.

Os eixos demarcados representavam os trajetos mais utilizados em cada época, que conectavam os principais assentamentos de cada período, demonstrando a importância viária que carregavam naquele momento.

O traçado amarelo destaca os principais trajetos da época, essenciais para o desenvolvimento urbano e que hoje são vias estruturadoras, como a Avenida Presidente Kennedy (na vertical) e a Rua Monte Castelo (na horizontal). As vias em roxo indicam os caminhos que deram origem às ruas Kraemer-Eck (vertical, à esquerda) e Duque de Caxias (vertical, à direita). No mesmo período, o trecho em rosa aponta para ruas significativas como a Avenida João Corrêa (horizontal, à esquerda), Rua Major Bento Alves (horizontal, à direita) e Avenida São Jacó (vertical).

Após 1900, um novo eixo, em vermelho, relacionado às linhas ferroviárias, impulsionou intensamente a urbanização do seu entorno, atraindo interesses de desenvolvimento por um longo período. Este eixo corresponde atualmente à Avenida 20 de Setembro. Complementarmente, a



rodovia ERS-239, estruturada ao longo do século XIX e destacada em verde (Figura 2), consolidou-se como uma das vias mais importantes da cidade.

No século XX, precisamente em 15 de dezembro de 1954, Sapiranga foi elevada a município pela Lei Estadual nº 2.529/1954, tendo sua instalação oficial em 28 de fevereiro de 1955 (Rio Grande do Sul, 1954). Mais adiante, entre 1979 e 1990, a importância estrutural da cidade ainda se concentrava nas vias originadas das linhas férreas (em vermelho), que mantinham uma forte atratividade. Neste momento, a concentração de serviços se encontrava no encontro entre os eixos vermelho e roxo.

Contudo, após esse período, o centro de atração começou a se deslocar para a junção dos eixos demarcados em vermelho, amarelo, roxo e rosa, que corresponde à confluência do centro de comércio e serviços atual. Atualmente, em 2026, essa área permanece em destaque, sendo considerada o centro urbano. A relevância desses eixos para a urbanização e o desenvolvimento da cidade também se verifica em menor escala ao longo de todo o seu percurso.

#### 4.1 A dinâmica da expansão urbana

O estudo identificou um total de 253 parcelamentos do solo em Sapiranga, quantificados de acordo com cada período específico (Tabela 1). Essa investigação inicial consistiu na análise sequencial dos parcelamentos do solo em cada período, permitindo observar a dinâmica das transformações territoriais ao longo do tempo.

Tabela 1 - Quantidade de parcelamentos formais e informais do solo, separados conforme cada período analisado, quantitativo numérico e em porcentagem, respectivamente

