

FACULDADE FASIFE CUIABÁ

ANGELICA XAVIER NOGUEIRA RODRIGUES

**UMA PERCEPÇÃO DA VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DO BAIRRO TERRA
NOVA COM A REFORMA DA PRAÇA DO BAIRRO TERRA NOVA**

Cuiabá-MT

2021/2

ANGELICA XAVIER NOGUEIRA RODRIGUES

**UMA PERCEPÇÃO DA VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DO BAIRRO TERRA
NOVA COM A REFORMA DA PRAÇA DO BAIRRO TERRA NOVA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Graduação em Ciências Contábeis
da Faculdade FASIPE Cuiabá como requisito
parcial à obtenção do Grau de Bacharel em
Ciências Contábeis.

Orientadora Profa. Ma. Orlandina Martins dos Santos Messias

Cuiabá/MT

2021/2

ANGELICA XAVIER NOGUEIRA RODRIGUES

**UMA PERCEPÇÃO DA VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DO BAIRRO TERRA
NOVA COM A REFORMA DA PRAÇA DO BAIRRO TERRA NOVA**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado para obtenção do Grau de Bacharel em Ciências Contábeis, e aprovado em sua forma final pelo Curso de Ciências Contábeis da Faculdade FASIPE Cuiabá

Cuiabá, 03 de dezembro de 2021

Profa. Esp. Priscila Rosa da Silva
Coordenadora do Curso

BANCA EXAMINADORA

Profa. Ma. Orlandina Martins dos Santos Messias
FASIPE Cuiabá
Orientadora

Profa. Esp. Priscila Rosa da Silva
FASIPE Cuiabá

Profa. Ma. Hell Hans Coelho
FASIPE Cuiabá

Dedico aos meus filhos, Mariana Tainá Nogueira de Brito e Nicollas Nogueira Rodrigues, minhas fontes inspiradoras de motivação e perseverança para nunca desistir dos meus sonhos, por mais impossível aos meus olhos que poderiam ser, vocês são minha força diária. Obrigada Deus por me abençoar com a dádiva de ser mãe.

AGRADECIMENTOS

A Deus por me dá força em permanecer firme na caminhada e realizar um sonho, me mostrando que somente ele tem o poder de concretizar os maiores desejos conforme a sua vontade. Nesta jornada pude testemunhar o quão grande é o meu Deus, pois somente ele pode todas as coisas.

Agradeço aos meus familiares, meu esposo Magno Rodrigues dos Santos Silva que esteve do meu lado me incentivando e me fortalecendo nos momentos de fraqueza.

Agradeço a minha mãe, Maria de Lourdes Xavier que com seu amor, deixou seu lar para cuidar do meu, e com sua sabedoria me ensinou a ter perseverança para nunca desistir por maiores que fossem os obstáculos

Agradeço aos meus colegas de classe pelo companheirismo, união, empatia, pelos momentos onde sempre precisei, estavam ali para me ajudar e aos meus professores que estiveram comigo ao longo desses quatro anos pelo ensinamento, paciência, dedicação, carinho e empatia, pois nos momentos mais turbulentos eles mostraram realmente que para ensinar não basta ter conhecimento e sim sabedoria e amor.

Agradeço ao Professor Daniel Lobaig, por ter me dado a honra de ser meu orientador no TCC I, que me ajudou atenciosamente com seu conhecimento, me ensinando os primeiros passos a ser dado para desenvolver um projeto, com ele aprendi que por pior que seja os empecilhos, no final tudo dá certo, a paciência e a dedicação nos leva a um aprendizado glorificante.

Agradeço a Prof. Ma. Orlandina Martins dos Santos Messias, por ser minha orientadora no TCC II, pelo acolhimento carinhoso de me aceitar no momento em que eu mais precisava para a finalização do projeto acadêmico, a senhora me mostrou que há bondade e esperança no próximo, pois em nenhum momento hesitou em não me orientar, e pelo ao contrário mostrou toda gratidão e prazer em fazer parte dessa minha conquista.

Agradeço a Coordenadora, Prof. Esp. Priscila Rosa da Silva, pela dedicação, carinho e atenção que sempre teve com o nosso curso de Ciências Contábeis e em especial com cada aluno, onde conseguiu nos orientar da maneira mais cautelosa e paciente quando algum obstáculo se levantasse, para tudo você professora tinha uma palavra de conforto e esperança.

“O sucesso é a soma de pequenos esforços repetidos dia após dia.”
Robert Collier

RESUMO

A Valorização de imóveis trata-se do processo em que o valor de mercado de um imóvel, seja para empreendimentos comerciais ou residenciais, aumenta quando comparado ao valor inicial. Diversos são os fatores que ocasionam essas valorizações, como mudanças feitas na estrutura do imóvel, na infraestrutura do bairro, nas condições do mercado, oferta e demanda dos imóveis na localidade e até mesmo de seu entorno. A valorização dos imóveis do bairro Terra Nova localizado em uma área privilegiada, próximo ao Centro Político Estadual e Shopping Center é um exemplo dessa afirmação. Em 2019 o Terra Nova sofreu mudanças na infraestrutura, realizada pelo Poder Público que foi a modernização da praça central do bairro, onde foram criadas benfeitorias para população como, playground para as crianças, academia popular e a reforma da quadra de esporte. Esse trabalho teve como objetivo investigar a valorização imobiliária do bairro Terra Nova, na Cidade de Cuiabá/MT, após a reforma/ampliação da praça do bairro e para a seguinte pergunta, pode-se afirmar que os imóveis foram valorizados em decorrência das melhorias empreendidas pela Prefeitura a partir da reforma e ampliação da praça do bairro? A metodologia utilizada para o desenvolvimento da pesquisa foi feita uma revisão de literatura e realizada uma entrevista com os moradores em modelo de questionário. Os resultados apresentados mostram que as benfeitorias realizadas proporcionaram uma melhor qualidade de vida aos moradores da região. Portanto, é notado que promover atenção as necessidades de lazer aos cidadãos rendem melhoria cultural e social.

Palavras-chave: valorização; infraestrutura; modernização; qualidade de vida; urbanização.

ABSTRACT

Real estate valuation is the process in which the market value of a property, whether for commercial or residential projects, increases when compared to its initial value. There are several factors that cause these valuations, such as changes made to the structure of the property, the infrastructure of the neighborhood, market conditions, supply and demand for properties in the locality and even its surroundings. The valuation of properties in the Terra Nova neighborhood located in a privileged area, close to the State Political Center and Shopping Center is an example of this statement. In 2019, Terra Nova underwent infrastructure changes, carried out by the Government, which was the modernization of the neighborhood's central square, where improvements were created for the population, such as a playground for children, a popular gym and the renovation of the sports court. This work aimed to investigate the real estate valuation of the Terra Nova neighborhood, in the city of Cuiabá/MT, after the renovation/expansion of the neighborhood square and for the following question, it can be said that the properties were valued as a result of the improvements undertaken by the City Hall from the renovation and expansion of the neighborhood square? The methodology used for the development of the research was a literature review and an interview with the residents in a questionnaire model. The results presented show that the improvements carried out provided a better quality of life for the region's residents. Therefore, it is noted that promoting attention to the leisure needs of citizens yields cultural and social improvement.

Keywords: appreciation; Infrastructure; modernization; quality of life.

LISTA DE TABELA

Tabela 1. Valor venal.....	29
Tabela 2. Pontos relevantes a valorização do imóvel.....	42

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Mapa da região do Terra Nova.....	27
Figura 2 - Vista parcial do bairro Terra Nova.....	30
Figura 3 - Praça no bairro Terra Nova.....	31
Figura 4 - Vista da área de lazer do Bairro Terra Nova.....	32

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Gênero dos participantes.....	35
Gráfico 2. Idade dos participantes.....	35
Gráfico 3. Nível de escolaridade.....	36
Gráfico 4. Você acredita que o seu imóvel sofreu valorização para venda/aluguel com a reforma/melhoria da praça do bairro Terra Nova?.....	37
Gráfico 5. Você estaria disposto a contribuir para manutenção e melhorias da praça?...	38
Gráfico 6. Qual valor estaria disposto a contribuir?.....	39
Gráfico 7. Variáveis de Importância.....	39

SUMÁRIO

1 -	INTRODUÇÃO.....	12
1.1 -	CONTEXTUALIZAÇÃO DO TEMA.....	12
1.2 -	CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROBLEMA.....	13
1.3 -	OBJETIVOS.....	13
1.3.1 -	Objetivo Geral.....	13
1.3.2 -	Objetivos específicos.....	13
1.4 -	JUSTIFICATIVA.....	13
1.5 -	SUPOSIÇÃO.....	14
1.6 -	METODOLOGIA.....	14
2 -	REVISÃO DA LITERATURA.....	15
2.1 -	DIREITO A MORADIA.....	15
2.2 -	POLÍTICA HABITACIONAL.....	18
2.3 -	FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	19
2.4 -	OS ASPECTOS DO BAIRRO TERRA NOVA.....	27
2.4.1	A Praça Do Bairro Terra Nova.....	31
3 -	METODOLOGIA	33
4 -	RESULTADOS E DISCUSSÃO.....	34
	CONCLUSÃO.....	41
	REFERÊNCIAS.....	43
	APÊNDICE.....	46

1- INTRODUÇÃO

Pode-se dizer que a urbanização no país teve sua gênese no século XX, tendo início com o movimento da industrialização que foi imprescindível para o deslocamento da população rural para o ambiente urbano. Enquanto as cidades crescem, incham e praticamente atingem as beiras da explosão, evoluem os ônus sobre a população, sobretudo a marginal, para a qual não se destinam os recursos captados pelo Estado por meio da ordinária e tradicional arrecadação (VASCONCELOS FILHO, 2013).

As transformações referidas, potencializadas por diversos outros fatores, como a fragilidade das relações de cidadanias estabelecidas, a precarização da vida nas cidades experimentada em razão do elevado fluxo migratório e do déficit de políticas públicas, o aprofundamento do capitalismo, o atingimento do que se convencionou denominar de sociedade de consumo, dentre outros, conduziu ao quadro que hoje se tem como evidente, no sentido da saturação da vida urbana, especialmente nas grandes cidades e para os estratos mais pobres dentre os que as habitam (TORRES, 2010).

Nos últimos anos, o espaço urbano da capital mato-grossense, Cuiabá passou por grandes transformações. Essas mudanças na paisagem urbana são notáveis por sua velocidade e intensidade de mudança nas relações sociais espaciais. A área de estudo inclui comunidades com casas, prédios de apartamentos, incluindo clínicas médicas e de beleza, hospitais privados, farmácias, clínicas de saúde pública, bancos, escolas públicas e privadas, escritórios, restaurantes, bares, cafeterias, padarias e postos de abastecimento e um grande número de lojas oferecem os mais diversos produtos.

