

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E
TECNOLOGIA DE GOIÁS

CURSO DE BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL

**O VALOR DO SOLO URBANO: RELAÇÃO
ENTRE O PLANO DIRETOR NA VALORAÇÃO
DO SOLO DE JATAÍ, GOIÁS.**

Sâmela Raíssa Carvalho Freitas

JATAÍ
2022



INSTITUTO FEDERAL
Goiás

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
SISTEMA INTEGRADO DE BIBLIOTECAS

TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA DISPONIBILIZAÇÃO NO REPOSITÓRIO DIGITAL DO IFG - ReDi IFG

Com base no disposto na Lei Federal nº 9.610/98, AUTORIZO o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, a disponibilizar gratuitamente o documento no Repositório Digital (ReDi IFG), sem ressarcimento de direitos autorais, conforme permissão assinada abaixo, em formato digital para fins de leitura, download e impressão, a título de divulgação da produção técnico-científica no IFG.

Identificação da Produção Técnico-Científica

- | | |
|--|---|
| ☐ Tese | ☐ Artigo Científico |
| ☐ Dissertação | ☐ Capítulo de Livro |
| ☐ Monografia – Especialização | ☐ Livro |
| ☒ TCC - Graduação | ☐ Trabalho Apresentado em Evento |
| ☐ Produto Técnico/Tecnológico - Tipo: _____ | |

Nome Completo do Autor:

Matrícula:

Título do Trabalho:

Autorização - Marque uma das opções

1. ☒ Autorizo disponibilizar meu trabalho no Repositório Digital do IFG (acesso aberto);
2. ☐ Autorizo disponibilizar meu trabalho no Repositório Digital do IFG somente após a data ____/____/____ (Embargo);
3. ☐ Não autorizo disponibilizar meu trabalho no Repositório Digital do IFG (acesso restrito).

Ao indicar a opção **2 ou 3**, marque a justificativa:

- ☐ O documento está sujeito a registro de patente.
☐ O documento pode vir a ser publicado como livro, capítulo de livro ou artigo.
☐ Outra justificativa: _____

DECLARAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO NÃO-EXCLUSIVA

O/A referido/a autor/a declara que:

- i. o documento é seu trabalho original, detém os direitos autorais da produção técnico-científica e não infringe os direitos de qualquer outra pessoa ou entidade;
- ii. obteve autorização de quaisquer materiais inclusos no documento do qual não detém os direitos de autor/a, para conceder ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás os direitos requeridos e que este material cujos direitos autorais são de terceiros, estão claramente identificados e reconhecidos no texto ou conteúdo do documento entregue;
- iii. cumpriu quaisquer obrigações exigidas por contrato ou acordo, caso o documento entregue seja baseado em trabalho financiado ou apoiado por outra instituição que não o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás.

Jataí, Goiás, 24 / 01 / 2023
Local Data

Sâmela R. C. Freitas

Assinatura do Autor e/ou Detentor dos Direitos Autorais

SÂMELA RAÍSSA CARVALHO FREITAS

**O VALOR DO SOLO URBANO: RELAÇÃO
ENTRE O PLANO DIRETOR NA VALORAÇÃO
DO SOLO DE JATAÍ, GOIÁS.**

Trabalho apresentado ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Orientadora: Profa. Dra. Caroline Duarte A. Gentil.

JATAÍ

2022

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação na (CIP)

Freitas, Sâmela Raíssa Carvalho.

O valor do solo urbano: relação entre plano diretor na valorização do solo de Jataí, Goiás [manuscrito] / Sâmela Raíssa Carvalho Freitas. -- Jataí: IFG, Coordenação do Curso de Bacharelado em Engenharia Civil, 2022.

66 f.; il.

Orientadora: Profa. Dra. Caroline Duarte A. Gentil.

Bibliografias.

1. Plano Diretor. 2. Zoneamento. 3. Centralidades. 4. Valor do solo urbano. 5. IPTU. I. Gentil, Caroline Duarte Alves. II. IFG, Câmpus Jataí. III. Título.

Ficha catalográfica elaborada pela Seção Téc.: Aquisição e Tratamento da Informação.
Bibliotecária – Rosy Cristina O. Barbosa – CRB 1/2380 – C. Jataí. Cód. F004/2023-1.



INSTITUTO FEDERAL
Goiás

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE GOIÁS
CÂMPUS JATAÍ

Folha de Aprovação

SÂMELA RAÍSSA CARVALHO FREITAS

O VALOR DO SOLO URBANO: RELAÇÃO ENTRE O PLANO DIRETOR NA VALORAÇÃO DO SOLO DE JATAÍ-GO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Coordenação do Curso Bacharelado em Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás – Câmpus Jataí, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Trabalho de Conclusão de Curso defendido e aprovado, em 07 de dezembro de 2022, pela banca examinadora constituída pelos seguintes membros:

BANCA EXAMINADORA

Prof^ª. Dr^ª. Caroline Duarte Alves Gentil
Presidente da banca / Orientadora
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás

Prof. Dr. Júlio Cesar Caixeta
Membro Interno
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás - Câmpus Goiânia

Especialista Anna Karoline O. Santiago
Membro Externo
Arquiteta e Urbanista

Documento assinado eletronicamente por:

- Sâmela Raíssa Carvalho Freitas, 20131020260224 - Discente, em 10/01/2023 10:30:29.
- Anna Karoline Oliveira Santiago, Anna Karoline Oliveira Santiago - 214125 - Arquiteto urbanista - Ifg - Câmpus Jataí (10870883000306), em 21/12/2022 18:54:58.
- Julio Cesar Caixeta, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 15/12/2022 10:14:35.
- Caroline Duarte Alves Gentil, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 13/12/2022 07:45:05.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 30/11/2022. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.ifg.edu.br/autenticar-documento/> e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 350657

Código de Autenticação: 2af3f63731



Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 775, Residencial Flamboyant, JATAÍ / GO, CEP 75804-714
(64) 3605-0837 (ramal: 837)

RESUMO

A presente pesquisa teve como objetivo analisar as correspondências entre o plano diretor e o valor do solo urbano da cidade de Jataí-GO, por meio da análise da Lei nº (3068/2010) de zoneamento que estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo o ordenamento e desenvolvimento de Jataí-GO, fazendo a sobreposição das variáveis que estabelecem o valor do solo e o zonamento. Como achados da pesquisa, observou-se que a Lei de Zoneamento favoreceu as centralidades estabelecidas na cidade, como a organização urbano espacial, a organização institucional, o comércio e o serviço, o parcelamento, o entorno e as políticas públicas e que o Plano Diretor tem um grande impacto na valorização do solo urbano de Jataí, Goiás.

Palavras-chave: Plano Diretor. Zoneamento. Centralidades. Valor do solo urbano. IPTU.

ABSTRACT

This research aimed to analyze the correspondences between the master plan and the value of urban land in the city of Jataí-GO, through the analysis of Law No. (3068/2010) of zoning that establishes criteria and parameters for land use and occupation, defining the organization and development of Jataí-GO, overlapping the variables that establish the value of the land and the zoning. As research findings, it was observed that the Zoning Law favored the centralities established in the city, such as urban spatial organization, institutional organization, commerce and service, subdivision, surroundings and public policies and that the Master Plan has a great impact on the appreciation of urban land in Jataí, Goiás.

Keywords: Master Plan. Zoning. Centralities. Urban land value. IPTU.

LISTA DE FIGURAS

Figura 2.1 - Representação gráfica da relação entre as centralidades, as distâncias e os modais adequados para cada distância.....	24
Figura 2.2 - Esquema básico do funcionamento da especulação imobiliária.....	26
Figura 4.1- Localização do município de Jataí no estado de Goiás e no Brasil.	30
Figura 4.2 – Mapa de fatores de redução dos valores venais (Exercício 2014).	39
Figura 4.3 – Mapa produto das centralidades de Jataí.....	41
Figura 4.4 – Legenda - Mapa produto das centralidades de Jataí.....	42
Figura 4.5 – Documento em PDF da Planta de Valores.....	44
Figura 4.6 – Arquivo convertido e remodelado em formato xlsx	44
Figura 4.7 – Parte do script em Python utilizado para a limpeza dos dados	45
Figura 4.8 – Tabela após a limpeza dos dados e inserida no ArcGis pro	46
Figura 4.9 – Campos acrescentados na tabela por meio da geocodificação dos itens, feitos no Arcgis PRO.....	46
Figura 4.10 – Centralidades e Zoneamento de Jataí.....	47
Figura 4.11 – Mapa das centralidades dispostas nos bairros de Jataí.....	50
Figura 4.12 – Legenda do Mapa da Figura 4.15.....	51
Figura 4.13 – Mapa de calor sobre o valor do IPTU de Jataí, Goiás.....	56
Figura 4.14 – Mapa com pontos graduados de valoração do IPTU	57
Figura 4.15 – Edificação localizada no Setor Centro, infraestrutura antiga com padrão construtivo baixo.	58

Figura 4.16 – Edificação localizada no Setor Epaminondas II, infraestrutura de padrão construtivo médio a alto. 59

Figura 4.17 – Edificações localizadas no Setor Morada do Sol, infraestrutura de padrão construtivo alto. 59

LISTA DE QUADROS

Quadro 4.1 - Atividades permitidas por tipo de zona.....	33
Quadro 4.2 - Fórmula do cálculo do IPTU de Jataí.....	37

LISTA DE TABELAS

Tabela 4.1 – Centralidades e zonas dispostas.....	48
Tabela 4.2 – Centralidades e Bairros de incidência.....	51
Tabela 4.3 – Ex. Parâmetros de pontuação de edificação em Jataí	54
Tabela 4.4 – Ex. Valor de definição de acordo pontuação obtida da edificação referente ao ano de 2021	55

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.

ITBI - Imposto Sobre Transmissão de Bens.

AHP – (Analytic Hierarchy Process) ou Processo Hierárquico Analítico.

CTN – Código Tributário Nacional

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

CRPD - Certificado de Regularidade junto ao Plano Diretor Municipal

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

PIB - Produto Interno Bruto

IDE – (Integrated Development Environment) ou Ambiente de Desenvolvimento Integrado

PDF – (Portable Document Format) ou Formato de Documento Portável

XLSX – é o formato de um arquivo de planilha Excel

CSV – (Comma-Separated-Values) ou Valores Separados por Vírgulas

LISTA DE SÍMBOLOS

m^2 – metro quadrado.

Km – quilometro

Km^2 - quilometro quadrado

= – igualdade.

+ – soma.

x – multiplicação.

> – maior que.

% – medida de razão por base 100

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	INTRODUÇÃO	14
CAPÍTULO 2	REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	17
2.1	ESPAÇO URBANO E AGENTES DE PRODUÇÃO	17
2.1.1	LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA.....	17
2.1.2	A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	19
2.2	CENTRALIDADES.....	22
2.3	MERCADO IMOBILIÁRIO	24
2.4	CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO	27
CAPÍTULO 3	MEDOTOLOGIA	28
CAPÍTULO 4	RESULTADOS.....	29
4.1	CARACTERIZAÇÃO DA CIDADE DE JATAÍ.....	29
4.2	LEVANTAMENTO DOS ASPECTOS NORMATIVOS E LEGISLAÇÃO VIGENTE.....	31
4.2.1	PLANO DIRETOR DE JATAÍ.....	31
4.2.1.1	LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO	32
4.2.2	IPTU DE JATAÍ.....	36
4.3	CARACTERIZAÇÃO DAS CENTRALIDADES DE JATAÍ.....	40
4.1	ANÁLISES DE CORRELAÇÃO	43
4.1.1	INSTRUMENTOS, FERRAMENTAS E ORQUESTRAÇÃO.....	43

4.1.2	VERIFICAÇÃO DE CORRELAÇÃO ENTRE LEGISLAÇÃO E ASPECTOS NORMATIVOS E AS CENTRALIDADES	46
4.1.3	VERIFICAÇÃO DE CORRELAÇÃO ENTRE CENTRALIDADES E PLANTA DE VALORES	49
CAPÍTULO 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS		60
REFERÊNCIAS		61
APÊNDICE A		66

CAPÍTULO 1 INTRODUÇÃO

A urbanização é caracterizada pela sua escala e pela concentração. Nesse contexto, são discutidas duas vertentes. Uma corresponde à visão de que o Estado é responsável pelo planejamento do uso e ocupação do solo e a outra visão, aborda que o livre mercado permite o alcance do melhor ordenamento espacial urbano (GODOY, 2009).

Bernardy afirma que,

O desenvolvimento de um Plano Diretor no município não deve apenas considerar as contemplações legais do Estatuto da Cidade, para os municípios acima de 20 mil habitantes, contudo, deve aportar para a equalização dos investimentos públicos e para a melhoria da qualidade de vida da população (BERNARDY, 2013, p.14).

Ainda que a expressão “desenvolvimento e expansão urbana” possa ser percebida de diversas formas, o Plano Diretor tem se fundado basicamente em instrumento para definição das diretrizes de planejamento e gestão territorial urbana, isto é, do controle do uso, ocupação, parcelamento e expansão do solo urbano. Além disso, é frequente a inclusão de diretrizes sobre habitação, saneamento, sistema viário e transportes urbanos (BRAGA, 2001).

Lima (2012, p. 365), enfatiza a importância do plano diretor como ferramenta da gestão municipal, afirmando que ele “não deveria, porém, ser visto apenas como o cumprimento de uma diretriz, mas também como um processo que envolve distintos segmentos sociais em torno de compromissos, o que implicava a necessidade de participação da população”, embora, este tenha sido um grande desafio, muitas vezes não atingido.

De acordo com Cintra (1988), as legislações de uso do solo ou zoneamento, propostas como instrumento de regulação pública de relações sociais visam reflexões sobre o plano diretor como instrumento de gestão em municípios brasileiros, principalmente para a solução de conflitos de uso do solo urbano, que se intensificam à medida que se acelera o crescimento das cidades.

A visão de Weise et al. (2012, p. 10), sobre a especulação imobiliária, diz que “o Plano Diretor é o instrumento de planejamento urbano de longo prazo, que consegue regular a oferta de terrenos e imóveis bem como os preços oferecidos”.

Ressalta-se que, entre os temas específicos a serem abordados no planejamento urbano, destaca-se a importância da organização da circulação em áreas centrais, definindo-as como a concentração da atividade econômica, principalmente do setor terciário, incluindo, além dos centros urbanos tradicionais, os centros regionais secundários e as novas centralidades geradas pela dinâmica de expansão urbana (BRASIL, 2007). Ou seja, o plano diretor é um instrumento que direciona os moldes das cidades, sendo capaz de definir até mesmo suas centralidades, definindo sua estrutura, e com isso, também as suas segregações. Na cidade de Jataí, isso não é diferente, as regiões centrais da cidade costumam ter uma melhor infraestrutura, maior acesso a mobilidade, gerando uma maior densidade econômica.