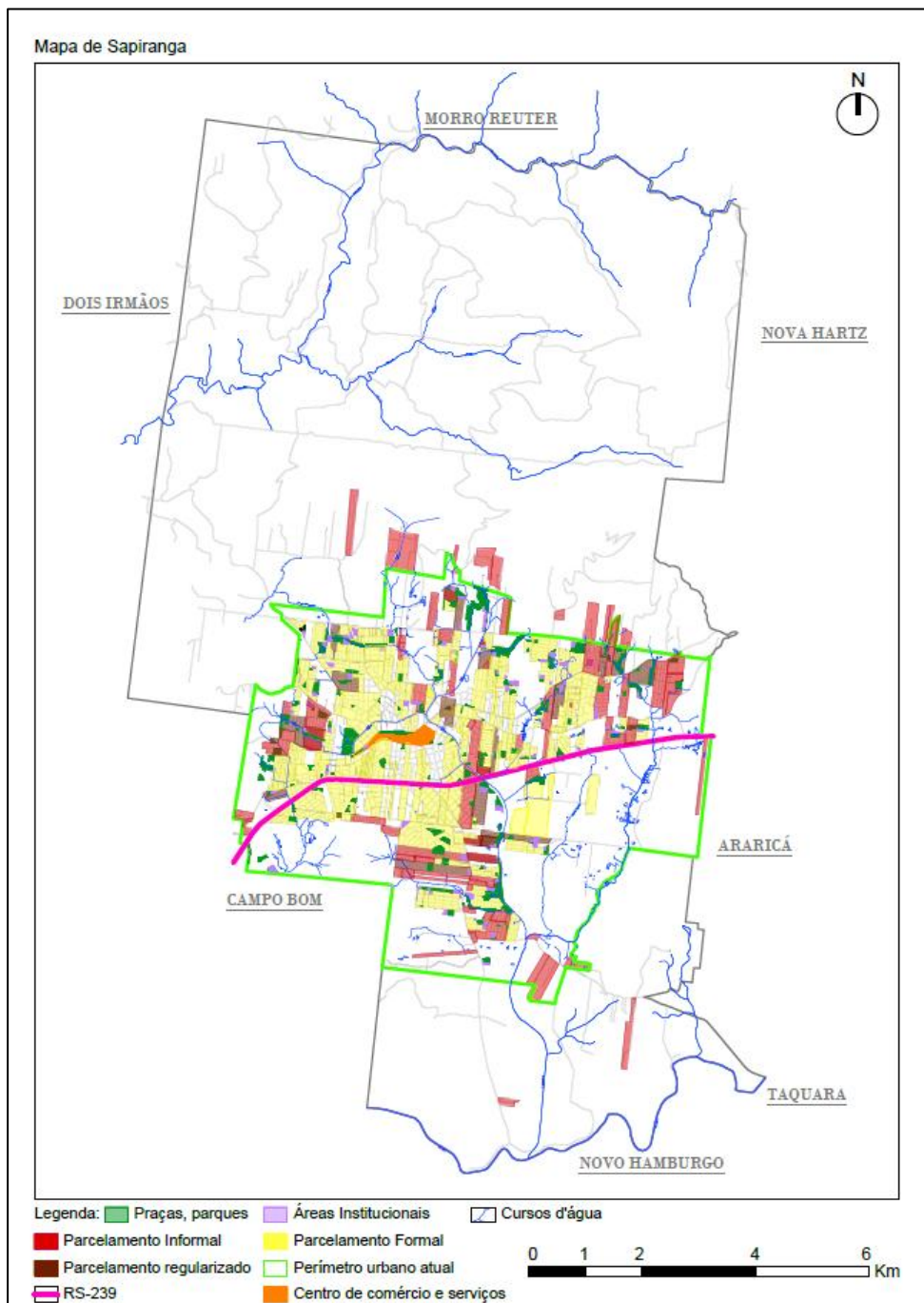
Períodos de análise	Formal (regular) - unidades	Informal (Irregular e clandestino) - unidades	Total	Formal (regular) - unidades	Informal (Irregular e clandestino) - unidades
1920/30 a 1955	19	2	21	90,48 %	9,52 %
1956 a 1976	41	10	51	80,39 %	19,61 %
1977 a 1986	25	14	39	64,10 %	35,90 %
1987 a 1999	10	40	50	20,00 %	80,00 %
2000 a 2011	16	21	37	43,24 %	56,76 %
2012 a 2019/22	40	15	55	72,73 %	27,27 %
Total	151	102	253	59,68 %	34,32 %

Fonte: Elaborado pelos autores, 2026. Nota: Dados compilados de arquivos municipais e cadastrais de Sapiranga, documentos oficiais, imagens de satélites e levantamentos in loco.

Para uma compreensão integrada do processo de urbanização em Sapiranga, foram sintetizados espacialmente esses parcelamentos, ilustrando a evolução desde os primeiros assentamentos até os mais recentes (Figura 3). Essa representação cartográfica também é crucial

para elucidar a dinâmica de expansão e as características morfológicas recorrentes entre os diversos ciclos de parcelamento.

Figura 3 - Mapa de 2022, com a representação de todos os parcelamentos do solo identificados em Sapiranga, juntamente à localização dos elementos de atração



Fonte: Elaborado pelos autores, em parceria com Noamara Pereira na elaboração do escopo inicial da imagem, 2026.  
Nota: Exemplificação da representação espacial conforme sua origem: regulares e regularizados; irregulares e clandestinos.

A análise dos resultados revela uma dinâmica complexa e, em alguns aspectos, paradoxal da expansão urbana em Sapiranga, caracterizada por um distanciamento progressivo dos novos parcelamentos do solo em relação aos fatores de atração analisados (localização da rodovia RS-



239, ao centro de comércio e serviços e às praças, parques e similares), conforme Tabela 2. A distribuição espacial e temporal dos assentamentos demonstra uma clara evolução dos padrões de ocupação do solo ao longo das décadas.

Tabela 2 - Dados sobre a distância média dos parcelamentos do solo nos períodos analisados com relação à RS-239, ao centro de comércio e serviços e às praças, parques e similares

Períodos de análise	Proximidade (distância em metros)		
	Rodovia Estadual do Rio Grande do Sul, trecho 239 (RS – 239)	Praças, parques e similares	Centro de comércio e serviços
1920/30 a 1955	920,14	1147,52	1419,19
1956 a 1976	705,76	860,53	1023,12
1977 a 1986	734,72	795,97	1574,33
1987 a 1999	1522,86	1162,58	2495,22
2000 a 2011	1882,14	1292,78	2666,14
2012 a 2019/22	1902,09	1522,58	2631,15

Fonte: Elaborado pelos autores, 2026. Nota: Dados compilados de arquivos municipais, cadastrais e do Sistema de georreferenciamento de Sapiranga, documento oficiais, imagens de satélites e levantamentos in loco.

