

**DESENVOLVIMENTO E DIREITO DE PROPRIEDADE EM ASSENTAMENTOS INFORMAIS:  
UMA REVISÃO SISTEMÁTICA DE LITERATURA**

**MARCO AURÉLIO ZAZYKI**

**GILNEI LUIZ DE MOURA**  
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA - UFSM

**FABÍ-OLA KACZAM**  
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA - UFSM

**LUCIANA SANTOS COSTA VIEIRA DA SILVA**  
CENTRO UNIVERSITÁRIO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ (USJ)

**ARNÓBIO CAVALCANTI FILHO**

## DESENVOLVIMENTO E DIREITO DE PROPRIEDADE EM ASSENTAMENTOS INFORMAIS: UMA REVISÃO SISTEMÁTICA DE LITERATURA

### 1 INTRODUÇÃO

O crescimento e desenvolvimento das cidades foram sendo delineados quase sempre pelos elementos topográficos do território e da situação socioeconômica e política ao qual esses espaços estavam inseridos. Essa dinâmica é o que tem conduzido ao longo de décadas as cidades a se expandirem de maneira desordenada e para fora dos seus limites territoriais, levando a favelização e marginalização.

Nesse sentido, a questão do desenvolvimento socioeconômico passa pelo direito de propriedade, pois a função social da propriedade é tornar algo próprio de alguém. Dar subsídios para solidificar a noção de propriedade é preceito fundamental para toda e qualquer sociedade que deseje ser organizada e próspera. A propriedade não corresponde ao interesse político; isto é, à arbitrariedade de homens, mas sim, ao interesse social, ou seja, ao próprio desenvolvimento social do indivíduo como pessoa e sujeito de direitos (Spruk & Kovac, 2019; Zhang & He, 2020).

Diante disso, os últimos anos viram um crescente interesse na identificação e encorajamento de estratégias de desenvolvimento em regiões com direitos de propriedade fracos e/ou mal definidos chamados de Assentamentos Informais (AIs), mundialmente conhecidos como favelas (De Soto, 2000; Durand-Lasserve, 2002; Rodrik, Subramanian & Trebbi, 2004; Field, 2005; Wang, Wang & Wu, 2009; Wu & Zhang, 2007; Galiani, 2010).

Ações onde a legalização formal da propriedade por meio da emissão de escrituras de propriedade atua como catalisador ou gatilho para promover o investimento privado em habitação, facilitar o acesso ao crédito oficial e mercados, e reduzir a pobreza; em outros termos, promover o desenvolvimento (Yap, 2016; Liu & Xu, 2018; Celhay & Gil, 2020).

Face o exposto, pode-se constatar que o desafio de moradias é imenso. As nações devem parar de estigmatizar e criminalizar moradores de assentamentos informais e, ao invés disso, ampliarem suas capacidades e das comunidades das quais fazem parte, para reivindicar e realizar seus direitos, entre eles, o direito de propriedade. Embora a evidência inicial seja encorajadora, permanecem importantes lacunas no conhecimento. Comparados com os ganhos econômicos e de segurança alimentar positivos observados nos programas de formalização da posse da terra na Ásia e na América Latina, os resultados de programas similares na África foram variados (ONU, 2020).

Também há pouca evidência sobre o impacto de abordagens alternativas para fortalecer a posse, como apoiar instituições consuetudinárias (habituais) de governança fundiária ou certificação comunitária de terras, em oposição a esforços mais comuns focados na formalização dos direitos de propriedade de indivíduos (por exemplo, titulação de terras).

Assim, o objetivo desse artigo é realizar uma Revisão Sistemática de Literatura (RSL) com destaque das características da relação entre Direito de Propriedade e Desenvolvimento em Aglomerados Informais. Com base na RSL, este trabalho busca evidências na literatura científica para responder a questão central de pesquisa: *Qual a relação entre o desenvolvimento e o direito de propriedade em assentamentos informais?*

A principal contribuição dessa pesquisa refere-se ao fornecimento de uma tipologia sobre o relacionamento existente entre o desenvolvimento e o direito de propriedade em assentamentos informais, além de evidenciar algumas propostas para elaboração de futuras pesquisas à luz da teoria retratada no trabalho.

O trabalho encontra-se estruturado em cinco seções que podem ser resumidas da seguinte forma: a primeira refere-se a parte introdutória; a segunda diz respeito ao referencial teórico; a terceira traz os procedimentos metodológicos utilizados para a elaboração da RSL; a

quarta evidencia a apresentação e análise dos resultados e a quinta diz respeito as conclusões e recomendações para trabalhos futuros.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

A necessidade de melhor definir os direitos de propriedade e o papel das instituições no desenvolvimento econômico foram temas explorados nos estudos de North (1984). A hipótese defendida pelos autores de vertente institucionalista tais como, Coase (1960), Demsetz (1967) e North (1994), é a de que a governança privada dos direitos de propriedade é geralmente minimizadora em custos de transação, ou seja, é mais eficaz que a alternativa da regulação pelo uso coletivo.

Um método para obter direitos de propriedade seguros é por meio da titulação da propriedade. Nesse sentido, De Soto (2000) argumenta que, para facilitar o crescimento econômico, é necessário um sistema integrado de títulos legais padrão. Uma vez efetivado o título de propriedade, além da territorialização, o indivíduo conta com o reconhecimento jurídico, introduzindo racionalidade jurídica ao modo de vida. Tal formalização, segundo Binswanger, Hans, Deininger e Feder (1995), é um dos meios mais eficazes de intervenção governamental.

Os defensores dos programas de titulação segundo Munshifwa e Mooya (2016) e Lai, Wang e Lok (2017), enfatizam a capacidade dos proprietários de utilizar sua propriedade titulada como garantia para assegurar o financiamento de investimentos, junto a mecanismos de aplicação complementares. Por exemplo, se a propriedade segura for alcançada por meio de programas de titulação de terras, conseqüentemente, o acesso aos mercados de crédito, não anteriormente alcançáveis, deve ser fornecido, assim como, o acesso à aplicação desses direitos, conforme definido pelos títulos de propriedade.

Com base nos estudos apresentados, evidencia-se que não há um consenso sobre os efeitos da titulação da propriedade. Devido à falta de indicativos de que a titulação de terras do governo estabelece direitos de propriedade seguros, não podemos apoiar a hipótese De Soto (2000). Um sistema formal de titulação de terras não leva necessariamente aos benefícios associados aos direitos de propriedade seguros, tais como o aumento do acesso ao crédito e à execução de propriedades. Isto levanta uma importante questão de economia política em que, teoricamente, a titulação da terra pode garantir os direitos de propriedade, mas, na prática, isso nem sempre acontece.

