

# Cidades do Agronegócio: Expansão Mercantilizada e Reconfigurações Socioespaciais

## Cities of Agribusiness: Marketised Expansion and Socio-Spatial Reconfigurations

Aline Benso \*, Ricardo Rippel \*\*

\* Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE), alinebenso85@gmail.com

\*\* Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE), ricardorippel@yahoo.com.br

<http://dx.doi.org/10.5380/raega.v65i1.101012>

### Resumo

A atuação articulada de agentes públicos, privados e fundiários, em conexão com o avanço do agronegócio no Brasil, tem desencadeado profundas transformações nas cidades médias inseridas em regiões de especialização agroindustrial. Nesse contexto, o artigo tem por objetivo analisar a expansão urbana recente nos municípios de Ijuí, Santa Rosa e Santo Ângelo, no Rio Grande do Sul. Para isso, adota-se uma abordagem qualitativa e descritivo-explicativa, baseada em análise documental de legislações e planos diretores, levantamento de dados secundários sobre demografia, economia e uso da terra, e 16 entrevistas semiestruturadas com representantes do Estado, do mercado imobiliário e da sociedade civil. Os resultados, examinados sob uma perspectiva socioespacial crítica, mostram que o dinamismo econômico do agronegócio direciona estratégias de agentes públicos e privados na conversão de áreas rurais em zonas urbanizáveis, intensificando a expansão seletiva do perímetro urbano e estimulando empreendimentos de médio e alto padrão associados à valorização fundiária. Conclui-se que essa articulação reforça a captura do planejamento urbano por interesses econômicos, contribuindo para a produção de uma urbanização seletiva e desigual nas cidades médias analisadas.

### Palavras-chave:

Estudos regionais, Planejamento urbano, Estudos urbanos, Agricultura.

### Abstract

The coordinated action of public, private, and landholding agents, in connection with the expansion of agribusiness in Brazil, has triggered profound transformations in medium-sized cities located in regions of agro-industrial specialization. In this context, the article aims to analyze the recent urban expansion in the municipalities of Ijuí, Santa Rosa, and Santo Ângelo, in the state of Rio Grande do Sul. To this end, it adopts a qualitative and descriptive-explanatory approach, based on documentary analysis of legislation and master plans, the collection of secondary data on demography, economy, and land use, and 16 semi-structured interviews with representatives of the state, the real-estate market, and civil society. The results, examined from a critical socio-spatial perspective, show that

the economic dynamism of agribusiness guides the strategies of public and private agents in the conversion of rural areas into urbanizable zones, intensifying the selective expansion of the urban perimeter and stimulating medium- and high-standard developments associated with land valorization. It is concluded that this articulation reinforces the capture of urban planning by economic interests, contributing to the production of selective and unequal urbanization in the medium-sized cities analyzed.

**Keywords:**

Regional studies, Urban planning, Urban studies, Agriculture.

## I. INTRODUÇÃO

O espaço urbano resulta de uma construção social que reflete a intervenção de diferentes agentes, como incorporadores imobiliários, proprietários fundiários, investidores, o Estado e setores da sociedade civil, cujas ações são orientadas por interesses frequentemente conflitivos (Carlos, 2024; Corrêa, 1986, 2022; Lefebvre, 2011). Adicionalmente, a perspectiva crítica relacional nos permite interpretá-lo por meio de seus processos históricos de desigualdade que moldam quem tem acesso à terra, à moradia e à centralidade urbana. Assim, a atuação do Estado se manifesta através de uma governança seletiva e de exclusões, mas também como território de insurgências cotidianas, onde grupos subalternizados constroem formas de permanência, ocupação e reivindicação de direitos (Roy, 2023).

Nesse sentido, desigualdades urbanas são entendidas como resultado da interação dinâmica entre governança, comunidade e indivíduos ao longo do espaço e do tempo (Nelson et al., 2023) e se revelam através da fragmentação, ou divisão do tecido urbano por comunidades muradas e fechadas (Ntcana et al., 2023). A elite, nesse contexto, desempenha um papel sistêmico, capturando instituições municipais como leis de zoneamento e códigos de construção, mantendo as geografias do privilégio (Lauerman, 2024).

Em um panorama internacional, essas dinâmicas de urbanização configuram-se como uma das tendências definidoras do século XXI, que impulsionam o crescimento econômico, mas também geram intensa competição por recursos essenciais, como terra e mão de obra (Dong; Schaefer, 2025; Jiang et al., 2022; Lee et al., 2023).

A expansão urbana, especialmente no Sul Global, é associada ao aumento da vulnerabilidade socioeconômica nas áreas circundantes, afetando particularmente aqueles sem ou com direitos de posse e arrendamento de terra frágeis. Esse crescimento urbano, que se alimenta da extração de recursos e capital das regiões de *hinterland*, impulsiona as dinâmicas de competição que são centrais para a reestruturação dos sistemas alimentares globais (Santi, 2025).

Em contextos de rápido crescimento, a expansão das cidades leva à conversão de terras agrícolas em áreas construídas (Santi, 2025) atuando até mesmo como um mecanismo para a industrialização agrícola, como no Reino Unido, onde a pressão urbana levou as fazendas menores a diminuir de tamanho ou saírem do setor, enquanto as fazendas maiores e mais eficientes conseguem se expandir (Santi, 2025).

No caso brasileiro, a despeito dos avanços institucionais do ordenamento jurídico-urbanístico, como o Estatuto da Cidade (Brasil, 2001) e o capítulo dedicado à política urbana da Constituição Federal de 1988, que estabelecem a função social da propriedade como princípio fundamental, sua efetivação enfrenta a força do mercado imobiliário e a omissão ou conivência do poder público (Maricato, 2011; 2015). Isso ocorre na medida em que intervenções do poder público na malha urbana, como investimentos e mudanças nas normas legais, impulsionam a valorização imobiliária que é capturada por incorporadoras e representantes do setor imobiliário (Nobre, 2023; Barcela, 2024).

A incongruência entre o arcabouço normativo e a prática urbana evidencia a necessidade de compreender os processos que determinam a apropriação e a transformação do espaço urbano em diferentes escalas, a fim de revelar as contradições do planejamento urbano e suas implicações para a justiça espacial (Godoy et al., 2025; Ferrara et al., 2019).

Ainda que esses municípios procedam à revisão periódica de seus instrumentos de planejamento urbano e contem com conselhos municipais, observa-se que redefinições das zonas de uso e ocupação, bem como investimentos em infraestrutura, têm promovido a valorização seletiva do solo, privilegiando determinados setores sociais e econômicos em desfavor dos interesses coletivos. A especulação imobiliária, intensificada pela expectativa de crescimento urbano, cerceia o direito à moradia para grupos de menor renda, acentuando as desigualdades socioespaciais (Follmann, 2022; Granero Melo et al., 2020; Ioris, 2018).