Ocorre uma flutuação significativa na proporção de parcelamentos formais e informais ao longo do tempo. Nos períodos iniciais, compreendidos entre 1920/30 e 1976, os parcelamentos apresentavam uma concentração notável nas proximidades do centro da cidade e ao longo da rodovia RS-239. Essa proximidade refletia uma lógica de ocupação que buscava otimizar o acesso a infraestruturas, serviços e eixos de desenvolvimento, possivelmente influenciada pelas dificuldades de mobilidade da época.

Os parcelamentos formais, em particular, representavam a vasta maioria (mais de 80%) e tendiam a se localizar mais próximos do centro e dos fatores de atração, seguindo as regulamentações urbanísticas e padrões de infraestrutura da época. De certa maneira, sua ocupação, ainda que incipiente, contribuiu para uma ocupação mais ordenada e compacta da cidade.

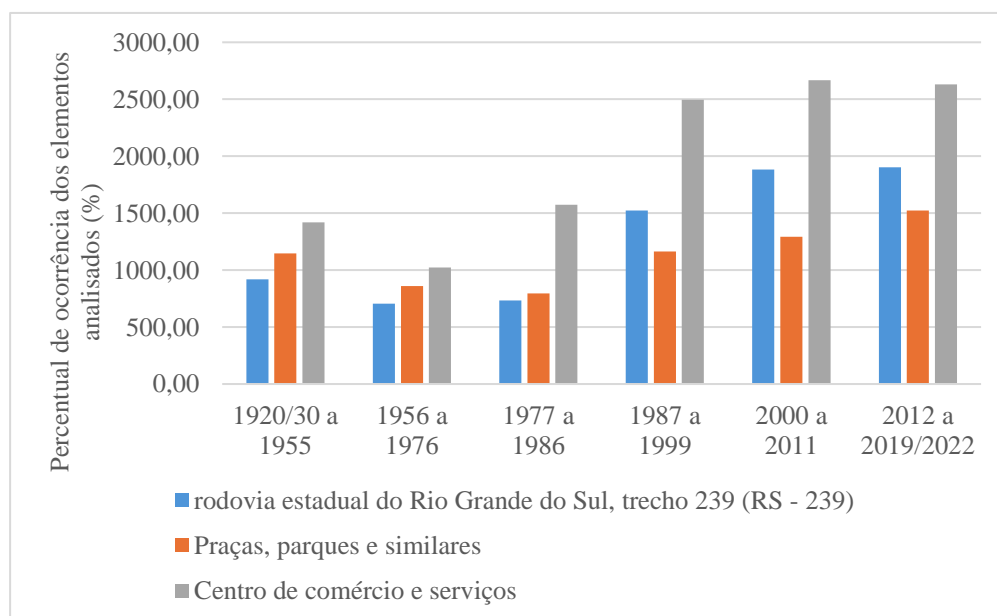
A partir dos períodos intermediários, entre 1977 e 1999, observou-se um distanciamento gradual dos parcelamentos em relação aos fatores de atração, particularmente acentuado pelos desenvolvimentos informais, que se consolidaram como um componente expressivo da expansão urbana nesse período. Nesse intervalo, os parcelamentos informais (irregulares e clandestinos) começaram a se tornar mais comuns, marcando uma mudança significativa na dinâmica de crescimento. A crescente prevalência de assentamentos informais, especialmente em áreas mais afastadas e rurais, contribuiu para a expansão urbana dispersa. Esses assentamentos, muitas vezes carentes de infraestrutura e serviços básicos, eram impulsionados por fatores como custos de terra mais baixos e menor fiscalização regulatória, estabelecendo-se em locais mais afastados.

Embora o período subsequente (2000 a 2011) mostre um aumento dos parcelamentos formais, a proporção de informais ainda se mantém elevada. O período mais recente (2012 a 2019/22) evidencia um retorno significativo dos parcelamentos formais em mais de 70 %, sugerindo uma maior atuação ou capacidade de regularização e produção formal dos lotes na cidade nos últimos anos, ou talvez uma adequação do mercado imobiliário local às demandas e regras. Essa dinâmica percentual oferece uma base importante para compreender como a formalidade ou informalidade dos assentamentos pode influenciar nos padrões de distanciamento observados.

A expectativa inicial era de que a localização dos assentamentos urbanos pudesse ser em parte influenciada por esses atratores imobiliários ou estabelecendo uma determinada hierarquia, mesmo que outras “forças” prevalecessem. Contudo, a análise da distância média dos parcelamentos do solo em relação aos fatores de atração estudados revelou um distanciamento sistemático, reforçando a descoberta central de um afastamento progressivo dos assentamentos consolidados em relação aos centros de comércio, serviços, lazer e ao principal eixo viário.