O bairro o Terra Nova criado em setembro de 1989 foi projetado para atender principalmente funcionários dos órgãos públicos que trabalhavam no Centro Político Administrativo, e também para oferecer moradias ao grande fluxo migratório de cidadãos oriundos de todo Brasil que aqui vinham se estabelecer.

1.1 – CONTEXTUALIZAÇÃO DO TEMA

A propriedade é a base dos sistemas jurídicos e econômicos, sendo que a sua regulamentação deixa claro os pilares sobre os quais se assentam os valores de um determinado Estado. Nos sistemas jurídicos de influência germânico-romana a regulamentação das questões ligadas à propriedade é atribuição do Direito Civil, o que se verificou com maior ênfase no período do Estado Liberal (BONIZZATO, 2015).

O direito à moradia é um direito social, conforme a Constituição Federal no Brasil segundo art. 6º da constituição. As áreas rurais e urbanas nos grandes e pequenos centros têm sido muito grandes. O tema escolhido dessa monografia faz parte de uma inquietude de uma população cuiabana, onde tentam verificar a questão de uma valorização imobiliária após uma reforma no espaço social próximo a imóveis centralizados.

1.1 – CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROBLEMA

Diante das benfeitorias realizadas pela Prefeitura de Cuiabá na praça do bairro Terra Nova, surge a pergunta: pode-se afirmar que os imóveis foram valorizados em decorrência das melhorias empreendidas pela Prefeitura a partir da reforma e ampliação da praça do bairro?

1.3 – OBJETIVOS

1.3.1 - Objetivo Geral

O presente estudo tem como objetivo investigar se os moradores perceberam uma valorização imobiliária do bairro Terra Nova, na Cidade de Cuiabá/MT, após a reforma/ampliação da praça do bairro.

1.3.2 - Objetivos Específicos

- Estudar sobre o problema de moradia;
- Caracterizar a política habitacional;
- Abordar sobre as características do bairro Terra Nova e sua valorização imobiliária.

1.4 - JUSTIFICATIVA

Grandes transformações ocorreram no espaço urbano da capital mato-grossense nos últimos anos. Essas mudanças, ocorridas na paisagem urbana, são marcantes pela rapidez e intensidade com que alteraram as relações sócio espaciais. Este foi a questão que impulsionou a realização deste estudo.

Desta forma trabalho visa compreender a dinâmica habitacional após o recebimento de investimentos públicos, seja em forma de melhorias como construção de áreas de lazer ou até mesmo rede de drenagem e asfaltamento.

1.5 - SUPOSIÇÃO

É possível observar e é visível as mudanças na paisagem urbana nas cidades brasileiras. Bem como o intenso crescimento da construção civil, com um aumento vertiginoso da verticalização das cidades e uma sobrevalorização imobiliária, que trazem transformações sociais, econômicas, culturais e políticas nas regiões povoadas bem como na área de estudo dessa pesquisa.

O bairro Terra Nova sofreu uma intensa transformação social e de cunho econômico a partir da reforma e ampliação da sua praça edificada desde sua criação.

1.6 - METODOLOGIA

Para atender aos objetivos propostos no estudo, foi feita uma revisão de literatura e foi feita uma pesquisa com os moradores em modelo de questionário. Afixado como no final do trabalho em apêndice.

Foi realizada uma pesquisa descritiva e qualitativa. A pesquisa qualitativa possibilita uma maior liberdade teórico-metodológica, sendo que os limites de sua iniciativa são fixados pelas condições exigidas a um trabalho científico, contudo deve ter uma estrutura coerente, lógica, plausível e com o nível de objetivação suficiente para merecer a aprovação dos cientistas em um processo intersubjetivo de apreciação (GIL, 2010).

Com o aumento do número de usuários da Internet a cada ano, é crescente também a parcela da população que tem acesso a ferramentas como o e-mail, fator que proporciona aos pesquisadores um meio favorável para coletar dados, o correio eletrônico (ILIEVA; BARON; HEALEY, 2002).

2 – FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A falência do sistema habitacional, a deficiência dos transportes públicos, a violência urbana, o recuo do exercício da cidadania, entre tantos outros assuntos e questões, podem hoje ser reputados verdadeiros impulsos para o trabalho intelectual especializado. Embora tal constatação seja um tanto quanto negativa e pessimista, não há como negar que a realidade contemporânea oferece rico manancial, significando amplo apoio para o desenvolvimento de teorias e teses acadêmicas (PAIVA, 2012).

O espaço urbano é essencialmente constituído pelo interesse do capital, no qual há uma clara divisão das classes sociais, às quais está vinculado o trabalho e onde as parcelas dos lotes têm valor, conforme sua localização e infraestrutura, como vem acontecendo no bairro Terra Nova. Essa evidência fica mais clara quando o poder público e o privado se unem com o objetivo de valorizar uma determinada área.

Em anos recentes ocorreu um acelerado crescimento na Região Leste da cidade de Cuiabá, onde se encontra o bairro Terra Nova, com isso a região passou a ter uma valorização imobiliária, em um processo de verticalização e segregação sócio espacial.

2.1 - DIREITO A MORADIA

A partir da ascensão do Estado Social, porém, consolidou-se o status constitucional da propriedade, que passou a receber maior disciplinamento nos textos constitucionais. Essa transição, no entanto, não ocorreu de forma simples: de uma visão calcada nos direitos e prerrogativas quase que absolutos do proprietário, passou-se para outra, na qual a propriedade só se justifica a partir da sua função social.

A era do absolutismo proprietário liberal, marcado pelo patrimonialismo e pela necessária limitação da intervenção estatal, foi caracterizada pela amplitude dos poderes e faculdades do proprietário. A ele incumbiam as faculdades de usar, dispor e gozar da sua propriedade, do modo que melhor atendesse aos seus interesses particulares. A partir da ascensão do Estado Social, entretanto, a propriedade passa a ser conformada pela sua função social, impondo-se maiores limites e objetivos à atuação do proprietário, que não pode mais exercer as suas faculdades de modo individualista, mas deve sim respeitar as balizas e condicionamentos impostos pelo ordenamento (MILAGRES, 2011).

Para, além disso, a propriedade na época romana possuía ligações com a religião, com a família. Difere, assim, do regime proprietário da modernidade que, com as mudanças e

adaptações pelas quais passou, influencia a propriedade até nos dias atuais. (MILAGRES, 2011).

O problema da falta de moradia, em especial como decorrência do enorme crescimento populacional e da urbanização desordenada, é uma questão que preocupa a grande maioria dos países do mundo. Por esses e outros motivos, a Organização das Nações Unidas passou a promover eventos relacionados ao tema, especificamente voltados para o estudo e enfrentamento desta problemática, como as Conferências do UN-HABITAT, em 1976 e 1996, em Vancouver, no Canadá, e em Istambul, na Turquia, respectivamente (BARROS, 2014).

Conforme Barros (2014), a quase da totalidade dos mais importantes documentos internacionais relativos aos direitos humanos faz referência ao direito de moradia como fundamental para a garantia da dignidade humana. O primeiro e mais conhecido destes, tido como a fonte do direito à moradia no sistema internacional de proteção dos direitos humanos, é a Declaração Universal dos Direitos Humanos, de 1948, que em seu art. 25 preconizou o acesso à habitação como um elemento essencial para a vida de todas as pessoas. Dessa forma conforme Barros (2014, p. 31),

Todo homem tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda de meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle (BARROS 2014, p. 31).

A inserção na Declaração dos Direitos Humanos levou em conta que o direito à moradia é uma condição essencial para que se tenha uma vida digna. A Declaração trazia em seu bojo direitos sociais, econômicos, individuais e culturais, todos considerados direitos humanos, sem que se apresentasse qualquer hierarquia entre eles.

Estabeleceu-se um consenso acerca do fato de que os Estados que não observassem essas condições elementares, que não as inserissem nos seus arcabouços normativos, não poderiam ser considerados como democráticos. Ocorre que, embora a Declaração dos Direitos Humanos possua uma importância histórica imensurável, sendo multicitada e referenciada até os dias de hoje, à época da sua adoção pela ONU o mundo se encontrava polarizado, dividido entre um viés capitalista e outro, comunista/socialista (BARROS, 2014).

As nações comunistas ou socialistas faziam restrições às amplas liberdades individuais, enquanto as capitalistas não aceitavam o amplo leque de direitos sociais. Na tentativa de conferir maior efetividade às questões abordadas no texto, o conteúdo da

Declaração foi desdobrado em dois Pactos, para atender aos interesses de ambos os lados: um primeiro, acolhido pelos Estados capitalistas, o Pacto Internacional dos Direitos Civis e Políticos; e um segundo, que foi bem recepcionado pelos países de ideário socialista, o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC) (MILAGRES, 2011).

Diante desse cenário, e na esteira desses dois documentos paradigmáticos a Declaração Universal dos Direitos Humanos e o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, diversos outros instrumentos internacionais também incorporaram o direito à moradia como direito humano fundamental, avançando na sua regulamentação (OLIVEIRA, 2017).

Um desses importantes instrumentos de proteção dos direitos humanos que tratou do tema foi o Pacto de San José da Costa Rica (Convenção Americana sobre Direitos Humanos, de novembro de 1969), que determinou que: “ninguém pode ser objeto de ingerências arbitrárias ou abusivas em seu domicílio (art. 11-2)” e que “toda pessoa que se encontre legalmente no território de um Estado tem o direito de nele livremente residir (art. 22-1)” (MILAGRES, 2011, p. 93).

Além disso, avançando em relação ao tema, o Pacto de San José adotou a ideia da necessidade de cumprimento da função social da propriedade: “Artigo 21 – Direito à propriedade privada. Toda pessoa tem direito ao uso e gozo de seus bens. A lei pode subordinar esse uso e gozo ao interesse social” (MILAGRES, 2011, p. 93).

Ao permitir que a lei subordine o uso e o gozo da propriedade privada ao interesse social, o Pacto, que foi incorporado pelo sistema jurídico brasileiro, avançou no sentido de estabelecer um parâmetro coletivo, calcado na funcionalização, que é essencial para a resolução dos problemas relacionados ao direito à moradia.

Essa diretriz foi seguida nos textos constitucionais das principais nações do ocidente, que incorporaram a função social à sua teia normativa. Entretanto, a questão do direito à moradia é tão crucial para que se assegure a consecução dos demais direitos humanos, e em especial do direito à vida, que foram produzidos instrumentos específicos voltados à sua regulamentação (OLIVEIRA, 2017).

O encontro teve como principais eixos a questão da moradia adequada para todos e o desenvolvimento de assentamentos humanos sustentáveis em um mundo marcado pelo crescente processo de urbanização.