Reconhece-se que esses territórios, tradicionalmente associados à dinâmica rural, vêm experimentando processos complexos de reestruturação urbana, impulsionados por fluxos econômicos, reconfigurações demográficas e estratégias de valorização fundiária que tensionam a produção do espaço urbano (Duarte Cardoso et al., 2024; Ribeiro; Ferreira de Lima, 2025). A expansão de empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão vem se alastrando por cidades médias em regiões estratégicas para o agronegócio, configurando uma nova etapa do modelo de urbanização mercantilizada (Ribeiro; Ferreira de Lima, 2025; Peres et al., 2025).

Inscrito nesse panorama, o presente estudo examina a produção do espaço urbano em cidades médias do Noroeste do Rio Grande do Sul, a partir do estudo de caso dos municípios de Ijuí, Santa Rosa e Santo Ângelo (RS). Com população inferior a 100 mil habitantes cada (IBGE, 2022), tais municípios exercem função de

centralidade regional, articulando fluxos econômicos e sociais entre pequenas cidades, áreas rurais e a metrópole de Porto Alegre (Silveira, 2018).

Com base nessas premissas, o trabalho expõe, a seguir, procedimentos metodológicos e *locus* empírico; agentes, estratégias e conflitos na produção do espaço urbano; e, por fim, processos e dinâmicas da produção do espaço em cidades médias inseridas na dinâmica do agronegócio.

## II. MATERIAIS E MÉTODOS

Esta pesquisa adota uma abordagem qualitativa, de caráter descritivo e explicativo, estruturada como estudo de caso comparativo envolvendo os municípios de Ijuí, Santa Rosa e Santo Ângelo (RS), com foco analítico no período compreendido entre 2020 e 2023 (Gil, 2023).

Analisou-se o arcabouço jurídico-urbanístico vigente nos três municípios, considerando tanto normas federais quanto legislações locais que orientam a gestão territorial. No âmbito federal, foram examinados a Constituição Federal de 1988, especialmente o artigo 182, e o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabelece as diretrizes gerais da política urbana. Em Ijuí, a análise documental incluiu a Lei Complementar nº 6.929/2020, que regulamenta o Conselho Municipal do Plano Diretor; a Lei Complementar nº 7.053/2021, que reclassifica zonas urbanas estratégicas; e o Decreto nº 6.668/2019, referente à aprovação do loteamento Alameda das Flores. Em Santa Rosa, foram considerados a Lei Complementar nº 118/2017, que institui o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, e o Plano Diretor de 2020, com destaque para o artigo 90, que delimita 67,84 km<sup>2</sup> de áreas de expansão urbana. Em Santo Ângelo, integrou-se à análise a Lei nº 4.374/2020, que regulariza 133,5163 hectares na Linha Picadinha para implantação do Residencial Rancho, além do ato de criação do Conselho Municipal do Patrimônio Arqueológico, Histórico e Cultural (COMPAHC, 2009).

Complementarmente, foram realizadas 16 entrevistas semiestruturadas com representantes do Estado, do mercado imobiliário e da sociedade civil (Guazi, 2021). Como a pesquisa envolve seres humanos, o projeto foi submetido ao Comitê de Ética na Pesquisa, e obteve aprovação conforme parecer 5.468.369 de 14 de junho de 2022, CAAE 58559822.6.0000.5350.

A análise dos dados foi orientada por uma perspectiva socioespacial crítica, sustentada nos referenciais de Corrêa (1986; 2022), Maricato (2011) e Santos (2000), possibilitando compreender de que maneira os diferentes agentes, suas estratégias e interesses econômicos contribuem para a produção desigual do espaço urbano e para as dinâmicas de segregação e valorização territorial.



Nessa categoria agregada incluem-se áreas efetivamente utilizadas para atividades agrícolas ou pecuárias, remanescentes de vegetação nativa, Áreas de Preservação Permanente, reservas legais, porções improdutivas, corpos d'água inseridos no perímetro da propriedade e estruturas de apoio, como sede, vias internas e edificações rurais.

Tais indicadores sinalizam a estrutura agrária da economia regional, sustentada principalmente pela produção agrícola e pela presença de pequenos e médios produtores. Cumpre ressaltar que em 2022, através da Lei Federal 14.349, Santa Rosa foi oficialmente reconhecida como o berço nacional da Soja, sendo o seu cultivo o elemento propulsor das cadeias industriais, de serviços e do setor primário (SEBRAE, 2022).

No setor agropecuário, Ijuí se destaca pela produção de soja em grão, com valor estimado superior a R\$ 125 milhões, consolidando-se como um polo relevante na cadeia produtiva de *commodities* de alto valor agregado. Segundo o Censo Agropecuário do IBGE (2017), o município lidera o ranking estadual em número de estabelecimentos rurais. Já em Santa Rosa e Santo Ângelo, o trigo em grão representa o item agrícola de maior valor, o que demonstra uma base produtiva menos voltada à exportação e, possivelmente, de menor rentabilidade. Por outro lado, Santa Rosa e Santo Ângelo se sobressaem na suinocultura, enquanto Ijuí apresenta destaque na produção de ovos e carne de frango. Juntos, esses municípios cumprem papel estratégico no abastecimento regional de proteínas para o consumo humano (IBGE, 2017).

No contexto socioeconômico do agronegócio, as dinâmicas demográficas apontam para o esvaziamento populacional dos municípios de menor porte, em contraposição à crescente concentração demográfica em Ijuí, Santa Rosa e Santo Ângelo, o que favorece a implementação de projetos de expansão urbana, pautados no interesse de transformar áreas rurais em zonas urbanas, promovendo, assim, a valorização fundiária por meio da requalificação dos usos da terra (Lima; Silveira, 2018).

No contexto do agronegócio, as dinâmicas urbanas são marcadamente influenciadas pelos ciclos de safra, períodos nos quais as atividades econômicas geram maior fluxo de investimentos em cidades com maior potencial de crescimento (Bezerra; Elias, 2011; Andrade; Raihner, 2023).

Com o objetivo de captar percepções, valores e estratégias dos agentes concretos frente aos conflitos urbanos contemporâneos, foram realizadas 16 entrevistas semiestruturadas com agentes diretamente inseridos nos processos de planejamento e transformação urbana, selecionados com base na tipologia de proposta por Corrêa (1986).

Entre os agentes, destacam-se, o Estado, responsável por políticas públicas, investimentos em infraestrutura e regulação do uso do solo; os proprietários fundiários, que controlam a terra e buscam valorizá-

la por meio da urbanização; os promotores imobiliários, que transformam o solo urbano em mercadoria; o setor industrial e comercial, interessado em localizar-se em áreas estratégicas; e os grupos sociais excluídos, que, em condições de vulnerabilidade, produzem formas próprias de ocupação e resistência (Lui; Cymbalista, 2022; Winckler, 2021; Miranda Neto, 2022).

