

**XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO
CONPEDI BUENOS AIRES –
ARGENTINA**

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

BRUNO SOEIRO VIEIRA

CRISTHIAN MAGNUS DE MARCO

ROSÂNGELA LUNARDELLI CAVALLAZZI

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Comunicação:

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

Eventos:

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

D597

Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Bruno Soeiro Vieira; Cristhian Magnus De Marco; Rosângela Lunardelli Cavallazzi. – Florianópolis: CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-804-2

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Derecho, Democracia, Desarrollo y Integración

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito urbanístico. 3. Cidade e alteridade. XII Encontro Internacional do CONPEDI Buenos Aires – Argentina (2: 2023 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI BUENOS AIRES – ARGENTINA

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

Prezados leitores,

Com muita honra e satisfação, apresentamos este livro sobre a temática: DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE. Os artigos que compõe o presente volume foram submetidos, aprovados e apresentados no XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI, em BUENOS AIRES – ARGENTINA. A proposta do evento contemplou os eixos: DERECHO, DEMOCRACIA, DESARROLLO Y INTEGRACIÓN.

Os debates foram muito profícuos, por isso, com grande entusiasmo, trazemos para o público leitor os seguintes textos:

1 - A pesquisa cujo título é A ESTRUTURAÇÃO DO SANEAMENTO AMBIENTAL COMO FERRAMENTA DE DESENVOLVIMENTO URBANO NAS GRANDES CIDADES BRASILEIRAS, da lavra de Washington Henrique Costa, aborda a questão do saneamento básico nas grandes cidades do Brasil e seu papel no desenvolvimento urbano sustentável. Admite, porém, que é fundamental que haja investimento em infraestrutura, capacitação técnica, monitoramento e fiscalização no gerenciamento dos recursos hídricos e resíduos sólidos.

2 - Os pesquisadores Henrique Garcia Ferreira de Souza e Walkiria Martinez Heinrich Ferrer redigiram o artigo cujo título é A FUNÇÃO SOCIAL E SOLIDÁRIA DA EMPRESA DIANTE DO DIREITO À CIDADE SUSTENTÁVEL que analisou os desafios significativos em relação ao direito à cidade sustentável, com fulcro no princípio da solidariedade e a função social e solidária da empresa, pois esta desempenha relevante papel no processo de urbanização e na coesão social.

3 - A IMPORTÂNCIA DA CONECTIVIDADE NA CONSTRUÇÃO DE CIDADES INTELIGENTES NO BRASIL: UMA ANÁLISE SOBRE OS ASPECTOS JURÍDICOS DA INCLUSÃO DIGITAL é o título do artigo de autoria de Andressa Camoleze Alessi e Deise Marcelino da Silva que buscou analisar como a conectividade influencia a construção de

idades inteligentes no Brasil e que os aspectos jurídicos da inclusão digital são essenciais para garantir a equidade no acesso à tecnologia e para proteger os direitos dos cidadãos em um ambiente cada vez mais digitalizado.

4 - Bruno Soeiro Vieira é autor do artigo denominado A REFORMA TRIBUTÁRIA: UMA JANELA DE OPORTUNIDADE PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO-AMBIENTAL que analisou detidamente os trechos da atual proposta de reforma tributária que dizem respeito à temática urbano-ambiental e os correlacionou com as metas do Objetivo 11 da Agenda 2030, concluindo que o texto da reforma tributária gera um potencial de transformação do paradigma de construção das cidades brasileiras.

5 - ACESSO À ÁGUA À LUZ DO DIREITO À CIDADE: O CASO - REFERÊNCIA DA PRIVATIZAÇÃO DA ÁGUA NO RIO DE JANEIRO é o título do artigo de Rosângela Lunardelli Cavallazzi, Vívian Alves de Assis e Bernardo Mercante Marques que refletiu sobre os desafios urbanos e sociais nas cidades contemporâneas, em um contexto de aprofundamento da agenda neoliberal nas cidades que resulta em privatização e mercadorização de serviços públicos essenciais, fenômeno que implica em retrocessos de direitos sociais fundamentais, como o direito fundamental à água. Ademais, a pesquisa trata da judicialização do caso-referência sobre a reivindicação do direito ao acesso à água no Estado do Rio de Janeiro.