O título de propriedade oferece maior segurança de posse, entretanto, muitas vezes não aumenta o acesso ao crédito, assim como, não garante a provisão de infraestrutura e serviços Payne, Durand-Lasserve e Rakodi (2009). Para Galiani e Schargrotsky (2010), ainda que não facilite o acesso ao crédito, a titulação da propriedade pode ser uma ferramenta importante para a redução da pobreza, ao induzir, mesmo que lentamente, o aumento do investimento de capital físico e humano, beneficiando as gerações futuras. O sucesso das iniciativas na melhoria da segurança da posse da propriedade depende, da qualidade da governança e do investimento em bens públicos como estradas, escolas, instituições de empréstimo, capacidade de administração dos governos locais e fóruns para resolver disputas que sobrecarregam as comunidades, residentes em aglomerados informais (Murtazashvili & Murtazashvili (2016)).

Nesse contexto, Monkkonen (2016) constata que famílias mais instruídas valorizam mais as ações de titulação, e ter uma escritura é mais valioso para casas maiores, localizadas em bairros com infraestrutura adequada. A partir disso, o autor sugere que os fundos para subsidiar a titulação sejam redirecionados para lugares onde os títulos valham mais, contudo, a atuação do governo na redução dos custos envolvidos, na apropriação dessas “novas” localidades, seria fundamental ao considerar o acesso por parte das famílias de baixa renda, as quais se beneficiariam mais de subsídios para melhorias na infraestrutura habitacional e

residencial. Dessa forma, os programas de titulação poderiam ser considerados como inibidores da pobreza.

Em suma, a informalidade é uma noção amplamente utilizada e contestada para caracterizar grande parte do setor habitacional em países em desenvolvimento, Gilbert (2002); Roy e Ong (2011). O estudo intensivo de assentamentos informais na segunda metade do século XX produziu uma variedade de explicações, definições e conceituações Bhalla (1990); De Soto (2000); Davis (2006); Mullan, Grosjean e Kontoleon (2011). Grande parte da discussão gira em torno da posse da terra, pobreza, auto-organização, intervenções governamentais, migração, disparidade de renda, economia informal, infraestrutura e questões de governança, conforme mostram os estudos de Webster, Wu, Zhang e Sarkar (2016); Ho e Li (2020).

### 3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

O processo da RSL é composto por três fases: (i) Planejamento da Revisão; (ii) Condução da Revisão, e (iii) Disseminação do Conhecimento, com base no que preconizam Tranfield, Denyer e Smart (2003); Kitchenham, 2004; Biolchini et al. (2007).

#### 3.1 Primeira Fase: Planejamento da Revisão

Esta fase consiste na pesquisa nas bases de periódicos *Scopus* e *Web of Science (WoS)*, com o objetivo de avaliar a necessidade de realização dessa RSL, além de garantir o seu ineditismo.

Foram identificadas a existência de 3 trabalhos com RSL sobre a temática abordada. Contudo, após a leitura do título, resumo e palavras-chave das 2 revisões, constatou-se que nenhuma das revisões encontradas são RSL abordando os temas propostos nesta pesquisa. Logo, além de evidenciar a sua originalidade, visto que se trata da primeira a abordar esses dois construtos de maneira integrada, a realização deste estudo possibilita a identificação, mapeamento e análise de pesquisas relevantes dos tópicos direito de propriedade e desenvolvimento.

#### 3.2 Segunda Fase: Condução da Revisão

A segunda fase contempla uma busca abrangente e imparcial realizada como auxílio dos operadores de busca, a partir da identificação de palavras-chave visando encontrar o *corpus* textual. As *strings* elaboradas para o levantamento dos artigos estão descritas no Quadro 1.

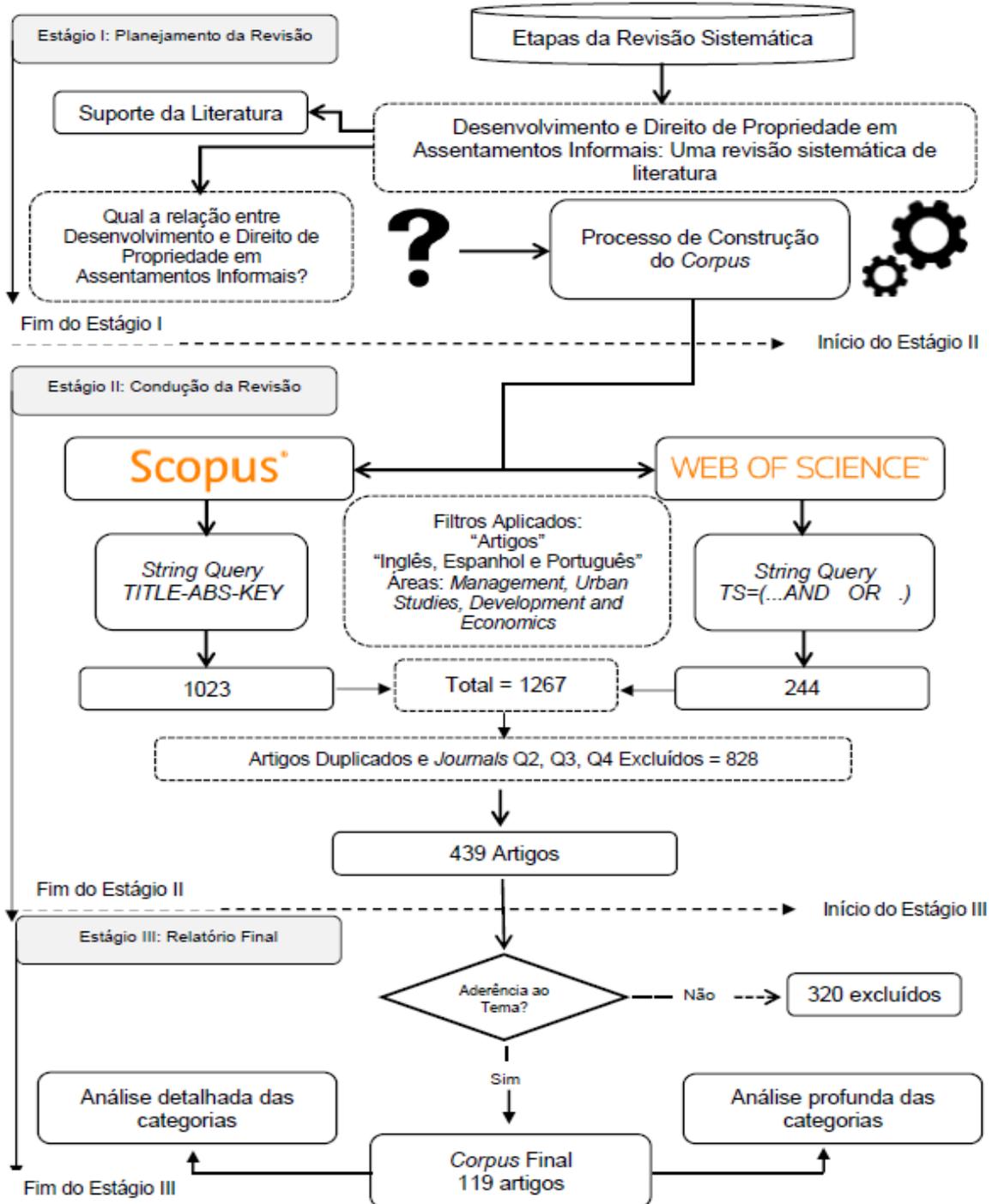
Quadro 1. *Strings* de busca aplicadas às bases *Web of Science* e *Scopus*