O Quadro 1 apresenta os perfis dos entrevistados, organizados conforme sua vinculação institucional e papel na produção do espaço urbano. Foram ouvidos representantes do Estado, do mercado imobiliário e da sociedade civil, além de profissionais técnicos, totalizando 16 entrevistas.

Quadro 1 – Caracterização dos Entrevistados e Códigos de Identificação

	Setor Representado	Código
01	Governamental	Ijuí_Governamental
02	Governamental	SR_Governamental
03	Governamental	SA_Governamental
04	Agente Imobiliário	Ijuí_Agente Imobiliário
05	Agente Imobiliário	SR_Agente Imobiliário
06	Agente Imobiliário	SA_Agente Imobiliário
07	Cidadão	Ijuí_Sociedade Civil
08	Cidadão	Ijuí_Sociedade Civil 2
09	Cidadão	Ijuí_Sociedade Civil 3
10	Cidadão	SA_Sociedade Civil
11	Cidadão	SA_Sociedade Civil 2
12	Cidadão	SR_Sociedade Civil
13	Cidadão	SR_Sociedade Civil 2
14	Arquitetura	Ijuí_Arquiteto
15	Arquitetura	SA_Arquiteto
16	Arquitetura	SR_Arquiteto

Fonte: Dados da pesquisa

Mapear agentes e estratégias, argumenta Maricato (2011), é fundamental para compreender os mecanismos de produção desigual do espaço (Amarin et al., 2025). Por isso, a seguir, este estudo detalha os perfis dos agentes envolvidos, suas práticas e os conflitos decorrentes, a fim de compreender como interesses diversos e, por vezes, conflitantes moldam as transformações urbanas e as desigualdades socioespaciais na região.

### III. RESULTADOS E DISCUSSÃO

#### Agentes Sociais Concretos e a Produção do Espaço Urbano a partir dos Conselhos Municipais

Para compreender como se produz o espaço urbano em cidades médias do Noroeste do Rio Grande do Sul, é necessário examinar os conselhos vinculados aos Planos Diretores, considerando sua organização interna, os procedimentos de tomada de decisão e a composição de seus membros e entidades representadas. Esses elementos permitem identificar a atuação dos agentes sociais envolvidos na formalização do planejamento urbano e, como será aprofundado no segundo bloco de análise, entender de que modo as deliberações desses conselhos se convertem em transformações urbanísticas concretas.

Além disso, será apresentado como essas transformações são atravessadas pela dinâmica econômica regional, especialmente pelo agronegócio, cuja capacidade de geração de excedentes financeiros influencia diretamente os processos de valorização fundiária e de expansão urbana nos municípios estudados.

Tanto em Ijuí, quanto em Santa Rosa e Santo Ângelo, os conselhos são constituídos como com competência legal para emitir pareceres, propor alterações e acompanhar a implementação dos instrumentos urbanísticos. As demandas provêm majoritariamente do Poder Executivo, especialmente das Secretarias de Planejamento, ainda que Legislativo e sociedade civil também possam apresentar proposições.

Nos três municípios analisados, os órgãos responsáveis pela gestão participativa do Plano Diretor combinam funções consultivas e deliberativas. Em Ijuí, o Conselho Municipal do Plano Diretor (Conpladip); em Santa Rosa, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável (CMDs); e em Santo Ângelo, o Conselho Municipal da Cidade (Comcidade) são incumbidos de analisar, propor alterações e acompanhar a implementação dos instrumentos urbanísticos locais (Ijuí, 2020; Santa Rosa, 2017; Santo Ângelo, 2011).

Embora apresentem variações internas de composição e de normatização, esses conselhos operam mediante uma racionalidade processual semelhante. As solicitações são usualmente instauradas pelo Poder Executivo, sobretudo por secretarias vinculadas ao planejamento urbano, que encaminham propostas, iniciativas de revisão normativa e pedidos formais de manifestação. O Legislativo municipal e a sociedade civil organizada também podem introduzir matérias, embora a efetiva incorporação desses temas à agenda deliberativa costume depender de exigências regimentais e, com frequência, de uma manifestação prévia do próprio conselho, condição que produz sentidos específicos para a tramitação institucional das decisões urbanísticas (Ijuí, 2020; Santa Rosa, 2017; Santo Ângelo, 2011).

---

Uma vez incorporadas à ordem do dia, as propostas são debatidas em reuniões ordinárias ou extraordinárias, reguladas por regimentos internos que estabelecem formas de convocação, quórum e procedimentos de votação. Nessas ocasiões, conselhos emitem pareceres técnicos e político-institucionais que, embora formalmente deliberativos, operam na prática como subsídios para decisões finais do Executivo ou da Câmara de Vereadores. Assim, a efetividade das deliberações depende menos de sua formalização legal e mais da articulação político-institucional entre governo local, legislativo e atores econômicos com maior capacidade de incidência na produção do espaço urbano (Ijuí, 2020; Santa Rosa, 2017; Santo Ângelo, 2011).

No município de Ijuí, o Conpladip foi regulamentado pela Lei Complementar nº 6.929, de 21 de janeiro de 2020, que constitui a mais recente atualização do arcabouço normativo urbanístico local. As reuniões ocorrem mensalmente em espaço disponibilizado pelo Poder Executivo municipal, e sua composição atual contempla distintos segmentos da sociedade local, incluindo três representantes do Executivo, indicados pelo prefeito, um representante da Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (Unijuí), dois representantes das categorias profissionais de engenharia e arquitetura, um representante das associações de moradores de bairros, um do setor empresarial ligado às atividades comercial e industrial, um vinculado a entidades ambientalistas e movimentos sociais e um oriundo do setor imobiliário.

Em Santa Rosa, o CMDS, instituído pela Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, reúne-se periodicamente com a finalidade de analisar propostas de modificação nas diretrizes de política urbana. Sua composição é dividida entre representantes do Poder Público Municipal, indicados por órgãos das áreas de Planejamento, Desenvolvimento Social, Meio Ambiente, Habitação, Obras e Agropecuária, e representantes da sociedade civil. Participam dois membros de entidades empresariais, com ao menos uma vaga destinada ao setor imobiliário ou da construção civil, dois representantes de entidades sindicais e dois membros de instituições técnicas, de ensino ou pesquisa.

