Publicação Preliminar

Análise preliminar da seleção de propostas do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, integrante do Programa Casa Verde e Amarela

Autores(as): Renato Balbim
Cleandro Krause

Produto editorial: Nota Técnica
Cidade: Brasília
Editora: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea)
Ano: 2021
Edição 1ª

O Ipea informa que este texto não foi objeto de padronização, revisão textual ou diagramação pelo Editorial e será substituído pela sua versão final uma vez que o processo de editoração seja concluído.

Análise preliminar da seleção de propostas do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, integrante do Programa Casa Verde e Amarela

Renato Balbim
Cleandro Krause

1 – Apresentação

O Programa Casa Verde Amarela (PCVA) foi instituído pela Lei 14.118, de 12 de janeiro de 2021, oriunda da MP 996, de 25 de agosto de 2020. O PCVA se constitui como um tripé (Balbim, 2022), articulando alterações na politica de produção de unidades habitacionais, inovações na destinação de imóveis públicos da União, e alterações e inovações na politica de regularização fundiária urbana, atinentes a Lei 11 13.465/2017 que institui a REURB e os Núcleos Urbanos Informais (NUIs).

Esta Nota Técnica tem como foco a gestão e a implementação das ações de regularização fundiária do PCVA. Trata-se de análise preliminar da primeira seleção de propostas do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, integrante do Programa Casa Verde e Amarela, aprovado pela Resolução no 225, de 17 de dezembro de 2020, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS) – Portaria nº 899, de 25 de março de 2022.

Essa análise toma como base a regulamentação do programa supra citado, informações públicas quanto a seleção de propostas aprovadas pelo Conselho Curador do FDS, informações relativas à Pesquisa de Núcleos Urbanos Informais no Brasil, objeto de Termo de Execução Descentralizada (TED) nº 01/2019, firmado entre o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) e a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional (SNH/MDR), adiante referida simplesmente como "Pesquisa NUI", e propõe o exame de dados socioespaciais oriundos da pesquisa Índice de Vulnerabilidade Social do IPEA.

Esta Nota Técnica tem como objetivos:

1. Monitorar, desde o inicio e da maneira mais detalhada possível, o processo de seleção e contratação de propostas ao programa com vistas a desenhar uma possível metodologia de acompanhamento e avaliação;
2. Confrontar informações referentes à seleção, relativas a critérios de elegibilidade e priorização, com informações da base de dados da pesquisa IPEA-SNH/MDR acerca dos núcleos urbanos informais (NUIs);
3. Elencar elementos que possam aprimorar a base de dados da pesquisa IPEA-SNH/MDR com vistas a uma possível segunda rodada de pesquisas;
4. Analisar características socioespaciais das áreas/municípios selecionados e elaborar hipóteses acerca da aderência da seleção a princípios e diretrizes do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional e da política nacional de desenvolvimento urbano, sempre que sejam possíveis cruzamentos com indicadores de desenvolvimento humano, vulnerabilidade social etc.

Método:

Parte-se do cruzamento da base de dados das Áreas de Intervenção (AIs) e municípios selecionados pelo CCFDS com as bases de dados da Pesquisa NUI e com as informações disponíveis do IVS.

Em seguida são feitas totalizações dos universos analisados e são elencados

aprimoramentos nas bases de dados, em especial na base dos NUIs (a qual o IPEA tem autonomia para atualizar).

A partir deste ponto parte-se para a análise das informações disponíveis, relacionando dados e características dos NUIs às prováveis AIs, em especial são feitas relações com dados socioespaciais oriundas do IVS.

Espera-se que em futuro breve seja possível concluir essas etapas da metodologia fazendo relações precisas com o uso de levantamentos remotos de imagens e geolocalização, dados existentes para os NUIs e possivelmente também existentes para as AIs.

Totalizações iniciais e descrição dos universos analisados:

- Da seleção de propostas realizada pelo CCFDS

Trata-se de seleção de propostas a partir de um universo maior de inscritos no programa ao qual não se obteve acesso, até o momento. Essas propostas selecionadas ainda serão analisadas segundo critérios técnicos de financiamento para a subsequente contratação, podendo haver redução do universo em função de restrições orçamentarias do FDS ou por conta de inconsistência nas propostas.

Foram selecionadas pelo CCFDS um total de 245 áreas, em 156 municípios, somando 101.171 famílias e um valor estimado de financiamento de R$ 414.039.329,00.

Do total de 156 municípios, 24 deles contam com mais que uma área de intervenção, conforme listagem abaixo.

Municipios	Áreas	Famílias	Valor Financiamento	valor por familia	valor por area
Timon	9	4780	19.932.951,00	4.170,07	2.214.772,33
Fortaleza	9	3363	13.199.211,00	3.924,83	1.466.579,00
João Pessoa	9	2095	8.125.587,00	3.878,56	902.843,00
Teresina	8	3348	13.509.880,00	4.035,21	1.688.735,00
Aquiraz	7	2105	8.214.505,00	3.902,38	1.173.500,71
São Bernardo do Campo	6	1271	5.230.728,00	4.115,44	871.788,00
Ribeirão Preto	6	1091	4.472.203,00	4.099,18	745.367,17
Santo Ângelo	6	900	3.579.300,00	3.977,00	596.550,00
Porto Alegre	5	2115	8.495.181,00	4.016,63	1.699.036,20
Maracanaú	5	1787	7.006.003,00	3.920,54	1.401.200,60
Louveira	5	1106	4.425.562,00	4.001,41	885.112,40
Caxias do Sul	4	2800	11.226.000,00	4.009,29	2.806.500,00
Santo André	4	1053	4.208.781,00	3.996,94	1.052.195,25
Pelotas	4	560	2.423.320,00	4.327,36	605.830,00
São José de Ribamar	3	2100	8.962.100,00	4.267,67	2.987.366,67
Salvador	3	2100	8.278.200,00	3.942,00	2.759.400,00
Natal	3	1558	6.298.914,00	4.042,95	2.099.638,00
Campo Grande	3	920	3.441.840,00	3.741,13	1.147.280,00
Itapecerica da Serra	3	666	2.951.058,00	4.431,02	983.686,00
Urubici	3	475	2.056.720,00	4.329,94	685.573,33
Ijuí	2	1400	5.567.800,00	3.977,00	2.783.900,00
Sapiranga	2	1323	5.284.063,00	3.994,00	2.642.031,50
Cruz Alta	2	697	2.780.969,00	3.989,91	1.390.484,50
Santa Rosa	2	220	898.920,00	4.086,00	449.460,00

O valor médio das seleções por município é de R$ 2.654.098,26 e, do total, 39 municípios têm valores de propostas, somando todas as áreas, acima de 3 milhões de reais.