De acordo Sabatini in Oliveira (2001), as cidades passam por diversas transformações em sua estrutura urbana, isto ocorre devido a segregação social do espaço. O autor ainda destaca três pontos, que apresentam essas transformações nas cidades quanto a sua forma:

- a) Descentralização da estrutura urbana em subcentros comerciais, de escritórios e produtivos;
- b) A explosão da mancha urbana sobre a região circundante, com base em uma série de desenvolvimentos isolados que ficam conectados entre si e com a cidade através de estradas e outras formas de comunicação;
- c) Novas formas de segregação social do espaço. Os condomínios fechados – ou gated communities – constituem uma modalidade muito difundida, mas também são importantes os grandes projetos imobiliários multifuncionais na periferia ou na região próxima às cidades. Os condomínios podem ser de baixa densidade ou corresponder à proliferação de formas de ocupação residencial de rendas altas e médias em áreas rurais das cidades, em geral fora das normas urbanas – é o aparecimento da cidade informal dos ricos. (SABATINI in OLIVEIRA, 2001, p. 168).

Kneib (2008, 2014) resume que as principais características dos centros e dos subcentros, são definidos como: simbolismo, acessibilidade, relações e concentração de atividades e valor do solo. Visto isso, pode-se considerar que as áreas centrais são as áreas de maior valorização do solo urbano.

Portanto, a identificação dos subcentros pode facilitar a priorização de investimentos e de projetos em áreas com características centrais, voltados à melhoria da acessibilidade dessas áreas e da mobilidade da população nesses locais. Assim, entende-se, que o plano diretor pode impactar diretamente na formação dessas centralidades e consequentemente no mercado imobiliário da cidade, essa é a análise que esse trabalho se propõe na cidade de Jataí, avaliar a existência dessa correlação entre o plano diretor e o valor do solo.

Neste sentido, esta pesquisa propôs-se a verificar as correlações entre as centralidades identificadas por Leighton (2018) existentes na cidade de Jataí e o valor do solo, e assim analisar suas tendências e identificar seus padrões, considerando os efeitos do plano diretor refletidos na economia urbana e espacial da cidade. Teve como objetivo geral correlacionar o plano diretor, por meio da Lei de zoneamento e as centralidades existentes, verificando as correspondências em relação ao valor do solo urbano na cidade de Jataí no estado de Goiás.

Para atingir o objetivo geral, tem-se os seguintes objetivos específicos:

- a) Analisar a planta de valores imobiliários, referentes ao período de vigência do último plano diretor da cidade de Jataí;
- b) Analisar o plano diretor da cidade e as políticas habitacionais recentes, considerando o recorte temporal da vigência do último plano, sendo esse período de 2010 até 2021, para compreensão da dinâmica da valorização do solo inseridas no espaço urbano de Jataí;
- c) Correlacionar as centralidades da cidade de Jataí com as diretrizes do plano diretor em vigência, durante o período de 2010 a 2021, evidenciando as desigualdades socioespaciais e as tendências de valorização do solo em relação aos vetores de expansão.

CAPÍTULO 2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Em que se pese o tema central deste trabalho ser sobre a relação do plano diretor no valor do solo ou necessariamente a influência deste no mercado imobiliário, a exemplo da cidade de Jataí, tais assuntos suscitam uma breve revisão de conceitos como: Espaço urbano e seus agentes de produção, planejamento urbano, mercado imobiliário, centralidades e cadastro territorial multifinalitário, para uma melhor compreensão dos aspectos metodológicos abordados neste estudo.

2.1 ESPAÇO URBANO E AGENTES DE PRODUÇÃO

Para o melhor esclarecimento sobre espaço urbano, faz-se necessário percorrer por temas como a legislação urbana estabelecida a partir da Constituição Federal de 1988 do Brasil e os demais agentes de produção da malha urbana, descritos no decorrer deste capítulo.

2.1.1 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

O Estatuto da Cidade é a lei que fornece instrumentos jurídicos, urbanísticos e tributários que permite a implementação prática de planos diretores nas cidades brasileiras. No entanto, “[...] não basta a aplicação dos instrumentos ali elencados para que o referido diploma legal seja respeitado. É necessário que estes instrumentos sejam utilizados com a finalidade de atender as diretrizes gerais da lei” (AGUIAR, 2003).

As diretrizes gerais do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2008, p. 15) estão detalhadamente descritas no artigo 2º:

Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

- V – Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
- VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
 - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
 - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) a poluição e a degradação ambiental;
- VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- IX – Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- X – Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;
- XV – Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
- XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Como exposto, o Estatuto da Cidade é um instrumento jurídico que pode contribuir para o ordenamento do território e do espaço urbano. O poder público municipal está mais próximo da realidade dos cidadãos, sendo o responsável direto a promover a organização territorial da cidade por meio do planejamento, controle do uso, loteamento e ocupação do solo.

Contudo, é preciso considerar que o espaço é um elemento dinâmico que se reconfigura constantemente sob a influência de diferentes elementos de diferentes capacidades para moldar sua ocupação, uso e paisagem.

Segundo Santos (1978), o espaço, em sua dimensão visível, a forma espacial é o resultado da relação contraditória e contínua entre a estrutura e os processos que ocorrem nesse espaço, e as funções atribuídas a essas formas.

Lima (2014), conclui que dessa forma, as ações de planejamento urbano, a legislação que regulamenta seu uso, loteamento e ocupação são fatores importantes na determinação de suas características. E enfatiza que, no entanto:

[...] variáveis de ordem econômica, política e mesmo técnica podem se sobrepor a força da legislação e resultar em ordenamento espacial distinto daquele previsto e almejado pelo planejamento urbano. Não se trata de desqualificar a legislação e as ações de planejamento, mas sim de chamar a atenção para o fato de que essa ferramenta depende de uma série de condições que nem sempre estão ao alcance ou são de interesse do poder público (LIMA, 2014, p.29)

2.1.2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O espaço urbano é o conjunto de diferentes usos do solo estruturados entre si. Esses usos definem as áreas ou zonas que são distintas de forma e conteúdo social, como: centro da cidade, área comercial, gestão e serviços, áreas industriais, áreas residenciais, áreas de lazer e as áreas reservadas para futura expansão da cidade de acordo Corrêa (1989). O conjunto de usos do solo é que determina a organização espacial da cidade ou precisamente o espaço urbano, pois é a partir dessas definições de usos que se formam as zonas ou regiões, e a partir destas molda-se as estruturas urbanas. Lencioni (2008), esclarece que as diversas definições de cidade e espaço urbano advêm das diferentes percepções utilizadas para o entendimento do processo de formação e transformação das cidades e do espaço urbano.

Pode-se dizer que o espaço urbano e a cidade se correlacionam, Santos (1998) caracteriza a relação existente entre a cidade e o urbano, descrevendo que o espaço urbano é por sua vez a visão abstrata do todo, o funcionamento geral. A cidade por outro lado é a visão concreta do espaço físico, de forma particular. Segundo Cunha (2008, p.25), falar sobre cidade portanto, "é falar sobre materialidade e imaterialidade que se encontram entrelaçadas na constituição de um espaço vivente." Ou seja, a cidade é um conjunto de formas físicas e relações sociais dispostas no território, onde a caracterização do espaço acompanha o modo de vida da sociedade vigente.

Conforme explicado acima, o espaço urbano não se limita à cidade, tomando pelo conceito físico-espacial, mas também pelas interações sociais concentradas e dispostas nesse espaço.

Nesse sentido podemos afirmar que a forma que a cidade adotará é resultante das interconexões de um complexo conjunto de relações sociais, onde se concentram e interagem grupos de relações econômicas, culturais e políticas, afirma Medeiros (2013). De acordo Corrêa (1989), o espaço urbano representa os diferentes usos do espaço em diversos tempos, o uso destes espaços ocorre de formas distintas através da relação que os agentes hegemônicos (de maior poder) e não-hegemônicos (menor poder) possuem com o espaço. Diante disso, se faz necessária a compreensão dos atores e agentes envolvidos de forma direta ou indireta na produção do espaço urbano, para a interpretação do papel que estes contribuem frente aos negócios fundiários e imobiliários, como também nas distintas dinâmicas de produção e consumo da cidade, sendo que tais dinâmicas são as produtoras das diferenciações e desigualdades socioespaciais.

Corrêa (1989, p.7) coloca que:

[..] o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado: cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável. Estas relações manifestam-se empiricamente através de fluxos de veículos e de pessoas associados às operações de carga e descarga de mercadorias, aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho, aos deslocamentos menos frequentes para compras no centro da cidade ou nas lojas do bairro, às visitas aos parentes e amigos, e às idas ao cinema, culto religioso, praia e parques.

Os agentes que produzem e modificam o espaço urbano, são caracterizados por Corrêa (1989) em dois tipos os hegemônicos e não-hegemônicos, sendo os agentes hegemônicos: o Estado como administrador e organizador do espaço urbano; os proprietários dos meios de produção, que são os grandes produtores dos setores industrial, comercial e serviços, desenvolvidos no espaço urbano; os proprietários fundiários, que são aqueles que têm o interesse em incrementar seus ganhos de capital com a terra; e os promotores imobiliários (Construtoras, Incorporadoras, etc.) que atuam na aquisição de áreas urbanas para a construção de residências, prédios comerciais, de serviços etc., que serão vendidos ou financiados para a sociedade com o poder aquisitivo. Já os agentes não-hegemônicos, são caracterizados pelos grupos sociais de menor poder aquisitivo, que compreendem o conjunto de atores que estão à margem do acesso à moradia, tendo dificuldades de pagar um aluguel e a impossibilidade de adquirir a casa própria, sendo esses grupos que necessitam de programas sociais estabelecidos pelo governo para adquirir sua moradia, ou por vez também compõem a malha urbana com a produção de periferias.

Soja (1993, p. 99), sugere que a estrutura do espaço organizado representa:

[...] um componente dialeticamente definido das relações de produção gerais, relações estas que são simultaneamente sociais e espaciais [...] homologia espacial correspondente com as relações de classe tradicionalmente definidas, e, por conseguinte, com as contingências do conflito de classe e da transformação estrutural. [...] essa homologia espaço-classe pode ser verificada na divisão regionalizada do espaço organizado em centros dominantes e periferias subordinadas, em relações espaciais de produção socialmente criadas e polarizadas, captáveis com maior precisão no conceito de desenvolvimento geograficamente desigual.

Harvey (2004, p. 110-112), sobre a diferenciação do espaço urbano, enfatiza que:

[...] as diferenças geográficas são bem mais do que legados histórico-geográficos. Elas estão sendo perpetuamente reproduzidas, sustentadas, solapadas e reconfiguradas por processos político-econômicos e socioecológicos que ocorrem no momento presente. [...], mas os processos de diferenciação são tão ecológicos e sociais quanto puramente econômicos.

Diante disso a organização e diferenciação do espaço urbano, consiste por meio dos agentes, que se apresentam como o conjunto de sujeitos sociais que participam, por meio de ações acumuladas ao longo do tempo, determinando a produção e consumo do espaço urbano, através do modo de vida, classe econômica, uso dos recursos, relações com o ambiente e nas formas políticas e culturais. Ou seja, o espaço urbano define-se pelo seu uso e interação socioespacial, valendo assim a lógica de apartação dos espaços por seu uso e, por consequência, das classes sociais que os ocupam. Neste contexto, esse trabalho buscará contextualizar os principais agentes sociais e econômicos, visando os impactos gerados na composição do espaço urbano da cidade de Jataí.

Para a compreensão da produção e transformação do espaço na cidade de Jataí, principalmente os impactos que geram a valorização nesses espaços. Os atores citados por Corrêa (1989), definem a composição da malha urbana, sobretudo determina também a composição das centralidades que se formam por uma concentração de atividades advindas de atores hegemônicos e não-hegemônicos, resultando em uma maior procura de locações devido as vantagens da região, e que por consequência desses fatores, se tornam regiões de maior valorização do solo urbano. As centralidades tendem a ser um dos grandes protagonistas deste

estudo, visando isto, necessita-se de um aprofundamento adequado sobre o tema, e o entendimento de como surgem essas centralidades, como elas são definidas e identificadas.

2.2 CENTRALIDADES

As centralidades se formam pelos impactos dos atores hegemônicos (Estado, Incorporadoras etc.) no espaço urbano, essas regiões surgem devido interações intersociais com o ambiente, como caracteriza Corrêa (1995, p. 5):

A área central constitui-se no foco principal não apenas da cidade, mas também de sua hinterlândia. Nela concentram-se as principais atividades comerciais, de serviço, da gestão pública e privada, e os terminais de transportes inter-regionais e intraurbanos.

Segundo Rochefort (1998), a organização de uma cidade consiste em um conjunto de centros que devem prestar todos os serviços requeridos pela atividade e população. Pelas diferenças entre os centros, há uma forma de interdependência entre eles, que faz a transição do conceito de centro para o conceito de rede de centros, formando a base definidora da chamada rede urbana, ou mesmo uma rede sistema urbano espacial.

Villaça (2001) considera os elementos da estrutura espacial urbana como: o centro principal da metrópole (maior aglomeração de emprego ou negócios e serviços), subcentros de negócios e serviços (diversas aglomerações de negócios e serviços, menores réplicas de grandes centros), áreas residenciais e industriais.

Pode-se conceituar as centralidades como, espaços multifuncionais e autossuficientes localizados em diferentes áreas da cidade, pensados para equilibrar a distribuição de equipamentos, emprego, moradia e reduzir custos de deslocamento.

Para a identificação dos elementos principais do espaço urbano, Kneib (2008, 2014) resume as principais características dos centros e dos subcentros em quatro grupos, sendo eles: simbolismo, acessibilidade, relações e concentração de atividades e valor do solo.

Kneib (2016, p. 308) constata que “no Brasil, a identificação das centralidades tem ganhado cada vez mais destaque nos processos de planejamento do território e da mobilidade urbana, com ênfase no contexto dos planos diretores.” Nesse sentido, pode ser considerado que os planos diretores, em sua fase de planejamento, podem ser considerados como uma ferramenta

estratégica para a formação de novas centralidades da cidade, fomentando o seu desenvolvimento.

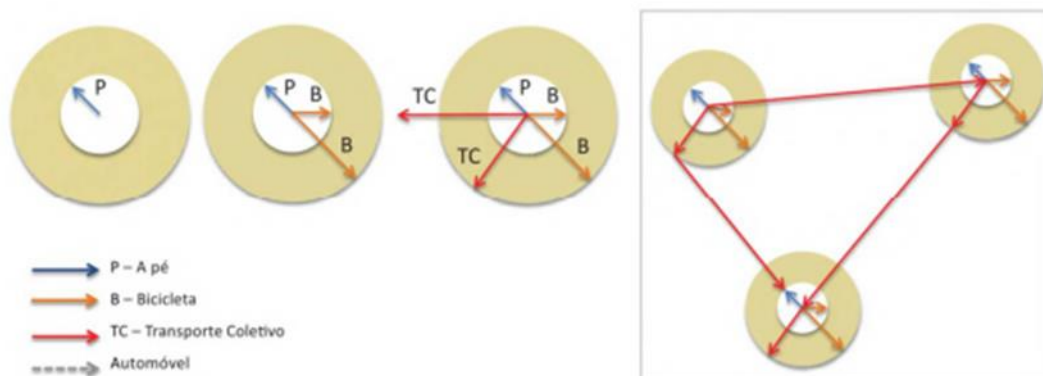
O Ministério das Cidades (Brasil, 2005), contextualiza que o plano diretor em sua base deve constar:

- I. Medidas e ações para garantir o funcionamento da sociedade urbana, levando em consideração as áreas rurais e urbanas;
- II. Medidas e ações para assegurar que a propriedade urbana (incluindo a propriedade privada e pública) desempenhe suas funções sociais;
- III. Objetivos e estratégias prioritárias de desenvolvimento urbano e reordenamento territorial municipal;
- IV. Ferramentas de política urbana, fornecidas pelo Estatuto da Cidade, intercalando-as com as metas e estratégias estabelecidas no plano diretor.