Em contraste com os arranjos institucionais de Ijuí e Santa Rosa, Comcidade, em Santo Ângelo, dispõe de espaço permanente, cedido pelo Poder Público, para reuniões conjuntas dos conselhos municipais. Responsável pelo debate as políticas urbanas, é composto por órgãos governamentais, como o Escritório da Cidade, secretarias municipais e a Coordenadoria de Mobilidade Urbana, além de entidades não governamentais, entre as quais conselhos temáticos, associações profissionais e a subseção local da OAB (Ijuí, 2020; Santa Rosa, 2017; Santo Ângelo, 2011).

A análise dos discursos apresentados nos conselhos municipais de planejamento urbano permite compreender como a dinâmica participativa expressa tanto a pluralidade de atores envolvidos quanto as

---

assimetrias de poder que moldam sua capacidade de influência nos rumos da política urbana. Os relatos examinados mostram como essas instâncias, embora concebidas como espaços de gestão democrática, revelam tensões, disputas e limites estruturais que condicionam a efetividade da participação social, reafirmando as observações de que a atuação nesses conselhos é marcada por desigualdades de incidência política (Milani, 2008; Masqueta; Furtado, 2024; Nascimento, 2023).

Em Ijuí, a Associação Ijuicense de Proteção ao Ambiente Natural (AIPAN), criada em 1974, atua como defensora da agenda ambiental, pressionando por zoneamentos de preservação e questionando projetos de expansão urbana predatórios. Estudos recentes mostram os impactos da urbanização sobre ambientes naturais, incluindo redução da vegetação e crescimento das áreas construídas, assim como a limitação dos instrumentos de gestão para conter esses efeitos (Araújo Jr; Tavares Jr, 2018; Bertini, 2024). Considerando esses limites, organizações não governamentais e ativistas ambientais desempenham papel fundamental na promoção de um desenvolvimento urbano sustentável (Ferreira, 2022; Oliveira et al., 2025; Lacerda; Teles, 2024). Paralelamente, a Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (UNIJUÍ), mantida pela Fundação de Integração, Desenvolvimento e Educação (Fidene) desde 1969, historicamente contribui com a formação técnica e com ações de assessoria comunitária, sobretudo por meio da participação de docentes e discentes em diagnósticos urbanos e em iniciativas de política habitacional (Júnior, 2021).

Apesar da composição plural prevista nos dispositivos normativos, a dinâmica interna do Conpladip tende a refletir assimetrias de participação entre os diferentes segmentos representados. Entidades empresariais consolidadas no município, como a Associação das Empresas Imobiliárias, criada em 1988, e a tradicional Associação Comercial e Industrial, atuante desde o início do século XX, possuem longa trajetória institucional e capacidade organizativa consolidada, o que favorece sua presença ativa nos debates urbanísticos. Em contraste, a União de Associações de Bairros, existente desde 1974, enfrenta limitações estruturais próprias de organizações comunitárias, frequentemente atravessadas por processos de cooptação e dependência institucional, o que reduz sua autonomia e capacidade de incidência nas discussões. Essa diferença de capacidades e de posições políticas contribui para configurar participações desiguais na arena de debates.

A materialidade dos discursos reforça esse quadro de assimetrias, evidenciando como tais desigualdades se manifestam nos processos decisórios do conselho. Os relatos oriundos das organizações comunitárias mostram percepções constantes de tratamento diferenciado entre interesses populares e demandas do setor econômico. O representante comunitário (Ijuí\_Sociedade Civil) afirma que propostas “que vêm de baixo” recebem menor atenção, ao passo que pautas vinculadas a investidores avançam com maior rapidez, revelando

uma tendência estrutural “pra quem pode investir mais”. Essa leitura é aprofundada por outra entrevistada da sociedade civil (Ijuí\_Sociedade Civil 2), que sintetiza a disparidade com a metáfora “para alguns, cafezinhos; para outros, corredores”, indicando que a primazia econômica se expressa inclusive na exclusão de grupos comunitários de debates estratégicos.

A presença e a incidência organizativa do setor imobiliário também aparecem nos discursos, como indicado por entrevistados ligados ao mercado (SA\_Agente Imobiliário), que observam que as regras urbanísticas “mudam de acordo com o que o mercado tem para lançar”, apontando a capacidade de pressão dos segmentos empresariais. Em contraste, lideranças comunitárias de diferentes municípios (Ijuí\_Sociedade Civil 3; SA\_Sociedade Civil 2) relatam desgaste, perda de credibilidade interna e a sensação de ocuparem posições “figurantes” nas discussões, frequentemente dependentes de parcerias externas para obter algum alcance prático. Os depoimentos convergem ao demonstrar que a força política e a capacidade de incidência permanecem distribuídas de forma desigual, confirmando empiricamente as assimetrias apontadas no parágrafo anterior.

A predominância do Poder Executivo na condução dos conselhos revela um padrão de enquadramento dos segmentos comunitários, restringindo sua autonomia e reforçando dinâmicas centralizadoras. Em diferentes contextos municipais, representantes sociais relatam que as reuniões e pautas são definidas previamente pelo Executivo, o que limita a atuação efetiva de conselheiros e lideranças comunitárias.

O entrevistado Ijuí\_Sociedade Civil afirma que, em reuniões do Compladip, decisões são mobilizadas “quando eles precisam aprovar uma coisa urgente para eles”, indicando seletividade na ativação do conselho. Já o SR\_Governamental reconhece que, embora exista análise técnica, o conselho “apenas dá legitimidade ao que é proposto”. De modo semelhante, o entrevistado SR\_Sociedade Civil 2 descreve audiências públicas em que a população é apenas comunicada, pois “o Executivo já traz pronto o que quer”.

Esses relatos convergem para a percepção de que representantes comunitários são submetidos a circuitos decisórios já estruturados, configurando mecanismos de cooptação institucionalizada (Froener; Lima, 2024; Lima et al., 2023).

Paralelamente, a expansão urbana é orientada por interesses econômicos e pressões do mercado imobiliário, sobrepondo-se às demandas sociais. O entrevistado Ijuí\_Sociedade Civil observa que “o plano diretor tem sido muito alterado em função de demandas econômicas”, enquanto o SA\_Agente Imobiliário reforça que as regras do planejamento variam “de acordo com o que o mercado tem para lançar”. Essa articulação entre elites econômicas e poder público faz com que decisões cruciais sejam tomadas “fora dos

---

canais oficiais”, como relata SA\_Agente Imobiliário, ao afirmar que participou de reuniões nas quais “a decisão já está tomada” antes do processo formal.