Destaca-se que há uma profunda diferença de valores selecionados por municípios, variando de pouco mais de 360 mil a quase 20 milhões de reais. Há quatro municípios, Timon, Teresina, Fortaleza e Caxias do Sul, com valores selecionados acima de 10 milhões de reais, sendo que o primeiro chega a quase 20 milhões e o último, desta seleção, a pouco mais de 11 milhões.

Verifica-se também não haver correspondência dessa seleção com critérios regionais ou socioeconômicos.

Em ambos os casos, deve-se considerar que a Caixa Econômica Federal, contrariando o que era de costume nos programas habitacionais e de regularização fundiária do governo federal, não atuou como agente financeiro nesse programa, delegando essa tarefa para agentes nos estados, possivelmente as companhias habitacionais estaduais, em muitos casos instituições fragilizadas nas ultimas décadas.

Ou seja, visto haver a necessidade da existência de Agente Financeiro (AF) credenciado como requisito para a seleção de propostas, é de se supor que o provável número restrito de AFs com processo de credenciamento completo possa "enviesar" essa primeira seleção.

Infere-se assim, sem qualquer acesso ao universo total de propostas que poderia levar a conclusões mais robustas, que as diferenças apontadas, aparentemente aleatórias nos valores das propostas selecionadas e em sua distribuição, se devam a maior atuação de empresas proponentes, ou mesmo de prefeituras, interessados em cada uma dessas localidades, além das restrições quanto a existência e cadastramento dos AFs. Outras possíveis explicações poderiam estar vinculadas a critérios específicos relacionados à contratação de financiamento do FDS.

Verifica-se também haver um certo padrão no número de famílias por área selecionada. De todas as 245 áreas, 52 têm universo de 700 beneficiários, o que corresponde ao limite máximo aceito pelo programa. Há ainda outros grupos, com 06 a 14 áreas, que somam universos iguais de 600, 500, 400, 300, 200, 110 e 100 beneficiários, neste caso, o limite mínimo previsto pelo programa.

Em decorrências das regras do programa, o valor médio de contratação por famílias é baixo e, ainda que relativamente haja diferenças significativas (o maior valor por família selecionado foi de R$ 4.554,30 e o menor de R$ 3.000,00), revelam-se padrões de valores de contratação, grupos de diversas propostas que têm valor igual por família. Isso está relacionado às regras do programa que definem os valores de cada etapa passível de contratação (ver: Manual de Instruções do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, anexo I da Instrução Normativa nº 02 de 21 de janeiro de 2020).

Ressalta-se que não é possível neste momento realizar qualquer tipo de avaliação do universo selecionado visto não haver, ainda, acesso ao universo das propostas enviadas. Da mesma forma ficam restritas quaisquer outras análises, ainda que preliminares, quanto ao universo de seleção por não se dispor no momento de mais informações quanto às propostas.

2 – Base de dados e metodologia da Pesquisa NUI

No âmbito do TED firmado entre IPEA e SNH/MDR foram pesquisados NUIs em 150 municípios, distribuídos em 6 polos regionais, nomeados conforme o maior município de cada arranjo: Brasília, Belo Horizonte, Recife, Porto Alegre, Marabá e Juazeiro do Norte.

Para caracterizar os NUIs foram definidas questões e variáveis levando em consideração as possibilidades de obtenção de informações e os objetivos mencionados anteriormente. As questões foram respondidas utilizando-se de diferentes fontes e alternativas: consultas a agentes municipais, fotointerpretação de imagens de satélite e utilização de dados secundários.

Dos 33 campos no formulário, 14 foram considerados como principais: número de domicílios, tipo, tempo de estabelecimento, dinâmica imobiliária, localização em relação à malha urbana, inserção em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), inserção em áreas protegidas, existência de Área de Preservação Permanente (APP), indício de situação de risco, incidência de áreas de suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundações, traçado urbano, ocupação e definição dos lotes, condição das construções e infraestrutura urbana básica.

A opção pelas alternativas fechadas (campos de múltipla escolha) para registro das informações principais mostrou-se a mais viável e compatível com a finalidade de sistematização dos dados e comparação entre eles. Entretanto, foi necessário criar categorias amplas e flexíveis de

enquadramento dos NUIs, buscando contemplar situações territoriais muito heterogêneas. A escala da pesquisa (nacional) também exigiu que as questões e alternativas do formulário demandassem apenas análises viáveis de serem realizadas pela equipe da pesquisa no prazo estipulado, isso resultou na simplificação de algumas questões e alternativas, consequentemente de algumas avaliações. Já os campos abertos permitiram que os pesquisadores registrassem algumas complexidades observadas durante as análises e informações adicionais.

As variáveis de caracterização passaram por diversas revisões até serem consolidadas. Ao final da coleta das informações, os dados foram revisados, complementados, padronizados, planilhados e vinculados aos polígonos de NUI, em base georreferenciada.

O quadro a seguir elenca todas as variáveis do banco de dados e respectivas possibilidades de resposta.

código	Nome da varável	Informações levantadas	Alternativas ou formato da resposta
V0	Identificação do NUI	código de identificação sequencial para todos os NUI da pesquisa	código iniciado por "NUI" seguido de numeração sequencial, sem distinção entre polos.
V1	Polo	nome do polo da pesquisa	texto livre
V2a	Município	nome do município	texto livre
V2b	Agrupamento de Municípios	grupo em que o município se enquadra	Grupo 1 (mais do que 300.000 habitantes) Grupo 2 (100.000 a 300.000 habitantes) Grupo 3 (20.000 a 100.000 habitantes) Grupo 4 (até 20 mil habitantes)
V3a	Nome do NUI	nome	texto livre
V3b		fonte	1. Prefeitura 2. Moradores 3. Outra fonte: especificar
V4a	Número de domicílios	número de domicílios	número
V4b		fonte dos dados domiciliares	texto livre
V4c		data em que a informação foi levantada	data
V5a	Tipo	qual o tipo do NUI? Se houver mais de um tipo, escolher o tipo predominante.	1. Favela ou ocupação espontânea 2. Loteamento irregular ou clandestino 3. Conjunto Habitacional 4. Distrito ou povoado 5. Sede Municipal 6. Ocupação por populações tradicionais 7. Outro (especificar na coluna ao lado) 8. Misto (sem predominância de algum tipo)
V5b		especificação (apenas para alternativa 7)	texto livre
V5c		observações sobre o tipo	texto livre
V6	Tempo de estabelecimento	tempo (aproximado) de existência da ocupação	1. Menos de 1 ano; 2. De 1 a 5 anos; 3. De 5 a 10 anos; 4. Acima de 10 anos; 5. Não tem informação.
V7	Dinâmica imobiliária	variação do número de moradias no período recente (últimos 2 anos)	1. Rápido surgimento de novas moradias; 2. Lento surgimento de novas moradias; 3. Estável;