O Ministério das Cidades (Brasil, 2004) em relação aos planos diretores, recomenda que essa ferramenta incentive a formação e a consolidação dos subcentros urbanos, ou policentricidades, desestimulando o zoneamento especializado, com o objetivo de reduzir o número de viagens motorizadas. Partindo-se disso, constata-se que as centralidades são elementos que corroboram diretamente para a valoração do solo urbano, e que podem ser definidas no planejamento urbano.

Kneib (2008) desenvolveu dois procedimentos para identificação de centralidades, baseados na necessidade de identificar pontos centrais a partir de dados disponíveis nas cidades brasileiras. O primeiro, é baseado em especialistas, e utiliza os métodos de análise hierárquica (AHP), método Delphi e escala de pontos, combinados com análise espacial, que requerem um banco de dados relativamente simples. O segundo procedimento proposto, é baseado em estatísticas espaciais, e requer a identificação de dados atualizados do estudo de origem e destino, conforme ilustra a Figura 2.1.

Figura 2.1 - Representação gráfica da relação entre as centralidades, as distâncias e os modais adequados para cada distância.



Fonte: Kneib, 2014

Segundo Leighton (2018, p. 12), “no caso de Jataí, por ser uma cidade de pequeno porte, os subcentros poderão auxiliar na identificação de caminhos que permitam viagens curtas e médias.”

Em razão do exposto, para essa pesquisa, faz-se necessário o uso das centralidades identificadas por Leighton (2018) no espaço urbano do município de Jataí, onde se baseou para a identificação o método elaborado por Kneib (2008). As centralidades identificadas contribuem para o embasamento do estudo proposto nesse trabalho, considerando que as centralidades são elementos circunstanciais na valoração do solo urbano.

2.3 MERCADO IMOBILIÁRIO

Pode-se conceituar o mercado imobiliário como, o mercado onde ocorrem as transações de bens imóveis. Ou seja, quando alguém compra, vende ou aluga algum desses bens, está, portanto, negociando no mercado imobiliário.

O mercado imobiliário pode ser considerado um dos grandes geradores de impactos na malha urbana, juntamente aos órgãos governamentais, e influenciador que atua de forma decisiva na produção e transformação do espaço urbano. De acordo Barbosa (2017, p.4) entende-se a

dinâmica do setor imobiliário, como um mercado onde "o que de fato se vende não é somente o imóvel, mas exclusivamente o direito de morar em determinada área da cidade". Ou seja, o setor imobiliário é o agente determinante de maior transformação nas cidades, através de sua característica de transformar a paisagem e cultura dos espaços.

Seguindo nesse contexto, o mercado imobiliário, além de ter uma expressiva participação na mudança da urbanização, de forma a transformar espaços físicos com infraestrutura, também é um mercado que proporciona benefícios na qualidade de vida para a sociedade, e através destes benefícios ocorre a valorização de imóveis consequentes da atratividade pelo espaço. As condutas de comportamento social no espaço (condutas morais de boa convivência: respeito ao próximo e ao espaço, preservação do espaço etc.), promovem também a diferenciação na precificação dos imóveis, ocasionando assim a segregação de pessoas e relações sociais, determinando também a fragmentação do espaço urbano (BERNARDO NETO, 2012).

É importante ressaltar que a urbanização promovida pelo mercado de imóveis, se apresenta como um principal segregador do espaço, sobretudo em consideração aos detentores de capital em torno da especulação de mercado. Conforme explicado acima, é a partir desse processo de valorização do capital por meio de fatores contribuintes para a atratividade, que por sua vez refletem na produção desse espaço fragmentado e articulado que surgem nas cidades (ALVAREZ, 2013). Seguindo esse conceito, Corrêa considera que:

[...] as áreas sociais resultam de diversas soluções que as classes sociais e suas frações encontraram para solver os problemas de como e onde morar. Mas estas soluções não derivam de uma ação autônoma por parte das classes sociais vistas enquanto consumidoras. (CORRÊA, 1989, p. 62).

O capital imobiliário se apresenta como um agente hegemônico direcionador do espaço urbano, tendo suas próprias lógicas de negócio, acaba submetendo o poder público local ao atendimento e regulamentação de suas pretensões (SANTOS, 2012). O poder de compra é o fator determinante para a aquisição e locação de imóveis, porém também é um grande fator segregador de classes e de espaços.

Melazzo, contextualiza os impactos na malha urbana:

A produção do espaço urbano na lógica da valorização fundiária, da diferenciação de áreas/bairros, tipos e qualidades de produtos imobiliários, na seletividade de investimentos privados, seja na abertura de novos loteamentos, na verticalização, oferta de condomínios/loteamentos fechados, as variações de preços da terra e da habitação, as permanentes transformações de usos do solo etc. produzem processos

de ampliação das desigualdades sociais e de diferenciação socioespacial. Em muitos casos, a fragmentação do tecido urbano e o avanço de processos de segregação redesenham o urbano como um mosaico de espaços da inclusão e da exclusão social. (MELAZZO, 2010, p. 3)

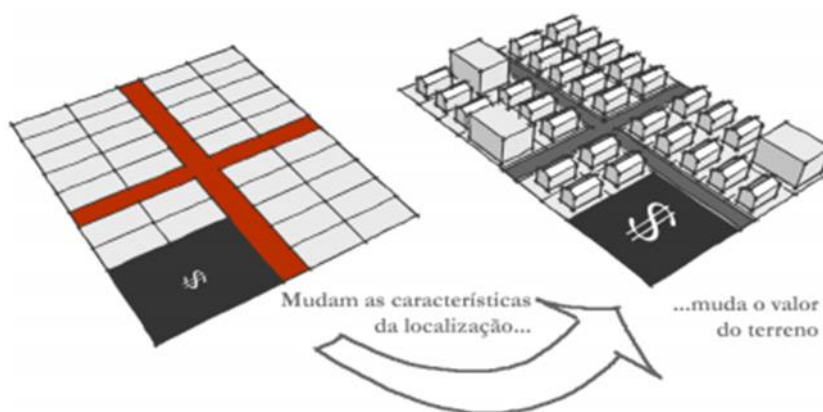
Villaça, ao falar sobre a valorização de imóveis, esclarece:

A localização [...] de um terreno urbano, refere-se a sua acessibilidade a todos os demais pontos da cidade, especialmente aos pontos valorizados, ou seja, aqueles aos quais as classes de mais alta renda e suas atividades econômicas conferem importância. (VILAÇA, 1986 p. 52).

Diante de todos os fatores que contribuem para a determinação da produção do espaço, assim como o desenvolvimento econômico, e valorização do espaço. Há uma lógica complexa e bem característica deste mercado em questão, que pode variar de acordo o espaço inserido.

Saboya (2010), contextualiza que as melhorias que tendem a valorização do solo podem assumir várias formas, sendo as mais comuns o fornecimento de infraestrutura (água, esgoto, energia), serviços urbanos (creche, escolas, grandes equipamentos urbanos) e melhores condições de acessibilidade (vias amplas, pavimentação, sistemas de transporte etc.). Quando essas melhorias ocorrem no entorno de um terreno, acabam agregando mais valor a ele. Terrenos com boa infraestrutura são mais caros do que terrenos sem infraestrutura. Isso também se aplica à pavimentação de estradas, conforme ilustra a Figura 2.2.

Figura 2.2 - Esquema básico do funcionamento da especulação imobiliária.



Fonte: Saboya, 2010

Pode-se dizer que o que determina um aumento na oferta e a precificação do imóvel, não é apenas a estrutura do espaço, mas um misto de infraestrutura e comportamento social inseridos

nesse espaço, que determinam a qualidade de vida das pessoas que residirão naquele ambiente, como também o estilo de vida que essa pessoa irá buscar juntamente com as necessidades individuais, que determinam a atratividade pela escolha do local.

Contudo, deve-se ser considerado também as ferramentas instituídas pelo Estatuto da Cidades, que através de diretrizes para o planejamento da malha urbana, determina as estratégias que podem ser inseridas no espaço urbano fomentando as transformações e desenvolvimento da cidade. E assim impactando diretamente a valoração do solo e consequentemente o mercado imobiliário. Como exemplo, o IPTU é um instrumento que está previsto na lei do Estatuto da Cidade usado pelas prefeituras, que possibilita por meio de uma metodologia, mensurar o valor do imóvel para posterior tributação, estes valores calculados pelo IPTU, são usados como referências base no mercado imobiliário.

2.4 CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO

Além de fornecer uma base cadastral para os impostos imobiliários (IPTU, ITBI etc.), Lima (2014) define o Cadastro Territorial Multifinalitário como uma base necessária para um bom planejamento urbano. Portanto, é de grande importância a qualquer município, fazer uma base cartográfica e fornecer informações cadastrais sobre imóveis e espaços públicos da área urbana do município (sede, distritos e vilas), avaliando e certificando os imóveis, suas características físicas, seus usos, infraestrutura e serviços atribuídos (LIMA, 2014).

Lima (2014), complementa Loch (2005, p. 75), explicando que o Cadastro Territorial Multifinalitário é composto por muitas atividades totalmente distintas, mas, ao mesmo tempo, inter-relacionadas,

[...] abrangendo desde tecnologias para medições do imóvel, o mapeamento temático: fundiário, uso do solo, geologia, topografia planialtimétrica, solo, rede viária, rede elétrica; a legislação que rege a ocupação territorial e, finalmente, a 3ª economia que se pode extrair da terra. O Cadastro Territorial, para ser Multifinalitário, deve atender ao maior número de usuários possíveis, o que exige que se criem produtos complexos e tecnologias que os tornem acessíveis para qualquer profissional que necessite de informações sobre a propriedade (LOCH, 2005, p.75).

Lima (2014, p. 35), continua,

Os dados contidos no Cadastro Territorial Multifinalitário são, de fato, a base para a cobrança de impostos sobre a propriedade urbana, como também constituem uma grande fonte de informações importantes para vários tipos de análises e procedimentos do planejamento, como identificação de "vazios urbanos", de padrões de uso e ocupação do solo, e monitoramento de políticas sociais, entre outras.

Batista (2022) acrescenta que o IPTU, além de ser um tributo de grande importância para a arrecadação, também é um instrumento que possibilita a intervenção nos processos de planejamento e gestão urbana e territorial dos municípios. Portanto, “faz-se necessária uma legislação específica em cada município regulamentando-o de forma a estabelecer sua alíquota, base de cálculo, situações excepcionais, possíveis isenções, etc.” (BATISTA, 2022, p. 22).

Obrigatoriamente, essa legislação deve estar de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Código Tributário Nacional (CTN), o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor do município. Leôncio (2019) enfatiza que, faz-se necessária também uma gestão tributária em conformidade com os requisitos locais, para que o IPTU seja uma ferramenta efetiva dos municípios, seguindo os moldes da política urbana brasileira.

Leôncio (2019) também observa que, o IPTU além de um instrumento extrafiscal, também discorre com os instrumentos urbanísticos presentes nos planos diretores e demais legislações urbanas. Com isso, as cidades adquirem autonomia e a responsabilidade para o planejamento urbano e elaboração de suas plantas de valores, conclui Meneses (2016).

Considerando a significativa relevância e participação do IPTU no planejamento urbano, tendo visto que a legislação é autônoma em cada município, será explorado nessa pesquisa para verificação e análise, a equação do IPTU do município de Jataí, considerando o cálculo do IPTU como um fator de mensuração do valor do solo urbano.

CAPÍTULO 3 METODOLOGIA

Para o desenvolvimento da presente pesquisa, sustentou-se as seguintes etapas metodológicas:

1) Caracterização da cidade de Jataí;

Foi feita a caracterização histórica, econômica e espacial da cidade de Jataí – GO, para uma melhor contextualização do cenário a ser estudado.

2) Levantamento de aspectos normativos e legislação vigente;

Foi feito o levantamento das leis que compõem o plano diretor vigente, sobretudo a lei de Uso e ocupação do solo, onde permeia as regras e parâmetros para o uso do solo e

determina os moldes do espaço, como exemplo, os tipos de imóveis e os usos para cada zona ou região da cidade.

Também foi realizado o levantamento das plantas de valores e da equação para o cálculo de IPTU da cidade de Jataí, durante o recorte temporal de 2010 a 2021. Onde foi possível uma análise quantitativa, por meio dos valores estabelecidos nas plantas de valores. E na equação do IPTU, foi considerado também os fatores que contribuem para a realização do cálculo, e mensuração de valor do solo.

3) Caracterização das centralidades de Jataí;

Considerou-se nesta pesquisa as centralidades identificadas por Leighton (2018), que se concretizou por meio do método de identificação de centralidades elaborados por Kneib (2014).

4) Análise de correlação;

Nesta etapa, foi analisado a correlação das leis do plano diretor da cidade de Jataí, em especial a lei de uso e ocupação do solo, com a formação das centralidades identificadas por Leighton (2018). Em seguida, foi feita a correlação destas centralidades com os atributos presentes na equação do cálculo do IPTU da cidade, e a verificação da precificação do IPTU destas regiões por meio da planta de valores, podendo assim constatar de modo quantitativo o valor do solo nestes locais.

CAPÍTULO 4 RESULTADOS

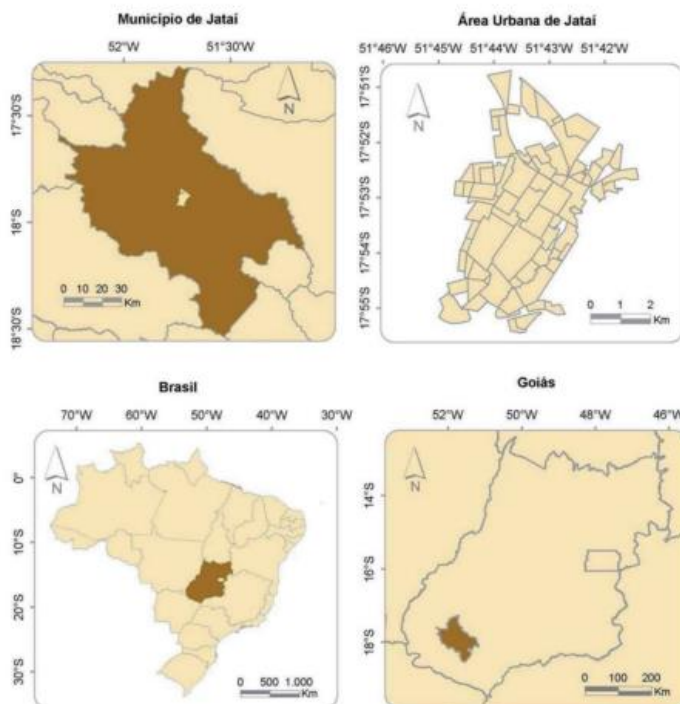
4.1 CARACTERIZAÇÃO DA CIDADE DE JATAÍ

A cidade de Jataí está localizada na região sudoeste do estado de Goiás, a 320 km de Goiânia e a 526 km de Brasília. Jataí abrange uma área total de 7.174 km², sendo que aproximadamente 29 km² correspondem à área urbana do município. De acordo o IBGE, Jataí apresenta, conforme ilustra a Figura 4.1.