### Expansão Urbana em Ijuí, Santa Rosa e Santo Ângelo entre 2020 e 2023

Nesse contexto, conselhos e audiências públicas tendem a atuar predominantemente como instâncias de validação formal, em vez de configurarem arenas efetivas de deliberação. As percepções dos representantes da sociedade civil corroboram essa dinâmica ao evidenciar a baixa capacidade de incidência social sobre os processos decisórios. Em Santa Rosa, o entrevistado SR\_Sociedade Civil 2 observa que o Executivo “escuta as pessoas, mas não implementa nenhuma mudança”, indicando a dissociação entre consulta pública e efetividade das demandas. Em Ijuí, o participante Ijuí\_Sociedade Civil 3 descreve a posição comunitária como “não digo nem coadjuvante, figurante”, destacando a marginalização das contribuições populares. Conjuntamente, esses relatos apontam que a participação institucionalizada opera, nos três municípios, sobretudo como etapa de homologação de decisões previamente estruturadas em esferas político-administrativas e econômicas, ao mesmo tempo em que limita a incorporação substantiva de propostas oriundas da sociedade.

A dinâmica decisória descrita acima se materializa em um conjunto de transformações urbanísticas que resultam diretamente das deliberações encaminhadas pelos conselhos municipais e posteriormente convertidas em alterações legislativas. Entre 2020 e 2023, esses processos produziram mudanças significativas no zoneamento, na configuração das zonas urbanas e na definição de novos vetores de expansão, moldando o ordenamento territorial de Ijuí, Santa Rosa e Santo Ângelo. O Quadro 2 sintetiza essas modificações, evidenciando como decisões tomadas em instâncias político-administrativas são operacionalizadas por meio de leis, decretos e ajustes normativos que reorientam a ocupação do solo e redefinem as áreas de crescimento urbano.

Quadro 2 – Síntese de Transformações nos Municípios entre 2020 e 2023

Ano	Ijuí	Santo Ângelo	Santa Rosa
2020	Reclassificação de áreas de ZR2 para ZR1, reduzindo usos permitidos e elevando padrões residenciais, o que valorizou áreas próximas ao Loteamento Costa do Sol. Alterações no perímetro urbano ao sul da BR-285 e ajustes de zoneamento ampliaram a malha urbana formal. Consolidação de zonas urbanas (ZU2 e ZU3) como vetores de expansão mediante estudos técnicos.	Conversão de Área de Expansão Urbana em Área Industrial (Linha Picadinha) estimulou ocupação produtiva em área periférica com acesso à RS-344. Reclassificação de área residencial para Área de Eixo Indutor, direcionando novas atividades terciárias e secundárias e incentivando adensamento no entorno de novos empreendimentos. Mudanças ampliaram a fronteira urbana em direção a áreas ainda pouco ocupadas.	Alterações de grande porte pelo Plano Diretor (LC 148/2020), incluindo redefinição da Zona Urbana e criação de novas delimitações (ex. Vila Cascata). Revisão do sistema viário urbano, articulada com investimentos de R\$ 20 milhões em pavimentação de 32 ruas, expandiu a infraestrutura e consolidou novas áreas urbanizáveis. Mudanças favoreceram a continuidade da expansão para zonas residenciais periféricas.
2021	ZU2 entre RS-342, Rua do Comércio e Arroio Espinho reclassificada para ZR1, integrando área de expansão recente à malha urbana	—	—

Ano	Ijuí	Santo Ângelo	Santa Rosa
	consolidada. Ampliação formal do perímetro urbano (LC 7.125/2021). Região beneficiada por grandes obras: Parque da Pedreira (PAC2), novos loteamentos (Loteamento Alameda das Flores) e pavimentações financiadas (Caixa), acelerando a urbanização contínua em direção à Unijuí.		
2022	—	Reclassificação de Área de Preservação Permanente para Área de Transição em região adjacente à URI, indicando futura abertura para usos urbanísticos. Áreas de Transição possuem fragilidades ambientais, mas contam com infraestrutura e acesso ao transporte, ampliando o potencial de expansão controlada. Movimentos favorecem condomínios e loteamentos de médio e alto padrão, como o empreendimento Reserva das Missões.	—
2023	Convertidas áreas de ZU3 para ZC3 e de ZU2 para ZR2, permitindo maior flexibilização econômica do solo e novos eixos de ocupação urbana. Reclassificações criam novas frentes comerciais e residenciais em áreas periféricas.	—	LC 190/2023 promoveu nova rodada de ajustes no Plano Diretor, consolidando diretrizes de expansão e adequando o zoneamento às transformações recentes do mercado imobiliário e às obras viárias.

Fontes: IJUÍ. Lei Complementar nº 7.125, de 2021. Altera o perímetro urbano do Município de Ijuí. Ijuí: Prefeitura Municipal, 2021; IJUÍ. Plano Diretor Municipal. Ijuí: Prefeitura Municipal, 2023; IJUÍ. Leis Complementares de Zoneamento (2020–2023). Ijuí: Prefeitura Municipal, 2023; SANTO ÂNGELO. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Santo Ângelo: Prefeitura Municipal, 2023; SANTO ÂNGELO. Legislação de uso e ocupação do solo referente às áreas industriais, de eixo indutor e de transição. Santo Ângelo: Prefeitura Municipal, 2023; SANTA ROSA. Lei Complementar nº 148, de 2020. Institui o Plano Diretor do Município de Santa Rosa. Santa Rosa: Prefeitura Municipal, 2020; SANTA ROSA. Lei Complementar nº 190, de 2023. Atualiza disposições de zoneamento e expansão urbana. Santa Rosa: Prefeitura Municipal, 2023; SANTA ROSA. Sistema Viário: documentos oficiais da Prefeitura. Santa Rosa: Prefeitura Municipal, 2023.

A análise dessas alterações urbanísticas também explicita como as dinâmicas rurais influenciam diretamente a produção do espaço urbano. Nos três municípios, as áreas atingidas por mudanças normativas localizam-se majoritariamente no periurbano, faixa em que urbano e rural se sobrepõem e onde a pressão por novas formas de uso da terra se torna mais evidente. Esse movimento está profundamente associado à estrutura econômica regional, sustentada pelo agronegócio.

De acordo com os agentes do setor imobiliário, grande parte do capital que circula nesses processos de expansão deriva do excedente acumulado na produção agrícola. O entrevistado Santa Rosa\_Imobiliário observa que “quem compra terreno na borda da cidade hoje é, em grande medida, o produtor que teve uma boa safra e quer diversificar o investimento”. Na mesma direção, o participante Ijuí\_Imobiliário afirma que “o dinheiro do campo virou o motor do mercado imobiliário local; quando a soja vai bem, as vendas de lotes disparam”. Em Santo Ângelo, o entrevistado Santo Ângelo\_Imobiliário reforça essa percepção ao comentar que “essas áreas periurbanas são vistas como reserva de valor por quem já tem renda consolidada no agronegócio”. Tais depoimentos evidenciam que a terra urbana é convertida em ativo financeiro e que esse movimento estimula

a valorização artificial do solo, alimentando processos de especulação imobiliária nas bordas da cidade e conectando diretamente as decisões tomadas nos conselhos com a lógica de acumulação própria do campo.