2.2 - POLÍTICA HABITACIONAL

O crescimento das cidades e da economia urbana, fenômeno que teve início com a Revolução Industrial e que permanece latente até os dias de hoje, além do progresso tecnológico e do desenvolvimento econômico, provocou um crescente processo de exclusão social, de modo que cada vez mais, diversos grupos minoritários têm sido excluídos do pleno acesso aos serviços públicos e ao crédito, e de diversos outros direitos.

A exclusão social, como regra, está atrelada a um processo de segregação territorial, na medida em que os indivíduos e grupos excluídos da economia urbana formal são forçados a viver em condições precárias nas periferias das cidades ou em áreas não urbanizadas. Nesse cenário, o acesso à terra para populações de baixa renda corresponde a um dos principais desafios da política urbana brasileira, ainda desprovida de soluções eficazes, o que tem historicamente levado a população a invadir áreas livres, públicas ou privadas, na maioria das vezes em condições inadequadas de habitabilidade (SARMENTO FILHO, 2017).

A Política Habitacional tem ganhado maior relevância nas últimas décadas em face do déficit de moradia nos centros urbanos e espaços rurais do país. A questão da habitação não pode ser colocada tão somente em relação à necessidade humana e ao déficit, entretanto, constitui-se como elemento de desigualdades sociais, fundado nas relações sociais que são consolidadas na sociedade capitalista. O problema da habitação, quando relacionado às imposições de mercado, confronta-se com a questão de cidadania. Associado a isto, deve-se colocar, para muito além do entendimento da habitação como forma de abrigo, as discussões dos cidadãos por uma condição de vida melhor na cidade, deve ter como consideração fatores essenciais como infraestrutura e serviços (PATAH, 2018).

No Brasil a política habitacional vem nos últimos anos apresentado uma certa evolução, pode-se dizer que o período entre os anos 30 a 1964 são responsáveis por um marco na história da habitação, ou seja, “trata-se do momento em que a questão habitacional é assumida pelo Estado e pela sociedade com uma questão social, dando início a ainda incipiente política habitacional no país” (SARMENTO FILHO, 2017, p. 28).

A política habitacional inicia uma fase mais eficiente nos anos 50 e 60, com um modelo de política habitacional implementado pelo Banco Nacional de Habitação – BNH, criado em 1964, que evoluiu na medida em que criou naquele período um Sistema de Financiamento Habitacional – SFH que permitia a captação de recursos específicos e subsidiados. Esse sistema compreendia a utilização de recursos do Fundo de Garantia e Tempo de Serviço - FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos – SBPE que juntos atingirão um montante

considerável em termos e investimentos habitacionais e permanecerão como fonte de financiamento das políticas habitacionais (PATAH, 2018).

A criação do Ministério das Cidades em 2003, pelo então Presidente Luiz Inácio Lula da Silva representou o reconhecimento por parte do Estado de que área urbana retrata um imenso desafio que precisava ser encarado como política de Estado. Dentre os objetivos dessa nova gestão se destacavam a garantia do acesso a moradia digna, a terra urbanizada, a água potável, ambiente saudável, programa existente de acordo com as características do déficit habitacional e infraestrutura que atinge a população de menor poder aquisitivo (PATAH, 2018).

Embora o Estado tenha reconhecido a questão da habitação com questão social e tenha empreendido medidas no sentido de enfrentar o problema, o avanço legal só faz sentido como uma prática social que qualifica o processo real de construção e reconstrução da sociedade. “Este é o processo histórico em construção que faz sentido, superando o autoritarismo fundado na imposição ante educativa, e evitando a falácia da *democratite*, fundada na irresponsabilidade coletiva” (SARMENTO FILHO, 2017, p. 29).

2.3 – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Vive-se dentro de um sistema de apropriação de riquezas, o que faz com que a propriedade represente a espinha dorsal do sistema privado. O direito de propriedade é um direito real e como tal recai diretamente sobre a coisa.

O direito de propriedade, e este compreende o direito de agir diversamente da coisa, usando, gozando ou dispondo dela: ou seja, o poder de usufruir dela. A propriedade é plena quando esses direitos se encontram reunidos em uma só pessoa. Mas o direito de propriedade é por si só uno, portanto, a plenitude é a condição normal da propriedade (BARROS, 2014).

A propriedade é excludente, uma vez que os não-proprietários têm as portas e as janelas de tais domínios fechados diretamente para si, e qualquer bem-estar que possam experimentar de propriedade alheia se deve à vontade do proprietário ou ao pagamento do preço estipulado (PATAH, 2018).

Sarmento Filho (2017), arrola alguns limites ao direito de propriedade elencados a partir da esfera civil: as relações decorrentes do direito de vizinhança (CC, arts. 1.277 a 1.281); as servidões prediais (art. 1.378 a 1.389); disposições protetoras da família, como as que impossibilitam doações do cônjuge adúltero ao seu cúmplice (art. 550); a Lei 8.245 de 18.10.1991, que só permite o direito de retomada pelo proprietário do prédio locado em casos restritos e expressos.

O Direito de Propriedade passa por uma completa metamorfose, despede-se de sua natureza absoluta, perpétua, sagrada, exclusiva e intangível para ocupar o trono que sempre foi seu, aquele que alimenta a humanidade, que partilha entre os homens as dádivas da natureza e que se incorpora ao patrimônio social dos povos (PATAH, 2018).

O Estatuto da Terra de 1964, apesar de ter sido produzido numa época em que o Brasil estava sob regime de exceção, também trouxe em seu veio o princípio da função social da terra, em diversos dispositivos. É o que se vê em seu artigo 2º, caput, quando enfatiza que “é assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionado pela sua função social, na forma prevista nesta lei” (BONAVIDES, 2013, p. 64).

A alteração não será apenas por agregar algo a mais, podendo haver mudanças, já que um bem socioambiental teve alterada a sua essência jurídica. O conceito de função social da propriedade, embora quase sempre vinculado à propriedade rural, é também atribuível à propriedade urbana. A Constituição de 1988 não faz nenhuma diferenciação entre uma e outra, para exigir dela a função social, diz, sem especificar, que a propriedade atenderá a sua função social (art. 5º, inc. XXIII) (NADER, 2010).

Em outras palavras, discute-se se a função social é uma limitação (conceituação negativa) ou uma justificação (conceituação positiva) do direito de propriedade. As consequências são diversas, pois na conceituação negativa a propriedade continua sendo garantida pelo ordenamento, enquanto na conceituação positiva não subsiste o imóvel rural sem observância da função social. Fachin (2011), entende que Constituição Federal de 1988 se filia à primeira corrente, qual seja, a conceituação negativa, haja vista que prevê a indenização nos casos de desapropriação por interesse social, incluindo aquelas destinadas à reforma agrária.

O conceito de propriedade foi, tradicionalmente, estruturado na concepção patrimonialista do Direito, identificando-se com as faculdades jurídicas conferidas ao titular do domínio, quais sejam, a de usar, gozar e dispor da coisa. Não há definição específica de propriedade privada imobiliária, estando a matéria tratada em diversos dispositivos do Código Civil. Identifica-se a propriedade privada por um critério de exclusão, pois a Constituição Federal e a legislação infraconstitucional indicam, de forma concisa, quais seriam os bens públicos, atribuindo-lhes a propriedade a cada um dos entes federativos. Para situar essa matéria, indispensável conhecer a história da formação da propriedade brasileira (NADER, 2010).

Lembre-se que, na origem, todas as terras brasileiras pertenciam ao Estado Português. Assim, sempre haverá necessidade de se demonstrar a ocorrência de um fato jurídico hábil para operar a migração da propriedade pública para o particular. Aprioristicamente, a propriedade

privada decorre do instituto das sesmarias, embora possa também se originar do instituto da legitimação de posse ou de ações de usucapião (NADER, 2010).

A propriedade, ao lado da vida, liberdade, igualdade e segurança, é um dos direitos fundamentais constantes da CF/1988. Para que haja sua proteção constitucional plena, ela deve observar a função social. Esta se baseia na ideia de que o direito coletivo deve preponderar sobre o individual. O interesse público merece ser resguardado prioritariamente. Mas a história da função social nem sempre foi assim (PAIVA, 2012).

A presença persistente de espaços deliberadamente vazios em áreas urbanas, tanto do passado quanto do presente, sinaliza a criação e manutenção consciente desses locais em vários níveis: domicílio, vizinhança e cívico. Os espaços vazios no nível do bairro e no nível urbano estavam sujeitos a múltiplas demandas e níveis de supervisão; como resultado, esse vazio publicamente disponível era flexível em seu uso, mas também potencialmente "caro" para governar (MELO, 2018).

A presença de espaços vazios em um ambiente urbano pode servir como uma rede para a compreensão da relação entre os diferentes níveis de interação urbana, desde a autonomia relativa da família que usava seus espaços próximos característicos, até as maiores imposições de autoridade por meio do design urbano na forma de ruas e praças abertas (PETERS, 2015).

A Lei Federal n. 6.766/79 determina as condições e requisitos urbanísticos com objetivo de garantir a boa qualidade do ambiente construído, bem como estabelece os requisitos básicos para os projetos de parcelamento, obras e registro, sua aprovação instituindo punições para as infrações cometidas (OLIVEIRA, 2017).

O legislador ordinário demonstrou preocupação quanto a este problema e no art. 46 da Lei 11.977, de 07.07.2009, que instituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida, trouxe que o meio ambiente ecologicamente equilibrado deve ser um dos objetivos da prática de políticas públicas que visem à regularização fundiária de assentamentos urbanos, assim:

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (BRASIL, 2021, p. 03).

A distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes ao processo de urbanização é um importante princípio contido no Estatuto da Cidade. Falamos dos benefícios que são a melhoria na qualidade de vida da população atendida, porém temos que falar do ônus, pois o ente público

pode cobrar uma taxa de contribuição de melhoria, pois entendesse que irá sofrer uma valorização. Para Oliveira (2017, p. 38),

Busca-se a garantia de que todos os cidadãos tenham acesso aos serviços, aos equipamentos urbanos e a toda e qualquer melhoria realizada pelo poder público, superando a situação atual, com concentração e investimentos em determinadas áreas da cidade, enquanto sobre outras recaem apenas o ônus.

A Contribuição de melhoria é uma espécie de Tributos. De acordo com Melo (2018, p. 25), “Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”. Ou seja, para se cobrar a contribuição de melhoria, deve estar vinculada a alguma melhoria realizada.

Motivo de diversas ações judiciais, a demarcação da zona de influência contida no Dec.-Lei 195/1967, de uma forma geral, se bem aplicada, e de modo a ser bem compreendida por todos os proprietários interessados, é um dos pontos marcantes dessa determinação legal. A omissão na demarcação da zona de influência ou o descaso com a importância que ela representa, foi um dos motivos relevantes dos litígios entre poder público e contribuintes (MELO, 2018).