			4. Lenta diminuição do número de moradias; 5. Rápida diminuição do número de moradias; 6. Não foi possível aferir.
V8	Localização em relação à malha urbana	localização do NUI em relação à malha urbana	1. Completamente isolado da malha urbana 2. Na periferia da malha urbana 3. Completamente inserido na malha urbana 4. Não foi possível aferir
V9	Inserção em ZEIS	o NUI, ou parte dele, insere-se em Zonas Especiais de Interesse Social (ou equivalente)?	1. Sim 2. Não 3. Parcialmente 4. Não se aplica
V10a	Áreas Protegidas	O NUI, ou parte dele, insere-se em UC, APM, ou outras áreas protegidas?	1. Não 2. Sim - Unidade de Proteção Integral 3. Sim - Unidade de Uso Sustentável 4. Sim - Área de Proteção aos Mananciais 5. Sim - outras Áreas Protegidas (especificar na coluna ao lado) 6. Sim - Unidade de Proteção Integral + Unidade de Uso Sustentável 7. Sim - Unidade de Proteção Integral + Área de Proteção aos Mananciais 8. Sim - Unidade de Uso Sustentável + Área de Proteção aos Mananciais 9. Sim - Unidade de Uso Sustentável + outras áreas protegidas
V10b		tipo (apenas para alternativas 5 e 9)	texto livre
V11a	Presença de Áreas de Preservação Permanente (APP)	Existem APP no interior do NUI?	1. Não tem informação 2. Não 3. Sim: APP hídrica - identificada por imagem de satélite 4. Sim: APP hídrica - indicada pela prefeitura 5. Sim: APP hídrica - outra fonte (especificar fonte) 6. Sim: outra APP (especificar tipo e fonte)
V11b		tipo (apenas para alternativa 6)	texto livre
V11c		fonte (apenas para alternativa 5 e 6)	texto livre
V12a	Indício de situação de risco de acordo com informações verbais dos representantes municipais ou fontes locais	indício de risco no interior do NUI?	1. Não tem informação 2. Não 3. Sim (especificar na coluna ao lado)
V12b		especificação (apenas para alternativa 3)	texto livre
V13a	Suscetibilidade a movimentos de massa e inundações	o NUI ou parte dele insere-se em área de suscetibilidade média ou alta a movimentos de massa ou inundações?	1. Não tem informação 2. Não 3. Completamente 4. Parcialmente

V13b		grau de suscetibilidade	1. alto 2. médio 3. alto e médio
V14a	Traçado (vias e acesso aos lotes)	como se dá a organização das vias e o acesso aos lotes no interior do NUI?	1. Traçado com padrão semelhante ao da cidade formal (vias veiculares adequadas que estruturam a ocupação, todos os lotes têm acesso direto à rua); 2. Predomina traçado regulador (vias veiculares estruturam o NUI, mas nem todas são adequadas e/ou alguns lotes não têm acesso direto à rua); 3. Predomina ausência de traçado regulador (poucas quadras são estruturadas por vias veiculares, a maioria dos lotes é acessado por meio de vias estreitas, vielas ou escadarias); 4. Ausência de traçado regulador (acesso ao interior do NUI feito exclusivamente por vielas de pedestres, becos ou escadarias); 5. Não foi possível aferir
V14b		especificação (apenas para alternativa 5)	texto livre
V15a	Ocupação e Definição dos Lotes	qual das alternativas melhor representa a definição dos lotes e sua ocupação?	1. Predominam lotes bem definidos e existe distanciamento entre as construções (recuos e espaços entre as habitações); 2. Predominam lotes bem definidos e pouco ou nenhum distanciamento entre as construções (recuos e espaços entre as habitações); 3. Predominam lotes indefinidos, mas existe distanciamento entre as construções (recuos e espaços entre as habitações); 4. Predominam lotes indefinidos com alta ocupação (difícil identificar divisão entre os lotes e as casas); 5. Não foi possível aferir
V15b		especificação (apenas para alternativa 5)	texto livre
V16a	Condição das construções	qual das alternativas melhor representa a situação das habitações do NUI?	1. Predominam habitações de padrão popular (consolidadas e com dimensões e qualidade aceitáveis); 2. Não há padrão predominante - habitações em diferentes estágios de consolidação e precariedade (padrão popular, materiais improvisados, construções precárias, etc.); 3. Predominam habitações precárias e/ou improvisadas; 4. Não foi possível aferir.
V16b		especificação (apenas para alternativa 4)	texto livre
V17	Infraestrutura urbana	como é o acesso a infraestrutura	1. Possui infraestrutura adequada;

	básica	urbana básica no interior do NUI?	2. Possui infraestrutura parcial; 3. Ausência de infraestrutura básica ou infraestrutura existente muito precária; 4. Não foi possível aferir.
V18	Observações	registrar informações importantes	texto livre

Fonte: Petrarolli et al., op. cit.

Deve-se salientar que a definição, imprecisa e exclusivamente formal dos NUIs no corpo da Lei 13.465/2017 traz dificuldades adicionais tanto para a pesquisa, quanto para a ação pública. No campo da política pública, no caso seleção e contratação de empréstimos e investimentos, essa imprecisão poderia acarretar a perda de foco da política, na aplicação de esforços e recursos sem que exista isonomia entre áreas e, provavelmente, como aponta Balbim (2022), na possibilidade de uma regularização de interesse do mercado imobiliário, uma forma dos ocupantes legítimos serem tomadores de recursos públicos para viabilizar a documentação cartorial de suas posses, que seriam em seguida negociadas por interesses corporativos.