As transformações recentes em Ijuí, Santo Ângelo e Santa Rosa revelam dinâmicas de produção do espaço urbano que, embora apresentem especificidades locais, convergem para padrões semelhantes de expansão, valorização fundiária e reconfiguração das estruturas de zoneamento. Em Ijuí, observa-se uma estratégia de qualificação seletiva do território, marcada pela elevação do padrão residencial e pela reorganização das zonas urbanas, articulada à ampliação do perímetro urbano.

Essas mudanças, combinadas com investimentos em infraestrutura e a implantação de novos loteamentos, direcionam o crescimento para áreas próximas à BR-285, ao Arroio Espinho e ao campus da Unijuí, reforçando vetores de urbanização orientados por acessibilidade e vantagens locais (Cox, 2017). Em Santo Ângelo, a lógica urbana se estrutura em torno da indução econômica, materializada na criação de Áreas Industriais, Eixos Indutores e na reclassificação de áreas ambientalmente sensíveis para zonas de transição, abrindo margem para a atuação de promotores imobiliários em territórios dotados de forte potencial de mercado. A expansão para a RS-344 e a Linha Picadinha, acompanhada pela instalação de condomínios de alto padrão, ilustra um modelo de crescimento periférico seletivo que aprofunda processos de diferenciação socioespacial.

Já em Santa Rosa, as revisões do Plano Diretor e as amplas intervenções no sistema viário ampliaram a capacidade de expansão urbana e ajustaram os usos do solo para acomodar novas frentes de desenvolvimento, especialmente em bairros periféricos que passaram a receber mais infraestrutura. O robusto investimento público em pavimentação funciona não apenas como melhoria funcional, mas também como mecanismo de valorização imobiliária que consolida novos eixos de crescimento. Assim, nos três municípios, as mudanças de zoneamento e os investimentos urbanos articulam interesses públicos e privados, redefinindo as condições de expansão, a distribuição das atividades urbanas e a hierarquia socioespacial interna das cidades.

#### **IV. CONCLUSÕES**

A articulação entre agentes públicos, privados e fundiários, impulsionada pelo dinamismo econômico do agronegócio no Brasil, é a principal força por trás de profundas transformações nas cidades médias de Ijuí, Santa Rosa e Santo Ângelo, no Rio Grande do Sul. O dinamismo econômico gerado pelo agronegócio direciona as estratégias desses agentes para a conversão de áreas rurais em zonas urbanizáveis, resultando na intensificação da expansão seletiva do perímetro urbano.

Esse processo é reforçado pela prevalência de interesses econômicos sobre o direito social à cidade, o que culmina na captura do planejamento urbano, produzindo uma urbanização marcadamente seletiva e desigual nesses municípios. Embora existam conselhos municipais com funções consultivas e deliberativas, esses órgãos de gestão participativa frequentemente atuam como instâncias de validação formal de decisões previamente estruturadas, limitando a incorporação substantiva de propostas da sociedade civil. Essa dinâmica assimétrica reflete a percepção de representantes comunitários de que pautas de investidores avançam com maior rapidez, enquanto propostas populares recebem menor atenção.

A materialização dessa captura se expressa na forma como o capital do agronegócio é aplicado no mercado imobiliário local, orientando a expansão urbana. Agentes do setor imobiliário confirmam que o excedente financeiro acumulado na produção agrícola, como em safras de soja, atua como indutor do mercado imobiliário local, pois produtores buscam diversificar investimentos e utilizar a terra urbana como reserva de valor.

Esse movimento estimula a valorização artificial do solo e fomenta a especulação imobiliária, concentrando as transformações urbanísticas no periurbano. As reconfigurações socioespaciais se dão por meio de estratégias de qualificação seletiva em Ijuí, indução econômica (Eixos Indutores) em Santo Ângelo e amplas intervenções no sistema viário de Santa Rosa. Nesses três municípios, as mudanças normativas e os investimentos públicos em infraestrutura articulam interesses públicos e privados, consolidando um modelo de crescimento periférico seletivo focado em empreendimentos de médio e alto padrão, que aprofunda a diferenciação e a desigualdade socioespacial.

Por fim, estima-se que este estudo ofereceu uma contribuição significativa à geografia, ao demonstrar que a articulação entre agentes públicos, privados e fundiários, sustentada pelo dinamismo econômico do agronegócio, configura um processo de captura do planejamento urbano que orienta a produção do espaço nas cidades médias estudadas.

## V. REFERÊNCIAS

AMORIN, W. V.; PEREIRA, C. S. S.; SILVA, C. F. Fragmentação socioespacial e novas periferias em cidades médias do Semiárido brasileiro: Mossoró (RN) e Sobral (CE). *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 27, e202514, 2025. Disponível em: <DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202514>. Acesso em: 03 dez. 2025.

ANDRADE, A. O.; RAIHER, A. P. Impacto socioeconômico da cultura da soja nas áreas mínimas comparáveis do Brasil. *Revista de Economia e Sociologia Rural*, v. 62, n. 1, p. e267567, 2023 Disponível em: <DOI 10.1590/1806-9479.2022.267567>. Acesso em: 03 dez. 2025.

ARAÚJO JÚNIOR, A. C. R.; TAVARES JÚNIOR, S. S. Expansão urbana e fatores de risco à inundação em Boa Vista – RR. RAEGA - O Espaço Geográfico em Análise, v. 44, p. 139–153, 2018. DOI: <10.5380/raega.v44i0.49680>. Disponível em: <<https://revistas.ufpr.br/raega/article/view/49680>>. Acesso em: 22 ago. 2025.

BARCELLA, B. L. S. A captura do espaço e do território pelas finanças via securitização da habitação no Brasil. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 16, e20220041, 2024. Disponível em: <DOI: 10.1590/2175-3369.016.e20220041>. Acesso em: 17 nov. 2025.

BENSO, M. R. Regiões Intermediárias do RS. Mapa elaborado a partir da base cartográfica do IBGE (2023) 2025.

BERTINI, I. T.; ANTONELLO, I. T. Década a década: as políticas habitacionais e a produção do espaço urbano de Londrina-PR. RAEGA - O Espaço Geográfico em Análise, v. 60, p. 70–91, 2024. <DOI: 10.5380/raega.v60i0.94787>. Disponível em: <<https://revistas.ufpr.br/raega/article/view/94787>>. Acesso em: 22 ago. 2025.

BEZERRA, J. E.; ELIAS, D. Difusão do trabalho agrícola formal no Brasil e sua dinâmica multiescalar. Investigaciones Geográficas, n. 76, p. 104–117, 2011. Disponível em: <DOI 10.14350/rig.29878>. Acesso em: 03 dez. 2023.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (Art. 182). Diário Oficial da União, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 03 abr. 2025.