Sem a devida demarcação, dúvida não resta, surge a longa *manus* da autoridade pública, com o alargamento da zona de valorização, para limites imprevisíveis, quando o arbítrio pode estar intimando os menos esclarecidos a pagar um tributo a que não deram causa. É necessário que haja um entendimento perfeito do contido no art. 3º, § 3º, do Dec.-Lei 195/1967, que permite que a contribuição de melhoria seja cobrada dos proprietários de imóveis privados situados nas áreas direta e indiretamente beneficiadas pela obra (MANSUR, 2018).

A importância que se atribui à delimitação da área a ser valorizada pela conclusão da obra acentua-se em função desse parágrafo. É imperativo para a autoridade pública executora de obras deixar delimitado o que é área direta, e sobretudo indireta, para os efeitos do Dec.-Lei 195/1967, art. 3º, § 3º. Atente-se, ainda, para o contido no seu art. 5º, I, para evitar-se conflitos de interpretação, de vez que o inc. I dispõe: “delimitação das áreas direta e indiretamente beneficiadas e a relação dos imóveis nela compreendidos” (OLIVEIRA, 2017, p. 103).

O entendimento sobre a delimitação da zona de influência atende a pontos previamente estudados pelo ente político que vai realizar a obra, e pretende valer-se do ressarcimento do custo através da contribuição de melhoria. O alargamento dessa visão de recebimento de benefícios parece-nos perigoso, pelos motivos antes salientados. Há uma visão de alargamento

que possivelmente só possa ser observada pela autoridade interessada na valorização e extensão da mesma, dentro da zona de influência (RIOS; RIOS JÚNIOR, 2010).

No entendimento de Mansur (2018), ele observa que há permissibilidade para o alargamento das zonas de influência, mas havendo uma guarda razoável e discreta proporção com a vantagem obtida. Para o autor, também é permissível uma extensão aos imóveis situados nas ruas transversais e próximas da rua principal beneficiada com pavimentação, pois elas sofrem uma influência e, de certo modo, uma valorização. Mas esse entendimento não é o mesmo aplicado pelo poder público, pois não é levado em conta e nem admitidas essas áreas como tributáveis para fins de contribuição de melhoria.

Os planos urbanísticos, em sentido amplo, “são o resultado do processo de planejamento urbanístico, caracterizando-se como o registro do conjunto consolidado de medidas que visam a objetivos determinados e fins pretendidos em termos de desenvolvimento urbano” (APPARECIDO JUNIOR, 2017, p. 41).

A atividade promovida pelo Poder Público, em parceria com a sociedade, de diagnose da situação do sítio urbano a ser planejado e de prognose sobre a evolução futura dos processos urbanísticos resulta em um instrumento chamado “Plano Urbano”, ou “Plano Urbanístico”, que terá suas disposições transformadas em comandos jurídicos por intermédio de leis e regulamentos pertinentes ao direito urbanístico (MELO, 2018).

Aponte-se, desde já, que para fins deste trabalho a diferença fundamental entre planos urbanísticos (ou planos urbanos) e projetos urbanísticos é que os primeiros consubstanciam-se em instrumentos formalmente elaborados de proposições sócio urbanísticas em parcelas do território urbanizado, enquanto os projetos urbanísticos podem ser entendidos como o conjunto de propostas destinadas à transformação ou correção de urbanização outrora implementada e à melhoria das condições ambientais, formalmente representados em instrumento próprio (APPARECIDO JUNIOR, 2017).

O plano urbanístico veicula disposições gerais e fundamentais da regulação urbanística, conforma em linhas gerais a propriedade urbanística e os instrumentos jurídico-urbanísticos aplicáveis no município, estabelece padrões e metas de desenvolvimento urbano etc.

Os projetos urbanísticos, por sua vez, atuam mais diretamente ao território, utilizando o ferramental disponibilizado pelo plano urbanístico ou dele decorrente, interferindo de forma mais aguda no processo de transformação e qualificação urbana. São elaborados a partir das informações fornecidas pelos planos urbanísticos, detalhando suas disposições de modo a dar-lhes eficácia da forma mais completa e adequada possível (APPARECIDO JUNIOR, 2017, p. 42).

Como exemplos, o plano diretor é um plano urbanístico, e a lei da operação urbana consorciada veicula um projeto urbanístico. No momento da realização do planejamento urbanístico o Poder Público detém um quadro de situações físicas, sociais e ambientais do município condicionantes das definições de destinações urbanísticas do território, que serão consolidadas no futuro plano ou projeto urbanístico. Também influenciarão nesta final conformação do plano ou projeto urbanístico o regramento jurídico já incidente e as informações colhidas e ponderadas a partir dos necessários processos de participação dos interessados (APPARECIDO JUNIOR, 2017).

Tais elementos balizarão, em termos de valor e de fato, o planejamento urbanístico a ser realizado, devendo suas as decisões técnicas e de cunho estruturante refletir a sua síntese. De fato, o respeito a tais elementos estruturantes proporcionará que o futuro plano ou projeto urbanístico possua as condições mínimas de cumprir as funções que lhe são cometidas. Haja vista o caráter eminentemente cogente da legislação urbanística, é preciso ainda apontar que o plano ou projeto urbanístico veicula posicionamentos e decisões em matéria de desenvolvimento urbano que terão intensa repercussão econômica e social no município e, a depender da importância econômica e populacional da cidade, em sua região de entorno (APPARECIDO JUNIOR, 2017).

O planejamento urbanístico, desta forma, apresenta-se com um processo técnico instrumentado, que manifesta sua utilidade na implementação de suas disposições pelas leis urbanísticas correspondentes (RIOS; RIOS JÚNIOR, 2010).

Concomitantemente a todo o exposto, de acordo com o também já solidificado, tem-se observado, já há algumas décadas, o crescimento de mazelas ligadas à segurança nas cidades brasileiras. Portanto, em que pese a questão da moradia, também o direito social à segurança guarda íntima relação com o ambiente urbano, no qual vem sendo constantemente desrespeitado (MELO, 2018).

Todavia, sob determinado e específico enfoque, pode-se também vincular alguns defeitos na segurança pública à precariedade da moradia no país, a qual gera inúmeros efeitos negativos nas cidades brasileiras. Enfim, repita-se, a questão da moradia surge como um dos principais pontos a serem abordados e enfrentados em seara urbana (BONIZZATO, 2015).

Não se nega ao poder público o direito de promover alterações necessárias ou úteis ao loteamento ainda que registrado e em nome do interesse e conveniência social. Mas, não se nega também que tais alterações podem estar desvalorizando, alterando ou prejudicando o imóvel adquirido anteriormente.

É o caso do adquirente de lote em zona fixada como essencialmente residencial e após tem-se decisão legal de se admitir indústrias ou comércio avizinhandose e causando prejuízos de conforto e comodidade para o primeiro.

A avaliação imobiliária é um processo que determina o valor econômico de um investimento imobiliário. A taxa de capitalização é uma métrica chave para avaliar uma propriedade geradora de renda. A receita operacional líquida mede a lucratividade de uma propriedade geradora de receita antes de adicionar os custos de financiamento e impostos. A avaliação deve ser entendida, portanto, como um processo de cálculo de um valor económico, estabelecido de acordo com metodologias e técnicas de avaliação que procuram construir um valor objetivo, tendo em conta as características do imóvel e as características do seu ambiente (ALMEIDA, 2018).

Nesse sentido, a incorporação de técnicas estatísticas nos estudos de avaliação facilita a seleção dos fatores mais diretamente ligados ao valor, bem como no estabelecimento de critérios de avaliação ajustados à realidade do mercado. A incidência dos aspectos espaciais que compõem o território ao nível económico, social, ambiental e urbano são decisivos na formação das rendas urbanas à medida que são internalizados nos valores imobiliários (MELO, 2018).

Nesta linha, as novas tecnologias de sistemas de informação geográfica e territorial constituem uma ferramenta primária para a análise e avaliação dos atributos urbanos, a sua disposição no território. O uso integrado de SIG (sistemas de informação geográfica) e técnicas estatísticas de análise de correlação adquirem grande eficácia na determinação do nível de interação do ambiente nos valores imobiliários, constituindo uma grande ajuda para avaliar o impacto do contexto espacial nos valores urbanos (ALMEIDA, 2018).

Por outro lado, na configuração do território em geral, intervém um grande número de agentes de natureza política, económica e social, que marcam o ritmo de crescimento da cidade e dão origem a uma caracterização específica de alguns terrenos face a outras.

Em particular, dentro de cada núcleo urbano, podem ser observadas situações diferenciais significativas e até mesmo quantificáveis economicamente entre imóveis aparentemente semelhantes, diferenças que se referem às características físicas do imóvel e à posição que ocupa na área. Neste quadro, a avaliação imobiliária constitui uma nova disciplina profissional em que se combinam diferentes técnicas e metodologias de estudo que procuram estabelecer o valor real de diferentes produtos imobiliários, especialmente os de cariz urbano (ALMEIDA, 2018).

O valor real de um bem é aquele que o quantifica econômica e objetivamente, levando em consideração o conjunto de características qualitativas e quantitativas do mesmo e do ambiente em que está inserido. Numa economia de mercado livre, o valor dos bens é fixado, pelo equilíbrio entre a oferta e a procura, sendo a exploração do mercado o procedimento mais adequado para quantificar o valor de uma propriedade, pelo que o valor da propriedade deve ser estimado. Mercado como único valor real em termos econômicos (OLIVEIRA, 2012).

Quanto maior a diferença de renda entre grupos e classes sociais, mais desiguais as condições de moradia e de acesso aos serviços públicos. O próprio governo pode fortalecer o isolamento porque prioriza o investimento nas áreas onde vivem as pessoas de renda mais alta e ignora ou simplesmente ignora as áreas onde vivem as pessoas mais pobres. No entanto, o estado pode melhorar a qualificação das áreas mais pobres e reduzir a segregação espacial, investindo em habitação e infraestrutura, transporte, segurança, educação, saúde, lazer e cultura (OLIVEIRA, 2012).

O Estado de Mato Grosso é constituído por cento e quarenta e um municípios, entre eles a cidade de Cuiabá, a capital mato-grossense. A cidade de Cuiabá, no Mato Grosso, foi fundada no século XVIII, em 1719, conforme Siqueira (2002), o processo de ocupação do território mato-grossense iniciou-se entre os séculos XVII e XVIII, pelos bandeirantes paulistas que estavam na região em busca de ouro e na captura e aprisionamento de mão-de-obra indígena. No ano de 1718 que as primeiras bandeiras de expedição partiram para reconhecimento do território na qual foram adentrando as vastas áreas do Estado de Mato Grosso que era região habitada pelos índios. O primeiro bandeirante paulista a chegar a Cuiabá foi Manoel de Campos Bicudo, entre os anos de 1673 e 1682.