6 - No artigo CIDADES INTELIGENTES PARA UM FUTURO SUSTENTÁVEL: UM CÓDIGO DE DIVERSIDADE NO CONTEXTO BRASILEIRO EM ALINHAMENTO COM A AGENDA 2030, os autores Sabrina Lehnen Stoll, Stéphanie Fleck da Rosa e Ivo dos Santos Canabarro, analisaram os processos de dominação digital, sob o prisma das geografias digitais. A preocupação dos autores centrou-se, na criação de sistemas para controle e vigilância das populações mais vulneráveis.

7 - CONTRIBUIÇÕES INICIAIS SOBRE POSSÍVEIS IMPLICAÇÕES DO CAPITALISMO DE DESASTRES NO DIREITO À CIDADE NA SOCIEDADE DE RISCO, é o título do artigo de Carla Maria Peixoto Pereira, Mozart Victor Ramos Silveira e Francisco Geraldo Matos Santos. O objetivo central do texto foi refletir sobre as implicações do capitalismo de desastres no direito à cidade, sob as lentes do conceito de Cidade de Risco.

8 - Adriana Santos Trindade, Gilciane Sousa da Silva e Pedro Sarraff Nunes De Moraes, trataram da FINANCEIRIZAÇÃO DA MORADIA: PERSPECTIVA DO PROCESSO DE

URBANIZAÇÃO, DÉFICIT HABITACIONAL E GENTRIFICAÇÃO NO BAIRRO DO JURUNAS EM BELÉM/PA. O artigo é um relato de pesquisa conceitual e empírica, com aplicação de questionário para verificação de processos de gentrificação e da financeirização.

9 – O texto LIMITES DA REGULAÇÃO URBANÍSTICA E DESENVOLVIMENTO URBANO: UMA FUNÇÃO POTENCIAL DA PROPRIEDADE RURAL PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL, escrito em coautoria por Natan Pinheiro de Araújo Filho e Samuel Pontes Do Nascimento, estuda-se o fenômeno da conversão da propriedade privada em meio de consumo e acúmulo de capital, em prejuízo do uso da propriedade como meio de produção.

10 - Os autores Crithian Magnus De Marco, Evaldo José Guerreiro Filho apresentam o artigo O ESTATUTO DA CIDADE: AVANÇOS E PERSPECTIVAS com relevante reflexão sobre os avanços e obstáculos para a efetividade do Estatuto após 22 anos. Destacam a conjuntura da financeirização da moradia, da

gentrificação e o uso da propriedade em bases dissociadas das necessidades urbanísticas. Na perspectiva do

desenvolvimento sustentável e da justiça social as conclusões encaminham no sentido da vigilância dos valores e interesses conquistados.

11 - A OCUPAÇÃO DE ÁREAS DE "BAIXADA", DE EXPANSÃO URBANA E A QUESTÃO DOS TERRENOS DE MARINHA EM BELÉM-PA: DIFICULDADES PARA A ARRECADAÇÃO DE IMPOSTO TERRITORIAL constituiu o título do trabalho de Mozart Victor Ramos Silveira, Carla Maria Peixoto Pereira? Adotam o caso-referência de Belém-PA com ênfase em relação às ocupações espontâneas em terrenos de marinha no bojo das dificuldades.

da administração tributária na arrecadação do IPTU. A questão urbana é abordada à luz do direito à cidade com o método dialético em relação à justiça

espaço-temporal e fiscal conforme paradigma de direito à cidade. Os desafios para a tributação imobiliária em uma região marcada pela

informalidade e dificuldades jurídicas como as áreas de ocupação espontânea são identificados, especialmente no âmbito do planejamento urbano.

12 - Os autores Miquel Etinger de Araujo Junior , Jussara Romero Sanches apresentam o artigo OS PRINCÍPIOS CONFORMADORES DO DIREITO À CIDADE. Adotam a abordagem interdisciplinar para conduzir a questão nuclear sobre quais os princípios que conformam o direito à cidade,

partindo-se da hipótese de que o direito à cidade é conformado por princípios que alcançam diferentes

dimensões que o compõem. A pesquisa compreende levantamento da literatura especializada para a apresentação da

trajetória de construção do direito à cidade.