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. Diário Oficial da União, 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 03 abr. 2025.

CARLOS, A. F. A. Urbanização como violência. Estudos Universitários, v. 40, n. 2, p. 27–52, 2024. Disponível em: <DOI: 10.51359/2675-7354.2023.261696>. Acesso em: 26 ago. 2025.

CORRÊA, R. L. Notas sobre diferenciação espacial. Geosp: Espaço e Tempo (Online), v. 26, n. 1, e193069, 2022. Disponível em: <DOI 10.11606/issn.2179-0892.geosp.2022.193069>. Acesso em: 26 ago. 2025.

CORRÊA, R. L. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1986.

COX, K. R. Revisiting the city as a growth machine. Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, v. 10, n. 3, p. 391–405, 2017. Disponível em: <DOI: 10.1093/cjres/rsx011>. Acesso em: 03 dez. 2025.

DONG, Z.; SCHAEFER, K. A. Urbanization and the industrialization of agriculture. European Review of Agricultural Economics, p. jbaf044, 2025. Disponível em: <<https://doi.org/10.1093/erae/jbaf044>>. Acesso em: 17 nov. 2025.

DUARTE CARDOSO, A. C.; CASTRO SILVA, L.; DINIZ OLIVEIRA, K.; DA SILVA VENTURA NETO, R. O elefante na loja de cristais: a ação dos governos militares na produção do espaço urbano e regional na Amazônia brasileira (La acción de los gobiernos militares en la producción del espacio urbano y regional en la Amazonia brasileña). Revista Baru - Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos, v. 10, n. 2, p. 1–20, 2024. Disponível em: <DOI: 10.18224/baru.v10i2.13735>. Acesso em: 27 nov. 2025.

FERRARA, L. N.; GONSALES, T. A.; COMARÚ, F. A. Espoliação urbana e insurgência: conflitos e contradições sobre produção imobiliária e moradia a partir de ocupações recentes em São Paulo. Cadernos MetrÓpole, São Paulo, v. 21, n. 46, p. 175-194, set./dez. 2019. DOI: <10.1590/2236-9996.2019-4606>. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/cm/a/7wtCr36NV8qbQXg3B3KqQcp/?lang=pt.>>. Acesso em: 26 ago. 2025.

FERRARA, L. N.; GONSALES, T. A.; COMARÚ, F. A. Espoliação urbana e insurgência: conflitos e contradições sobre produção imobiliária e moradia a partir de ocupações recentes em São Paulo. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 21, n. 46, p. 175-194, set./dez. 2019. Disponível: <DOI: 10.1590/2236-9996.2019-4606>. Acesso em: 26 ago. 2025.

FERREIRA, J. S. W. A forma urbana patrimonialista: limites da ação estatal na produção do espaço urbano no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 24, e202228pt, 2022. Disponível em: <DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202228pt>. Acesso em: 27 nov. 2025.

FERREIRA, J. S. W. A forma urbana patrimonialista: limites da ação estatal na produção do espaço urbano no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 24, e202228pt, 2022. Disponível em: <10.22296/2317-1529.rbeur.202228pt> Acesso em: 03 dez. 2025.

FOLLMANN, A. Geographies of peri-urbanization in the global south. *Geography Compass*, v. 16, n. 7, e12650, 2022. Disponível em: <DOI: 10.1111/gec3.12650>. Acesso em: 27 nov. 2025.

FOLLMANN, A. Geographies of peri-urbanization in the global south. *Geography Compass*, v. 16, n. 7, e12650, 2022. Disponível em: <DOI: 10.1111/gec3.12650>. Acesso em: 02 dez. 2025.

FROENER, C.; LIMA, L. L. Conselhos participativos como espaços de governança de políticas urbanas. *InterAção*, Santa Maria, v. 14, n. 3, e83862, 2023. Disponível em: <DOI: 10.5902/2357797583862>. Acesso em: 03 dez. 2025.

GIL, A. C. *Metodologia do ensino superior: presencial, a distância e híbrido*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2023

GODOY, J. A. R.; BENINI, S. M.; PALMISANO, A. D. Dicotomias na participação democrática: conformação e desilusão no planejamento urbano brasileiro. *Cad. Metrop.*, v. 27, n. 63, e6368226, 2025. Disponível em: <DOI: 10.1590/2236-9996.2025-6368226>. Acesso em: 22 de agosto de 2022.

GRANERO DE MELO, T.; LACERRA DE SOUZA, B.; SCOPINHO, R. Peri-urban territories and WEF nexus: the challenges of Brazilian agrarian reform areas for social justice. *Journal of Integrative Environmental Sciences*, v. 17, n. 2, p. 45–67, 2020. Disponível em: <DOI: 10.1080/1943815X.2020.1844757> Acesso em: 02/12/2025.

GUAZI, T. S. Diretrizes para o uso de entrevistas semiestruturadas em investigações científicas. *Revista Educação, Pesquisa e Inclusão*, Boa Vista, v. 2, p. 1–20, 2021. Disponível em: <DOI: 10.18227/2675-3294repi.v2i0.7131>. Acesso em: 27 ago. 2025.

IJUÍ-RS. Lei Complementar nº 6.929, de 21 de janeiro de 2020. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Ijuí, consolida a legislação urbanística; revoga legislações que menciona, e dá outras providências. 2020. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/i/ijui/lei-complementar/2020/692/6929/lei-complementar-n-6929-2020-institui-o-plano-diretor-participativo-do-municipio-de-ijui-consolida-a-legislacao-urbanistica-revoga-legislacoes-que-menciona-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 03 dez. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo Agropecuário 2017: resultados definitivos. 2019. Disponível em: <<https://loja.ibge.gov.br/censo-agropecuario/agropecuario/censo-agropecuario-2017-resultados-definitivos.html>>. Acesso em: 03 abr. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo Demográfico 2022: resultados preliminares. 2022. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/2022-censo-demografico.html>>. Acesso em: 03 abr. 2025.

IORIS, A. A. R. Place-making at the frontier of Brazilian agribusiness. *GeoJournal*, v. 83, p. 61–72, 2018. Disponível em: <DOI: 10.1007/s10708-016-9754-7>. Acesso em: 02 dez. 2025.

JIANG, S.; ZHOU, J.; QIU, S. Digital Agriculture and Urbanization: Mechanism and Empirical Research. *Technological Forecasting and Social Change*, v. 180, p. 121724, 2022. Disponível em: <10.1016/j.techfore.2022.121724>. Acesso em: 17 nov. 2025.

JUNIOR, S. A.M.B. Os desafios ao direito de moradia nos arranjos institucionais do Programa Minha Casa Minha Vida. *Revista do Departamento de Ciências Jurídicas e Sociais da Unijuí, Ijuí*, v. 56, p. 220–235, jul./dez. 2021. Disponível em: <<https://www.revistas.unijui.edu.br/index.php/revistadireitoemdebate/article/view/12080/6849?>>. Acesso em: 25 ago. 2025.