Em 1940, Mato Grosso passou por um lento crescimento de contingente populacional, devido ao programa federal Marcha para o Oeste, no período de 1930 a 1950, que tinha como objetivo “iniciar o processo de integração dessa área ao território nacional, fato que pouco contribuiu para o aumento populacional na região”. Somente no final dos anos de 1950 e início de 1960, com a construção de Brasília que a região Centro-Oeste efetivamente iniciou-se seu processo de ocupação e integração no território nacional. Conforme Aquino (2009), o movimento migratório fez com que a capital de Mato Grosso crescesse de forma acelerada. O aparecimento de novas empresas no ramo de comércio de pequenas oficinas e indústrias foi aos poucos substituindo as atividades tradicionais.

As ocupações por invasão ou por grilagem na periferia com habitações simples e modestas foram aos poucos também estendendo os limites do perímetro urbano, mas é a partir do século 20, mais precisamente no início dos anos 70, que a população urbana cresceu

significativamente. Nesse período, a evolução urbana está associada com o processo de descentralização (OLIVEIRA, 2012).

No final da década de 1980 e início da década de 1990, a expansão da cidade estava relacionada a condomínios verticais e horizontais, principalmente próximos a shopping centers construídos na cidade até então (OLIVEIRA, 2012).

O Município de Cuiabá assim como outras cidades brasileiras, sofreu os impactos do processo de urbanização acelerada o que agravou a questão habitacional. As medidas adotadas pelo poder público não foram capazes de diminuir o déficit habitacional da cidade (OLIVEIRA, 2012).

2.4 – OS ASPECTOS DO BAIRRO TERRA NOVA

O bairro Terra Nova é da região administrativa de Cuiabá, no Estado de Mato Grosso, teve sua fundação no final dos anos 80, em setembro de 1989, o bairro conta com uma boa infraestrutura de lazer, moradia, transportes e educação.

Figura 1 - Mapa da região do Terra Nova.



Fonte: Oliveira (2012).

Sua obra foi executada pela Construtora Engeglobal e vendida com financiamento da Caixa Econômica Federal. Atendeu inicialmente a classe média composta principalmente por servidores públicos, aqueles que trabalhavam nos centros administrativos e políticos. O projeto

de construção da comunidade Terra Nova foi aprovado pela Prefeitura por meio de seu órgão competente e financiado pela Caixa Econômica Federal, onde estava prevista a destinação de áreas verdes e praças para a comunidade, mas nunca existiu (OLIVEIRA, 2012).

No processo de venda de um empreendimento imobiliário foram estabelecidas várias fases, de acordo com o andamento da obra. Como tal, existem momentos e valores em diferentes período de construção. As construtoras estabelecem uma tabela no lançamento do imóvel, porém, quando começam a desenvolver as atividades construtivas, esta mesma tabela sofre alterações, à medida que os imóveis se valorizam durante as várias etapas de lançamento, construção e entrega das chaves, e mesmo após a entrega (OLIVEIRA, 2012).

O condomínio Terra Nova é composto integralmente por prédios residenciais, compostos por 14 apartamentos verticais - esses apartamentos possuem entrada independente, serviço de portaria 24 horas, porteiros e vigias noturnos, e são cercados por tijolo e pedra, cada apartamentos têm sua independência.

O espaço urbano no bairro Terra nova é fragmentado porque tem diferentes tipos de usos - comercial, industrial, residencial ou expansão urbana. Porém, essas diferentes áreas se expressam por meio do chamado fluxo, ou seja, por meio do fluxo de pessoas, bens, investimentos ou tomadas de decisão. A diferenciação básica do bairro Terra Nova está nos apartamentos no item elevadores, apartamentos com elevadores possuem valores superiores aos apartamentos sem elevadores. Essa situação vem estabelecendo valores paralelos aos estabelecidos pelo governo, regidos pelas leis do mercado imobiliário, impulsionados principalmente pela excelente localização do bairro (OLIVEIRA, 2012).

O bairro conta com uma boa infraestrutura, tais como: pavimentação asfáltica, coleta de lixo, iluminação pública, escolas, rede de esgoto e/ou fossa séptica. Fica próximo ao Pantanal Shopping e ao Centro Político Administrativo do estado de Mato Grosso. Em sua proximidade estão várias instituições do governo federal. Possui quadra poliesportiva, feira livre que funciona uma vez por semana, atendendo os bairros Canjica, Bela Vista, Aclimação e Bosque da Saúde. Possui também vários quiosques que funcionam como área de lazer, localizados no centro do bairro. A venda de imóveis no bairro Terra Nova tem valores bem diferenciados na época da venda, não atendendo ao valor de mercado estabelecido pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT (OLIVEIRA, 2012).

Segundo Oliveira (2012), o bairro Terra Nova possui na época da pesquisa um valor de IPTU variando entre em 2tem um valor de mercado entre R\$ 70,00 e R\$ 200,00, como mostra na tabela 1 (tabela 1), a Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, classifica o bairro Terra Nova como sendo construções verticais do Padrão D (normal).

Tabela 1. Valor venal

Valor venal por ruas	Valor (R\$) m²
Avenida Senegal	200,00
Avenida A	200,00
Av. Vereador Juliano Costa Marques – Rua Prof. Lorivande N. Chaves, Rua J.	200,00
Loteamento Terra Nova, em toda sua extensão	70,00
Todos os demais Logradouros do Bairro não classificados anteriormente	70,00

Fonte: Oliveira (2011).

Os imóveis que estão sob influência do Pantanal Shopping, ou área de sua atuação, também tiveram essa sobrevalorização, tanto que o IPTU nos últimos anos aumentou significativamente. Vários fatores contribuem para a sobrevalorização dos imóveis, tais como: localização, proximidade com o Pantanal Shopping, proximidade com o Centro Político Administrativo, infraestrutura, grandes obras, melhorias na malha viária e saneamento (OLIVEIRA, 2012).

O capital tem exercido grande pressão na reorganização deste espaço urbano, promovendo uma superverticalização neste espaço tão pequeno, ou seja, o capital tem maximizado a produção deste espaço.

A valorização imobiliária vem causando uma nítida segregação sócio espacial, devido aos altos preços praticados pelo mercado. Além disso, a habitação vem passando por melhorias, até devido à crescente valorização que o mercado tem possibilitado, com a liberação de créditos por bancos públicos e privados com financiamentos de longo prazo e a facilidade de aquisição de materiais de construção (OLIVEIRA, 2012).

A região do bairro Terra Nova vive um momento de forte crescimento urbano. Não há outra região, na capital, que tenha mais obras do que a região Leste onde fica localizado a área de estudo, mesmo com uma sobrevalorização imobiliária. Existem compradores para estes imóveis, visto que muitos apartamentos adquiridos aguardam uma valorização, sendo que estes compradores não procuram apenas habitação, mas trata-se de um investimento financeiro através de imobiliário (OLIVEIRA, 2012).

Figura 2. Vista parcial do bairro Terra Nova.



Fonte: noticiatododia.com.br (2020).

2.4.1 – A PRAÇA DO BAIRRO TERRA NOVA

Conforme matéria publica no site da prefeitura de Cuiabá pela SUGESTÃO DE PAUTA, O prefeito de Cuiabá Emanuel Pinheiro em 30 de setembro de 2020, realizou um sonho antigo dos moradores do bairro Terra Nova, o espaço, que já era tradicionalmente utilizado pela população, foi completamente revitalizado por meio de um trabalho coordenado pelas secretarias municipais de Serviços Urbano e Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

A praça, que deveria ter sido construída pela Construtora Engglobal, nunca saiu do chão, apenas uma quadra foi construída na área central do bairro. Segundo os moradores, a construção da mesma teve apenas objetivos eleitorais por parte do prefeito Wilson Santos, que na época buscava a reeleição (OLIVEIRA, 2012).

O espaço de lazer foi constituído no Terra Nova e beneficiará cerca de 3 mil moradores da comunidade, além da população dos bairros circunvizinhos, o local conta também com pista de caminhada, iluminação de LED, bancos e lixeiras, uma academia ao ar livre e playground e recebeu também os serviços de jardinagem e paisagismo, instalação de um novo no abrigo de passageiros dos transportes coletivos, e ganhará a colocação de um ponto de taxi.

A quadra poliesportiva existente no espaço foi totalmente recuperada. A estrutura ganhou um novo alambrado, iluminação, pintura e outras melhorias que asseguram a prática de esportes como futsal, vôlei, basquete e hóquei de patins. A Avenida A também teve seu canteiro central revitalizado, recebeu uma nova iluminação e sinalização horizontal e vertical (CUIABÁ, 2020).

Figura 3. Praça no bairro Terra Nova.



Fonte: Portalmatogrosso.com.br

Figura 4. Vista da área de lazer do Bairro Terra Nova.



Fonte: cuiaba.mt.gov.br

3 - METODOLOGIA

Para a presente pesquisa foi feita uma revisão de literatura narrativa com pesquisa na rede mundial de computadores (internet) e por meio de literatura clássica. A revisão narrativa é considerada a revisão tradicional ou exploratória, onde não há a definição de critérios explícitos e a seleção dos artigos é feita de forma arbitrária, não seguindo uma sistemática, na qual o autor pode incluir documentos de acordo como seu viés, sendo assim, não há preocupação em esgotar as fontes de informação (CORDEIRO et al., 2007).

Foi realizada uma pesquisa descritiva e qualitativa. Conforme GIL, 2010 a pesquisa qualitativa possibilita uma maior liberdade teórico-metodológica, sendo que os limites de sua iniciativa são fixados pelas condições exigidas a um trabalho científico, contudo deve ter uma estrutura coerente, lógica, plausível e com o nível de objetividade suficiente para merecer a aprovação dos cientistas em um processo intersubjetivo de apreciação.

Com o aumento do número de usuários da Internet a cada ano, é crescente também a parcela da população que tem acesso a ferramentas como o e-mail, fator que proporciona aos pesquisadores um meio favorável para coletar dados, o correio eletrônico (ILIEVA; BARON; HEALEY, 2002).

Foi feito também para conhecer a opinião dos moradores um questionário fechado composto por sete perguntas (Apêndice).

A coleta dos dados foi realizada de forma eletrônica, onde foi enviado a cada morador o questionário via e-mail para que o mesmo possa responder e reenviar. Participaram da pesquisa treze moradores do Residencial Esmeralda II, que concordaram em participar da pesquisa.

4 - RESULTADOS E DISCUSSÃO

Sugeriu-se que com a construção do Shopping Pantanal haveria uma valorização dos imóveis naquela região. Entretanto, segundo Oliveira (2012), área da região leste que está localizado o bairro Terra Nova assumiu uma nova posição central após muitos anos em um estado de “dormência” no setor imobiliário. Apesar de estar próxima a pontos importantes da cidade, não possuía atrativos imobiliários e infraestrutura.