13- Os pesquisadores Alisson de Bom de Souza e Marcelo Buzaglo Dantas

Privilégiam a abordagem das políticas públicas de infraestrutura urbana no sentido da tutela

da moradia digna, com o trabalho POLÍTICAS PÚBLICAS DE INFRAESTRUTURA URBANA E A GARANTIA DO DIREITO

FUNDAMENTAL À MORADIA DIGNA. Realizam análise do tratamento do direito à moradia na Constituição espanhola e brasileira. Incluem também exemplos das experiências equatoriana e boliviana com recente garantia constitucional. Em síntese consideram o arranjo das políticas públicas de infraestrutura urbana e habitacional que vem sendo reconhecido pelo Supremo.

Desejamos a todos uma ótima leitura.

Bruno Soeiro Vieira UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ

Cristhian Magnus De Marco Universidade do Oeste de Santa Catarina

Rosângela Lunardelli Cavallazzi (Você) Universidade Federal do Rio de Janeiro / Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro

Os organizadores.

**LIMITES DA REGULAÇÃO URBANÍSTICA E DESENVOLVIMENTO URBANO:
UMA FUNÇÃO POTENCIAL DA PROPRIEDADE RURAL PARA O
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL**

**LIMITS OF URBAN REGULATION AND URBAN DEVELOPMENT: A
POTENTIAL FUNCTION OF RURAL PROPERTY FOR THE ECONOMIC AND
SOCIAL DEVELOPMENT**

Natan Pinheiro de Araújo Filho ¹
Samuel Pontes Do Nascimento ²

Resumo

O presente trabalho foi desenvolvido a partir da concepção de “ideologia constitucionalmente adotada” apresentada pelo professor Washington Peluso Albino de Souza. O estudo realizado identificou a interrelação entre os princípios da ordem econômica eminentemente sociais e capitalistas, importantes à propriedade privada e à formação socioespacial do território urbano, bem como o seus desdobramentos à realização dos objetivos constitucionais, especialmente para assegurar a todos uma existência digna e o bem-estar social. Dentre os fenômenos estudados, destaca-se a conversão da propriedade privada em meio de consumo e acúmulo de capital, em detrimento da propriedade como meio de produção, analisando-se como esta aceção influencia a dinâmica da cidade e a produção do espaço urbano em detrimento, ou não do rural. Além disso, estudou-se como a intervenção do Estado com a regulação urbanística, bem como a criação de políticas econômicas de fomento à atividade rural, no contexto capitalista, pode contribuir para o agravamento da desigualdade social e da marginalização, enquanto objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil. Para tanto, utilizou-se, principalmente, o método analítico-substancial apresentado pelo professor Washington Peluso Albino de Souza, o qual permitiu identificar os fenômenos econômicos existentes no contexto urbano e rural, bem como o alcance e limites da intervenção do Município na propriedade privada e na atividade econômica, no desenvolvimento de seu papel de executor da política de desenvolvimento urbano e na condução da produção do espaço.

Palavras-chave: Política econômica municipal, Ideologia constitucionalmente adotada, Produção do espaço, Planejamento urbano, Regulação urbanística

Abstract/Resumen/Résumé

The present work was developed from the concept of “constitutionally adopted ideology”

¹ Mestrando em Direito pela Universidade Federal do Piauí. Especialista em Direito Municipal com ênfase em Docência Superior pela UNIDERP-Anhanguera. MBA em Auditoria, Perícia e Gestão Ambiental pelo IPOG.