Motivada por preocupações como essas, a Pesquisa NUI aponta como um de seus objetivos "construir uma referência inicial de núcleos cujas características os tornariam elegíveis a programas de regularização fundiária federais" e aponta ainda o risco de que a falta de entendimento mais preciso leve a consolidação de "núcleos total ou parcialmente insalubres, ou cujos riscos ambientais não possam ser mitigados, ou ainda que demandem elevado percentual de remoção" (PETRAROLLI et al., no prelo, p. 1).

Ou seja, há um alerta para o fato de que a definição legal e programática generalista, que vincula a Reurb-S a NUIs definidos apenas por critérios de renda levaria a uma regularização apenas jurídica e não associada a questões urbanísticas e ambientais. Nesse sentido, a Pesquisa NUI reconhece que, na falta de qualquer outra definição, considera NUIs assentamentos que tenham algum grau de precariedade, de qualquer tipo. Entretanto, os pesquisadores apontam que equipes locais, reunidas como integrantes da pesquisa de campo, conhecedoras do território e da legislação local, muitas vezes, consideraram "NUI áreas irregulares ocupadas pela população de mais baixa renda dos municípios, que nem sempre possuíam precariedade" (PETRAROLLI et al., op. cit., p. 3). Esse fato contrastaria com os critérios utilizados por outras localidades.

Ou seja, apesar das criticas de pesquisadores que entendem que a definição de NUIs deva considerar precariedades, o Programa, assim como diversas localidades, se atenta à legislação1 e ao Manual de Instruções do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, anexo I da Instrução Normativa nº 02 de 21 de janeiro de 20202, que definem que a Reurb-S é aplicável a NUIs ocupados predominantemente por população de baixa renda, apenas, sem mencionar características de precariedade.

Verifica-se pois entendimentos distintos quanto às áreas que seriam objeto de políticas federais de regularização fundiária que privilegiariam a dimensão jurídica e cartorial, e definições de áreas a serem regularizadas, os NUIs definidos na pesquisa do IPEA, que buscaram considerar precariedades presentes nesses assentamentos e, a partir dessas, promover políticas adaptadas, sejam de regularização jurídica e cartorial acrescidas de regularizações urbanísticas e/ou ambientais.

---

[1] O Inciso I do artigo 13 da Lei 13.465/2017 especifica que a Reurb de Interesse Social (Reurb-S) é "aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal".

[2] A IN que contém o Manual de Instruções do Programa define o público alvo como "famílias com renda mensal de até R$ 2.000,00 (dois mil reais), para atendimento com melhoria habitacional, e famílias na situação prevista no inciso I do caput do art. 13 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para atendimento com regularização fundiária".

Conclui-se que o cotejamento das informações disponíveis a partir da Pesquisa NUI com as informações presentes nas fichas de propostas apresentadas ao CCFDS, além da análise em relação aos critérios de elegibilidade e priorização do Programa, permitiriam avaliar os rumos da política e, caso necessário, aprimorá-los no sentido de avançar na regularização fundiária de interesse social, resguardando o direito de posse e permanência dos atuais ocupantes, além do direito a moradia digna, e minimizando os riscos de consolidação de ocupações insalubres, com riscos ambientais ou que venham a ser expostas a processos institucionalizados de gentrificação.

3 – Totalizações a partir do cruzamento das bases

O cruzamento das bases da seleção do Programa e da Pesquisa NUI (IPEA e SNH/MDR) se deu a partir da variável “municípios”.

Puderam ser analisadas 233 áreas de intervenção selecionadas pelo CCFDS. A diferença para as 245 áreas de intervenção selecionadas se deve a um número restrito de campos com o nome dos municípios que não mostrou correspondências entre as duas bases. Ressalta-se que essa análise é exploratória e o acesso à seleção do CCFDS foi feito a partir de planilha pública, em pdf, divulgada na Portaria MDR nº 899, de 25 de março de 2022. Para o aprofundamento das análises e total consistência de campos e informações seria necessário o acesso ao banco de dados do MDR.

Analisando as 233 áreas com correspondência na base de dados dos NUIs, infere-se que 16 áreas selecionadas pelo CCFDS façam parte da Pesquisa NUI.

Dessas 16 puderam ser identificadas com relativa certeza 13 Áreas de Intervenção que corresponderiam a 20 NUIs. Vale aqui reafirmar que nesta NT não há qualquer preocupação com a representatividade da amostra, pois o objetivo não é realizar uma análise conclusiva, mas tão somente apontar caminhos para futuras análises que tenham como base o conjunto de informações do processo de seleção de propostas para o Programa.

A confirmação da efetiva correspondência entre Áreas de Intervenção, relativas à seleção do CCFDS, e NUIs só seria possível a partir do acesso aos polígonos das propostas que poderiam ser confrontados com os polígonos dos NUIs.

No quadro a seguir há a relação com informações da seleção do CCFDS, parte em verde, e informações da base de dados dos NUIs em amarelo.

Antes de iniciar uma análise prévia, com o objetivo de demonstrar equivalências, mais do que avaliar a seleção, é relevante apontar que o não acesso, até o momento, às poligonais não permite apontar se a Área de Intervenção é maior ou menor que os NUIs. A área especifica da Vila Tronco, em Porto Alegre, é um exemplo dessa limitação. Por ser um "complexo" de vilas, a área da proposta poderia cobrir parcelas de cada um dos 4 NUIs que têm "Tronco" no nome.