A cidade de Cuiabá possui 181 bairros, O bairro Terra Nova faz parte de um desses. Esse bairro teve sua fundação em setembro de 1989. No bairro existem duzentos e trinta e cinco estabelecimentos comerciais nos mais diversos segmentos.

Conforme Oliveira (2012), O bairro Terra Nova conta com construções, a todo são 14 condomínios fechados, com nomes de pedras, exceto o Residencial Pérola, com portarias independentes, sendo que cada condomínio tem seu próprio regimento.

No ano de 2019 se deu o início da modernização da praça localizada no bairro aonde foi criado, espaço para as crianças, uma academia popular, e a reforma da quadra de esporte, contemplando o futsal e hóquei com patins.

Cabe destacar ainda que no complexo existem a praça de alimentação com vários quiosques oferecendo vários tipos de refeição.

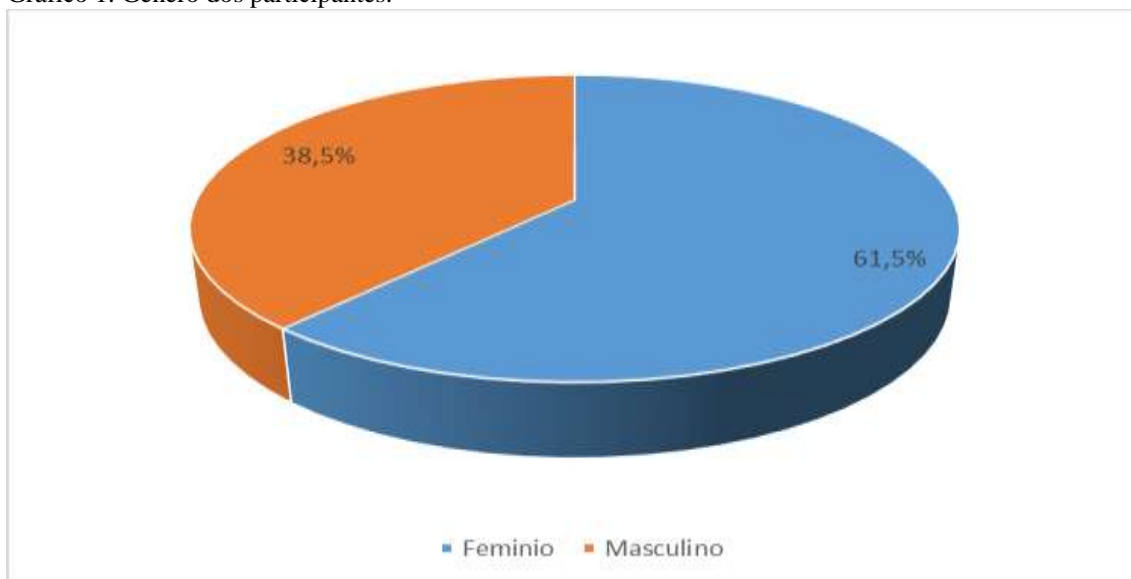
A teoria do comportamento do consumidor, segundo Pindyck; Rubinfeld (2002), relata como os consumidores utilizam suas finanças entre diversos bens e serviços, buscando elevar ao máximo a sua qualidade vida.

Os autores apontam ainda, que com o objetivo de esclarecer e explicar de maneira sólida e de maneira simples as complexas decisões do consumidor, algumas eventualidades podem ser elaboradas em relação ao comportamento, para se conseguir algum tipo de prognóstico de suas decisões, assim sendo, possibilitando a associação de resultados e deduções e a extensão das decisões individuais às decisões coletivas da sociedade.

Essa pesquisa constitui-se de informações a partir da metodologia utilizada. Diante disso apresenta-se os resultados e discussão da pesquisa.

O gráfico 1 mostra os participantes da pesquisa em termos de gênero. As pessoas que responderam foram de ambos os sexos. Todos maiores de idade.

Gráfico 1. Gênero dos participantes.

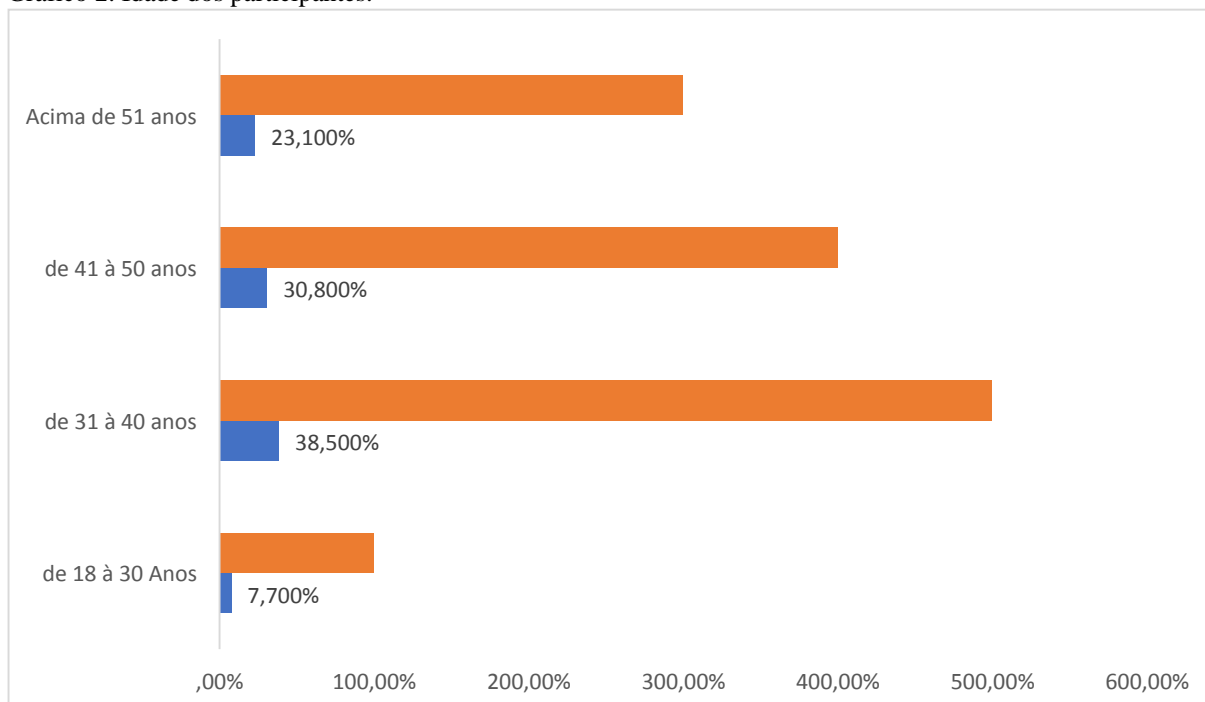


Fonte: Autora da pesquisa

A questão verificou o gênero dos participantes, e conforme gráfico acima pode-se ver que 38,5 % dos participantes são do gênero masculino e 61,5% do gênero feminino, define tempo de moradia e interesse no crescimento do bairro, bem como o interesse em investir nesse crescimento.

O gráfico 2 relata a faixa etária dos participantes.

Gráfico 2. Idade dos participantes.



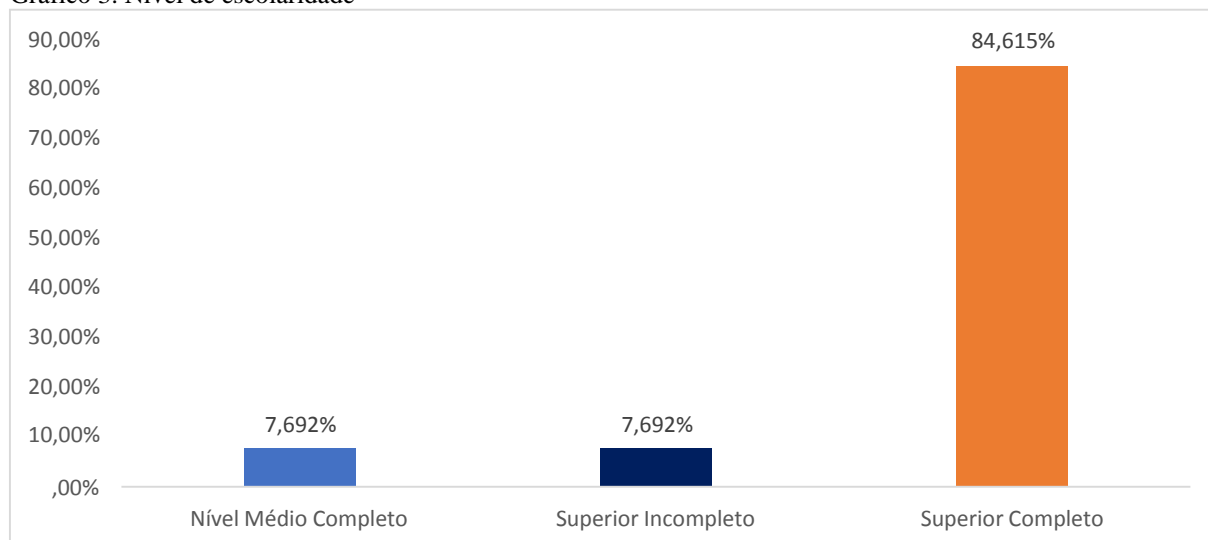
Fonte: Autora da pesquisa.

Em termos gerais o gráfico 2 apresenta a faixa etária dos participantes da pesquisa. Essa informa que 30,8% dos participantes estão na faixa etária entre 31 a 40 anos de idade, 30,8%

tem entre 41 a 50 anos de idade, 23,1% tem acima de 51 anos enquanto que 7,7% tem entre 18 a 30 anos de idade.

O gráfico 3 o nível de escolaridade dos participantes dessa pesquisa.