[...] 70.5% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 87.3% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 21% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e

meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 16 de 246, 113 de 246 e 21 de 246, respectivamente. Já quando comparado a outras cidades do Brasil, sua posição é 1366 de 5570, 1760 de 5570 e 1782 de 5570, respectivamente. (IBGE, 2022)

Figura 4.1- Localização do município de Jataí no estado de Goiás e no Brasil.



Fonte: Rodrigues Silva, 2017

Em seu último censo em 2018, Jataí possuía uma população de 88.006 pessoas, a estimativa para 2021 foi de 103.221 pessoas segundo o IBGE (2022). O PIB per capita em Jataí em sua última verificação é de R\$ 52.881,92, sendo o 364º maior PIB per capita do Brasil (entre 5.570 municípios) e o 21º em Goiás (IBGE, 2022), o que indica uma cidade economicamente aquecida.

Segundo Silva (2011), a maioria dos atuais latifundiários do município de Jataí são herdeiros dos pioneiros que aqui chegaram na primeira metade do século XIX para ocupar e demarcar as terras.

Lima (2014, p. 40) destaca,

Desde o início da sua ocupação, a região de Jataí teve como principal atividade econômica a pecuária tradicional extensiva, o que perdurou até as décadas de 1950 a 1970, período em que ocorreu a chegada da fronteira agrícola moderna, entendendo como tal a ocupação de áreas por atividades agrícolas com alto padrão científico, tecnológico e organizacional (insumos, maquinários sofisticados, mão de obra especializada, gestão informatizada, crédito, seguro, comercialização, armazenamento, beneficiamento e transporte).

Ainda de acordo com Silva (2011), esta revolução no campo, ocorrida com a chegada da fronteira agrícola moderna, fez com que as terras do município de Jataí tivessem grande valorização. O crescimento econômico devido ao agronegócio, assim como o investimento público em educação superior, teve um impacto direto na demanda imobiliária na cidade, com a chegada de indústrias e universidades, Jataí se tornou uma cidade atrativa para se morar.

Com isso, o mercado imobiliário na cidade começou a se expandir, de acordo a demanda crescente por moradia na cidade, acrescida pelas universidades e indústrias. É importante frisar, que o desenvolvimento urbano ocasionado, também se deve ao planejamento urbano estabelecido na cidade, o qual direciona as estratégias de desenvolvimento econômico, social e ambiental, conforme citado anteriormente.

4.2 LEVANTAMENTO DOS ASPECTOS NORMATIVOS E LEGISLAÇÃO VIGENTE

4.2.1 PLANO DIRETOR DE JATAÍ

Para o entendimento das diretrizes urbanas da cidade de Jataí, o plano diretor da cidade é um instrumento inerente nessa pesquisa. O Plano Diretor Municipal vigente até o momento deste presente trabalho, encontra-se em exercício desde a data de 28 de junho de 2010. Em seu Artigo 1º, parágrafos 3º e 4º, consta:

§ 3º - O Plano Diretor Urbano de Jataí tem como objetivo garantir o equilíbrio entre o crescimento demográfico/econômico e a qualidade de vida e bem-estar da população na área urbana definida nos seus limites de perímetro por lei específica e dividida em zonas de usos característicos, tendo como referência, além da Constituição Federal, a Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece o Estatuto da Cidade.

§ 4º - Entende-se como função social da cidade aquela que visa assegurar as condições gerais para o desenvolvimento da produção, do comércio e dos serviços e, particularmente para a plena realização dos direitos dos cidadãos como o direito à saúde, à educação, ao saneamento básico, ao trabalho e à moradia, ao transporte coletivo, à segurança, à informação, ao lazer e à qualidade ambiental e à participação no planejamento (PREFEITURA DE JATAÍ, 2010, p.1)

O plano diretor é composto pelas seguintes leis, descritas por Leighton (2018, p. 30):

- I. Código de Edificações, lei Nº 3067/2010, que regula e normatiza a aprovação, a construção, o uso e a fiscalização de todas as construções, reconstruções, reformas, ampliações ou demolições efetuadas por particulares ou órgãos públicos no município de Jataí;
- II. Código de Posturas, lei Nº 3066/2010, que estabelece as normas e procedimentos disciplinadores do bem-estar público, da higiene pública, do funcionamento de instituições comerciais, industriais ou de prestação de serviço e as relações jurídicas correspondentes entre o poder público municipal e os munícipes;
- III. Lei de Uso e Ocupação do Solo, lei Nº 3068/2010, que tem como objetivo, dentre outros, estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano;
- IV. Lei do Parcelamento do Solo urbano, lei Nº 3069/2010 que estabelece normas para os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos;
- V. Lei Nº 2263/2001, que institui o CRPD (Certificado de Regularidade junto ao Plano Diretor Municipal)

4.2.1.1 LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

A lei Nº 3068/2010 de uso e ocupação do solo urbano de Jataí, é uma das leis mais pertinentes nesse estudo, consta em seu Art. 2º fatores inerentes ao impacto de valor do solo urbano, como mostra:

- 1 - Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano;
- 2 - Controlar as densidades demográficas de maneira a estabelecer um crescimento ordenado;
- 3 - Compatibilizar usos e atividades diferenciadas dentro de determinadas frações do espaço urbano de maneira a observar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- 4 - O parcelamento de solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à via urbana e à infraestrutura;
- 5 – A instalação de equipamentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão de infraestrutura correspondente;
- 6 – Evitar a retenção especulativa do imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- 7 – Evitar a deterioração de áreas urbanizadas;
- 8 – Evitar a poluição ou a degradação ambiental. (PREFEITURA DE JATAÍ, 2010, p. 1)

No Art. 3º da lei, “considera-se de interesse urbano, as seguintes atividades, inerentes às funções sociais da cidade de Jataí: 1) habitação; 2) produção e comércio de bens; 3) prestação de

serviços; 4) circulação de pessoas e bens; 5) preservação de recursos naturais e paisagísticos”
PREFEITURA DE JATAÍ (2010, p.1).

De acordo o Art. 4º, a lei de uso e ocupação do solo é norteadada por algumas definições, sendo:

I – Zoneamento - O procedimento urbanístico destinado a delimitar o solo urbano ou de expansão urbana em zonas para as quais são definidos os usos e parâmetros de ocupação do solo de maneira a definir controle de densidade demográfica e física.

II – Uso do Solo - É o relacionamento das diversas atividades para cada zona podendo estes usos ser: permitidos, permissíveis ou proibidos.

III – Ocupação do Solo - É a relação de como a edificação ocupa o lote urbano em função de parâmetros urbanísticos incidentes sobre ele (coeficiente de aproveitamento, recuos mínimos obrigatórios e taxa de ocupação).

IV – Índices urbanísticos: Afastamento; Coeficiente de Aproveitamento; Número de pavimentos; Pavimento térreo; Recuo; Taxa de Ocupação (TO); Subsolo; Usos do solo (PREFEITURA DE JATAÍ, 2010, p. 3)

O Art. 5º especifica os tipos de zonas instituídos na lei, “(...) as funções sociais da cidade estão ordenadas a partir do tratamento legal dispensado às zonas urbanas, sendo que a área do perímetro urbano da cidade de Jataí fica subdividida nas seguintes zonas:” PREFEITURA DE JATAÍ (2010, p.29).

No Quadro 4.1, referência os tipos de usos do solo que cada zona abrange.

Quadro 4.1 - Atividades permitidas por tipo de zona.

USO DO SOLO URBANO			
Zona	Tipos de usos		
	Permitidos	Permissíveis	Proibidos
ZR I	Habitação unifamiliar, geminada, em série e edifício residencial, comércio e serviços vicinais e templos religiosos	Comércio e serviços de Bairro	Demais
ZR II e ZR IV	Habitação unifamiliar, geminada, em série e edifício residencial, comércio e serviços	Comércio e serviços setoriais	Demais

	vicinais de bairros e templos religiosos		
ZR III	Habitação unifamiliar, geminada, em série e edifício residencial e templos religiosos	Comércio e serviços de bairro	Demais
ZE	Habitação unifamiliar, geminada, coletiva e em série e edifício residencial, Comércio e Serviços de Bairro e Setorial Comércio e Serviços Especiais e templos religiosos	Indústrias Grau I	Demais
ZI I	Comércio e Serviços de Bairro	Indústrias grau II	Demais
	Indústrias grau I		
ZI II	Indústrias grau I e II	Indústrias grau III	Demais
ZIA	Equipamentos urbanos, parques e áreas de lazer	Mobiliário urbano público	Demais
ZEU I, II e III	Dependerá da caracterização do loteamento, sendo proibida a implantação de loteamentos industriais de qualquer natureza		
ZES I	Habitação unifamiliar, geminada, coletiva e em série e edifício residencial, clubes e áreas de lazer, comércio vicinal e templos religiosos	Comércio de Bairro	Demais

ZES II	Clubes e equipamentos públicos e templos religiosos	Indústrias, residências unifamiliares existentes e operações urbanas consorciadas	Demais
ZIUP I e II	Habitação unifamiliar, geminada, coletiva e em série e edifício residencial Comércio e Serviços vicinal e de Bairro e templos religiosos	Comércio Setorial e operações urbanas consorciadas	Demais
ZEIA	Habitação unifamiliar, geminada, coletiva e em série e edifício residencial Comércio e Serviços vicinal e de Bairro e templos religiosos	Comércio Setorial e operações urbanas consorciadas	Demais
ZIT I	Habitação unifamiliar, geminada, em série e edifício residencial, comércio vicinais e templos religiosos	Mobiliário urbano público	Demais
ZIT II	Equipamentos urbanos, parques e áreas de lazer		Demais

Fonte: Prefeitura De Jataí, 2010

Ainda na lei Nº 3068/2010 de uso e ocupação do solo urbano de Jataí, vale ressaltar em seu Art.16 presente no capítulo V, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que é descrito de acordo a Prefeitura de Jataí (2010, p.31):

Art. 16. – Todos os projetos para a implantação, em área urbana, das edificações destinadas à: Indústrias, com grau de degradação ambiental II e III, bem como quaisquer projetos de Parcelamento de solo urbano deverão antes de formalizar o Estudo Definitivo elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá ser executado de maneira a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividades quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- 1 – Adensamento populacional;
- 2 – Presença de equipamentos urbanos e comunitários;
- 3 – Uso e ocupação do solo;
- 4 – Valorização imobiliária;
- 5 – Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- 6 – Ventilação e iluminação;
- 7 – Paisagem urbana e patrimônio cultural.

Tendo em vista as diretrizes que compõem o plano diretor de Jataí e o objetivo pelo qual ele foi elaborado e estabelecido. De acordo o Estatuto das Cidades, o IPTU é um instrumento de arrecadação, que também tem o objetivo de garantir que o planejamento urbano seja devidamente seguido, e com isso propiciar o desenvolvimento urbano.

4.2.2 IPTU DE JATAÍ

O IPTU foi definido pelo artigo 156 da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 2011, p. 113), que o caracteriza como imposto municipal. No Brasil, o IPTU costuma ter papel de destaque entre as fontes de arrecadação municipal, figurando muitas vezes como uma das principais origens de receita, sobretudo nos pequenos municípios do interior.

Lima (2014, p. 36) enfatiza sobre o cálculo,

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel sobre o qual incide uma alíquota. [...] A alíquota é o percentual que se aplica ao valor venal do imóvel a fim de se estabelecer o imposto que deve ser pago e é fixada pelo legislador municipal, variando conforme o município.

Segundo De Cesare (2005, p.48), este valor venal pode ser compreendido como "o preço mais provável pelo qual um imóvel seria vendido nas condições de mercado vigentes na data da avaliação".

Em 2001 haviam sido incluídos no Código Tributário Municipal, pelo §3º do artigo 3º da Lei 2.294/01, os incisos IV, V e VI, que determinam:

IV - Para os imóveis edificados ou não, que não atendem as finalidades sociais da propriedade e não estão conforme as exigências deste código; da legislação de parcelamento do solo urbano e da legislação de posturas municipais, as alíquotas de cálculo do imposto serão progressivas no tempo.

V - A progressividade será aplicada no exercício seguinte à notificação do contribuinte, classifica-se em ordinária e extraordinária

a) A progressividade ordinária será aplicada aos imóveis não utilizados ou subutilizados, edificados ou não localizados nos seguintes setores: Central; Central Parte Baixa; Santa Maria; Samuel Graham; Divino Espírito Santo; Oeste; Aeroporto; Antena; Planalto; Epaminondas II; Conjunto Rio Claro I, II e III; Iracema; Santa Lúcia; Santo Antônio; Bela Vista; Granjeiro; Hermosa; Fátima; Jardim Rio Claro; Jardim Maximiniano; Progresso; Bairro das Mansões, José Ferreira (Dori).

b) A progressividade extraordinária será aplicada aos imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados, que não estejam localizados nos setores discriminados na alínea anterior.

VI - A progressividade será interrompida somente quando o imóvel estiver atendendo as exigências legais de parcelamento do solo urbano; quando nele for construído muro ou gradil e calçada, estiver limpo e for dada destinação social à propriedade como definida em lei, voltando o cálculo do imposto a alíquota original.

Leighton (2018, p. 33), observa,

A implantação da progressividade na cobrança de IPTU foi efetiva, e a porcentagem de lotes vazios na cidade reduziu. [...] Cabe salientar que o período de tendência a maior densidade demográfica na área ocupada de Jataí coincide com o período de implantação do IPTU Progressivo.

Considerando o cálculo do IPTU como um fator relevante nessa pesquisa, para a quantificação do valor do solo urbano. O Quadro 4.2, descreve a fórmula usada para o cálculo do IPTU, presente na planta de valores imobiliários de Jataí, estabelecida em 2014.