<i>Strings</i> de Busca	Bases de Periódicos	
	<i>WoS</i>	<i>Scopus</i>
(( "institution*" OR "property right*" OR "urban property right*" OR "formal property right*" OR "informal property right*" OR "inadequate property right*" OR "property title*" OR "property titling" OR "urban informality" OR "formal housing" OR "informal housing" OR "urban squatting" OR "tenure security" OR "tenure insecurity" OR "land tenure" OR "secure land tenure" OR "land regularization" OR "land titling" OR "land registration" OR "titling") AND ( "development" ) ) AND PUBYEAR > 1959 AND PUBYEAR < 2018 ) AND ( "favela*" OR "slum*" OR "urban slum" OR "informal settlement*" OR "shantytown" OR "shanty town" OR "subnormal agglomeration*" OR "subnormal agglomerate*" OR "illegal occupation*" OR "informal housing" OR "informal occupation*" ) AND ( LIMIT-TO ( DOCTYPE , "ar" ) ) AND ( LIMIT-TO ( LANGUAGE , "English" ) OR LIMIT-TO ( LANGUAGE , "Spanish" ) OR LIMIT-TO ( LANGUAGE , "Portuguese" ) )	244	1.023

Fonte: Os autores (2020).

A estratégia de busca consistiu em pesquisar publicações científicas relevantes, com o auxílio dos operadores de busca e das palavras-chave relacionadas aos temas “Direito de propriedade” e “Desenvolvimento”, com foco no problema de pesquisa. O período determinado para levantamento dos artigos foi de 58 anos (1960 a 2018). A escolha das bases se justifica pelo fato delas abrangerem outras bases de periódicos e, em função da abrangência do tema e do volume de artigos encontrados, adotou-se um conjunto de critérios de seleção, o qual representa o desdobramento do protocolo de pesquisa da RSL, ilustrado por meio da Figura 1.

Figura 1. Sistematização do protocolo de pesquisa



Fonte: Os autores (2020).

Conforme mostra a Figura 1, o *corpus* foi definido a partir da execução de 3 etapas, fundamentadas nas recomendações de Almeida e Goulart (2017), com o objetivo de minimizar o viés de seleção. Assim, as etapas de seleção compreendem a aplicação de filtros aos artigos encontrados, relacionados aos idiomas, a reputação dos periódicos para assegurar a qualidade dos estudos e a análise de conteúdo realizada por três revisores de forma independente, resolvendo as discordâncias com um quarto revisor.

A primeira etapa diz respeito à realização das buscas nas bases de periódicos, a partir das *strings* de busca (Quadro 1), nas quais estão inseridos os critérios iniciais de seleção: artigo como tipo de documento, limitados ao período de 1960 a 2018, nos idiomas Espanhol, Inglês e Português. Ao final desta etapa encontrou-se 1.023 artigos na base de dados *Scopus* e 244 artigos na *WoS*, totalizando 1.267 artigos.

A segunda etapa considera a reputação dos periódicos e a remoção de artigos duplicados, de maneira a inserir no *corpus*, apenas artigos exclusivos e publicados em periódicos classificados no primeiro quartil de citação (Q1), nas áreas de gestão, estudos urbanos, desenvolvimento e economia, segundo o Scimago Journal & Country Rank, o que resultou em 439 artigos.

A terceira etapa compreende a verificação da aderência dos artigos no que diz respeito a cada área contextual, com foco na pergunta de pesquisa. Para isso, a seleção envolveu a leitura dos resumos e identificação das palavras-chaves no corpo dos textos. Dessa forma, 119 artigos compuseram a amostra final (*corpus* da pesquisa), sendo 83 artigos vinculados à *Scopus* e 36 à *WoS*.

Com o objetivo de validar a *string* de busca denotado no Quadro 1, utilizou-se os 5 artigos mais citados do *corpus* como grupo de controle, conforme sugerido por Kitchenham (2004), para atestar a abrangência dos termos de busca utilizados na pesquisa. Neste sentido, a *string* usada foi capaz de encontrar os 5 artigos do grupo de controle, demonstrando que a seleção do *corpus* textual não foi tendenciosa, além de assegurar que o procedimento metodológico adotado pode ser replicado por outros pesquisadores.

O *corpus* da pesquisa foi compilado em uma planilha eletrônica, destacando os elementos essenciais de cada artigo individualmente, que contribuem para realização das análises. Foram extraídos dados dos artigos referentes a indicadores de citação e de conteúdo.

### **3.3 Terceira Fase: Disseminação do Conhecimento**

A terceira fase da revisão busca disseminar os seus resultados. Esses resultados consistem no agrupamento que visa gerar conhecimento. Em concordância com o rigor metodológico proposto na revisão sistemática, a disseminação do conhecimento é conduzida em duas subfases: a primeira subfase visa fornecer uma análise detalhada das características dos artigos que formam o *corpus* da pesquisa, direcionada pelos questionamentos secundários de pesquisa. A segunda subfase consiste em realizar uma análise mais aprofundada do *corpus*. Para tanto, identificam-se as categorias de análises, também conhecidas como *clusters*, os quais são utilizados para analisar potenciais variáveis que poderão ser utilizadas em futuras pesquisas sobre o tema investigado.

## **4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS**

Nesta seção são apresentados os resultados obtidos a partir do *corpus* textual, onde busca-se avaliar descritivamente os autores mais citados ao longo do tempo, além da frequência de ocorrência e coocorrência de determinadas palavras em um texto, bem como a proposta de uma tipologia por meio do Método de Reinert que retrata o relacionamento estudado.