Gráfico 3. Nível de escolaridade

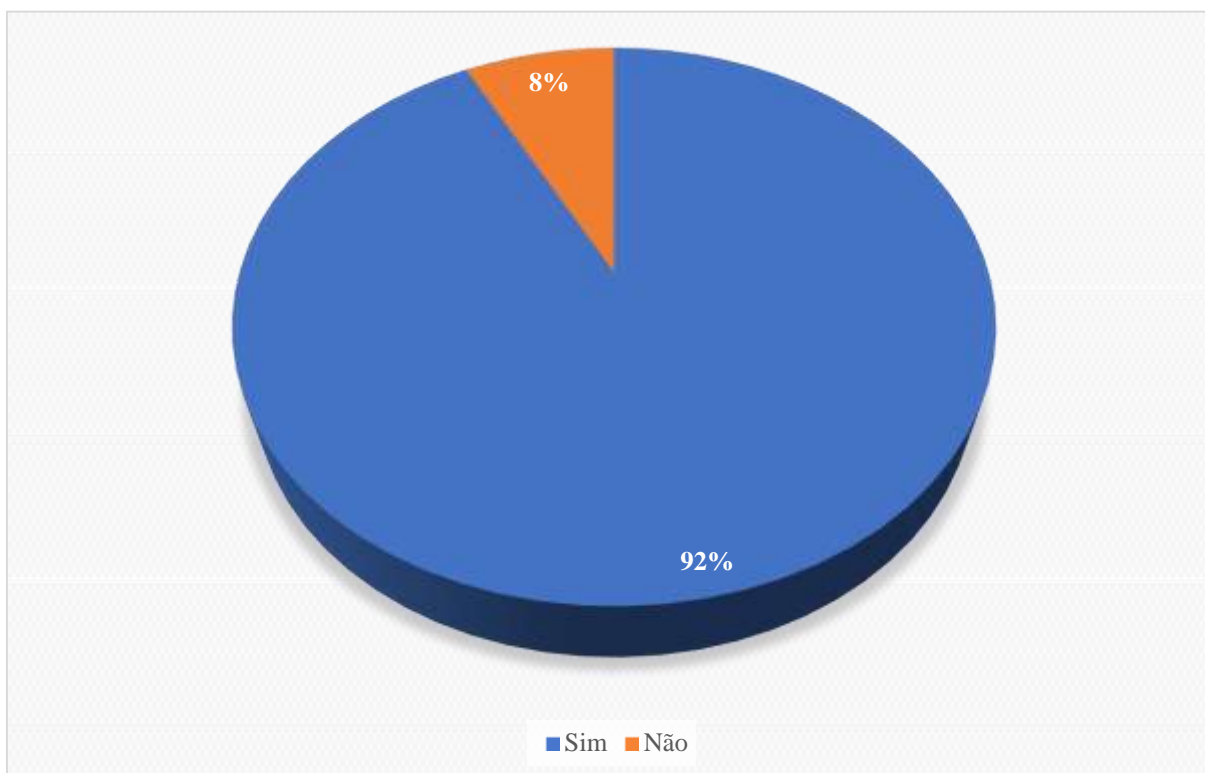


Fonte: Autora da pesquisa.

Conforme o gráfico 3, pode-se observar que 84,6% dos moradores possuem o nível superior, enquanto 7,7% possuem somente o médio completo ou superior incompleto.

O Gráfico 4 mostra a percepção que os participantes tem sobre a valorização do imóvel após a revitalização da praça.

Gráfico 4. Você acredita que o seu imóvel sofreu valorização para venda/aluguel com a reforma/melhoria da praça do bairro Terra Nova?

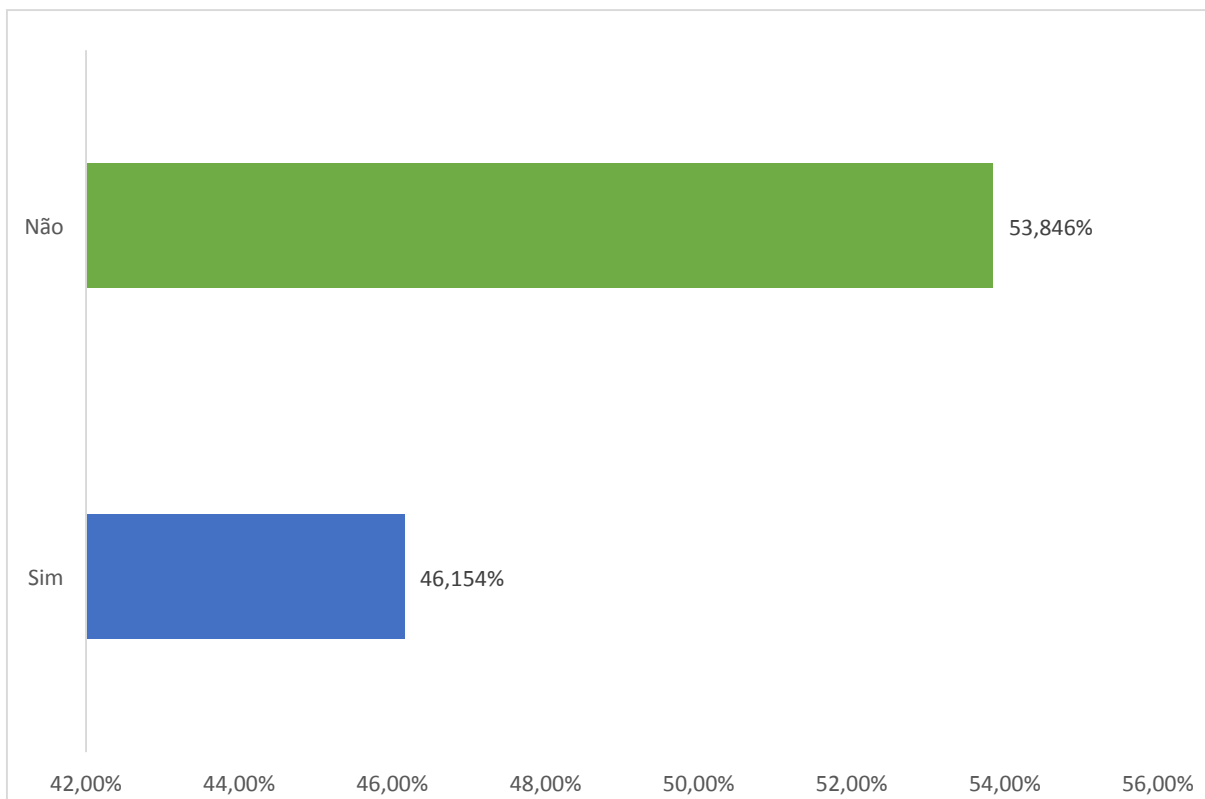


Fonte: Autora da pesquisa (2021).

Em relação a acreditar que o imóvel sofreu valorização para venda/aluguel com a reforma/melhoria da praça do bairro Terra Nova, 92% dos entrevistados apontaram que sim, já 8% relataram que não.

O Gráfico 5 mostra o interesse do participante na contribuição financeira para a manutenção praça.

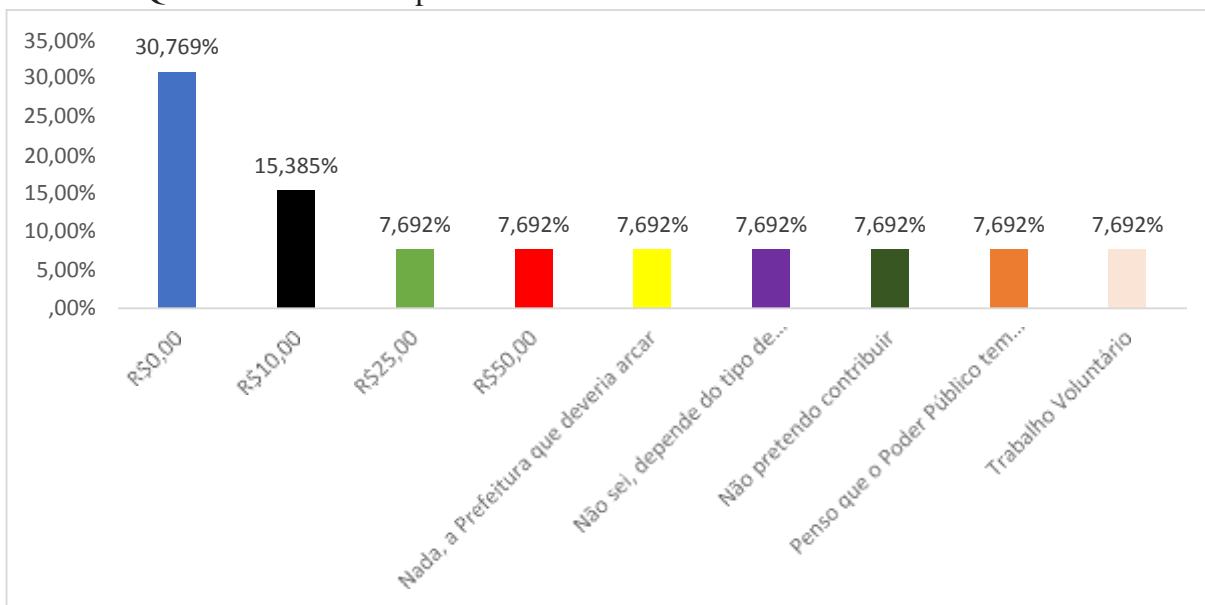
Gráfico 5. Você estaria disposto a contribuir para manutenção e melhorias da praça?



Fonte: Autora da pesquisa.

Questionados acerca de estarem dispostos a contribuir para manutenção e melhorias da praça, 53,8% relataram que não enquanto que 46,2% dos participantes apontaram que sim.

Gráfico 6. Qual valor estaria disposto a contribuir?

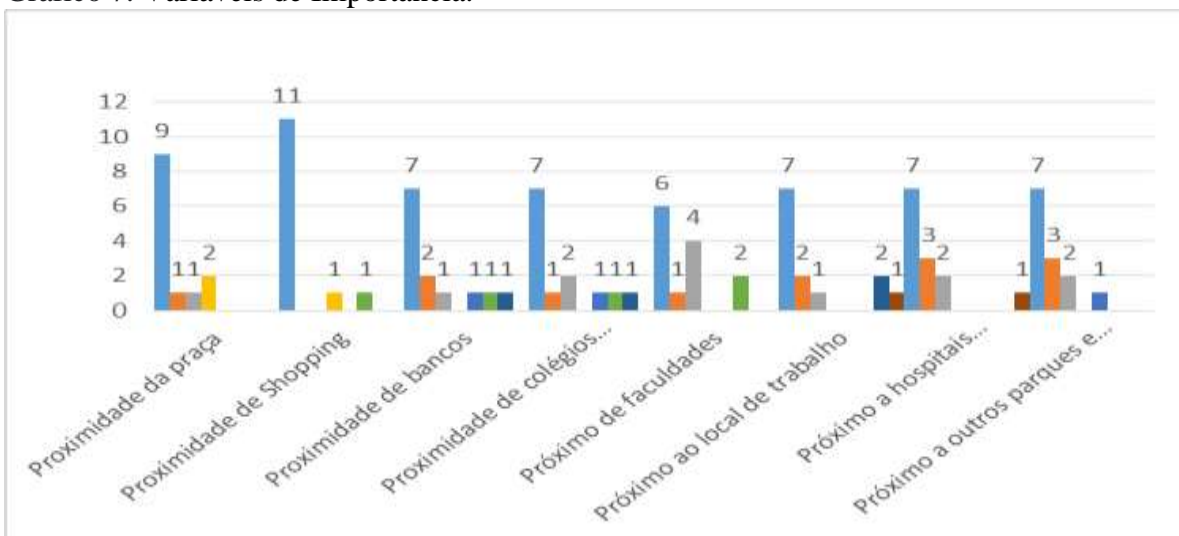


Fonte: Autora da pesquisa.