Quadro 4.2 - Fórmula do cálculo do IPTU de Jataí

<u>Fórmula de Cálculo do IPTU</u>
<i>IPTU = Valor Venal x Alíquota</i> <i>Valor Venal = Valor do Terreno + Valor das Edificações</i>

$$\text{Valor do Terreno} = \text{Área} \times \text{Valor } m^2 \times Fc1 \times Fc2$$

$$\text{Valor das Edificações} = \frac{\text{Área} \times \text{Valor } m^2}{\text{Padrão} \times Fc3 \times \text{Fator de Redução}}$$

$$Fc1 = \text{Localização} = 1,30 - \text{Toda quadra}$$

$$= 1,10 - \text{Esquina}$$

$$= 1,00 - \text{Meio da quadra}$$

$$= 0,80 - \text{Encravado}$$

$$Fc2 = \text{Características} = 1,00 - \text{Horizontal}$$

$$= 0,80 - \text{Aclive / Declive}$$

$$= 0,60 - \text{Inundável}$$

$$Fc3 = \text{Conservação} = 1,00 - \text{Boa}$$

$$= 0,80 - \text{Regular}$$

$$= 0,70 - \text{Má}$$

$$= 0,60 - \text{Péssima}$$

Fonte: Prefeitura De Jataí, 2013

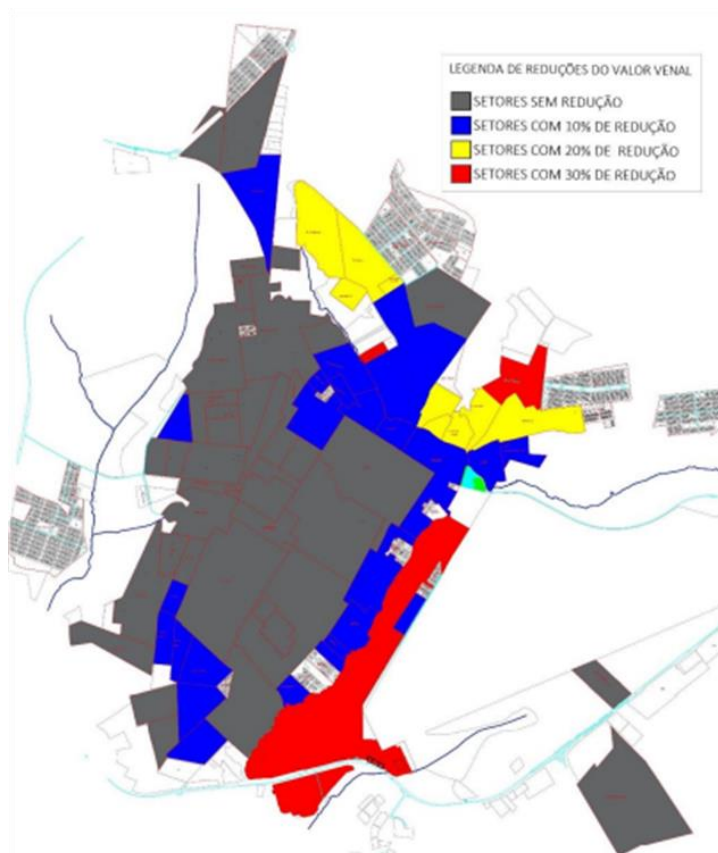
Conforme o Quadro 4.2, os fatores de redução do valor venal dos imóveis prediais variam de acordo a localização, geralmente é classificado por bairros, esses fatores são expressos em percentual e determinados pela prefeitura. As fórmulas de cálculo descritas no Quadro 4.2, se mantém vigente até este presente trabalho, apenas os valores do m² se atualizaram.

Batista (2022, p.25) pontua,

Os fatores de Correção Fc1, Fc2 e Fc3 são características que definirão a avaliação do imóvel, cuja responsabilidade de realização é da secretaria da fazenda municipal, de acordo com a lei municipal. Os fatores citados são classificados e realizados por uma perícia, na qual um fiscal analisa se o terreno tem um parecer positivo quando o fator for > que 1, de forma nula quando o fator for = 1 e de maneira negativa quando o fator for < que 1.

O fator de redução, conforme o anexo III, são fatores que levam em consideração a localização e, com isso, podem ter sofrido redução nos seus valores venais, sendo classificados em grupos: A – Setores que não terão redução; B – Setores com redução de 10%; Setores com redução de 20%; C – Setores com redução de 30% (BATISTA, 2022, p. 25).

Figura 4.2 – Mapa de fatores de redução dos valores venais (Exercício 2014).



Fonte: Batista, 2021

O mapa de redução de valores venais na cidade de Jataí é ilustrado na Figura 4.2, esses fatores de redução são determinados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), estabelecido no capítulo V da lei de ocupação e uso do solo (Prefeitura de Jataí, 2010). Os bairros classificados no mapa, constam no anexo III da lei complementar N°.015 da Prefeitura Municipal (Jataí, 2013).

O valor venal é singular para cada prefeitura, pois na composição dos fatores que integram o cálculo é considerado os impactos pertinentes a cada cidade considerando suas particularidades, e por isso pode variar de um município a outro. A determinação do valor venal, pode ocorrer de duas maneiras, sendo, onde os municípios se baseiam em valor de mercado, ou então, aplica-se fórmulas para o cálculo, considerando algumas variáveis, tal qual ocorre em Jataí, onde se aplica essa pesquisa.

Para a realização dessa pesquisa, foi usado para análise das plantas de valores o recorte temporal de 2014 a 2021, que seguem o mesmo cálculo estabelecido na planta de 2014, como mostrado no Quadro 4.2. De acordo a secretaria da fazenda de Jataí na lei municipal de 2013, o valor venal descrito na fórmula é uma avaliação, na qual a prefeitura de Jataí realiza como referência para insumo do cálculo do IPTU.

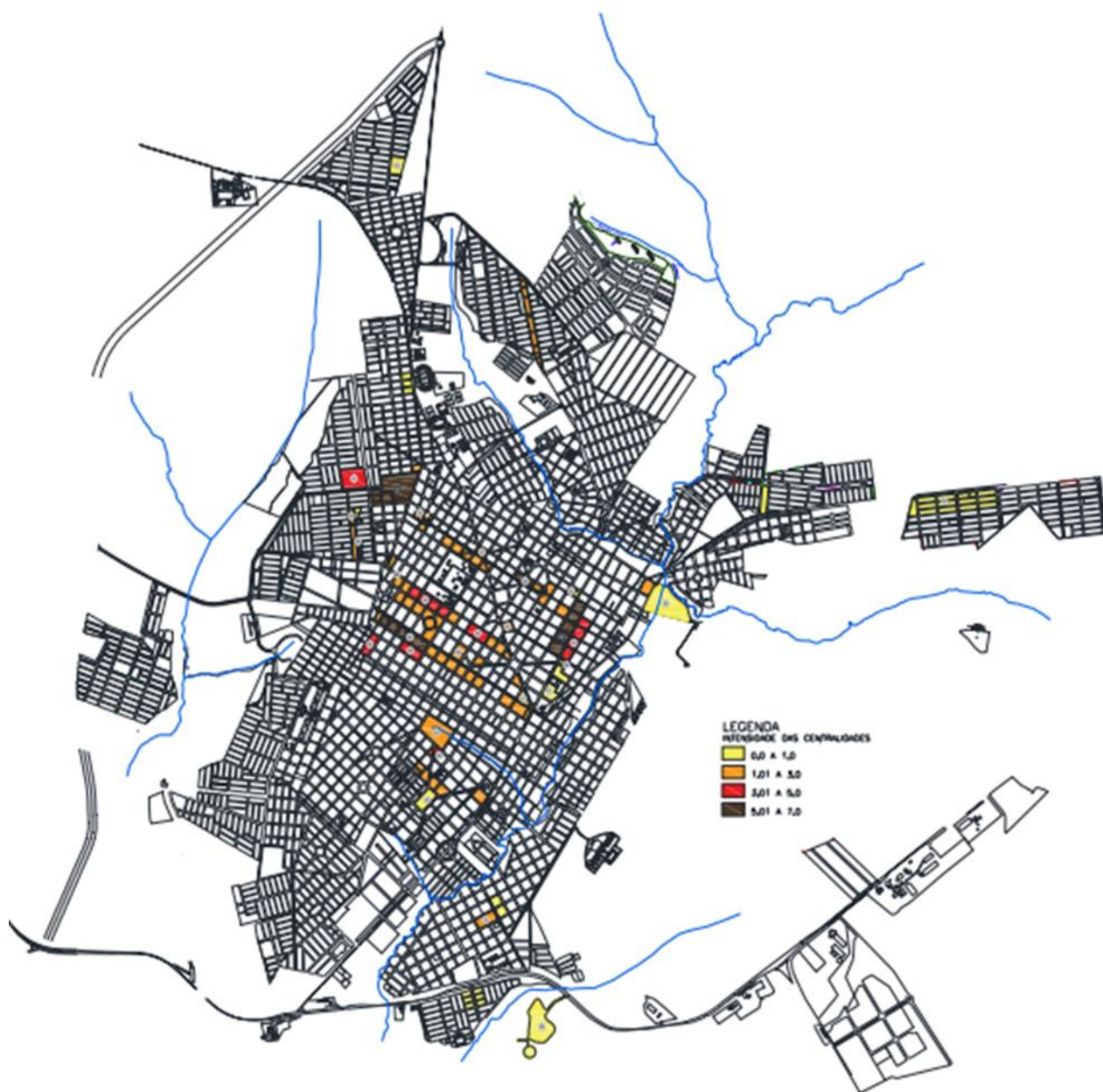
4.3 CARACTERIZAÇÃO DAS CENTRALIDADES DE JATAÍ

As centralidades aqui citadas neste capítulo, foram identificadas por Leighton (2018), por meio do método proposto por Kneib (2008), utilizando a técnica Delphi e escala de pontos.

O Delphi consiste em analisar questões de alta complexidade, a partir do consenso entre especialistas que atuam no planejamento urbano e/ou planejamento de transportes. As principais características dessa técnica são: uso de especialistas, anonimato, aplicação de uma ferramenta de avaliação do que se deseja saber, feedback e busca por consenso. As vantagens de se utilizar essa técnica referem-se ao fato de se proporcionar uma reflexão individual e coletiva sobre os assuntos tratados, assegurar a integração e sinergia de ideias e visões entre os especialistas, agregar conhecimento ao processo, proporcionar a reformulação e aprimoramento das questões levantadas durante as rodadas (LEIGHTON, 2018, p. 35).

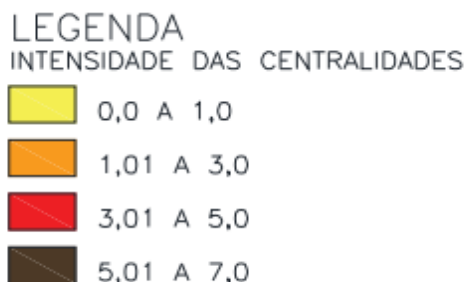
Para Leighton (2018), a utilização dessa técnica permitiu a identificação espacial dos subcentros no município de Jataí, através do mapa da cidade e uma escala de pontos a partir do consenso de especialistas. A escala de pontos orientou na mensuração do grau de importância de cada um dos subcentros identificados pelos especialistas, em relação aos demais. Contudo, resultou-se o mapa produto que representa as centralidades de Jataí delimitadas e em escalas de importância.

Figura 4.3 – Mapa produto das centralidades de Jataí



Fonte: Leighton, 2018

Figura 4.4 – Legenda - Mapa produto das centralidades de Jataí



Fonte: Leighton, 2018

Na Figura 4.3 consta o mapa produto, onde se apresentam as centralidades de Jataí identificadas por Leighton (2018), legendadas pelo seu grau de importância. Sendo, a de maior importância (cor marrom), de importância média-alta (cor vermelha), de importância média-baixa (cor laranja) e por fim as centralidades de importância baixa (cor amarela), como ilustrado na Figura 4.4.

A localização das centralidades identificadas por Leighton (2018, p. 38), são:

As centralidades de maior importância (cor marrom), são:

1 - Quarteirões entre a Av. Goiás e a Av. Dorival de Carvalho e entre Rua José de Carvalho Bastos e entre a Av. Rio Claro, o qual se constitui em um grande centro comercial e financeiro, onde se encontram as agências dos bancos Caixa Econômica Federal, Bradesco e Itaú, uma agência dos Correios, lojas como Ricardo Eletro, Móveis Planalto e Cacau Show e a praça Tenente Diomar Menezes, onde é realizada uma feira de culinária todas as quintas feiras à noite;

2 - Jatahy Shopping, o único shopping center da cidade, Íbis Hotel e o Centro Universitário UNA, com recente inauguração, que está em ampliação e oferecerá 23 cursos de ensino superior;

3 - Hospital Ana Isabel de Carvalho;

4 - Quarteirões entre a Av. Veriano de Oliveira Lima e a Rua Mineiros e entre as ruas Riachuelo e Santos Dumont, onde se encontram o Ginásio de Esportes Vilelão, o posto de combustíveis Planalto e alguns empreendimentos comerciais. Esta região é um grande ponto de encontro de jovens nas noites dos finais de semana, visto que é uma região entre diversos bares e comércios.

As centralidades de importância média-alta (cor vermelha) são:

5 - Centro Médico Municipal Dr. Serafim de Carvalho;

6 - Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás (campus Riachuelo);

7 - Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás (campus Flamboyant);

8 - Quarteirão onde se encontra a Marchió Materiais para Construção, uma grande loja;

9 - Quarteirões entre as ruas Marechal Rondon e Minas Gerais, e entre as ruas Riachuelo e Joaquim Caetano, onde se encontram diversos estabelecimentos

comerciais, incluindo um centro comercial recém-inaugurado onde se instalaram um salão de beleza, uma choperia e uma sorveteria;

10 - Catedral de Jataí, igreja frequentemente exposta como cartão postal da cidade devido à sua relevância arquitetônica;

11 - Quarteirões entre as ruas Marechal Rondon e Minas Gerais, e entre as ruas Riachuelo e Joaquim Caetano, onde se encontram diversos estabelecimentos comerciais, incluindo um centro comercial recém-inaugurado onde se instalaram um salão de beleza, uma choperia e uma sorveteria;

Entre as centralidades de importância média-baixa (cor laranja), encontram-se:

12 - Prefeitura Municipal de Jataí e Feira Coberta, ambos no mesmo quarteirão;

13 - Rodoviária Municipal de Jataí;

14 - Lago Diacuy, local de lazer com considerável movimentação de pessoas;

15 - Câmara Municipal de Jataí;

16 - Escola Municipal Professora Isabel Franco;

17 - Praça da Igreja São Judas Tadeu;

18 - Praça do bairro Conjunto Rio Claro;

19 - Corpo de Bombeiros de Jataí.

20 - Centro de Ensino Superior de Jataí, instituição privada de ensino superior onde são ministrados cursos de Direito e Administração, além de turmas desde a educação infantil ao ensino médio.

E, finalmente, entre as centralidades de importância baixa (cor amarela), encontram-se:

21 - Lago JK, local de lazer e cartão postal da cidade;

22 - Fórum Municipal;

23 - Praça da Igreja Matriz;

24 - Praça da Igreja São Sebastião;

25 - Praça do Olho d'água;

26 - Universidade Federal de Jataí (campus Jatobá);

27. Colégio Bom Conselho;

28. Colégio Estadual João Roberto Moreira;

29. Cidade Jardim II, programa habitacional do Governo Federal para famílias de baixa renda.

Através das centralidades identificadas por Leighton (2018), neste trabalho buscou-se enxergar padrões, observando todo o contexto apresentado, que podem se relacionar com o plano diretor municipal, especificamente a lei de uso e ocupação do solo, e consequentemente impactar o valor do solo urbano na cidade de Jataí.

4.1 ANÁLISES DE CORRELAÇÃO

Para atingir o objetivo desta análise, foram seguidos os seguintes passos descritos ao longo deste capítulo.

4.1.1 INSTRUMENTOS, FERRAMENTAS E ORQUESTRAÇÃO

Para a realização das análises e insights desta pesquisa, primeiro foi realizado um agrupamento dos dados base (plantas de valores), que foram disponibilizadas em arquivos pdf (Figura 4.5).