² Doutor e Mestre em Direito Econômico pela PUC-Minas. Professor do Curso de Direito da Universidade Federal do Piauí.

presented by Professor Washington Peluso Albino de Souza. The study carried out identified the interrelationship between the principles of the eminently social and capitalist economic order, important to private property and the socio-spatial formation of urban territory, as well as its consequences for the achievement of constitutional objectives, especially to ensure everyone a dignified existence and the social welfare. Among the phenomena studied, the conversion of private property into a means of consumption and capital accumulation, to the detriment of property as a means of production, stands out, analyzing how this meaning influences the dynamics of the city and the production of urban space to the detriment, or not from the countryside. In addition, it was studied how the intervention of the State with urban regulation, as well as the creation of economic policies to promote rural activity, in the capitalist context, can contribute to the worsening of social inequality and marginalization, as fundamental objectives of the Republic. Federation of Brazil. In order to do so, the analytical-substantial method presented by Professor Washington Peluso Albino de Souza was used, which allowed us to identify the existing economic phenomena in the urban and rural context, as well as the scope and limits of the Municipality's intervention in private property. and in economic activity, in the development of its role as the executor of urban development policy and in the conduction of the production of space.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Municipal economic policy, Constitutionally adopted ideology, Space production, Town planning, Urban regulation

1 INTRODUÇÃO

A formação histórica das cidades brasileiras é marcada pela produção de espaços urbanos sem infraestrutura básica, que contribuem, além dos baixos resultados de índices de desenvolvimento humano, para a constituição de territórios de desigualdade e marginalização da população social e economicamente mais vulnerável.

Dentre as causas apontadas pela doutrina e reconhecidas pelas normas vigentes, no âmbito da discussão urbanística, destacam-se a especulação imobiliária e o não cumprimento da função social da propriedade urbana, situações estas combatidas como princípios próprios da ordem econômica definida pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seus artigos 170 e 182.

A Constituição Federal trouxe no inciso III, de seu art. 170, e no art. 182, a função social e o combate à especulação imobiliária como princípios fundamentais, respectivamente, da ordem econômica e da política urbana constitucional, autorizando, inclusive, a intervenção do Poder Público Municipal sobre a propriedade privada urbana quando não edificada, subutilizada ou não utilizada.

Entretanto, a preocupação tanto com a utilização inadequada do solo urbano em prejuízo à função social da propriedade, quanto a com a especulação imobiliária restrita à não edificação e à não utilização da propriedade privada não se demonstra suficiente ante fenômenos econômicos por vezes decorrentes da própria regulação urbanística da propriedade privada, que contribuem para o aumento da pobreza, da marginalização e da desigualdade social.

O presente trabalho se propõe a identificar as repercussões econômicas da regulação urbanística da propriedade privada no modelo neoliberal como fenômeno agravante da vulnerabilidade social, face a ideologia constitucionalmente adotada, a partir do fenômeno da expulsão da população economicamente mais vulnerável para a zona rural do município como consequência da dificuldade de acesso à terra urbanizada.

No primeiro capítulo, serão trabalhados alguns elementos fundamentais ao trabalho, próprios do Direito Econômico e do Direito Urbanístico, abordando-se a ideologia constitucionalmente adotada, segundo Washington Peluso Albino de Souza, os princípios da ordem econômica relativos à propriedade privada e a política urbana regulamentada pelas diretrizes e instrumentos definidos no Estatuto da Cidade. Além disso, serão

apresentados fenômenos econômicos urbanos a partir das percepções de autores como David Harvey, Paul Singer e Mark Gottdiener, a fim de se possibilitar o desenvolvimento dos capítulos subsequentes.

No segundo capítulo, são identificados os institutos presentes na regulação urbanística proposta para a propriedade privada brasileira e o papel do município no contexto da ordem econômica constitucional.

No terceiro capítulo, são identificados os institutos presentes na regulação urbanística proposta para a propriedade privada no município que constituem elementos de valorização mercadológica da propriedade privada, ante as repercussões do capitalismo sobre a propriedade privada e os fenômenos decorrentes indicados na Doutrina estudada.

No quarto capítulo, são identificados os elementos presentes ou não na regulação urbanística proposta para a propriedade privada que contribuem para a ocupação, ordenada ou não, da zona rural, com características urbanas, abordando-se a dinâmica entre as atividades econômicas, a vulnerabilidade social e a formação socioespacial.

Por fim, é apresentada a conclusão do trabalho, que fez uso do método analítico-substancial, proposto por Washington Albino Peluso de Souza, para identificar os elementos do fato econômico, a política econômica dirigida ao fato e a regulamentação para consecução dos objetivos da República Federativa do Brasil.