Questionados acerca de qual valor estariam dispostos a contribuir para manutenção e melhorias da praça, 30,8% relatam não aceitariam fazer qualquer contribuição, 15,4% relataram que contribuiriam com R\$ 10,00 (dez reais), enquanto 7,7% apontaram igualmente R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) e R\$ 50,00 (cinquenta reais), e ainda alguns apontaram que não sabiam, dependendo do tipo de melhoria.

O Gráfico 7, Refere-se a importância que as pessoas levam em consideração no momento da comprar ou aluguel de um imóvel no Bairro Terra Nova.

Gráfico 7. Variáveis de Importância.



Fonte: Autora da pesquisa.

Tabela 2. Pontos relevantes a valorização do imóvel

Pontos relevantes a valorização do imóvel	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
Proximidade da praça	9	1	1	2				
Proximidade de Shopping	11			1		1		
Proximidade de bancos	7	2	1		1	1	1	
Proximidade de colégios (partic. E pub)	7	1	2		1	1	1	
Próximo de faculdades	6	1	4			2		
Próximo ao local de trabalho	7	2	1				2	1
Próximo a hospitais (públicos ou privados)	7	3	2					1
Próximo a outros parques e áreas verdes.	7	3	2		1			

Conforme os dados da tabela acima, verifica-se que na proximidade da praça 9 participantes, avaliam em 1° lugar como importante na decisão para compra ou aluguel do imóvel enquanto o restante avaliaram irrelevantes. Na proximidade do Shopping 11 participantes avaliaram em 1° lugar como importante na decisão para compra ou aluguel do imóvel enquanto o restante avaliou irrelevantes.

Na proximidade dos bancos 7 participantes avaliaram em 1° lugar como importante na decisão para compra ou aluguel do imóvel enquanto o restante avaliou irrelevantes. Nas proximidades do Colégio 7 participantes avaliaram em 1° lugar como importante na decisão para compra ou aluguel do imóvel enquanto o restante avaliou irrelevantes.

Na proximidade de Faculdades 6 participantes avaliaram em 1° lugar como importante na decisão para compra ou aluguel do imóvel enquanto o restante avaliou irrelevantes. Na proximidade do local de trabalho 7 participantes avaliaram em 1° lugar como importante na decisão para compra ou aluguel do imóvel enquanto o restante avaliou irrelevantes.

Na proximidade de Hospitais 7 participantes avaliaram em 1° lugar como importante na decisão para compra ou aluguel do imóvel enquanto o restante avaliou irrelevantes.

Na proximidade de outros parque e áreas verdes 7 participantes avaliaram em 1° lugar como importante na decisão para compra ou aluguel do imóvel enquanto o restante avaliou irrelevantes.

Verifica-se que após a reforma realizada na praça do bairro Terra Nova, os imóveis mostram uma valorização com as benfeitorias realizadas onde proporcionaram uma qualidade de vida melhor aos moradores.

CONCLUSÃO

A moradia desempenha um papel de fundamental de importância na vida de cada indivíduo na sociedade, é um direito de caráter universal, indivisível e interdependente, inter-relacionado com os demais direitos.

A avaliação imobiliária procura discernir o valor de um determinado imóvel, geralmente constituído por terreno, edifício ou propriedade (terreno e edificação), a partir da análise dos elementos que lhe são próprios e que podem afetar mais diretamente o seu valor. Requer um conhecimento preciso dos parâmetros construtivos e qualitativos do edifício, bem como dos fatores relacionados com a sua localização e situação urbana, entre outros aspectos, que caracterizam a área em que se insere.

No que se refere às principais consequências observadas, destaca-se a fragmentação do espaço urbano produzido, tornando o local desigual na distribuição dos grupos sociais, com a reprodução das desigualdades sociais. Assim, é importante ressaltar que a segregação deve ser enfrentada com políticas de intervenção em uma perspectiva integral, articulando as dimensões social e urbana. As políticas públicas devem ser de inclusão urbana e combate à exclusão social em seus diversos níveis e dimensões.

Ao longo do tempo, a Prefeitura de Cuiabá estudou um método de revitalização de melhorias da praça do bairro Terra Nova, em prol da comunidade para valorização dos imóveis locais. Após a conclusão da reforma da praça em 2019, a comunidade ficou satisfeito com o trabalho realizado pela Prefeitura de Cuiabá, em consideração da valorização, reconhecimento do bairro e pelo bem estar das pessoas com esporte e lazer.

Em sequência aos estudos pesquisados, realizados e apresentados neste trabalho constata-se que a revitalização da praça foi um ponto fundamental para a valorização do imóvel do Terra Nova.

A pesquisa buscou responder a seguinte questão: Pode-se afirmar que os imóveis foram valorizados em decorrência das melhorias empreendidas pela Prefeitura a partir da reforma e ampliação da praça do bairro?

Essa pergunta teve como base a aplicação dos seguintes objetivos investigar se os moradores perceberam uma valorização imobiliária do bairro Terra Nova, na Cidade de Cuiabá/MT, após a reforma/ampliação da praça do bairro, estudar sobre o problema de moradia, caracterizar a política habitacional e abordar sobre as características do bairro Terra Nova e sua

valorização imobiliária, cuja metodologia utilizada foi uma revisão de literatura e uma pesquisa com os moradores em modelo de questionário uma suposição foi feita, onde o bairro Terra Nova sofreu uma intensa transformação social e de cunho econômico a partir da reforma e ampliação da sua praça edificada desde sua criação.

E diante dos resultados e das discussões apresentadas pode-se afirmar que os imóveis tiveram uma apreciação na sua valorização a partir da pesquisa realizada. A praça proveu uma socialização em seus moradores e nas adjacentes. Portanto, não somente valorizando os imóveis, mas contribuindo com a melhor qualidade de vida dos seus habitantes.

REFERÊNCIAS

APPARECIDO JUNIOR, José Antonio. **Direito Urbanístico Aplicado**. Curitiba: Juruá, 2017.

AQUINO, Adejá de. Habitação Popular. **A penúria da moradia na periferia urbana**. Notas sobre regularização fundiária. Cuiabá: Ed UFMT, 2009.

AZEVÊDO, Pedro Pontes de. **Usucapião da Propriedade Possível em Terras Públicas**. Curitiba: Juruá, 2016.

BARROS, Felipe Maciel Pinheiro. **Regularização Fundiária & Direito à Moradia - Instrumentos Jurídicos e o Papel dos Municípios**. Curitiba: Juruá, 2014.

BONAVIDES, Paulo. **Do Estado Liberal ao Estado Social**. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

BONIZZATO, Luigi. **Propriedade Urbana Privada & Direitos Sociais**. 2 ed. Curitiba: Juruá, 2015.

CORDEIRO, Alexander Magno et al. Revisão sistemática: uma revisão narrativa. **Rev. Col. Bras. Cir**, v. 34, n. 6, p. 428-431, 2007

CUIABÁ, Prefeitura Municipal de. **Sugestão de pauta - Bairro Terra Nova ganha novo espaço de lazer**. Disponível em: <https://www.cuiaba.mt.gov.br/servicos-urbanos/sugestao-de-pauta-bairro-terra-nova-ganha-novo-espaco-de-lazer/21236>. Acesso em: 18 out. 2021.

FACHIN, Luiz Edson. **Conceituação do direito de propriedade**. Doutrinas Essenciais de Direitos Humanos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2010.

ILIEVA, J.; BARON, S.; HEALEY, N. M. Online surveys in marketing research: pros and cons. **International Journal of Marketing Research**, 2002.

MANSUR, Mansur Theóphilo. **Contribuição de Melhoria**. Curitiba: Juruá, 2018.

MELO, José Eduardo Soares. **Contribuições Sociais no Sistema Tributário**. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Direito à moradia**. São Paulo: Atlas, 2011.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

OLIVEIRA, Flávia Bernardes de. **Direito à Moradia sobre Áreas Ocupadas**. Curitiba: Juruá, 2017.

OLIVEIRA, Marcia Borges. **As transformações urbanas, econômicas e sociais no entorno do pantanal shopping, nos bairros Jardim Aclimação, Bosque da Saúde, Terra Nova, Canjica e Bela Vista 2012**. Disponível em: https://ri.ufmt.br/bitstream/1/834/1/DISS_2012_Marcia%20Borges%20Oliveira.pdf. Acesso em: 09 set. 2021.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Regularização Fundiária de Interesse Social**. São Paulo: IRIB, 2012.

PASSARELLI; Luciano Lopes; MELO, Marcelo Augusto Santana de. Direito de propriedade. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 34, jan./jun., 2011.

PATAH, Priscila Alves. **Direito Registral**. Curitiba: Juruá, 2018.

PETERS, Edson Luiz; et al. **Manual de Direito Ambiental**. Curitiba: Juruá, 2015.

PINDYCK, Robert S.; RUBEINFELD, Daniel L. **Microeconomia**. 5 ed. Trad. Professor Eleutério Prado. São Paulo: Prentice Hall, 2002.

RIOS, Arthur; RIOS JÚNIOR, Arthur. **Manual de Direito Imobiliário**. 4 ed. Revista e Atualizada. Curitiba: Juruá, 2010.

ROLNICK, Raquel. **Solo urbano e habitação de interesse social: a questão fundiária na política habitacional e urbana do país**. São Paulo, 2009.

SIQUEIRA, Elizabeth Madureira. **História de Mato Grosso: Da ancestralidade aos dias atuais**. Cuiabá: Entrelinhas, 2002.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse: Um confronto em torno da função social**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

VASCONCELOS FILHO, João Manoel de. **O direito à moradia e o discurso de implantação de políticas públicas habitacionais na perspectiva de construção de cidades saudáveis e democráticas: reflexões sobre Araguaína-TO.** Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/15964/1/Joao%20Manoel.pdf>. Acesso em: 09 set. 2021.

ALMEIDA, Marcelo Cavalcanti. **Contabilidade de Intermediárias em IRFS e CPC.** 2. Ed. São Paulo: Atlas, 2018.

APÊNDICE – A**QUESTIONÁRIO APLICADO AOS MORADORES**

1. Gênero do entrevistado

Feminino () Masculino ()

2. Idade do entrevistado

de 18 à 30 Anos ()

de 31 à 40 anos ()

de 41 à 50 anos ()

Acima de 51 anos ()

3. Nível de Escolaridade

Nível Médio Completo ()

Superior Incompleto ()

Superior Completo ()

4. Você acredita que o seu imóvel sofreu valorização para venda/aluguel com a reforma/melhoria da praça do bairro Terra Nova.

a) Sim

b) Não

5. Você estaria disposto a contribuir para manutenção e melhorias da praça?

a) Sim

b) Não

6. Qual o valor estaria disposto a contribuir?

7- Pontos relevantes a valorização imobiliária no momento da compra ou aluguel do imóvel do bairro Terra Nova.