Protocolo	UF	Municipio	Área de Intervenção	Familias	Financiamento	V0 - IDNUI	V1 - polo	V2b - grupo	V3a - nome NUI
RM01280_2022	MG	Santa Luzia	Bairro Bela Vista	700	2783900	NUI1311	Belo Horizonte	Grupo 2	Bairro Bela Vista
RM01101_2022	PE	Cabo de Santo Agostinho	Armindo Paz	300	1323900	NUI3804	Recife	Grupo 2	ZEIS 1 - Armindo da Paz
RM00133_2022	PE	Jaboatao dos Guararapes	Bairro Muribeca II	700	3089100	NUI4080	Recife	Grupo 1	Muribeca
					3089100	NUI4081		Grupo 1	Muribequinha
RM01158_2022	PE	Pombos	Loteamento João Farias	150	629250	NUI4301	Recife	Grupo 3	Loteamento Jooão Farias
RM00286_2022	RS	Canoas	Macro Quadra1-Guajuviras	360	1414440	NUI2390	Porto Alegre	Grupo 1	MQ1 PART1
RM00930_2022	RS	Porto Alegre	Loteamento Maria da Conceição	240	954480	NUI3100	Porto Alegre	Grupo 1	MARIA DA CONCEICAO, Vila - Vila MARIA DEGOLADA
RM00942_2022	RS	Porto Alegre	Loteamento Santa Terezinha	267	1070859	NUI3401	Porto Alegre	Grupo 1	Lot Terezinha Fatima Pereira de Freitas
					1070859	NUI3403		Grupo 1	Lot Terezinha Fatima Pereira de Freitas
					1070859	NUI3424		Grupo 1	Lot Terezinha Fatima Pereira de Freitas
RM00624_2022	RS	Porto Alegre	Loteamento Vitória da Conquista	630	2574180	NUI3300	Porto Alegre	Grupo 1	VITORIA DA CONQUISTA, Vila - Vila JARDIM DA COLINA II
RM00936_2022	RS	Porto Alegre	Vila Aj Renner - Loteamento 15	300	1225800	NUI2866	Porto Alegre	Grupo 1	A. J. RENNER, ocupacao Avenida n 1950
RM00279_2022	RS	Porto Alegre	Vila Tronco	678	2669862	NUI3279	Porto Alegre	Grupo 1	TRONCO NEVES, Vila
					2669862	NUI3280		Grupo 1	TRONCO NOSSA SENHORA DO BRASIL, Vila
					2669862	NUI3281		Grupo 1	TRONCO PANTANAL, Vila
					2669862	NUI3282		Grupo 1	TRONCO POSTAO, Vila
RM00285_2022	RS	Sao Leopoldo	Parque Mau·	685	2691365	NUI3509	Porto Alegre	Grupo 2	LOTEAMENTO PARQUE MAUA - AREA VERDE (VIA ELZA)
RM00811_2022	RS	Sapiranga	Loteamento Colina	700	2860200	NUI3526	Porto Alegre	Grupo 3	Colina Sao Luiz
RM00820_2022	RS	Sapiranga	Loteamento Pinheirinho	623	2423863	NUI3539	Porto Alegre	Grupo 3	Pinheirinhos 1
					2423863	NUI3540		Grupo 3	Pinheirinhos 2

4 – O que se pode aprender a partir dos dados dos NUIs

Das 13 áreas de intervenção, que agregariam 20 NUIs, 09 são formadas, aparentemente, por apenas 01 NUI e outras 04 seriam, em tese, formadas por mais que 01 NUI. São as seguintes: Vila Tronco em Porto Alegre, 04 NUIs; Loteamento Sta. Teresinha em Porto Alegre, 03 NUIs; Loteamento Pinheirinho em Sapiranga, 02 NUIs; e Bairro Muribeca II em Jaboatão dos Guararapes, 02 NUIs.

A análise exploratória aqui proposta fará, sempre que possível, a agregação desses NUIs segundo a referência à Área de Intervenção selecionada pelo CCFDS.

A maior parte das AIs, 07, estão localizadas em municípios do Grupo 1 da Pesquisa NUI, com população superior a 300.000 habitantes, outras 03 no Grupo 2 (100.000 a 300.000 habitantes), e finalizando mais 03 no Grupo 3 (20.000 a 100.000 habitantes). Assim, não há nenhum exemplo de NUIs selecionados como AIs em cidades pequenas que compõem o Grupo 4 (até 20 mil habitantes). Como o universo de análise é restrito, e visto ser essa uma primeira exploração dos dados, serão agrupadas as informações em dois conjuntos, o primeiro de AIs em cidades grandes, onde estão 07 AIs, e um segundo conjunto de cidades pequenas, com 06 AIs. Essas AIs estão concentradas em 03 RMs, Porto Alegre (09), Recife (03) e Belo Horizonte (01).

Segundo a Pesquisa NUI, essas 07 AIs têm como tipologia básica as favelas (04) e os loteamentos irregulares ou clandestinos (03). O tempo de ocupação, acima de 10 anos, indica consolidação em todos os casos. Quanto a variação do número de moradias, dinâmica imobiliária, nos últimos dois anos, há uma grande variedade de situações, indo do rápido surgimento de novas moradias ate a rápida diminuição, inclusive com variação nas AIs que se supõe formadas por mais que um NUI. Essa situação pode tanto revelar diferentes dinâmicas internas a grandes áreas, sendo que a AI constante da proposta ao CCFDS provavelmente abarcaria uma situação mais homogênea que pode, por exemplo, estar ligada a recentes remoções e/ou assentamentos em função de intervenções urbanísticas e/ou de regularização fundiária.

Quanto a situação da AI em relação à malha urbana, isolada, na periferia ou inserida, as 04 áreas classificadas como favelas, todas localizadas na RM de Porto Alegre, estão completamente inseridas na malha urbana, enquanto que os 03 loteamentos, dois em Porto Alegre e um na RM de Recife, estão localizados na periferia da malha urbana. Neste último caso chama a atenção que a dinâmica imobiliária, item anterior analisado, se caracteriza por estabilidade ou diminuição de moradias, inclusive acentuada nos últimos anos. Ou seja, segundo essas informações, não parece haver uma pressão imobiliária, ao menos não referente aos atuais ocupantes. O mesmo não se pode dizer no caso das favelas.

É sempre relevante analisar a informação sobre o zoneamento das áreas de intervenção em processos de regularização fundiária. Nos casos analisados apenas uma área, Macro Quadra 1, em Canoas, RM de Porto Alegre, foi considerada como ZEIS. As demais seis áreas se dividiram entre não ZEIS ou parcialmente consideradas ZEIS. Neste caso tanto a geolocalização quanto as fichas de propostas para o CCFDS colaborariam não apenas com a precisão da análise, mas com o aprimoramento da base de dados da Pesquisa NUI. Importante frisar que a inscrição como ZEIS não é critério de seleção, mas sim de priorização das propostas enviadas para o CCFDS.