Embora o período de 1920/30 a 1955 tenha demonstrado a maior proximidade desses assentamentos aos elementos considerados atrativos, os dados subsequentes indicam um distanciamento contínuo dos parcelamentos com relação a esses elementos ao longo dos anos, especialmente a partir da década de 1980, conforme pode ser visto na Figura 4.

Figura 4 - Relação da distância dos parcelamentos do solo com: rodovia estadual do Rio Grande do Sul, trecho 239 (RS-239), centro e praças, parques e similares



Fonte: Elaborado pelos autores, 2026.



Em relação aos pontos de referência, a rodovia RS-239 atravessa a cidade no eixo oeste-leste. As áreas verdes e praças, embora dispersas, provavelmente não conseguem acompanhar o ritmo de expansão urbana, dado que a análise considerou apenas os espaços existentes no momento da consolidação de cada parcelamento. O centro de serviços e comércio, por sua vez, mostrou-se praticamente estático em sua localização, com uma pequena variação apenas no período inicial.

A pesquisa também examinou a relação entre o uso do solo, como residencial, comercial e industrial desses assentamentos. Embora os parcelamentos formais ainda apresentem alguma correlação com a proximidade a usos mais consolidados, os informais demonstram uma desconexão crescente, estabelecendo-se em áreas com menor infraestrutura e serviços. A distribuição espacial, ilustra claramente como a mancha urbana de Sapiranga se expandiu de forma dispersa, com os novos assentamentos se afastando dos pontos que tradicionalmente deveriam atrair a ocupação imobiliária.

#### 4.2 Interpretando a expansão urbana

A análise dos resultados revela um contraponto marcante na expansão urbana de Sapiranga: o crescimento horizontal da cidade ocorre em sentido contrário à lógica de adensamento em torno dos fatores de atração imobiliários. Este distanciamento progressivo dos parcelamentos (tanto formais quanto informais) em relação à rodovia RS-239, aos centros comerciais e de serviços e às áreas de lazer levanta questões cruciais sobre as forças motrizes por trás desse padrão e a efetividade dos instrumentos de planejamento urbano.

Esse fenômeno sugere que a saturação e o encarecimento dos solos centrais atuam como elementos de repulsão, impulsionando investimentos para locais de menor custo, mesmo que com menor atratividade inicial. Nos períodos iniciais, os parcelamentos se aproximavam mais dos eixos viários principais; nas fases recentes, o raio de distância média aumentou em até 5 a 7 Km, dependendo da categoria.

É, portanto, notável como a distância média dos parcelamentos do solo em relação ao centro tem aumentado, direcionando a ocupação para as periferias do perímetro urbano ou até mesmo para as zonas rurais. Tal dinâmica demonstra uma persistente tendência de distanciamento dos novos assentamentos do núcleo da cidade. Essa ocupação de espaços periféricos permanece uma constante, mesmo com a expansão dos perímetros urbanos oficiais que permitem a urbanização de novas áreas.

Uma das principais razões para o afastamento desses assentamentos reside na dinâmica do mercado imobiliário e na especulação fundiária. A valorização do solo nas áreas centrais e próximas aos fatores de atração torna a aquisição de terreno proibitiva para grande parte da



população e para empreendedores que buscam custos mais baixos. Isso impulsiona a busca por áreas mais baratas nas periferias, onde a terra é mais acessível, mesmo que isso signifique maior distância dos serviços e infraestrutura.

O papel do Plano Diretor nesse cenário é particularmente relevante. A pesquisa indica que o Plano Diretor de Sapiranga não tem sido bem-sucedido em orientar o crescimento urbano para áreas com infraestrutura e serviços existentes, principalmente no que diz respeito às alterações do perímetro urbano. Suas revisões, embora pudessem ter sido oportunidades para redefinir estratégias, não contiveram efetivamente a expansão urbana nem promoveram o adensamento em torno dos fatores de atração imobiliária nas áreas já consolidadas.

Isso sugere uma lacuna entre as diretrizes de planejamento e a realidade da ocupação do solo, possivelmente devido à falta de fiscalização rigorosa, à pressão do mercado imobiliário ou à ausência de instrumentos urbanísticos que incentivem o uso de vazios urbanos e a requalificação de áreas centrais.

A prevalência de parcelamentos informais agrava essa situação. Impulsionados pela necessidade de moradia e pela necessidade de acesso ao mercado formal, esses assentamentos se estabelecem em áreas ainda mais isoladas, muitas vezes em locais inadequados ou de risco e sem a infraestrutura básica. A informalidade contribui para a fragmentação urbana, aumenta os custos de provisão de serviços públicos e acentua as desigualdades socioespaciais, uma vez que os moradores dessas áreas enfrentam maiores tempos e custos de deslocamento para acesso ao trabalho, à educação, à saúde e ao lazer.