## 4.1 Análise da Citação dos Autores

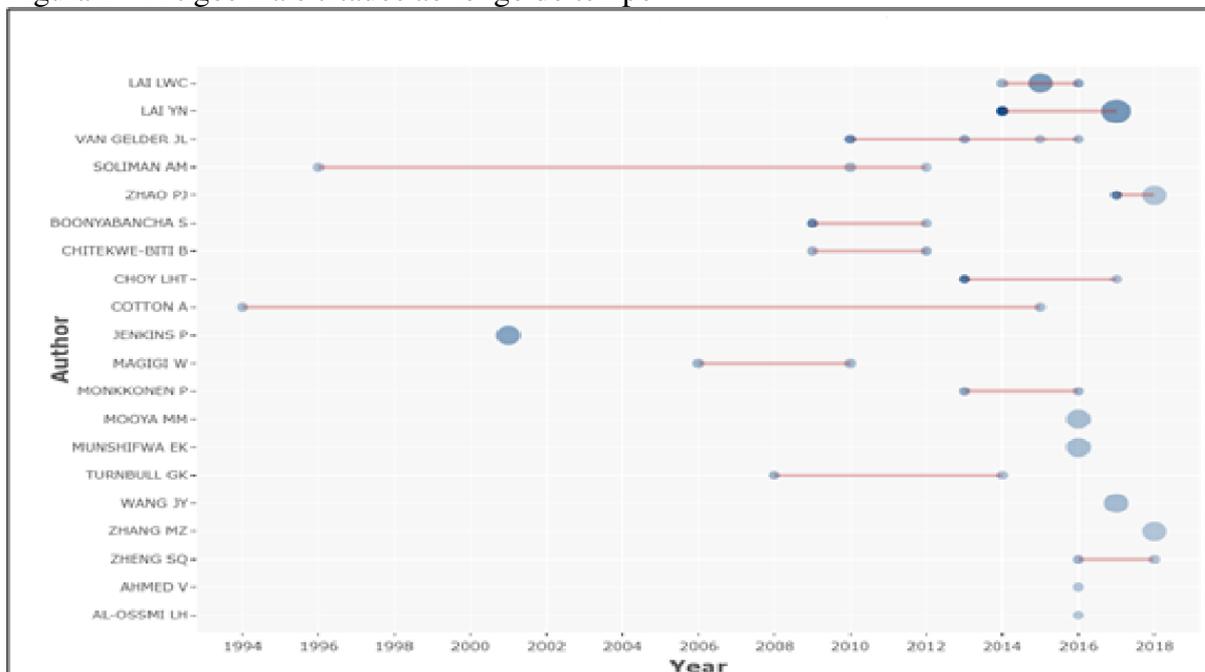
A bibliometria utiliza os mais diversos indicadores de citação com o objetivo de estudar a produção científica dos pesquisadores, buscando estimar a contribuição que os resultados dessa produção tiveram para um campo do conhecimento.

Com o objetivo de avaliar a estrutura de citação de autores e coautores componentes do *corpus* textual, utiliza-se o indicador bibliométrico de citação (quantidade de citações recebidas) conforme sugerem Zupic e Carter (2015), como forma de demonstrar uma medida de influência, já que os autores citam os documentos que consideram importantes. Além disso, essa análise procura responder à pergunta secundária de pesquisa: “Quem são os autores mais citados?”.

Em termos descritivos, os 119 artigos do *corpus*, abrangem 25 periódicos e, aproximadamente 190 autores e coautores identificados nas bases de dados *Web of Science* e *Scopus*. Observa-se no período de 1994 a 2018 uma média de 13,63 citações por artigo que ocorreu ao longo dos anos, o que retrata uma média de 0,63 documento por autor, e um total de 1,59 autor por documento.

A Figura 2 evidencia a análise da produtividade dos autores por meio da quantidade de artigos publicados e de sua citação de maneira temporal. Observe que, quanto maior o tamanho dos círculos, maior também é a frequência de ocorrência em termos de publicação do trabalho naquele ano. A lógica em termos de interpretação por meio das cores dos círculos refere-se ao total de citações dos artigos por ano, enquanto que a linha expressa em cor avermelhada e os círculos sobrepostos evidencia a quantidade de vezes em que o trabalho foi citado ao longo do período temporal.

Figura 2 - Artigos mais citados ao longo do tempo



Fonte: Os autores (2020). Nota: estimado pelo pacote *RStudio*.

Observe por meio da Figura 2 que os autores com maiores frequências de ocorrências foram: Jenkins (2001) com 2 artigos e um total de 1,6 citação por ano; Van Gelder (2013) com 3 artigos e uma média de 2,25 citações por ano. Outro destaque refere-se ao trabalho da Lai, Wang e Lok (2017), onde obteve um total de 3 artigos publicados, além de um total de 2,25 citações.

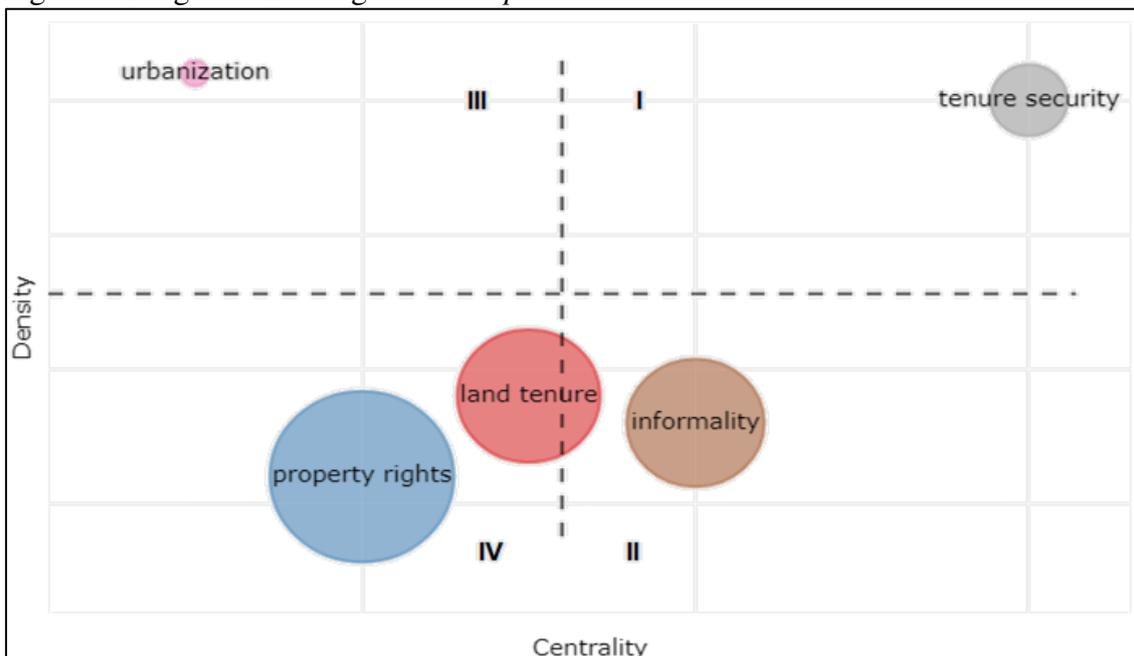
Um outro trabalho que merece destaque refere-se ao artigo desenvolvido por Lai et al. (2014) onde obteve um total de 5,86 citações sendo intitulado como “*Industrial land development in urban villages in China: A property rights perspective*”, publicado no periódico *Habitat International*. Tal trabalho teve como objetivo identificar e ao mesmo tempo investigar as restrições institucionais no desenvolvimento de terras em vilas urbanas na China com base em uma estrutura de direitos de propriedade e um estudo comparativo em dois casos representativos em Shenzhen. Os achados da pesquisa mostram que as restrições institucionais enfraqueceram os incentivos de investimento relacionados à terra e a capacidade dos moradores, e resultaram em infraestrutura inferior e ambiente mal construído nas aldeias urbanas.