Quanto à incidência de áreas protegidas ou de preservação permanente, há indicação de que a seleção, e provavelmente a proposição de AIs, reúna casos mais simples de regularização. Com efeito, não há nenhum NUI inserido em áreas protegidas. Quanto à presença especifica de APPs, das 07 áreas que formam esse conjunto, apenas 02 estariam em NUIs com demarcação de APP, sendo uma AI definida como favela e a outra como loteamento periférico. E, quanto aos indícios de situação de risco nas AIs, há apenas uma área, no Loteamento Vitória da Conquista, em Porto Alegre, que parece estar inscrita na prefeitura daquele município como sendo uma área de vulnerabilidade, item que inclusive deveria ser checado quanto ao seu efetivo significado.

Novamente, parecem ser indicativos de que a “facilidade” em realizar a regularização foi um dos critérios de apresentação de propostas. A propósito, o Manual de Instruções do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional inclui, entre os itens financiáveis, estudos técnicos para a identificação de eventual presença de APPs e áreas de risco nas AIs, que, se encontrarem situações não passíveis de regularização fundiária, implicarão na exclusão dessas porções das AIs das metas do contrato e na correspondente supressão do valor referente às titulações dos ocupantes que estiverem nesses locais.

Quanto à suscetibilidade a movimentos de massa e a inundações é curioso notar que as favelas, melhor localizadas, revelaram um padrão de suscetibilidade parcial, enquanto que os loteamentos, periféricos, revelaram uma maior diversidade e condições que indicam maior precariedade.

Quanto ao traçado das vias chama a atenção que apenas o Loteamento Maria da Conceição, classificado como uma favela, revela ausência de traçado regulador. As demais AIs, tanto nos loteamentos periféricos, como nas favelas melhor localizadas na malha urbana, de maneira geral, têm indicação de traçado padrão regulador semelhante ao do restante da cidade. Poderia aqui também ser apontado um indicativo de “facilidade” nas propostas enviadas. Da mesma forma se comportam os dados indicativos da ocupação e definição dos lotes, bem definidos, com ou sem distanciamento, na maioria dos casos, a exceção do Loteamento Maria da Conceição, onde predominam lotes indefinidos, com alta ocupação e de difícil identificação.

O caso desta favela em Porto Alegre, chamada de loteamento, levanta a questão quanto aos interesses do mercado imobiliário em se utilizar das inovações de regularização fundiária do programa CVA (a ser analisado, o que revelaria, de qualquer maneira, mais um motivo para que esses dados fossem sistematicamente cruzados).

Tanto quanto às condições das construções, quanto de infraestrutura urbana, predominam as condições amplamente reconhecidas na literatura relativa a habitação dita informal no Brasil. Não há um padrão das edificações, indicando estágios diferentes de autoconstrução, e há infraestrutura parcial, indicando as características reconhecidas do modelo “incremental” de produção habitacional e urbanização.

Outra análise possível de ser realizada e que de maneira relativamente simples corroboraria tanto para a efetivação dos objetivos da política pública, quanto para sua avaliação, é o cruzamento dos dados com o Índice de Vulnerabilidade Social (IVS).

O IVS é um indicador sintético que reúne indicadores sociais do Atlas de Desenvolvimento Humano. O Índice se divide em 03 dimensões especificas formadas também por indicadores sintéticos ou compostos: infraestrutura, capital humano e renda e trabalho. Os dados disponíveis são referentes a 2000 e 2010, sendo que para 2010 existe a desagregação intramunicipal para as principais Regiões Metropolitanas (RMs) (COSTA; MARGUTI, 2015).

Reside nesta possibilidade de análise intramunicipal a grande relevância do cruzamento dos indicadores dos NUIs, das informações completas das AIs e do IVS. Poder-se-ia em cada caso reconhecer não apenas as vulnerabilidades, mas sobretudo as desigualdades entre as Unidades de Desenvolvimento Humano (UDHs) correspondentes às AIs e as demais UDHs vizinhas. Ou seja, em tese, e novamente, tendo acesso à geolocalização das AIs, seria possível realizar de imediato, no caso das RMs, uma fotografia socioespacial com indicadores múltiplos que, ao mesmo tempo, permitirão apontar, por exemplo, o risco de gentrificação das AIs. A hipótese, neste caso, é que AIs que correspondessem a UDHs com alto índice de vulnerabilidade social, circundadas por áreas com UDHs com vulnerabilidade significativamente mais baixa, e que não contassem com instrumentos urbanísticos ou jurídicos que assegurassem a permanência da população, teriam maior risco de sofrerem um processo de espoliação, expulsão e, consequentemente, gentrificação3. A metodologia adequada para essa análise, que buscaria verificar a ocorrência de “degraus” significativos de vulnerabilidade entre as AIs e as

[3] A avaliação da existência desse risco foi tratada em Balbim, 2022.

áreas vizinhas, seria o Índice Local de Associação Espacial (Local Index of Spatial Association – LISA) (ANSELIN, 1995).

Apenas a título de exemplo, e tomando o IVS municipal em 2010 correspondente a cada uma das AIs, verifica-se uma profunda diferença regional entre as AIs situadas na RM de Porto Alegre, com IVS da capital baixo (0,249) e as áreas situadas na RM de Recife, com IVS da capital alto (0,415). Ainda, constata-se que nenhuma dessas AIs está em municípios na faixa de vulnerabilidade social muito alta (acima de 0,5)4.

A análise do segundo grupo, composto por 06 AIs localizadas em municípios "pequenos", com menos de 300 mil habitantes, tem o objetivo de explorar possíveis indícios de uma hipótese controversa, quando tomada na escala nacional, de que os menores municípios têm mais baixa capacidade de gestão. Esse fato decorreria da menor presença, em seus territórios, de instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários, além de regulações ambientais, que pudessem orientar processos de regularização fundiária capitaneados por agentes privados e assegurar princípios e diretrizes legais, como a permanência da população residente. Uma análise neste sentido deveria partir do conhecimento existente das capacidades institucionais dos municípios (FUNARI; LUI; FERREIRA JR; no prelo), mas não apenas, visto que os critérios de seleção e priorização das AIs trazem informações relativas a existência de instrumentos legais e de gestão.