As consequências socioespaciais desse padrão de crescimento são profundas. O distanciamento dos fatores de atração resulta em maior dependência do transporte individual, aumento do tempo de deslocamento, maior consumo de energia e emissão de poluentes. Além disso, a dispersão urbana dificulta a oferta eficiente de serviços públicos, como transporte coletivo, saneamento e segurança, gerando custos mais elevados para o município e menor qualidade de vida para os cidadãos. A interpretação desse contexto é essencial para que o planejamento urbano em Sapiranga possa desenvolver estratégias que revertam essa tendência e promovam um desenvolvimento mais coeso e sustentável.

## **5 Conclusões e implicações para o Planejamento Urbano**

A presente investigação sobre a expansão urbana horizontal em Sapiranga-RS confirmou a hipótese inicial de que os parcelamentos do solo, de forma contraintuitiva, têm se distanciado progressivamente dos fatores de atração imobiliários aqui analisados: a rodovia estadual, os centros de comércio e serviços e as praças, parques e similares. Essa expectativa era fundamentada



por diversos estudos que corroboram a capacidade desses fatores de atrair atividades imobiliárias em geral (Abramo, 2001a, 2001b; Krafta, 1994, 1999; Spinelli; Krafta, 1998; Sugai, 2015; Villaça, 2001), contudo, essa prática difere quando se trata da ocupação do território pelos parcelamentos do solo, sejam formais ou informais.

Essa descoberta, baseada em uma análise temporal e espacial rigorosa, revela uma dinâmica de crescimento que desafia as premissas de um desenvolvimento urbano eficiente e sustentável, ao menos no que diz respeito ao crescimento por meio do aumento da área urbanizada (em contraposição ao aumento da densidade pela verticalização das edificações). Os dados empíricos revelaram uma tendência de afastamento da localização média dos novos assentamentos urbanos em relação a esses elementos tidos como atratores, evidente tanto em parcelamentos formais do solo quanto, de maneira mais acentuada, nos informais, que se tornaram prevalentes no período de 1987 a 1999.

Isso sugere que, independentemente do poder de atração que tais elementos possam exercer sobre o mercado imobiliário em sua amplitude, essa dinâmica pode não se aplicar especificamente à formação e consolidação de novos parcelamentos do solo, sejam eles de origem formal ou informal. Em vez disso, observa-se uma tendência clara de aproximação dos parcelamentos do solo a áreas rurais e periféricas. Mesmo com a expansão dos perímetros urbanos ao longo do tempo, que incorporou muitas dessas áreas, os novos assentamentos persistem em se distanciar no núcleo central da cidade, independentemente de sua origem.

Esse padrão pode indicar que o crescimento e a consolidação desses “atratores” ocorrem predominantemente dentro ou nas proximidades do tecido urbano já existente e em densificação, ou através de empreendimentos de caráter vertical ou usos comerciais intensivos. Consequentemente, observa-se que a própria intensificação do núcleo central parece estar, de forma não intencional, “expulsando” a criação de novas áreas de parcelamento horizontal para as áreas mais periféricas ou rurais. Em outras palavras, a disponibilidade e o custo do solo em áreas centrais tornam-se dificultadores para que sejam produzidos novos lotes e empreendimentos horizontais, redirecionando o vetor de crescimento para as áreas de menor valor fundiário e deixando para trás vazios urbanos não ocupados.

Um fator crucial, pouco aprofundado neste estudo e que frequentemente tangencia as análises, é o preço da terra. A dificuldade em encontrar grandes glebas de terra a preços acessíveis para novos parcelamentos do solo formais próximo a esses atrativos pode ser um fator primário para o distanciamento observado. No contexto de parcelamentos informais, o alto preço da terra em áreas bem localizadas atua como um fator que pode impulsionar populações de baixa renda para as periferias ou para áreas de menor valor, passíveis de ocupação irregular ou clandestina, muitas vezes também distantes ou em áreas de risco. Em suma, a “atração” desses elementos pode



estar mais voltada para o desenvolvimento vertical ou usos comerciais intensivos e não para a expansão horizontal de novos parcelamentos.

É importante considerar também que a atratividade dos elementos estudados, no que tange a novos parcelamentos do solo, é multifacetada e nem sempre linear. Embora o menor custo da terra em áreas periféricas possa impulsionar a expansão, essa vantagem financeira é frequentemente mitigada pelos gastos significativos com infraestrutura e pela superação de desafios topográficos e ambientais em terrenos menos favoráveis. No entanto, boa parte desses gastos são absorvidos pelo Poder Público, preservando o lucro dos promotores.