Cabe salientar que o fato de determinado trabalho científico ser citado em demasia, pode ser explicado, dentre outros aspectos, em função de sua longa história em termos da janela de citações, já que ele foi publicado no ano de 2013, por exemplo, ou seja, a 5 anos atrás.

### 4.3 Relacionamento Entre as palavras

A análise do relacionamento entre as palavras do *corpus* textual, tem por objetivo responder à pergunta de pesquisa: “Quais são os principais temas e palavras chaves identificadas?”. Tal avaliação entre as palavras encontra-se na Figura 3 e foi realizada por meio do diagrama estratégico proposto por Callon, Courtial e Lavoie (1991).

Figura 3. Diagrama Estratégico do *Corpus* Textual



Fonte: Os autores (2020). Nota: estimado pelo pacote *RStudio*.

Segundo os autores supracitados os *clusters* do Quadrante I dispostos na Figura 3 estão fortemente conectados com os outros *clusters* e possuem *links* intensos (exibem um elevado grau de desenvolvimento). Esses *clusters* constituem o núcleo do tema estudado. Sua posição é estratégica, e eles provavelmente são tratados sistematicamente por um longo período, por um grupo específico de pesquisadores.

Os *clusters* situados no Quadrante II são centrais, isto é, estão fortemente conectados a outros *clusters*, mas a densidade de seus *links* internos é relativamente baixa. Tais *clusters*, embora estratégicos para o tema em questão podem, na realidade, ser objeto de investimentos

em outros temas relacionados. Correspondem, neste caso, a pontos de transferência entre redes separadas, mas ligadas. Eles também podem sinalizar problemas de pesquisa que estão se tornando importantes, mas que ainda não são objeto de investimentos significativos.

Os *clusters* situados no Quadrante III não são centrais, são definidos como periféricos, a força de seus vínculos internos nos leva a supor que eles correspondem a problemas de pesquisa com estudos bem desenvolvidos. Eles podem ser *clusters* que em um momento anterior eram centrais, mas que embora tenham permanecido como objeto de investimentos significativos, foram progressivamente marginalizados, gerando cada vez menos interesse. Eles aparecem como especializações que interagem fracamente com as outras sub-redes do campo em estudo.

Os *clusters* do Quadrante IV são periféricos e pouco desenvolvidos. Somente uma análise dinâmica (a evolução de uma rede em vários períodos) ou uma análise comparativa (a relação da rede com outras redes) nos permite determinar sua contribuição para o campo.

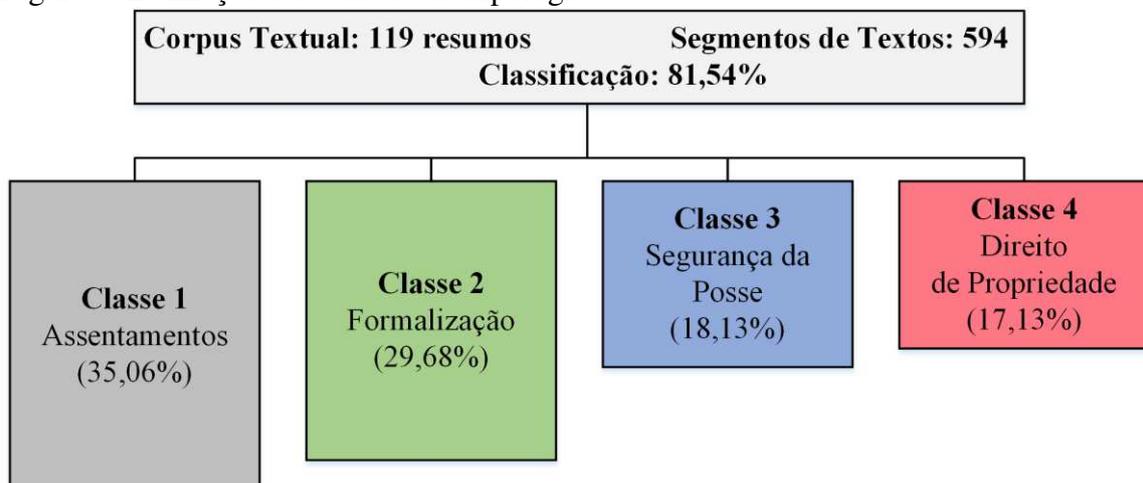
Ao observar o diagrama estratégico, de acordo com as concepções de Callon, Courtial e Laville (1991), destaca-se a posição dos termos “property rights” e “land tenure” situados no Quadrante IV, o qual indica a necessidade do desenvolvimento de pesquisas envolvendo essas temáticas, reforçando a importância dessa revisão sistemática, enquanto contribuição para a literatura científica.

#### 4.4 Proposta de uma Tipologia

Apoiados na definição fornecida pelo Cambridge Advanced Learner's Dictionary e Thesaurus (2020), a qual é reafirmada por Loo (2020), entende-se tipologia como uma categorização sistemática das palavras que considera significado e contexto, além do campo lexical e frequência de ocorrência. A organização do texto nos permite interpretar as palavras mais relevantes associadas às áreas do conhecimento relacionados aos tópicos de pesquisa em questão, de maneira a fornecer *insights* sobre a relação entre direito de propriedade e desenvolvimento em assentamentos informais.

A tipologia ilustrada na Figura 4 foi extraída pelo método Reinert, que utiliza a Classificação Hierárquica Descendente (CHD), estimada pelo software IRAMUTEQ. Tal análise levou em consideração os 119 resumos de artigos do *corpus* textual, que compreendem 594 segmentos de texto, dos quais 502 foram classificados, o equivalente a 84,51%. Ressalta-se que a retenção deve ser de no mínimo 70% dos segmentos do texto para que a análise do CHD seja considerada estatisticamente significativa (Camargo & Justo, 2013).

Figura 4. Estimação das Classes da Tipologia



Fonte: Os autores (2020). Nota: estimado pelo pacote Iramuteq.

Em relação à categorização, foram obtidos um total de 4 classes, onde foram renomeadas a partir da análise de conteúdo: A Classe 1 inclui 176 segmentos de texto (35,06%), a Classe 2 contém 149 segmentos de texto (29,68%), a Classe 3 contém 91 segmentos de texto (18,13%) e, a Classe 4 contém 86 segmentos de texto (17,13%).