Esses arquivos foram convertidos e agrupados em um único arquivo de formato xlsx, em forma de planilha editável, onde pôde-se organizar os campos e itens da tabela, para possibilitar um melhor manejo dos dados, mostrado na Figura 4.6.

Figura 4.5 – Documento em PDF da Planta de Valores



PREFEITURA DE

JATAÍ

MUNICÍPIO DE JATAÍ - ESTADO DE GOIÁS

PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAÍ

Rua Itarumã, Nº: 355, Setor Santa Maria, Jataí - GO, CEP: 75800-089

PÁGINA 1

RELATÓRIO DE PLANTA DE VALORES

Filtros Utilizados:

Exercícios: 2020 à 2020

Bairro:

Tipo Imóvel:

Logradouro:

Quadra:

Lote:

Unidade:

Bairro: 0 - Sem Bairro

Tipo Imóvel	Logradouro	Quadra	Lote	Un.	Zona	Área Inicial	Área Final	Pont. Inicial	Pont. Final	Ano Inicial	Ano Final	Valor
CASA				0		0.0	0.0	32.0	37.0	2020	2020	853.07
CASA				0		0.0	0.0	38.0	43.0	2020	2020	1096.8
CASA				0		0.0	0.0	44.0	999.0	2020	2020	1462.4
CASA				0		0.0	0.0	0.0	23.0	2020	2020	365.6
CASA				0		0.0	0.0	24.0	31.0	2020	2020	548.41
APARTAMENTO				0		0.0	0.0	24.0	31.0	2020	2020	548.41
APARTAMENTO				0		0.0	0.0	32.0	37.0	2020	2020	853.07
APARTAMENTO				0		0.0	0.0	38.0	43.0	2020	2020	1096.8
APARTAMENTO				0		0.0	0.0	44.0	999.0	2020	2020	1706.14

Fonte: Prefeitura De Jataí, 2022

Figura 4.6 – Arquivo convertido e remodelado em formato xlsx

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
1	Tipo Imóvel	Logradouro	Quadra	Lote	Bairro	Un.	Zona	Área Inicial	Área Final	Pont. Inicial	Pont. Final	Ano Inicial	Ano Final	Valor	cidade	estado
2	CASA				SEM BAIRRO	0		0.0	0.0	32.0	37.0	2010	2010	550.0	Jataí	GO
3	CASA				SEM BAIRRO	0		0.0	0.0	38.0	43.0	2010	2010	750.0	Jataí	GO
4	CASA				SEM BAIRRO	0		0.0	0.0	44.0	999.0	2010	2010	900.0	Jataí	GO
5	APARTAMENTO				SEM BAIRRO	0		0.0	0.0	24.0	31.0	2010	2010	400.0	Jataí	GO
6	APARTAMENTO				SEM BAIRRO	0		0.0	0.0	32.0	37.0	2010	2010	600.0	Jataí	GO
7	APARTAMENTO				SEM BAIRRO	0		0.0	0.0	38.0	43.0	2010	2010	800.0	Jataí	GO
8	APARTAMENTO				SEM BAIRRO	0		0.0	0.0	44.0	999.0	2010	2010	950.0	Jataí	GO
9	SOBRADO				SEM BAIRRO	0		0.0	0.0	24.0	31.0	2010	2010	305.0	Jataí	GO
10	SOBRADO				SEM BAIRRO	0		0.0	0.0	32.0	37.0	2010	2010	600.0	Jataí	GO
11	SOBRADO				SEM BAIRRO	0		0.0	0.0	38.0	43.0	2010	2010	800.0	Jataí	GO
12	SOBRADO				SEM BAIRRO	0		0.0	0.0	44.0	999.0	2010	2010	950.0	Jataí	GO

Fonte: Autoria Própria, 2022

Em seguida, ao se tratar de um arquivo de grande quantidade de dados, para realizar o tratamento dos dados obtidos, o arquivo xlsx foi submetido a um script utilizando linguagem de programação Python em uma IDE compatível, mostrado na Figura 4.7, a qual os dados do arquivo foram convertidos em metadados e assim possibilitou corrigir a nomenclatura de palavras, exclusão de linhas e campos nulos e campos desnecessários para essa análise. Após o tratamento, os metadados tratados foram inseridos em um arquivo csv.

Figura 4.7 – Parte do script em Python utilizado para a limpeza dos dados

```
Cmd 1
1 import csv
2 from pyspark.sql.functions import *
3 from pyspark.sql.types import *
4 from pyspark.sql.utils import *
5 from pyspark.sql.window import *

Cmd 2
1 #conexão com container do blob_storage
2
3 file = "tcc/PLANTA_DE_VALORES_2010_2021_v3.csv"
4
5
6 def load_file(file):
7     return spark.read.load(f"/mnt/samela-freitas/{file}",
8                             format='csv',
9                             multiline='True',
10                            inferSchema='True',
11                            header = 'true')
12
13 df = load_file(file)
14 display(df)

Cmd 3
1
2 df = df.na.drop(subset=["Logradouro"])
3 df = df.drop("Lote", "Un.", "Área Inicial", "Área Final", "Ano Inicial", "Zona")
4 df = df.withColumn("endereço", lit(concat_ws(',', 'df.Logradouro,df.Quadra,df.Bairro, df.cidade)))
5
6 display(df)
```

Fonte: Autoria Própria, 2022

Para a elaboração e análise dos mapas, foi utilizado o software Arcgis PRO, onde o arquivo csv foi submetido, foi utilizado a ferramenta de geocodificação do software para o processamento dos dados e obtenção de dados geográficos, onde foi identificado as coordenadas geográficas de cada item da tabela do arquivo csv inserido, ilustrados nas Figuras 4.8 e 4.9. Após a inserção das coordenadas nos itens, foi possível localizar os itens dos campos do arquivo no mapa de Jataí – GO, e assim gerar as visualizações necessárias para as análises desta pesquisa.

Figura 4.8 – Tabela após a limpeza dos dados e inserida no ArcGis pro

	Tipo Imóvel	Logradouro	Quadra	Bairro	Pont. Inicial	Pont. Final	Ano Final	Valor	cidade	estado	endereço
1	TERRENO	BRASIL	0015	CENTRO	0	0	2010	75	Jataí	GO	BRASIL, 0015, CENTRO, Jataí
2	TERRENO	BRASIL	0016	CENTRO	0	0	2010	200	Jataí	GO	BRASIL, 0016, CENTRO, Jataí
3	TERRENO	BRASIL	0017	CENTRO	0	0	2010	200	Jataí	GO	BRASIL, 0017, CENTRO, Jataí
4	TERRENO	BRASIL	0018	CENTRO	0	0	2010	200	Jataí	GO	BRASIL, 0018, CENTRO, Jataí
5	TERRENO	BRASIL	0020	CENTRO	0	0	2010	75	Jataí	GO	BRASIL, 0020, CENTRO, Jataí
6	TERRENO	BRASIL	0021	CENTRO	0	0	2010	200	Jataí	GO	BRASIL, 0021, CENTRO, Jataí
7	TERRENO	BRASIL	0022	CENTRO	0	0	2010	200	Jataí	GO	BRASIL, 0022, CENTRO, Jataí

Fonte: Autoria Própria, 2022

Figura 4.9 – Campos acrescentados na tabela por meio da geocodificação dos itens, feitos no Arcgis PRO

X	Y	Exibir X	Exibir Y	X Mínimo	X Máximo	Y Máximo	Y Máximo
-51,72366	-17,88407	-51,72366	-17,88407	-52,32866	-51,11866	-18,48907	-17,27907
-51,72366	-17,88407	-51,72366	-17,88407	-52,32866	-51,11866	-18,48907	-17,27907
-51,72366	-17,88407	-51,72366	-17,88407	-52,32866	-51,11866	-18,48907	-17,27907
-51,72366	-17,88407	-51,72366	-17,88407	-52,32866	-51,11866	-18,48907	-17,27907
-51,72366	-17,88407	-51,72366	-17,88407	-52,32866	-51,11866	-18,48907	-17,27907

Fonte: Autoria Própria, 2022

4.1.2 VERIFICAÇÃO DE CORRELAÇÃO ENTRE LEGISLAÇÃO E ASPECTOS NORMATIVOS E AS CENTRALIDADES

Através das centralidades identificadas por Leighton (2018), foi possível chegar à visualização das centralidades dispostas pelo mapa de Jataí. Para a identificação das zonas que compõem as centralidades, foi feita uma sobreposição, do mapa de centralidades e o mapa de zoneamento urbano, disponibilizados pela Prefeitura de Jataí (2022), mostrado na Figura 4.10.

Na visualização do mapa, pôde-se chegar ao seguinte agrupamento das zonas de incidência sobre as centralidades, exemplificado na Tabela 4.1.

Tabela 4.1 – Centralidades e zonas dispostas.

Cor	Intensidade das centralidades	Nível de Importância	Zonas de Incidência
Amarela	0,0 - 1,0	Baixa	ZR-01 ZR-02 ZR-03 ZR-04
Laranja	1,01 - 3,0	Média	ZE ZR-01 ZR-03 ZI
Vermelho	3,01 - 5,0	Alto	ZE ZR-02 ZR-03
Marrom	5,01 - 7,0	Altíssimo	ZE ZR-02

Fonte: Autoria Própria, 2022

Considerando a Tabela 4.1, as zonas de maiores incidências nas centralidades mais densas ou mais importantes, como citado por Leighton (2010), são as zonas ZE e ZR-02 e em seguida a zona ZR-03. Perante a lei N° 3068/2010, essas zonas são conceituadas como:

Zona Residencial II - ZR II - Conceituação - Área onde se concentram predominantemente as residências e edificações de uso residencial unifamiliar ou coletiva, e onde os demais usos são considerados complementares e acessórios a este espaço urbano. Caracteriza-se como Zona de média densidade demográfica de 100 a 500 hab./ha.

Zona Residencial III - ZR III - Conceituação - Área onde se concentram predominantemente as residências e edificações de uso residencial unifamiliar destinados à população de baixa renda ou a programas habitacionais com terrenos inferiores a 300,00 m² (trezentos metros quadrados), e onde os demais usos são considerados complementares e acessórios a este espaço urbano. Caracteriza-se como Zona de média densidade demográfica de 100 a 500 hab./ha.

Zona Estrutural - ZE - Conceituação - Área onde se concentram predominantemente as atividades destinadas ao comércio e à prestação de serviços, onde os demais usos são considerados complementares e acessórios a este espaço urbano. Caracteriza-se como Zona de média densidade demográfica de 100 a 500 hab./ha.
(PREFEITURA DE JATAÍ, 2010, p. 7 - 11)

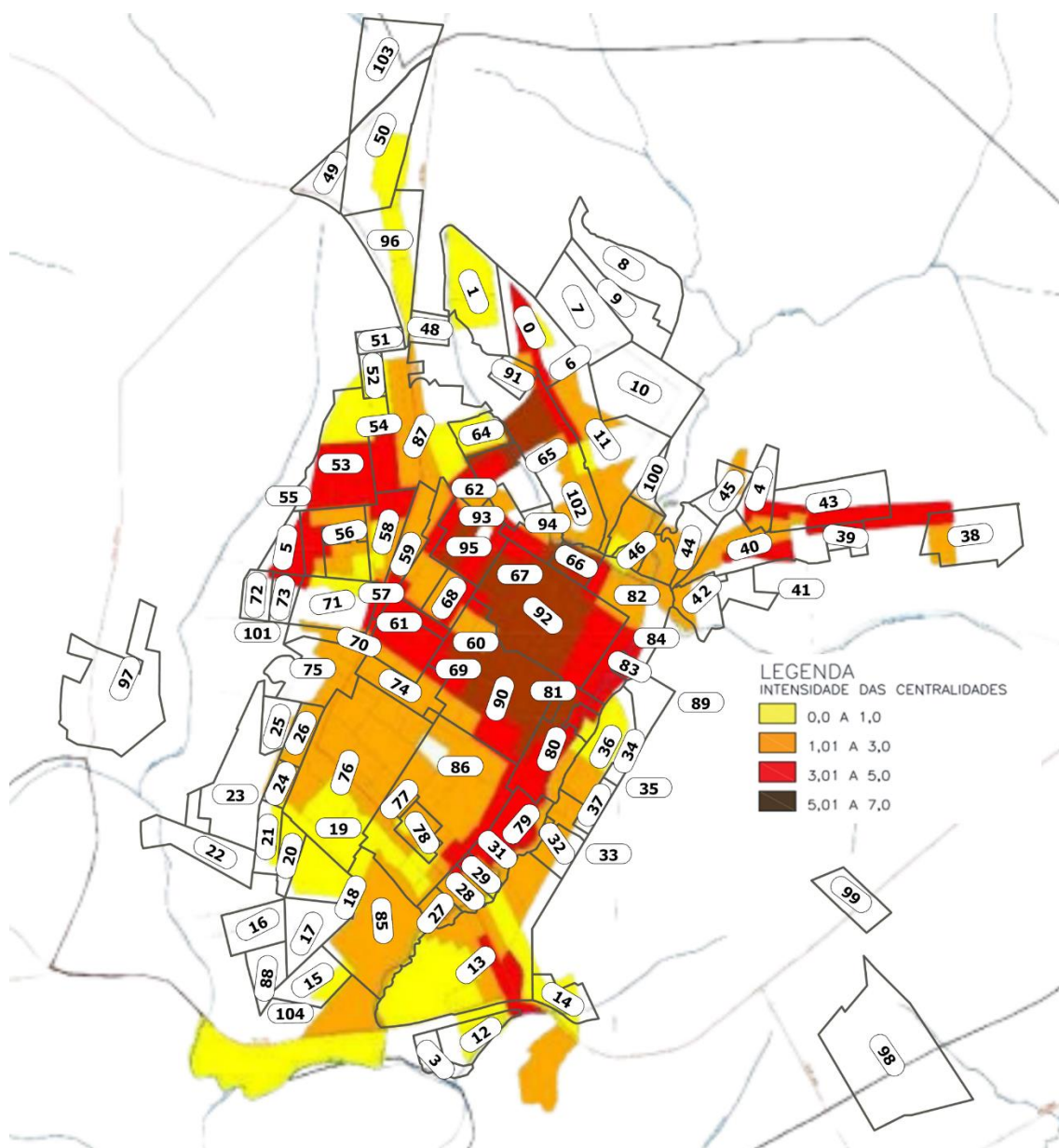
Nessa pesquisa, a escala utilizada como nível de importância foram os mesmos parâmetros definidos por Leighton (2018).

De acordo com as informações levantadas, pode-se observar as zonas citadas que contém as centralidades mais densas, tendo em suas características as permissões de estruturas e usos mais propícias a se tornarem centralidades, considerando também as características de centralidades apontadas por Kneib (2008, 2014) e Villaça (2001). Constata-se então, que as centralidades possuem uma correlação direta com o tipo de zona que foi imposta no planejamento urbano, e que zonas do tipo ZE, ZR-02 e ZR-03 em sequência, tendem a se tornar centralidades de maior densidade na cidade de Jataí.