Das 06 AIs em municípios "pequenos", apenas 02 correspondem a favelas e estão localizadas justamente nos maiores municípios, na faixa de 100 a 300 mil habitantes. O nome de uma dessas áreas classificada na base dos NUIs como sendo favela revela uma possível inconsistência dos dados. Trata-se do Loteamento Parque Mauá, em São Leopoldo – RS. Neste caso, novamente, deve-se apontar para o fato de que loteamento, em certas partes do pais, pode ser entendido como um parcelamento popular promovido pelo poder público. Possíveis inconsistência como essa seriam objeto de revisão a partir das informações constantes na proposta encaminhada para o CCFDS.

As outras 04 áreas correspondem a loteamentos irregulares ou clandestinos, localizados em municípios com população entre 20 e 100 mil habitantes.

Em todos os casos a Pesquisa NUI revela que são ocupações consolidadas, com mais de 10 anos no local e dinâmica imobiliária estável ou com lento crescimento de unidades de moradia.

Quando analisada a localização na área urbana há uma diferença com as AIs situadas em municípios de grande porte. Das 06 áreas, 04 estão na periferia e 01 está completamente isolada da malha urbana. Essa informação pode ser um indicativo de que nas menores cidades exista uma dinâmica mais acentuada do processo de periferização, o que pode ser desvinculado das políticas urbanas de cada localidade, e apenas vinculado ao fato de que nesses munícipios haveria, em tese, uma maior extensão de áreas para a periferização.

Quanto aos instrumentos urbanísticos e de proteção ambiental, verifica-se que metade das AIs seriam inscritas como ZEIS, que em nenhuma delas incide qualquer proteção ambiental legalmente estabelecida e apenas 01 teria uma APP hídrica indicada pela prefeitura. As informações relativas aos demais critérios referentes a questões ambientais e de riscos apontam para o que poder-se-ia supor ser uma maior dificuldade de obtenção de informações em menores cidades.

Assim como no outro grupo de AIs, nos menores municípios há a predominância de AIs que se caracterizam pelo traçado regular de vias e acessos, com lotes bem definidos, e no caso desse grupo, com a predominância clara de lotes com distanciamento entre as construções, provavelmente em função da menor pressão imobiliária e da maior "disponibilidade" de terras. Da

---

[4] Observando-se a lista completa de seleções, do total de 156 municípios com Áreas de Intervenção, apenas 16 tinham IVS na faixa de vulnerabilidade social muito alta (acima de 0,5) em 2010, todos na região Nordeste e fora das regiões metropolitanas das capitais, com a única exceção de Alcântara, na RM de São Luís – MA.

mesma forma, pode-se identificar um indicativo que nesse grupo as edificações de padrão popular tenham melhores condições relativas a materiais e qualidade construtiva. E, no quesito acesso a infraestrutura básica, predomina a existência parcial de infraestruturas. Esses dados apontam para uma menor precariedade da moradia nessas localidades.

5 – Conclusões

A análise presente nesta NT, ainda que parcial, busca contribuir com o aprimoramento da política pública, finalidade do IPEA, e da politica urbana, identificando e relacionando aspectos sociais relevantes para as etapas subsequentes da seleção e contratação do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional. Foram tomadas como base de análise das Áreas de Intervenção selecionadas pelo CCFDS características relacionadas à definição dos NUIs a partir de pesquisa realizada pelo IPEA, além de informações socioespaciais relativas ao IVS. Tanto o primeiro quanto o segundo grupo de informações permitem traçar estratégias de política pública e, entende-se, deveriam estar associados à apresentação de propostas ao CCFDS.

Sabe-se, pelo momento, que existem critérios de elegibilidade e de priorização, apontados na IN referida. O acesso ao processo de seleção poderá viabilizar novas conclusões de pesquisa e apontamentos de aprimoramento dessa política pública desde que exista, por suposto, a definição clara do objetivo do programa em tela.

Portanto, considera-se fundamental ter acesso às informações integrais das propostas recebidas, incluindo as propostas que devam ter sido desclassificadas pela inexistência de formalidades da execução do Programa, como a existência e credenciamento prévio aprovado de Agentes Financeiros, para que a partir também da demanda se façam analises de aderência dos critérios de seleção e priorização, com as variáveis e com a metodologia da Pesquisa NUI. Essa correspondência, inclusive, pode ser verificada na ficha de cadastramento das propostas que, como não poderia deixar de ser, contém campos análogos ou compatíveis com os das informações coletadas pelo IPEA em sua parceria com a SNH/MDR.

Ainda com base nesta análise inicial, chama atenção o termo "loteamento" para designar várias das áreas selecionadas. Loteamento, em vários lugares no Brasil, pode significar apenas uma ocupação, mas em outros casos o termo é usado para designar parcelamentos populares promovidos pelo poder público. Em Porto Alegre, por exemplo, há um "Loteamento Santa Terezinha" que é um reassentamento feito com recursos do programa Habitar Brasil BID (HBB) em um conjunto habitacional no mesmo lugar onde havia um assentamento precário. A questão que aqui se coloca refere-se aos critérios de seleção (diretrizes do programa), que parecem incluir a regularização em áreas formalmente produzidas5, a princípio não classificadas como NUIs.

Soma-se a isso o entendimento, até o momento e com base nas informações que puderam ser coletadas e analisadas em pesquisa primeira do Programa Casa Verde Amarela (BALBIM, 2022), que seu componente de regularização fundiária parece buscar atingir áreas onde o processo de regularização possa ser mais fácil (sem conflito, sem risco, sem impedimentos ambientais), ou seja, áreas menos complexas. Também pode induzir a escolha de áreas sem grandes necessidades de intervenção urbanística, uma vez que não financia obras. Além disso, a legislação do Programa Casa Verde Amarela, desvincula a execução do projeto de regularização urbanística, da aprovação ambiental e da própria titulação, ficando apenas previsto o comprometimento do município com essas intervenções.

Ou seja, a facilidade almejada ou indicada pelo gestor publico pode resumir a

[5] Áreas formalmente produzidas, sobretudo por programas dos poderes públicos, não deveriam ser irregulares, mas o fato é que muitas o são. A obrigatoriedade da regularização fundiária nos programas federais de urbanização só foi incluída nos anos 2000.

regularização ao seu componente jurídico cartorial, inclusive potencializando o risco de processos de gentrificação (BALBIM, 2022).