Para melhorar a exploração do conteúdo, criou-se tabelas, uma para cada classe e suas respectivas palavras. Considerou-se apenas as palavras com uma frequência mínima igual a 10 e estimou-se o teste de hipótese não-paramétrico de qui-quadrado ( $\chi^2$ ), onde foram identificadas as palavras em que a estatística qui-quadrado fosse maior que o valor crítico de 3,80 ( $\chi^2 > 3,80$ ), ou alternativamente, o qui-quadrado possuísse um valor de probabilidade menor que 5% (p-valor < 0,05), eliminando o restante das palavras que não atendessem a esses critérios. Ressalta-se que os valores estimados para o qui-quadrado abaixo da significância estatística de 5%, retrata uma aderência em termos de associação entre as palavras e as classes (Reinert, 1990). As palavras que contemplam a Classe 1 (Assentamentos) podem ser visualizadas na Tabela 1.

Tabela 1. Classe 1 – Assentamentos

Palavras	Frequências	$\chi^2$	p-valor
Urbano	60	13,47	0,0002
Casa	49	5,17	0,0230
Pobre	42	44,16	0,0000
Cidade	35	4,32	0,0377
Comunidade	32	6,02	0,0142
Governo	30	16,33	0,0001
Melhoria	27	25,22	0,0000
Infraestrutura	27	25,22	0,0000
Política	25	4,86	0,0275
Desenvolve	23	4,96	0,0259
Local	22	6,04	0,0140
Serviço	20	19,08	0,0000
Suporte	20	11,30	0,0008
Provisão	19	17,41	0,0000
Acesso	17	7,50	0,0062
Programa	16	18,48	0,0000
Projeto	15	11,09	0,0009
Pobreza	14	14,96	0,0001
Condição	14	8,25	0,0041
Saneamento	12	22,77	0,0000
Intervenção	11	8,24	0,0041

Fonte: Os autores (2020). Nota: estimado pelo pacote Iramuteq.

A Classe 1 destaca elementos relativos às condições das moradias (assentamentos), em específico, Muchadenyika (2015) pontua os esforços de pobres urbanos em busca de melhores condições de vida no que se refere a serviços urbanos (saneamento, água, segurança da posse e estradas). Além disso, o autor destaca a importância de programas e políticas de desenvolvimento urbano os quais compreendem mudança institucional inclusiva, de maneira a estimular a participação dos pobres urbanos na governança da cidade. De uma maneira

generalizada, percebe-se as proximidades entre a Classe 1 com a Classe 2 (Formalização), Classe 3 (Segurança da Posse) e a Classe 4 (Direito de Propriedade). Na Tabela 2 estão descritas as palavras que contemplam a Classe 2, referente aos processos de formalização.

Tabela 2. Classe 2 – Formalização

<b>Palavras</b>	<b>Frequências</b>	$\chi^2$	<b>P-valor</b>
Instituição	29	40,44	0,0000
Processo	26	12,34	0,0004
Normal	24	19,14	0,0000
Plano	22	6,63	0,0100
Sistema	21	16,57	0,0000
Estado	20	12,44	0,0004
Institucional	18	11,56	0,0007
Governança	14	9,91	0,0016
Política	13	6,28	0,0122
Reforma	12	21,66	0,0000
Regular	10	16,96	0,0000

Fonte: Os autores (2020). Nota: estimado pelo pacote Iramuteq.

De acordo com Geyer e Geyer (2013), os pobres nos países em desenvolvimento acumulariam benefícios econômicos se os regimes de registro de propriedade nesses países fossem estendidos a propriedades e negócios informais. Os defensores de programas formais de titulação de terras institucionalizados argumentam que o direito é benéfico para os detentores de propriedade, uma vez que os direitos estipulados nos títulos de propriedade são exequíveis e, a longo prazo, fornecem mais segurança de posse. Aqueles que são a favor da utilidade de instituições informais personalizadas para garantir a posse segura da propriedade justificam sua visão ao considerar os custos dos processos formais de titulação; que os títulos de propriedade garantidos pelo Estado não garantem necessariamente o acesso dos titulares ao crédito; a inexistência das condições de crédito na prática.

Na Tabela 3 estão contempladas as palavras que formam a Classe 4 e que foi denominada como Segurança da Posse.

Tabela 3. Classe 3 – Segurança da Posse

<b>Palavras</b>	<b>Frequências</b>	$\chi^2$	<b>P-valor</b>
Posse	24	41,28	0,0000
Moradia	21	42,24	0,0000
Investimento	18	37,69	0,0000
Baixo	17	18,47	0,0000
Renda	14	20,3	0,0000
Título	12	11,21	0,0008
Segurança	11	23,24	0,0000
Despejo	10	15,84	0,0001

Fonte: Os autores (2020). Nota: estimado pelo pacote Iramuteq.

Van Gelder e Luciano (2015) discutem a relação de três indicadores de segurança da posse - *de perceptio*, *de facto* e *de jure* – com o investimento em melhorias habitacionais. Tanto a segurança legal quanto a de fato operam sobre o investimento, em parte por meio de aumentos

na percepção da segurança da posse - seu componente afetivo, o medo de despejo, em particular. A segurança da posse atua como um preditor de investimento em habitação por meio de caminhos psicológicos. Além disso, o efeito da probabilidade percebida de despejo é mediado pelo medo do despejo, o que significa que este último explica o efeito da probabilidade percebida sobre o investimento em habitação e, portanto, deve ser considerado em projetos de pesquisa com o objetivo de medir a segurança de posse percebida. Tanto a segurança de fato quanto a garantia legal também estão diretamente relacionadas ao investimento em melhorias habitacionais, o que implica que seu efeito não é inteiramente explicado por aumentos nas percepções de segurança.

Na Tabela 4 estão evidenciadas palavras relacionadas à Classe 4 denominada como Direito de Propriedade.

Tabela 4. Classe 4 – Direito de Propriedade

Palavras	Frequências	$\chi^2$	P-valor
Terra	47	25,85	0,0000
Propriedade	30	65,03	0,0000
Direito	25	55,71	0,0000
Privado	18	55,79	0,0000
Lei	15	49,13	0,0000
Legal	15	11,9	0,0006
Público	12	9,2	0,0024
Posse	11	34,4	0,0000
Título	10	6,53	0,0106

Fonte: Os autores (2020). Nota: estimado pelo pacote Iramuteq.