4.1.3 VERIFICAÇÃO DE CORRELAÇÃO ENTRE CENTRALIDADES E PLANTA DE VALORES

Seguindo com a visualização das centralidades dispostas pelo mapa de Jataí. Para a identificação dos bairros que compõem as centralidades, foi feita também uma sobreposição, do mapa de centralidades junto ao mapa dos bairros, disponibilizados pela Prefeitura de Jataí (2022), mostrado na Figura 4.11.

Figura 4.11 – Mapa das centralidades dispostas nos bairros de Jataí



Fonte: ITCO, 2020; Prefeitura De Jataí, 2020

Figura 4.12 – Legenda do Mapa da Figura 4.15

Bairros	17 - SETOR FABRINY	34 - LOTEAMENTO CARVALHO	50 - RESIDENCIAL PORTAL DO SOL 1ª ETAPA	67 - BAIRRO SANTA LUCIA
— Bairros	18 - BAIRRO AIMBIRÉ	35 - BAIRRO SANTA ROSA	51 - CONJ. RESIDENCIAL JARDIM GOIAS II	68 - SETOR SAMUEL GRAHAM
Bairros	19 - BAIRRO SERRA AZUL	36 - VILA OLAVO	52 - CONJ. RESIDENCIAL JARDIM GOIAS	69 - SETOR SAMUEL GRAHAM
id_bairro	2 - BAIRRO JARDIM DA LIBERDADE	37 - BAIRRO DOM BENEDITO D. COSCIA	53 - RESIDENCIAL FLAMBOYANT	7 - RESIDENCIAL NOSSA SENHORA DE FÁTIMA
0 - BAIRRO COLMÉIA PARK	20 - BAIRRO SODRE	38 - CONJUNTO CIDADE JARDIM II	54 - VILA MUTIRÃO	70 - BAIRRO JOSE FERREIRA
1 - CONJ. RESIDENCIAL MAURO BENTO	21 - BAIRRO POPULAR	39 - RESIDENCIAL JARDIM JATAI	55 - CONJUNTO RIO CLARO III	71 - SETOR GRANJEIRO
10 - SÍTIO RECREIO ALVORADA	22 - RESIDENCIAL DAS BRISAS II	4 - BAIRRO JACUTINGA	56 - CONJUNTO RIO CLARO II	72 - CONJ. RESIDENCIAL CYLLENEO FRANÇA
100 - NOVA ESPERANÇA	23 - RESIDENCIAL DAS BRISAS	40 - VILA BRASÍLIA	57 - CONJUNTO RIO CLARO I	73 - BAIRRO PRIMAVERA II
101 - BAIRRO DAS MANSÕES	24 - VILA LUIZA	41 - RESIDENCIAL ALTO DAS ROSAS	58 - SETOR EPAMINONDAS II	74 - SETOR DIVINO ESPÍRITO SANTO
102 - BAIRRO SANTA TEREZINHA	25 - RESIDENCIAL MORADA DO SOL	42 - VILA SÃO PEDRO	59 - SETOR PLANALTO	75 - SETOR HERMOSA
103 - RESIDENCIAL IMPERIAL	26 - RESIDENCIAL BARCELONA	43 - CONJUNTO HABITACIONAL CIDADE JARDIM	6 - CONJ. RESIDENCIAL FILOSTRO MACHADO	76 - VILA FÁTIMA
104 - CONDOMÍNIO ITÁLIA	27 - BAIRRO CORDEIRO	44 - VILA PALMEIRAS	60 - SETOR OESTE	77 - VILA PARAÍSO I
11 - BAIRRO DOM ABEL	28 - BAIRRO JARDIM AMÉRICA	45 - COLINAS	61 - SETOR AEROPORTO	78 - VILA PARAÍSO II
12 - CONJ. RESIDENCIAL ESTRELA DALVA	29 - RESIDENCIAL ELDORADO	46 - VILA FREI DOMINGOS	62 - BAIRRO BELA VISTA II	79 - BAIRRO JARDIM MAXIMIANO
13 - VILA SOFIA	3 - BAIRRO FRANCISCO ANTÔNIO	47 - VILA CAMPO NEUTRO	63 - BAIRRO SANTO ANTÔNIO	8 - TERRAS DE TOSCANA
14 - CONJ. SEBASTIÃO HERCULANO DE SOUZA	30 - BAIRRO HAMILTON NUNES	48 - CONJ. RESIDENCIAL COHACOL	64 - RESIDENCIAL BANDEIRANTES	80 - VILA PROGRESSO
15 - BAIRRO JARDIM FLORESTA	31 - BAIRRO FERNANDES	49 - RESIDENCIAL PORTAL DO SOL 2ª ETAPA	65 - CONJ. RESIDENCIAL DORIVAL DE CARVALHO	81 - LOT. JOÃO RODRIGUES DA CUNHA
16 - CONJ. RESIDENCIAL COHACOL 5	32 - SETOR GEDA	5 - BAIRRO JOSÉ BENTO	66 - VILA IRACEMA	82 - CENTRO - Parte Baixa
	33 - BAIRRO JOSÉ ESTEVAN			

Fonte: AUTORIA PRÓPRIA, 2022

De acordo o mapa apresentado na Figura 4.12, foi possível identificar os bairros que estão dispostos sobre as centralidades identificadas. Para uma melhor visualização, a Tabela 4.2, mostra em quais grupos de centralidades os seguintes bairros compõem.

Tabela 4.2 – Centralidades e Bairros de incidência.

Cor	Intensidade das centralidades	Nível de Importância	Bairros de Incidência
Amarela	0,0 - 1,0	Baixa	PORTAL DO SOL I JARDIM PARAÍSO SETOR JARDIM GOIAS BANDEIRANTES

			FREI DOMINGOS MAURO BENTO LOT. SEBASTIÃO H. DE SOUZA ESTRELA DALVA SODRÉ SERRA AZUL
Laranja	1,01 - 3,0	Média	CONJ. RIO CLARO I EPAMINONDAS II SETOR PLANALTO SETOR AEROPORTO BELA VISTA I BELA VISTA II VILA CARLA JARDIM DA LIBERDADE CAMPO NEUTRO VILA PALMEIRAS SÃO PEDRO VILA OLAVO JOSÉ ESTEVAM SETOR GEDDA JARDIM AMÉRICA SETOR CORDEIRO SETOR INDUSTRIAL JARDIM RIO CLARO VILA PARAÍSO I VILA PARAÍSO II VILA FÁTIMA DIVINO ESPÍRITO SANTO HERMOSA BARCELONA VILA LUIZA JACUTINGA
Vermelho	3,01 - 5,0	Alto	SETOR SANTA LÚCIA CENTRO PARTE BAIXA VILA PROGRESSO JARDIM MAXIMIANO FERNANDES HAMILTON NUNES

			REDIDENCIAL ELDOURADO SAMUEL GRAHAM SETOR OESTE CONJ. RIO CLARO II CONJ. RIO CLARO III CYLLENEO FRANÇA FLAMBOYANT EPAMINONDAS SANTO ANTÔNIO DOM ABEL COLMEIA PARK SETOR BRASÍLIA CIDADE JARDIM I VILA SOFIA BAIRRO PRIMAVERA
Marrom	5,01 - 7,0	Altíssimo	CENTRO SETOR SANTA MARIA VILA IRACEMA SETOR ANTENA SANTA TEREZINHA

Fonte: Autoria Própria, 2022

De acordo a Tabela 4.2, os bairros que fazem parte das centralidades mais densas são o Setor Centro, Setor Santa Maria, Vila Iracema, Setor Antena e Santa Terezinha. A partir do exposto pode-se verificar os valores desses locais, tendo como base as plantas de valores da cidade de Jataí.

Vale ressaltar que as plantas de valores, é um documento com os valores de IPTU já calculados para cada localidade da cidade. Para a composição do cálculo do IPTU, a prefeitura utiliza alguns parâmetros que podem ser visualizados nas Tabelas 4.3 e 4.4, sendo eles as características da edificação ou do terreno, onde a classificação desses itens gera pontuações específicas para cada imóvel. Esses parâmetros são atualizados anualmente, seguindo os valores de mercado.

Tabela 4.3 – Ex. Parâmetros de pontuação de edificação em Jataí

CARACTERÍSTICAS E PONTUAÇÕES DA EDIFICAÇÃO		
PISO	TERRA	1
	TIJOLO	2
	CIMENTO	3
	MADEIRA	4
	CERAMICA	5
	ESPECIAL (CONCRETO)	6
	GRANITINA	7
ESTRUTURA	TAIPA/ADOBE/MADEIRA	1
	MADEIRA	2
	ALVENARIA	3
	MISTA	4
	CONCRETO	5
	METÁLICA	6
ESQUADRIAS/JANELAS	SEM	1
	RUSTICA	2
	MADEIRA	3
	FERRO	4
	ESPECIAL (VIDRO OU ALUMINIO)	5
REVESTIMENTO INTERNO	SEM	1
	REBOCO	2
	PINTURA SIMPLES	3
	PINTURA LATEX	4
	PINTURA CERÂMICO	5
	ESPECIAL	6
REVESTIMENTO EXTERNO	SEM	1
	REBOCO	2
	PINTURA SIMPLES	3
	PINTURA LATEX	4
	PINTURA CERÂMICO	5
	ESPECIAL	6
FORRO	SEM	1
	MADEIRA	2
	GESSO	3
	LAJE	4
	ESPECIAL	5

INSTALAÇÃO ELÉTRICA	SEM	1
	EXTERNA	2
	SEMI EMBUTIDA	3
	EMBUTIDA	4
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	SEM	1
	EXTERNA	2
	INTERNA	3
	COMPLETA	4
	MAIS DE UMA	5
COBERTURA	PALHA	1
	AMIANTO/FIBROCIMENTO	2
	MATERIAL CERÂMICO	3
	METÁLICA	4
	LAJE	5
	ESPECIAL (EX.: CONCRETO)	6

Fonte: Prefeitura De Jataí, 2022

Tabela 4.4 – Ex. Valor de definição de acordo pontuação obtida da edificação referente ao ano de 2021

CÁLCULO DO VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO PARA O IPTU		
FAIXA DE PONTUAÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	VALOR/M² DO TIPO CASA (2021)
0-23	Precário	R\$ 379,82
24-31	Simples	R\$ 569,74
32-37	Médio	R\$ 886,25
38-43	Fino	R\$ 1.139,47
> 44	Luxo	R\$ 1.519,29

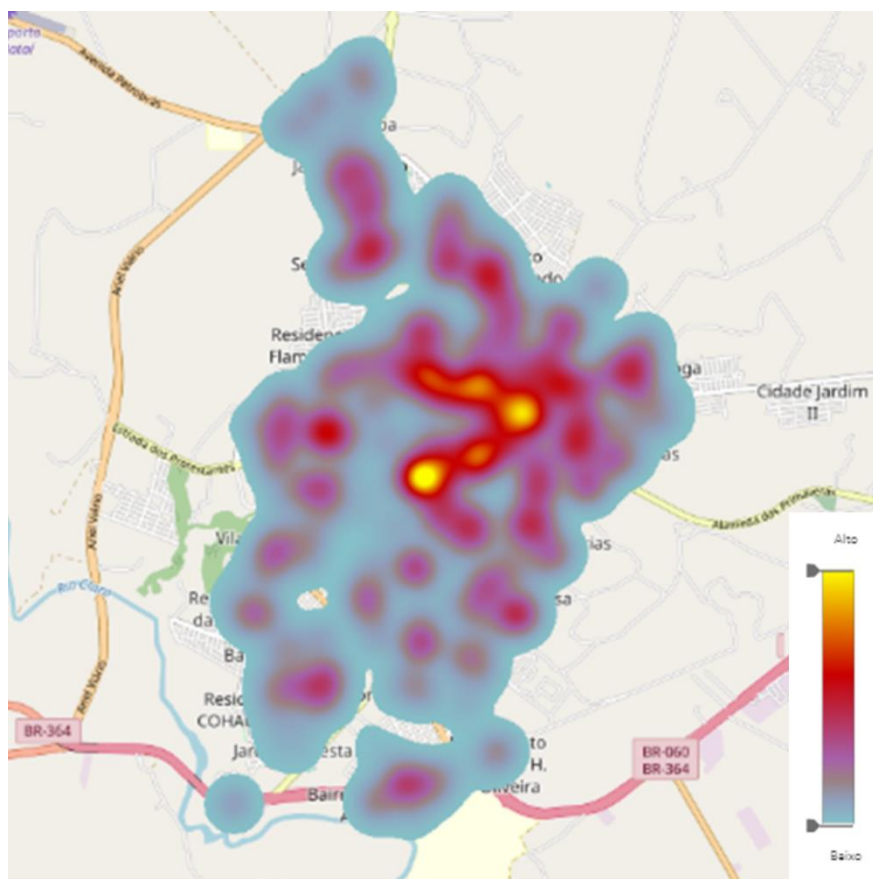
Fonte: Prefeitura De Jataí, 2022

Através dos dados disponibilizados, foi possível a elaboração da visualização da distribuição dos valores de IPTU sobre os bairros da cidade, obtidos por meio das plantas de valores da cidade de Jataí.² Na Figura 4.13, mostra um mapa de calor, onde a cor azul ilustra as regiões com os valores mais baixos, na cor rosada mostra os valores médios, na cor mais avermelhada

² No APÊNDICE A, ilustra uma perspectiva do valor médio em cada bairro, para uma melhor compreensão das áreas e sua valoração de forma direcionada.

os valores mais altos e por fim na cor amarela os valores considerados altíssimos. Essa legenda foi autodefinida, de acordo os valores máximos e mínimos das plantas de valores.