Outro elemento interessante é que as rodovias, como a RS-239, são “eixos estruturantes” para o desenvolvimento comercial e industrial, mas também podem atrair parcelamentos residenciais em função da acessibilidade e logística de localização. Isso pode indicar que, para esses parcelamentos, a localização estratégica em relação à rodovia pode ser mais vantajosa do que o preço da terra mais elevado, especialmente à medida que se distanciam do centro de comércio e serviços, mantendo, entretanto, uma proximidade mais relevante à rodovia e gradativamente menor que o afastamento em relação ao centro de comércio e serviços.

As implicações diretas desses achados para o futuro do planejamento urbano em Sapiranga são significativas e urgentes. O estudo demonstra que a legislação urbanística (planos diretores, leis de parcelamento do solo), em suas revisões, não tem sido eficaz em orientar o crescimento para as áreas com infraestrutura e serviços existentes, nem em conter a ocupação periférica no sentido de promover uma ocupação mais compacta. Ou, alternativamente, que a dinâmica do mercado imobiliário (notadamente a busca por terras baratas para projetos de parcelamento) supera a capacidade de planejamento de moldar um crescimento mais compacto e eficiente, levando à urbanização de núcleos isolados ou ao espraiamento urbano, mesmo com a intensificação dos núcleos centrais.

Essa constatação impõe um desafio significativo para a legislação urbanística local: torna-se imperativo que o planejamento urbano de Sapiranga - assim como de outras cidades - reavalie profundamente seus instrumentos e estratégias de planejamento para direcionar o crescimento para áreas onde a infraestrutura e os serviços já estão densificados ou onde há maior potencial para tal. É fundamental que o crescimento urbano seja gerido de forma mais eficaz considerando a implementação de novas estratégias capazes de promover o adensamento em áreas com infraestrutura e a requalificação de vazios urbanos.

Isso pode incluir a revisão de zoneamentos, a criação de incentivos fiscais para o adensamento em áreas centrais, a criação de mecanismos mais eficazes para a contenção da especulação imobiliária em glebas vazias, a proposição de modelos de desenvolvimento e transporte público eficiente que integrem os novos parcelamentos ao tecido urbano existente,



reduzindo a fragmentação e o isolamento, e a intensificação da fiscalização para coibir a informalidade.

As recomendações políticas que emergem deste estudo sugerem que o planejamento urbano capaz de direcionar o crescimento para áreas com infraestrutura e serviços existentes é fundamental para que as políticas públicas considerem a dinâmica do mercado imobiliário e as necessidades habitacionais da população de baixa renda, buscando soluções que integrem a produção de moradia com a oferta de infraestrutura e serviços. A análise detalhada da proporção de parcelamentos formais e informais ao longo dos períodos também indica que políticas de regularização fundiária são cada vez mais essenciais para mitigar as consequências sociais e urbanísticas desse espraiamento desordenado.

Os resultados deste estudo podem auxiliar na elaboração de diretrizes de planejamento urbano e políticas públicas capazes de melhorar o ordenamento urbano de outras cidades, principalmente de regiões metropolitanas, que apresentam caráter similar de urbanização e ocupação do solo. Para pesquisas futuras, sugere-se ainda uma análise mais aprofundada dos fatores socioeconômicos que impulsionam o crescimento dos parcelamentos formais e informais, bem como um estudo comparativo com outros municípios da região metropolitana para verificar se o padrão de distanciamento é uma tendência local ou regional. A compreensão desses aspectos é crucial para desenvolver um planejamento urbano que não apenas reaja ao crescimento, mas o molde de forma proativa, construindo uma cidade mais equitativa, acessível e sustentável para todos os seus habitantes.

## 6 Referências

ABRAMO, P. Dinâmica espacial e instabilidade do mercado imobiliário: a ordem-desordem urbana. In: ABRAMO, P. (Org.). **Cidades em transformação: entre o plano e o mercado - experiências internacionais de gestão do uso do solo urbano**. Rio de Janeiro: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo – IPPUR – UFRJ. p. 161-88. 2001a.

ABRAMO, P. **Mercado e Ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, FAPERJ, 2001b.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Centro Gráfico, 1979.

BRASIL. **Lei nº 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. Estatuto da Cidade. Brasília, DF: Centro Gráfico, 2001.

BRASIL. **Lei nº 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 nos 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 nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 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 nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, DF: Centro Gráfico, 2017.

CARDOSO, A. L. Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos. In: MORAIS, M. P.; KRAUSE, C.; LIMA NETO, V. C. (Ed.). **Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros**. Brasília: Ipea, 2016. p. 29-52. Disponível em: [https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/livros/160718\\_caracterizacao\\_tipologia.pdf](https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/livros/160718_caracterizacao_tipologia.pdf). Acesso em 11 mar. 2024.

CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.

CARLOS, A. F. A. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, A. F. A. (org.). **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Editora Contexto, 2016.

CARLOS, A. F. A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2017b.

CARVALHO, M. F.; FREITAS, C. F. S.; ANJOS, F. A. dos. A produção do espaço urbano e a vida nos condomínios fechados: uma análise da dimensão socioespacial. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 23, p. 1-20, 2021. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/issue/view/133>. Acesso em 12 dez. 2023.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. São Paulo: Editora Paz e Terra, 2009.

CHAER, T. M. S. et al. Identificação e tratamento dos núcleos urbanos informais isolados – o caso de Brasília. In: KRAUSE, C.; DENALDI, R. (orgs.). **Núcleos urbanos informais: abordagens territoriais da irregularidade fundiária e da precariedade habitacional**. Brasília: IPEA, 391 p., p. 201-32, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/entities/book/3ca95859-dc14-4f04-8489-ac7f17ec27c7>. Acesso em 10 mar. 2024.

CHAUÍ, M. **O que é ideologia**. São Paulo: Editora Brasiliense, 2012.

CONZEN, M. P. Developing large-scale consumer landscapes. In: CONZEN, M. P. (ed.). **The making of the American landscape**. 2.ed. New York: Routledge, 2010.

CORRÊA, A.; SABOYA, R. T. de. A localização residencial em uma cidade vertical: um estudo sintático em Florianópolis. **Urbe: Revista Brasileira de Gestão Urbana**. v. 9, n. 3, p. 414-29, 2017. Disponível em: <https://periodicos.pucpr.br/Urbe/issue/view/1834>. Acesso em: 21 ago 2023.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Ática, 2004.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2017.

DENALDI, R. Identificação e caracterização da precariedade habitacional: desafios conceituais e metodológicos. In: KRAUSE, C.; DENALDI, R. (orgs.). **Núcleos urbanos informais: abordagens territoriais da irregularidade fundiária e da precariedade habitacional**. Brasília: IPEA, 391 p., p. 29-56, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/entities/book/3ca95859-dc14-4f04-8489-ac7f17ec27c7>. Acesso em: 10 mar. 2023.

GROSTEIN, M. D. Metrôpole e Expansão Urbana: a persistência de processos “insustentáveis”. São Paulo em Perspectiva – Metrôpole: transformações urbanas. **Revista da Fundação SEADE**. v.15, n. 1, p.13-9, jan./mar. 2001. Disponível em: <https://www.seade.gov.br/wp-content/uploads/2014/07/v13n1-2.pdf>. Acesso em: 28 out. 2023.



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**, Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território. n. 14, p. 225-49, 2018.

GUERREIRO, I. de A. Produção imobiliária em periferias de São Paulo: ilegalismos sob lógica rentista. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 26, n. 61, e240611, 2024. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/64768>. Acesso em: 19 dez. 2025.

HARVEY, D. **The Urban experience**. Baltimore, Maryland: The Johns Hopkins University Press, 1985.

HONDA, W. S. Atributos que condicionam o desenvolvimento de loteamentos residenciais fechados. 2008. 152 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia), Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Departamento de Engenharia da Construção Civil e Urbana, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

HONDA, W. S.; MONETTI, E. Matriz de Atributos que condicionam o desenvolvimento de loteamentos residenciais fechados. **Anais do VII Seminário Internacional da LARES**. São Paulo, 25-26 out. 2007. Disponível em: <https://lares.architexturez.net/documents/series/VII%20Semin%C3%A1rio%20Internacional%20da%20LARES>. Acesso em: 24 abr. 2023.

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

KRAFTA, R. Modelling intraurban configurational development. **Environment and Planning B**. v. 21, p. 67-82, 1994. Disponível em: <https://ideas.repec.org/a/sae/envirb/v21y1994i1p67-82.html>. Acesso em: 13 jul. 2023.

KRAFTA, R. Spatial self-organization and the production of the city. **Urbana**. 1999, n. 24, p. 49-62. Disponível em: <https://journals.openedition.org/cybergeog/4985>. Acesso em: 15 jul. 2023.

KRAUSE, C. et al. “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. (orgs.). **Núcleos urbanos informais: abordagens territoriais da irregularidade fundiária e da precariedade habitacional**. Brasília: IPEA, 391 p., p. 83-114, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/entities/book/3ca95859-dc14-4f04-8489-ac7f17ec27c7>. Acesso em 10 mar. 2024.

LACERDA, L. G.; TELLES, V. da S. Fronteiras urbanas, mercados em disputa: jogos de poder na produção de espaços. **Cadernos Metrôpole**, 26(61), e240611, 2024. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/metropole/article/view/64684>. Acesso em: 18 dez. 2025.