LACERDA, L. G.; TELLES, V. S. Fronteiras urbanas, mercados em disputa: jogos de poder na produção de espaços. *Cadernos Metr pole*, v. 26, n. 61, p. e6164684, 2024. Disponível em: <DOI: 10.1590/2236-9996.2024-6164684-pt>. Acesso em: 27 nov. 2025.

LAUERMANN, J. Vertical gentrification: a 3D analysis of luxury housing development in New York City. *Annals of the American Association of Geographers*, v. 112, n. 3, p. 772-780, 2022. Disponível em: <10.1080/24694452.2021.2022451>. Acesso em: 02 dez. 2025.

LEE, S.; SHIN, S.; LEE, H.; PARK, M. S. Which urban agriculture conditions enable or constrain sustainable food production? *International Journal of Agricultural Sustainability*, v. 21, n. 1, p. 2227799, 2023. Taylor & Francis. Disponível em: <<https://doi.org/10.1080/14735903.2023.2227799>>. Acesso em: 17 nov. 2025.

LIMA, J. G.; SILVEIRA, R. L. L. Cidades médias brasileiras a partir de um novo olhar denominacional e conceitual: cidades de comando regional. *Desenvolvimento em Questão, Ijuí*, v. 16, n. 42, p. 8–41, 2018. Disponível em: <<https://revistas.unijui.edu.br/index.php/desenvolvimentoemquestao/article/view/6330>>. Acesso em: 03 dez. 2025.

LUI, M. V. C. A.; CYMBALISTA, R. As vozes dos operadores de cortiços. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 24, n. 1, 2022. Disponível em: <DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202235pt>. Acesso em: 25 ago. 2025.

MARICATO, E. Metr poles desgovernadas. *Estudos Avançados, São Paulo*, v. 25, n. 71, p. 7–22, abr. 2011. Disponível em: <10.1590/S0103-40142011000100002>. Acesso em: 02 dez. 2025.

MARICATO, E. Para entender a crise urbana. *CaderNAU - Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas, Rio Grande*, v. 8, n. 1, p. 11–22, 2015. Disponível em: <<https://periodicos.furg.br/cnau/article/view/>>. Acesso em: 02 dez. 2025.

MASQUETA, F.; FURTADO, A. T. Desigualdades socioespaciais no ensino superior brasileiro: a diferença entre as áreas de conhecimento. *Cadernos do Desenvolvimento*, v. 18, n. 36, p. 171–213, 2024. Disponível em: <<https://www.cadernosdodesenvolvimento.org.br/cdes/article/view/739>>. Acesso em: 25 ago. 2025.

MILANI, C. R. S. O princípio da participa o social na gestão de políticas públicas locais: uma análise de experiências latino-americanas e europeias. *Revista de Administra o Pública, Rio de Janeiro*, v. 42, n. 3, p. 551-579, maio/jun. 2008. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/bitstream/ri/2532/1/v46n1a03.pdf>>. Acesso em: 27 nov. 2025.

NASCIMENTO, P. et al. Conselhos Locais de Política Urbana: Avaliação da Capacidade Decisória em Metrôpoles Nacionais. Dados, v. 67, n. 4, p. e20220034, 2023. Disponível em: <DOI: 10.1590/dados.2024.67.4.335>. Acesso em: 26 ago. 2025.

NELSON, R.; WARNIER, M.; VERMA, T. Conceptualizing urban inequalities as a complex socio-technical phenomenon. Geographical Analysis, v. 56, n. 2, p. 187-216, 2023. Disponível em: <DOI: 10.1111/gean.12373>. Acesso em: 02/12/2025.

NOBRE, E. Implementação da captura de valorização imobiliária em cidades do Sul Global: avaliação da experiência da cidade de São Paulo. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 25, n. 1, p. 1–27, 2023. Disponível em: <DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202327pt>. Acesso em: 17/11/2025.

NTAKANA, K.; MBANGA, S.; BOTHA, B.; ARIYAN, L. Inclusive urban space production model for sustainable development in South Africa. Heliyon, v. 9, n. 6, e16391, 2023. Disponível em: <DOI: 10.1016/j.heliyon.2023.e16391>. Acesso em: 27 nov. 2025.

OLIVEIRA, L. Y. Q.; FERREIRA, J. S. W.; MATTOS, F. C. A produção do espaço urbano na sociedade brasileira: disputas e alternativas. Interações (Campo Grande), v. 26, p. e26024547, 2025. Disponível em: <DOI: 10.20435/inter.v26i1.4547>. Acesso em: 26 ago. 2025.

PERES, L. F. B.; ABREU, M. S.; CALHEIROS, F. V. Cidade à venda: inflexão ultraliberal na produção do espaço em Florianópolis. Cadernos Metrôpole, v. 25, n. 58, p. 1143–1169, 2023. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2023-5816>>. Acesso em: 22 ago. 2025.

RIBEIRO, L. A.; FERRERA DE LIMA, J. Centralidade e disparidades socioeconômicas na região do MATOPIBA no Brasil. Revista Baru - Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos, v. 8, n. 1, p. 1–19, 2022. Disponível em: <DOI: 10.18224/baru.v8i1.9106>. Acesso em: 02 dez. 2025.

ROY, A. A political autopsy of liberal Los Angeles. Human Geography, v. 17, n. 1, p. 117-121, 2023. Disponível em: <DOI:10.1177/19427786231188346>. Acesso em: 02 dez. 2025.

SANTA ROSA-RS. Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017. Institui o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa, estabelecendo diretrizes de ordenamento, orientação e controle do desenvolvimento em todo o seu território municipal e dá outras providências. 2017.

SANTI, E. State-led ruralization and its urban entanglements: agribusiness land transfers in rural China. International Journal of Urban and Regional Research, 2025. Disponível em: <DOI: 10.1111/1468-2427.70008>. Acesso em: 02 dez. 2025.

SANTO ÂNGELO-RS. Lei nº 3.526, de 27 de junho de 2011. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Santo Ângelo e dá outras providências. 2011.

SANTOS, M. Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro: Record, 2000.

SEBRAE. Observatório DataMPE Brasil. 2022. Disponível em: <<https://datampe.sebrae.com.br/>>. Acesso em: 03 abr. 2025.

WINCKLER, J. Smart Porto Alegre: estudo de caso de uma reestruturação urbana neoliberal. Cadernos Metrôpole, São Paulo, v. 25, n. 57, p. 123–145, 2021. Disponível em: <DOI 10.1590/2236-9996.2025-6469472-pt>. Acesso em: 03 dez. 2025.