Vale ainda ressaltar nesta analise exploratória os apontamentos de Petrarolli, Denaldi e Krause (2022) acerca do componente estratégico de cada uma das informações e variáveis utilizadas para caracterizar os NUIs. Esses apontamentos, resumidos nos itens abaixo, se somam às analises anteriores e revelam o potencial de novas pesquisas. O acesso e a avaliação das informações pormenorizadas e precisas, sobretudo quanto a localização, das áreas selecionadas pelo Programa pode corroborar com tais apontamentos, aprimorando não apenas a caracterização dos NUIs, mas a politica urbana necessária para o efetivo processo de regularização dessas areas.

1) Tempo de estabelecimento dos NUI: sabe-se que o Código de Processo Civil define procedimentos distintos para ocupações a depender do tempo da família no local, além dos períodos legalmente definidos para instrumentos como Usucapião Especial de Imóvel Urbano e Usucapião Ordinário, e Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.
2) Dinâmica imobiliária: diferentes processos como expansão, adensamento, aluguel, verticalização, ou mesmo esvaziamento e precarização das condições que viabilizam uma dinâmica imobiliária em áreas ditas informais irão impactar de maneira diferente as estratégias utilizadas, inclusive impondo a necessidade de considerar diferentes atores em cada uma das áreas.
3) Localização em relação à malha urbana: “a consolidação de núcleos em áreas muito afastadas da malha urbana pode induzir seu espraiamento, a ocupação de porções do território que se deseja preservar e pode, ainda, demandar investimentos públicos para implementação ou complementação de infraestrutura urbana básica, serviços e equipamentos públicos. A decisão de consolidação desses núcleos deve levar em conta estratégias mais amplas de desenvolvimento territorial” (PETRAROLLI et al., op. cit., p. 8).
4) Inserção em áreas ambientalmente protegidas ou ambientalmente sensíveis pode impedir ou dificultar processos de regularização fundiária, fato esse estratégico para a efetivação dos objetivos do programa público e definição de suas AIs.
5) Indício de situação de risco nas AIs pode “indicar a impossibilidade de consolidação de alguns setores ou a necessidade de solucionar as situações de risco antes de inserir o núcleo em programas de regularização fundiária, já que muitas vezes a solução do risco envolve a execução de obras de drenagem, consolidação geotécnica, ou soluções para reassentamento de famílias” (ibid., p.10). Neste caso, a definição estratégica deveria considerar a vinculação das áreas a programas de urbanização, reassentamento e recuperação ambiental.
6) Traçado urbano: essa informação estratégica aponta para a necessidade ou não de abertura ou readequação do viário, “para a melhoria das condições de ventilação, iluminação e acesso às moradias, e pode demandar a remoção de habitações e o reassentamento dos moradores. Nesses casos recomenda-se a urbanização dos núcleos antes da implementação de ações para sua regularização fundiária” (ibid., p.11).
7) Ocupação e definição dos lotes: outra variável utilizada na Pesquisa NUI ressalta a necessidade de se cotejar os objetivos do programa com a identificação de “situações críticas de densidade construtiva, que podem demandar soluções de reassentamento ou intervenções, como abertura de vias para implementação de infraestrutura básica e melhoria da condição de salubridade da área antes de sua consolidação e regularização fundiária” (ibid., p.13).
8) Condição das construções: é uma das variáveis mais complexas da Pesquisa NUI, visto que pode ter forte variação dentro de um mesmo assentamento. O Programa em tela já prevê melhorias habitacionais em até 20% das unidades de cada uma das AIs, entretanto,

ressalta-se que “em alguns casos é possível melhorar a qualidade de moradias com financiamento de material de construção e assistência técnica, mas em outros a substituição da moradia é a solução mais viável. Dependendo da proporção de casas precárias em um núcleo, a intervenção possível passa a ser o reassentamento das famílias em conjuntos habitacionais, ou unidades habitacionais construídas em outros terrenos. Portanto, verificar a condição das habitações é essencial antes de iniciar-se um programa de regularização fundiária em um Núcleo Urbano Informal” (ibid., p. 15).

9) Infraestrutura: da mesma forma que as condições das construções, a infraestrutura pode variar dentro de uma mesma AI. Além disso, a política pública deveria considerar que há diferenças estratégicas, por exemplo, no acesso a rede de esgoto em localidades nas quais essa infraestrutura absolutamente não existe e em outras onde a universalização é quase atingida.

Por fim, aponta-se que o aprofundamento de pesquisas de campo e o acesso a informações mais detalhadas, possivelmente constantes do conjunto das fichas de propostas enviadas ao CCFDS, além do cruzamento de dados baseado na geolocalização, poderia levar a conclusões detalhadas das dinâmicas fundiária e imobiliária das AIs e, assim, contribuir sobremaneira com futuras avaliações de impacto da política de regularização fundiária.

Referências

ANSELIN, L. Local indicators of spatial association – LISA. Geographical analysis, 27(2), 1995, p. 93-115. Disponível em: <http://dces.wisc.edu/wp-content /uploads/sites/30 /2013/08/W4_Anselin199 5.pdf>.

BALBIM, R. Do Casa Verde e Amarela ao Banco Nacional da Habilitação, passando pelo Minha Casa Minha Vida: Uma avaliação da velha nova política de desenvolvimento urbano. Texto para Discussão 2751. Brasília: IPEA, 2022.

COSTA; M. A.; MARGUTI, B. O. (editores). Atlas da vulnerabilidade social nas regiões metropolitanas brasileiras. Brasília: IPEA, 2015.

FUNARI, A. P.; LUI, L.; FERREIRA JR, C. H. C. A Agenda Urbana e a Escala Municipal: Elementos para discussão tipológica de municípios. Nota Técnica elaborada no âmbito do Termo de Execução Descentralizada nº 71/2019 firmado entre IPEA e SDRU/MDR para Apoio à Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU). Brasília, IPEA, no prelo. Disponibilizada de forma preliminar no site da Governança Metropolitana do IPEA: http://brasilmetropolitano.ipea.gov.br/#biblioteca, na seção “Notas PNDU”.

PETRAROLLI, J. G.; DENALDI, R.; KRAUSE, C. Notas sobre a caracterização dos Núcleos Urbanos Informais. In: KRAUSE, C.; DENALDI, R (organizadores). Núcleos Urbanos Informais - abordagens territoriais da irregularidade fundiária e da precariedade habitacional. Brasília: IPEA, 2022 (no prelo).