Navarro e Turnbull (2014) ressaltam que o título formal de propriedade facilita a concessão de empréstimos para investir em melhorias. No entanto, as leis de legalização de títulos parecem não estimular potencialmente a qualidade das moradias nos países em desenvolvimento. Inicialmente, tem-se o investimento em estruturas de baixa qualidade para reduzir o risco de despejo, contra o efeito futuro de aumento do custo marginal de melhoria da qualidade. O esforço para garantir a posse inicial cria, assim, um efeito de legado, reduzindo os investimentos subsequentes na qualidade da habitação.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo desse trabalho foi apresentar uma RSL com base na relação entre Direito de Propriedade e Desenvolvimento dos Aglomerados informais. Para isso, a questão central de pesquisa foi desdobrada em questionamentos secundários, os quais direcionaram as análises realizadas.

A avaliação do corpus foi realizada a partir da análise descritiva dos 119 artigos ao avaliar a distribuição anual dos documentos, constatamos que o período que marca o início das publicações corresponde ao ano de 1994, com destaque para o ano de 2016 por ser o mais produtivo, com 14 publicações, representando 11,8% da amostra, com 44 citações recebidas.

Com relação a análise do acoplamento, a rede foi formada por 3 *clusters* onde o primeiro cluster evidencia o direito de propriedade enquanto fator significativamente positivo em relação ao desenvolvimento industrial e, conseqüentemente, econômico. No segundo encontrou-se uma ênfase em torno das restrições institucionais, as quais enfraquecem os incentivos e a capacidade de investimento dos moradores, relacionados às suas terras, resultando em infraestruturas

inferiores e em ambientes mal construídos. No terceiro destacou-se a importância da interação facilitadora entre instituições formais (governo) e outras palavras que compõem a rede.

No decorrer da pesquisa foram identificadas evidências de associação entre o direito de propriedade e o desenvolvimento. Ao considerar a necessidade do desenvolvimento de pesquisas sobre a temática em questão, conforme sugere a análise do diagrama estratégico, a comunidade científica internacional chama a atenção para a importância da realização de estudos mais aprofundados, destacando particularmente a necessidade de garantir direitos de propriedade indo além do reconhecimento legal da posse, incluindo a percepção da segurança da posse.

A definição de “segurança de posse” continua a enfatizar formas legalmente documentadas de posse, como títulos individuais de terra; no entanto, ignora a percepção de muitas pessoas sobre a segurança da posse, incluindo os direitos territoriais dos moradores de aglomerados informais.

Os moradores dessas comunidades locais percebem, muitas vezes, que seus direitos de posse não estão legalmente documentados como seguros, ou até mesmo, possuem a documentação legal, mas ainda são inseguros devido a várias ameaças, como por exemplo, agressão de invasores, traficantes, milicianos, entre outros. A construção de indicadores de segurança de posse consiste em um importante instrumento que evidencia o papel de destaque do direito de propriedade em relação ao desenvolvimento. Garantir a posse da terra promove segurança contra despejos e outros tipos de ameaças, além de criar condições para o desenvolvimento social e econômico sustentável.

Entende-se que estudos específicos futuros relacionando o papel do direito de propriedade, com foco no desenvolvimento dos aglomerados informais, devam ser conduzidos e encorajados a fim de melhorar a compreensão e aplicação em diferentes culturas e regimes jurídicos, promovendo a harmonização e a comparabilidade para que possam ser aplicáveis.

Superados estes desafios, este artigo contribuiu no cumprimento da Agenda 2030, fornecendo um retrato fiel e atual sobre a situação dos direitos de propriedade nos aglomerados subnormais em nível internacional, o que possibilitará a comparação de resultados entre as nações com níveis parecidos de desenvolvimento econômico. Espera-se que os resultados deste estudos auxiliem os formuladores de políticas públicas, especialmente os governos de países em desenvolvimento, a identificar estratégias que garantam os direitos de propriedade em aglomerados subnormais.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- Almeida, CPB; Goulart, BNG. (2017). How to avoid bias in systematic reviews of observational studies. *Revista CEFAC*, v. 19, n. 4, p. 551-555. <https://doi.org/10.1590/1982-021620171941117>.
- Bhalla, AS. (1990). Rural-urban disparities in India and China. *World development*, v. 18, n. 8, p. 1097-1110. [https://doi.org/10.1016/0305-750x\(90\)90090-k](https://doi.org/10.1016/0305-750x(90)90090-k).
- Binswanger, HP.; Deininger, K; Feder, G. (1995). Power, distortions, revolt and reform in agricultural land relations. *Handbook of development economics*, v. 3, p. 2659-2772. [https://doi.org/10.1016/s1573-4471\(95\)30019-8](https://doi.org/10.1016/s1573-4471(95)30019-8).
- Biolchini, JCA., et al. (2007). Scientific research ontology to support systematic review in software engineering. *Advanced Engineering Informatics*, v. 21, n. 2, p.133-151.

- Callon, M., Courtial, J., & Laville, F. (1991). Co-word analysis as a tool for describing the network of interactions between basic and technological research—The case of polymer chemistry. *Scientometrics*, 22(1), 155–205. <https://doi.org/10.1007/bf02019280>.
- Camargo, BV., & Justo, AM. (2013). IRAMUTEQ: a free software for analysis of textual data. *Temas em Psicologia*, 21(2), 513-518. <https://doi.org/10.9788/tp2013.2-16>.
- Cambridge Advanced Learner's Dictionary & Thesaurus (2020). Typology. Cambridge University Press. <https://dictionary.cambridge.org/us/dictionary/english/typology>.
- Celhay, PA., & Gil, D. (2020). The function and credibility of urban slums: Evidence on informal settlements and affordable housing in Chile. *Cities*, 99, 102605. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102605>.
- Coase, RH. (1960). The problem of social cost. In: *Classic papers in natural resource economics*. Palgrave Macmillan, London, p. 87-137. [https://doi.org/10.1057/9780230523210\\_6](https://doi.org/10.1057/9780230523210_6).
- Davis, M. Planet of slums. (2006). *New Perspectives Quarterly*, v. 23, n. 2, p. 6-11.
- De Soto, H. (2000). *The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. Civitas Books. <https://doi.org/10.5840/chesterton2003294122>.
- Demsetz, H. (1967). Toward a theory of property rights. *American Economic Review. Papers and Proceedings*, Princeton, NJ, v. 57, n. 2, p. 347-359, May.
- Durand-Lasserve, A.; Royston, L. (Ed.). (2002). *Holding their ground: Secure land tenure for the urban poor in developing countries*. Earthscan. <https://doi.org/10.4324/9781849771566>.
- Field, E. (2005). Property rights and investment in urban slums. *Journal of the European Economic Association*, v. 3, n. 2-3, p. 279-290. <https://doi.org/10.1162/jeea.2005.3.2-3.279>.
- Galiani, S.; Schargrotsky, E. (2010). Property rights for the poor: Effects of land titling. *Journal of Public Economics*, v. 94, n. 9-10, p. 700-729. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2010.06.002>.
- Geyer, HS e Geyer, HS. (2013). Transformação Residencial na África do Sul - Reabrindo o Debate sobre Capital “Morto”. *Urban Forum*, 25 (1), 35–55. <https://doi.org/10.1007/s12132-013-9200-6>.
- Gilbert, A. (2002). On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: What difference does legal title make? *International Development Planning Review*. <https://doi.org/10.3828/idpr.24.1.1>.
- Ho, P., & Li, S. (2020). A model for inclusive, pro-poor urbanization? The credibility of informal, affordable “single-family” homes in China. *Cities*, 97, 102465. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102465>.