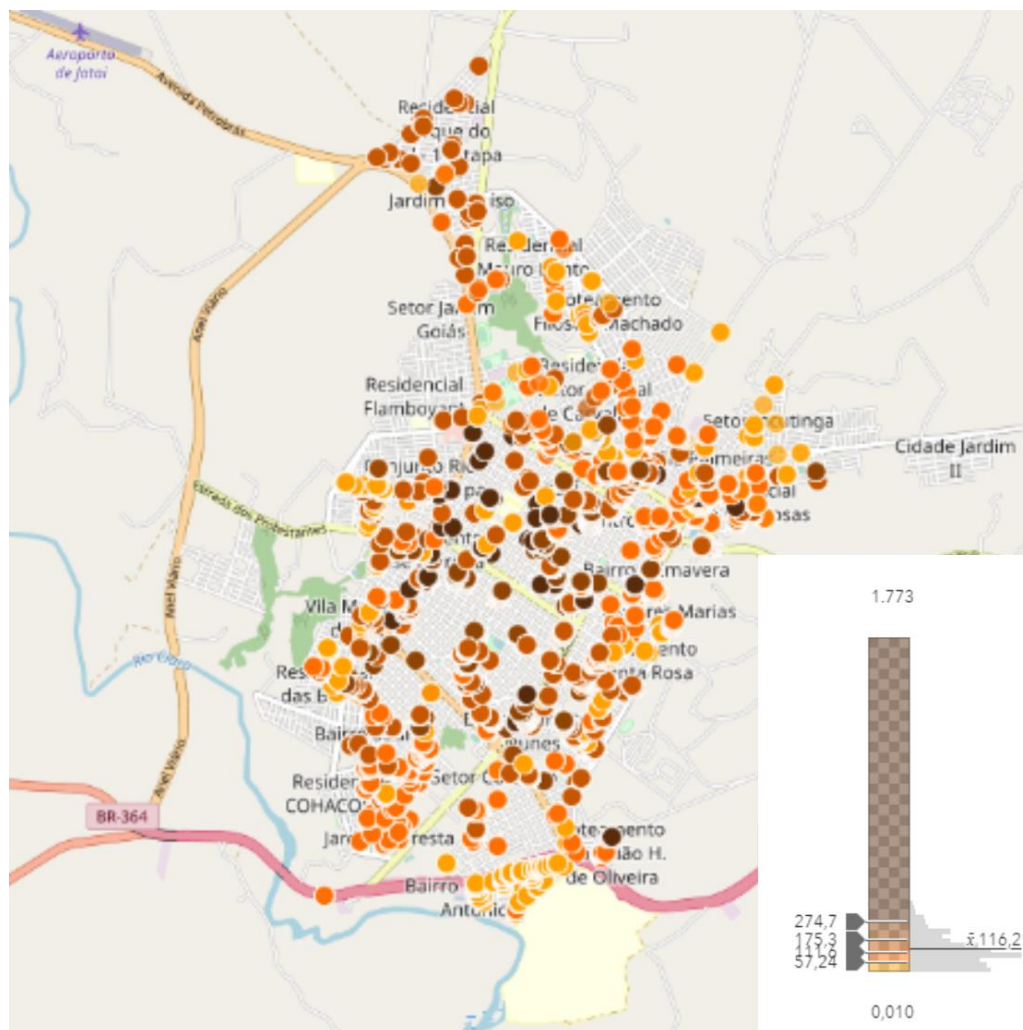
Figura 4.13 – Mapa de calor sobre o valor do IPTU de Jataí, Goiás.



Fonte: Autoria Própria, 2022

No mapa de calor, pode-se observar que as regiões que se concentra os valores mais altos coincide com as centralidades mais densas identificadas por Leighton (2018). Para uma visão mais detalhada, podemos verificar o valor do solo, pelos pontos localizados que estão dispostos no mapa da cidade de Jataí, ilustrados na Figura 4.14.

Figura 4.14 – Mapa com pontos graduados de valoração do IPTU



Fonte: Autoria Própria, 2022

No mapa da Figura 4.14, os pontos de tons mais escuros são os de maior valoração, e os pontos de tons mais claros os de valor mais baixos, gradativamente. Pode-se observar que os pontos que obtêm os valores mais altos não estão dispostos apenas onde estão as centralidades mais densas, mas também onde as centralidades são classificadas de grau alto e médio. Isso ocorre devido à classificação do padrão construtivo da edificação, que além da centralidade como podemos observar, é também um fator de peso para a composição do valor do IPTU.

Na cidade de Jataí, as centralidades mais densas identificadas, são também bairros mais antigos na cidade, com edificações de estruturas mais antigas e algumas sem adequação às normas do Código de Edificações da cidade que atende pela Lei n.2.808 da Prefeitura de Jataí (2007), como exemplo temos, a falta de garagens, fachada sem o afastamento mínimo da calçada,

janelas com acesso direto para calçada etc. Essas características ou a falta delas, afetam o valor do IPTU e consequentemente o valor da edificação, nas Figuras 4.15, 4.16 e 4.17, pode-se verificar o tipo do padrão construtivo de edificações de algumas centralidades de níveis distintos.

Figura 4.15 – Edificação localizada no Setor Centro, infraestrutura antiga com padrão construtivo baixo.



Fonte: Google Street View, 2022

Figura 4.16 – Edificação localizada no Setor Epaminondas II, infraestrutura de padrão construtivo médio a alto.



Fonte: Google Street View, 2022

Figura 4.17 – Edificações localizadas no Setor Morada do Sol, infraestrutura de padrão construtivo alto.



Fonte: Google Street View, 2022

Como observado, as centralidades são grandes influenciadores no valor do imóvel, mas há também outro fator que influencia bastante, que é o padrão construtivo da edificação. Portanto, pode-se constatar que um imóvel pode valorizar apenas por seu entorno ou localização, que seria a consequência direta das centralidades no imóvel, que ocorre sem a necessidade de algum investimento direto na infraestrutura da edificação. Mas, também pode ocorrer a valorização

devido à sua construção, de acordo os seus padrões construtivos, que já necessita de alguma melhoria ou investimento direto na edificação, sem necessariamente este imóvel estar localizado em alguma centralidade densa. Visando isso, uma tendência que costuma ocorrer é o processo de gentrificação, que ocorre geralmente em centralidades mais densas e antigas, de maneira a ressignificar as estruturas e seus usos, por meio da modernização das estruturas das edificações desses locais, geralmente ocasionados por grandes empreendimentos, e em consequência disso ocorre uma supervalorização desses imóveis, por conta da soma fatores de centralidade e padrão construtivo de alto nível.

Contudo, o presente trabalho aponta que a premissa que justificou essa pesquisa se confirma, onde a Lei de Uso e Ocupação do Solo que compõe o Plano Diretor da cidade de Jataí, tem influência direta na formação de centralidades na cidade. E as centralidades, tendem a ser grandes influenciadores no valor do imóvel urbano, ou do solo urbano.

CAPÍTULO 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por meio dos dados dos resultados desta pesquisa, foi possível localizar os bairros onde as centralidades identificadas estão presentes, também, pôde ser feito uma análise junto ao plano diretor, se no mesmo continha indícios que contribuíram para esses locais se tornarem centralidades, como exemplo: infraestrutura, mobilidade, dentre outros. E, portanto, por meio da planta de valores, identificou-se se há discrepância de valores dentre esses locais com os demais.

Contudo, essa pesquisa confirmou-se ser possível a identificação de tendências e possíveis padrões, podendo se tornar uma ferramenta para uma análise mais acurada e precisa na determinação de diretrizes a serem estabelecidas no processo de implementação do planejamento urbano, podendo até auxiliar em análises para implementação de empreendimentos.

REFERÊNCIAS

- AGUIAR, M. J. S. O Plano Diretor no contexto do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Disponível em Acesso em 01 fev. 2011.
- ALVAREZ, I. P. A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. In: VASCONCELOS, P. de A; CORRÊA, R. L.;
- BARBOSA, A. C. L. (Re) Produção do espaço urbano e valorização mercadológica em Pau Dos Ferros – RN/Brasil. Revista espacios. Vol. 38 (Nº 17) Pág. 15, 2017.
- BATISTA, D. F. S. O valor do solo urbano: tipologia habitacional geminada em Jataí-Go -- Jataí: IFG, Coordenação do Curso de Bacharelado em Engenharia Civil, 2022. 65f.; il.
- BERNARDO NETO. Mercado Imobiliário e Produção do Espaço Urbano: A expansão dos empreendimentos imobiliários na orla de Vila Velha/ES a partir dos anos 80. Disponível em: periodicos.ufes.br/geografares/article/.../1693. Acesso em: 08 de julho. 2017.
- BERNARDY, R. J. O Planejamento Urbano de pequenos municípios com base no Plano Diretor. Desenvolvimento em Questão. ano 11, n. 22, p.4-34, jan./abr., 2013.
- BRAGA, R. Política urbana e gestão ambiental: considerações sobre o plano diretor e o zoneamento urbano. In: Carvalho, P. F.; Braga, R (Orgs.): Perspectivas de gestão ambiental em cidades médias. Rio Claro: LPM – UNSEP, 2001, p. 95-109.
- BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008.
- BRASIL. Ministério da Integração Nacional. Plano de Ação Integrado e Sustentável para a RIDE Grande Teresina. Produto II: Diagnóstico Situacional Participativo. Teresina: Empresa Expansão Gestão em Educação e Eventos, 2013.
- BRASIL. Ministério das Cidades. (2007). Caderno de referência para elaboração de Plano de Mobilidade Urbana. Brasília.

BRASIL. Ministério das Cidades. Conselho das Cidades. (2005, 14 de julho). Resolução nº 34, de 01 de julho 2005. Brasília: Diário Oficial da União.

CINTRA, A. O. Zoneamento: análise política de um instrumento urbanístico. Revista Brasileira de Ciências Sociais. São Paulo, v.3, n.6, fev. 1988.

CORRÊA, R. L. O Espaço Urbano. 1ª edição. São Paulo: Editora Ática S.A., 1989.

CUNHA, E. J. R. A natureza do espaço urbano: formação e transformação de territórios na cidade contemporânea. Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2008.

DE CESARE, C. O cadastro como Instrumento de Política Fiscal. In: ERBA, D. A.; OLIVEIRA, F. L.; LIMA JUNIOR, P. N. (Org.). Cadastro multifinalitário como instrumento de política fiscal e urbana. Rio de Janeiro, p.39-69, 2005.

GODOY, A. M. G. Mercado Imobiliário? planejamento público? qual a controvérsia na ocupação do solo urbano? Textos de Economia, Florianópolis, v.12, n.1, p.11-37, jan./jun. 2009.

HARVEY, D. Espaços de esperança. São Paulo: Loyola, 2004

ITCO. Revisão do Plano Diretor do Município de Jataí - GO. [s.l: s.n.]. Disponível em: <http://itco.org.br/plano-diretor/jatai/assets/docs/0003-Relatorio_da_Leitura_Tecnica_Jatai_final.pdf>.

JATAÍ. Lei Complementar nº 15 de 30 de setembro de 2013. Portal da Câmara Municipal de Jataí - Estado de Goiás, 2013. Disponível em: <<https://www.jatai.go.leg.br/ta/4186/text?>>

JATAÍ. Lei Ordinária nº 2290 de 17 de dezembro de 2001. Portal da Câmara Municipal de Jataí - Estado de Goiás, 2001. Disponível em: <<https://www.jatai.go.leg.br/ta/1375/text?>>

JATAÍ. Lei Ordinária nº 3067 de 28 de junho de 2010. Portal da Câmara Municipal de Jataí - Estado de Goiás, 2010. Disponível em: <<https://www.jatai.go.leg.br/ta/4186/text?>>

JATAÍ. Lei Ordinária nº 4240 de 09 de março de 2021. Portal da Câmara Municipal de Jataí - Estado de Goiás, 2021. Disponível em: <<https://www.jatai.go.leg.br/ta/4186/text?>>

JATAÍ. Lei Ordinária nº 3067 de 28 de junho de 2010 - Portal da Câmara Municipal de Jataí - Estado de Goiás. Disponível em: <<https://www.jatai.go.leg.br/ta/2573/text?>>>.

KNEIB, E. C. (2008). Subcentros urbanos: contribuição conceitual e metodológica à sua definição e identificação para planejamento de transportes (Tese de doutorado). Universidade de Brasília, Brasília.

KNEIB, E. C. (2014). Mobilidade e centralidades: reflexões, relações e relevância para a vida urbana. In E. C. Kneib (Org.), Projeto e cidade: centralidades e mobilidade urbana. Goiânia: FUNAPE.

KNEIB, E. C. (2016). Centralidades urbanas e sistemas de transporte público em Goiânia, Goiás. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 8, 306-317.

KNEIB, E. C., & SILVA, P. C. M. (2014). Identificação de subcentros urbanos para planejamento de transportes e mobilidade: contribuição metodológica baseada em especialistas. In E. C. Kneib (Org.), Projeto e cidade: centralidades e mobilidade urbana. Goiânia: FUNAPE.

LEIGHTON, E. L. Estudo sobre mobilidade urbana em Jataí: centralidades. Jataí: IFG, Coordenação do Curso de Bacharelado em Engenharia Civil, 2018. 51 f.; il.

LENCIONI, S. Observações sobre o conceito de cidade e urbano. *GEOUSP - Espaço e Tempo*, São Paulo, Nº 24, 2008.

LEÔNCIO, E. M. C. G. O tributo da cidade: o IPTU como instrumento de recuperação de mais valias fundiárias em Panamirim-RN. 2019. 151p. Dissertação - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais. Natal, RN, 2019.

LIMA, A. J. de. Gestão urbana e os planos diretores participativos: o que apontam os dados. In: CONGRESSO LUSO AFROBRASILEIRO - CONLAB, 11, 2011, Salvador. Anais... Salvador: UFBA, 2011.

LIMA, V. D. S. (2014). A relevância do cadastro territorial multifinalitário para o planejamento urbano em Jataí.

LOCH, C. Cadastro Técnico Multifinalitário: instrumento de política fiscal urbana. In: ERBA, D. A.; OLIVEIRA, F. L.; LIMA JUNIOR, P. de N. (Org.). Cadastro multifinalitário como instrumento de política fiscal e urbana. Rio de Janeiro, p.71-99, 2005.

MEDEIROS, V. A. S. de. *Urbis Brasiliae: o labirinto das cidades brasileiras*. Brasília: Editora UnB, 2013.

MELAZZO, E. S. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intraurbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. Relatório para o Workshop da ReCiMe no Rio de Janeiro, 2010.

MENESES, V. D. de et al. Planejamento Urbano e Autonomia na Microescala: aproximações para um processo horizontal. II Seminário Nacional sobre Urbanização de Favelas, Rio de Janeiro – RJ, 2016.

ROCHEFORT, M. (1998). *Redes e sistemas: ensinando sobre o urbano e a região*. São Paulo: Hucitec.

RODRIGUES SILVA, M. *Desvelando a Cidade: Segregação Socioespacial em Jataí*. Saarbrücken: Novas Edições Acadêmicas, 2017.

SABATINI, F. Transformação urbana e dialética entre integração e exclusão social: reflexão sobre as cidades latino-americanas e o caso de Santiago do Chile. In: OLIVEIRA, M. C. (org.). *Demografia da exclusão social: termos e abordagens*. Campinas: Editora da Unicamp, Nepo, 2001.

SABOYA, R. T. Mais um pouco sobre especulação imobiliária. 2010. Urbanidades, disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2010/11/mais-um-pouco-sore-especulacaoimobiliaria/>

SANTOS, M. *Técnica, Espaço, Tempo: Globalização e meio técnico-científico informacional*, Hucitec, São Paulo, 1994. (4ª edição: 1998)

SANTOS, S. S. Uma cidade à venda? Capital Imobiliário, Poder público e produção do espaço em Florianópolis a partir da década de 1980. *Revista de Desenvolvimento Econômico*. Ano XIV, Nº26, Salvador, Ba, 2012.

SOJA, E. Geografias Pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1993.

SPOSITO, M. E. B. Loteamentos fechados em cidades médias – Brasil. In: SPÓSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.) Cidades médias: produção do espaço. 1.ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SPOSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. de A; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (orgs.). A cidade contemporânea: segregação espacial. São Paulo: contexto, 2013, p. 61-94.

VILAÇA, F. O que todo Cidadão precisa saber sobre Habitação. Global Editora. São Paulo. 1986

VILLAÇA, F. (2001). Espaço intraurbano. São Paulo: Studio Nobel.

WEISE et al. Contramedidas da especulação imobiliária no mercado residencial. In: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LARES, 12, 2012, São Paulo, Anais... São Paulo: LARES, 2012.

APÊNDICE A

MAPA COROPLÉTICO DA VALORIZAÇÃO DO SOLO DISTRIBUÍDOS NOS BAIRROS DE JATAÍ, GOIÁS