MAGALHÃES, D. R. F. **Sapiranga: 50 anos de município**. Mais de 200 de história. Porto Alegre: Alcance, v. 1000, 2005.

MIELE, S. A. Estratégias de (re)produção do espaço em São Paulo. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

MILANI, P. H.; ARANHA-SILVA, E. **Centralidade Urbana – Um estudo do centro principal de Três Lagoas – MG**. Geografia em Atos, UNESP: Presidente Prudente. v. 1, n. 9, 2009.

MOURA, A. C. M. de; FRANÇA, D. S. Tendências do mercado imobiliário e os impactos da pandemia de Covid-19 no Brasil. **Planejamento e Políticas Públicas**, n. 59, p. 289-316, 2022. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/geografiaematos/article/view/265>. Acesso em: 26 set. 2023.

PEREIRA, G. C.; LOBODA, C. R. Novas centralidades urbanas e a reconfiguração do espaço metropolitano: um estudo sobre o surgimento de subcentros comerciais e de serviços. **Scripta Nova – Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. v. 24, n. 634, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/sn/a/LNdCt84R5xKSk5P3GkSVXtd/?format=html&lang=pt>. Acesso em: 13 dez. 2025.

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



<https://repositorio.ipea.gov.br/entities/book/3ca95859-dc14-4f04-8489-ac7f17ec27c7>. Acesso em 10 mar. 2024.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: formas da produção da moradia no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; Ippur; Editora da UFRJ, 1997.

RICHARDSON, H. W. **Economia Urbana**. Rio de Janeiro: Interciência, 1978.

RIO GRANDE DO SUL. **Lei nº 2.529, de 15 de dezembro de 1954**. Cria o Município de Sapiranga. Porto Alegre: Assembleia Legislativa. Estado do Rio Grande do Sul, RS, 1954.

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

SAPIRANGA. **Lei Municipal nº 1.206, de 09 de dezembro de 1982**. Dispõe sobre o parcelamento do solo, e dá outras providências. Câmara Municipal de Vereadores. 1982.

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. Sapiranga. 2019.

SAPIRANGA. **Lei Municipal nº 6.697, de 31 de março de 2021**. Institui no Município de Sapiranga a regularização fundiária rural e a regularização fundiária urbana (Reurb), da qual trata a Lei Federal nº 13.465/2017 e os Decretos Federal nº 9.308/2018 e 9.310/2018, e dá outras providências. Câmara Municipal de Vereadores. Sapiranga. 2021.

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. Sapiranga. 2022.

SCALCO, M. F. P. B.; OLIVEIRA, G. B. de. A dinâmica do Mercado Imobiliário Informal: Estudo de Caso na Cidade de Curitiba. In: HILLESHEIM, F. N. J. (Ed.). **Revista FAE**, Curitiba, 2011, v. 14, n. 1, p. 38-51. Disponível em: <https://revistafae.fae.edu/revistafae/article/view/181>. Acesso em: 17 dez. 2025.

SOBREIRO FILHO, J. Pequeno ensaio geográfico sobre movimentos sociais, movimentos socioterritoriais e outras teorias geográficas para a crítica econômica. In: DA SILVA, P. J.; SPOSITO, E. S.; SANTANA, M. U. S. (orgs.). **Geografia e economia: relações e interfaces**, Dourados, MS: Editora UEMS, 2020. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/339714167\\_Pequeno\\_ensaio\\_geografico\\_sobre\\_movimentos\\_sociais\\_movimentos\\_socioterritoriais\\_e\\_outras\\_teorias\\_geograficas\\_para\\_a\\_critica\\_economica](https://www.researchgate.net/publication/339714167_Pequeno_ensaio_geografico_sobre_movimentos_sociais_movimentos_socioterritoriais_e_outras_teorias_geograficas_para_a_critica_economica). Acesso em: 05 nov. 2025.

SPINELLI, J.; KRAFTA, R. Configuração espacial e distribuição do valor do solo urbano. **Cadernos IPUUR**, ano XII, ago-dez. 1998, n. 2. Disponível em: [https://ippur.com.br/wp-content/uploads/2016/05/CI\\_Ano\\_XII\\_n2\\_ago-dez\\_1998-ilovepdf-compressed.pdf](https://ippur.com.br/wp-content/uploads/2016/05/CI_Ano_XII_n2_ago-dez_1998-ilovepdf-compressed.pdf). Acesso em: 28 mar. 2023.

SUGAI, M. I. **Segregação silenciosa: investimentos públicos e dinâmica socioespacial na área conurbada de Florianópolis (1970-2000)**. Florianópolis: Editora da UFSC, 2015.

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. v. 1, p. 11-48, 2002.

VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. (orgs.). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. 8.ed. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 2013.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

VILLAÇA, F. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

VOLOCHKO, D. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.