- Jenkins, P. (2001). Strengthening Access to Land for Housing for the Poor in Maputo, Mozambique. *International Journal of Urban and Regional Research*, 25(3), 629–648. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00333>.
- Kitchenham, B. (2004). *Procedures for performing systematic reviews*. Keele, UK, Keele University, v. 33, n. 2004, p. 1-26.
- Lai, Y., Peng, Y., Li, B., & Lin, Y. (2014). Industrial land development in urban villages in China: A property rights perspective. *Habitat International*, 41, 185–194. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.08.004>.
- Lai, Y., Wang, J.; Lok, W. (2017). Redefining Property Rights over Collective Land in the Urban Redevelopment of Shenzhen, China. *Land Use Policy*, 69: 485–493. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.09.046>.
- Lai, Y, Zheng, X., Choy, HT, Wang, J. (2017). Property rights and housing prices: An empirical study of small property rights housing in Shenzhen, China, *Land Use Policy*, 68: 429-437. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.08.010>.
- Liu, L.; Xu, Z. (2018). Collaborative governance: A potential approach to preventing violent demolition in China. *Cities*, 79, 26–36. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.02.019>.
- Loo, JL. (2020). *Building Users’ Search Skills for Systematic Reviews: Development of Self-Directed Learning Through Qualitative Synthesis of Guidelines*. UC San Diego: Library. <https://escholarship.org/uc/item/0q53r0rg>.
- Monkkonen, P. (2016). Where do property rights matter more? Explaining the variation in demand for property titles across cities in Mexico. *World development*, 88, 67-78. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2016.07.013>.
- Muchadenyika, D. (2015). Melhoria de favelas e governança municipal inclusiva em Harare, Zimbábue: Novas perspectivas para os pobres urbanos. *Habitat International*, 48, 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.03.003>.
- Mullan, K.; Grosjean, P.; Kontoleon, A. (2011). Land tenure arrangements and rural–urban migration in China. *World Development*, v. 39, n. 1, p. 123-133. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2010.08.009>.
- Munshifwa, EK.; Mooya, MM. (2016). Property rights and the production of the urban built environment–Evidence from a Zambian city. *Habitat International*, v. 51, p. 133-140. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.10.005>.
- Murtazashvili, I.; Murtazashvili, J. (2016). Can community-based land adjudication and registration improve household land tenure security? Evidence from Afghanistan. *Land Use Policy*, v. 55, p. 230-239. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.04.010>.
- Navarro, IA.; Turnbull, GK. (2014). Property rights and urban development: initial title quality matters even when it no longer matters. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, v. 49, n. 1, p. 1-22. <https://doi.org/10.1007/s11146-013-9417-0>.

- North, DC. (1984). Transaction costs, institutions, and economic history. *Journal of institutional and theoretical economics*, n. H. 1, p. 7-17.
- North, DC. (1994). Economic performance through time. *The American economic review*, v. 84, n. 3, p. 359-368.
- ONU. Assuntos da ONU. (2020). Disponível em: <https://news.un.org/pt/story/2018/10/1643782>. Acesso em: 10 de jun.
- Payne, G.; Durand-Lasserve, A.; Rakodi, C. (2009). The limits of land titling and home ownership. *Environment and urbanization*, v. 21, n. 2, p. 443-462. <https://doi.org/10.1177/0956247809344364>.
- Reinert, M. (1990). Alceste une méthodologie d'analyse des données textuelles et une application: Aurelia De Gerard De Nerval. *Bulletin of Sociological Methodology/Bulletin de Méthodologie Sociologique*, 26(1), 24-54. <https://doi.org/10.1177/075910639002600103>.
- Rodrik, D.; Subramanian, A.; Trebbi, F. (2004). Institutions Rule: The Primacy of Institutions over Geography and Integration in Economic Development. *Journal of Economic Growth*, Vol. 9, n. 2, pp. 131-165. <https://doi.org/10.1023/b:joeg.0000031425.72248.85>.
- Roy, A.; Ong, A. (Ed.). (2011). *Worlding cities: Asian experiments and the art of being global*. John Wiley & Sons. <https://doi.org/10.1002/9781444346800>.
- Spruk, R., & Kovac, M. (2019). Transaction costs and economic growth under common legal system: State-level evidence from Mexico. *Economics & Politics*. <https://doi.org/10.1111/ecpo.12132>.
- Tranfield, D.; Denyer, D.; Smart, (2003). Palminder. Towards a methodology for developing evidence-informed management knowledge by means of systematic review. *British journal of management*, v. 14, n. 3, p. 207-222. <https://doi.org/10.1111/1467-8551.00375>.
- Van Gelder, JL. (2013). Then I'll Huff, and I'll Puff, and I'll...: A natural experiment on property titling, housing improvement and the psychology of tenure security. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2), 734-749. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01157.x>
- Van Gelder, JL., & Luciano, EC. (2015). Tenure security as a predictor of housing investment in low-income settlements: testing a tripartite model. *Environment and Planning A*, 47(2), 485-500. <https://doi.org/10.1068/a130151p>.
- Wang, YP.; Wang, Y.; Wu, J. (2009). Urbanization and informal development in China: urban villages in Shenzhen. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 33, n. 4, p. 957-973. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00891.x>.
- Webster, C., Wu, F., Zhang, F., & Sarkar, C. (2016). Informality, property rights, and poverty in China's "favelas" *World Development*, 78, 461-476. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2015.10.007>.

- Wu, F.; Zhang, J. (2007). Planning the competitive city-region: The emergence of strategic development plan in China. *Urban Affairs Review*, v. 42, n. 5, p. 714-740. <https://doi.org/10.1177/1078087406298119>.
- Yap, KS. (2016). The enabling strategy and its discontent: Low-income housing policies and practices in Asia. *Habitat International*, 54, 166–172. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.026>.
- Zhang, M., & He, S. (2020). Informal Property Rights as Relational and Functional: Unravelling the Relational Contract in China's Informal Housing Market. *International Journal of Urban and Regional Research*. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12927>.
- Zupic, I.; Čater, T. (2015). Bibliometric methods in management and organization. *Organizational Research Methods*, v. 18, n. 3, p. 429-472. <https://doi.org/10.1177/1094428114562629>.