2 A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A IDEOLOGIA CONSTITUCIONAL

A ordem econômica brasileira, definida nos artigos 170 a 192 da Constituição Federal de 1988, é fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tendo como finalidade assegurar existência digna a todos. Os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa são apresentados como fundamento da República Federativa do Brasil, possuindo, assim, íntima relação com a ordem econômica na Constituição de 1988.

O instituto do trabalho é indispensável e indissociável da dinâmica econômica, das atividades da cidade e do campo, sendo ele fundamento da ordem econômica e da ordem social na Constituição de 1988, o que permite compreender que, para toda e qualquer resolução econômica que se proponha, o trabalho estará presente.

A relação do trabalho também se dá com a propriedade privada, sobretudo quando da regulação urbanística a fim de se assegurar o cumprimento da função social da propriedade e na adoção de políticas econômicas que resvalam em um “ajuste espacial” para mitigação das contradições internas do capitalismo (HARVEY, 2005, p.122).

Nesse sentido, a Constituição de 1988, reconhecendo a dinâmica relacionada ao trabalho e a dominância do espaço territorial, estabeleceu a valorização do trabalho humano como fundamento da ordem econômica, assim também o fazendo na regulamentação da ordem social, tornando expresso, ainda, o bem-estar dos trabalhadores das propriedades rurais e a observância das disposições que regulam as relações de trabalho como um dos critérios para o cumprimento da função social da propriedade.

Os princípios da função social da propriedade, da livre iniciativa e da propriedade privada não possuem assento na mesma ideologia econômica pura, contudo repousam no texto constitucional brasileiro para direcionar as ações empreendidas pelo Estado na realização de seus objetivos fundamentais, consistentes na construção de uma sociedade livre, justa e solidária, garantia do desenvolvimento nacional, erradicação da pobreza e da marginalização, redução das desigualdades sociais e regionais e promoção do bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

CLARK, CORRÊA e NASCIMENTO, ao citarem o professor Washigton Peluso Albino, destacam a compreensão da ideologia constitucionalmente adotada como filtro

hermenêutico para as políticas econômicas adotadas e a apontam como sendo “o processo jurídico político de conversão de ‘ideologias econômicas puras’ (capitalismo, nacionalismo, socialismo) em uma ordem juridicamente positivada, mesclando-as em um único texto a ser aplicado” (CLARK; CORRÊA; NASCIMENTO, 2020, p. 44).

Assim, como ressaltado pelos referidos autores, a Constituição de 1988 traz comandos capitalistas nos incisos II e IV, do art. 170, consistentes na propriedade privada e na livre concorrência, e social-democrata, no inciso III, do art. 170, consistente no princípio da função social da propriedade (CLARK; CORRÊA; NASCIMENTO, 2020, p. 70). Tais ideologias econômicas, em aparente tensão no texto constitucional, representam o contexto histórico em que a Constituição Federal de 1988 foi concebida e servem de balizas às decisões políticas da República Federativa Brasileira.

Entretanto, apesar de a redução das desigualdades e a erradicação da pobreza e da marginalização, bem como a promoção do bem-estar de todos, serem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, sua realização encontra grandes percalços em razão da instabilidade inerente ao capitalismo, sobretudo diante de fenômenos econômicos contrários tanto ao primado do trabalho, quanto ao acesso à propriedade privada pelas camadas mais vulneráveis.

A realização dos objetivos constitucionalmente definidos, ao revés das intenções do legislador constitucional, é influenciada diretamente pela economia de mercado e do poder econômico privado e bloqueada pelos limites impostos pela política financeira, em uma aparente dissociação entre a Constituição Econômica e Constituição Financeira, constituindo uma inversão à constituição dirigente de 1988 (BERCOVICI; 2005).

A Política Urbana, instituída pela Constituição Federal no âmbito da Ordem Econômica, que surgiu como um novo paradigma à propriedade privada brasileira, a fim de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, não está isenta dos fenômenos inerentes ao capitalismo, tendo, os seus resultados, influência direta dos desdobramentos da própria intervenção estatal na economia e na propriedade privada.

O estudo da urbanização, como assevera David Harvey (HARVEY, 2005, p. 166), é realizado de modo separado da mudança social e do desenvolvimento econômico, como se aquele pudesse ser considerado um assunto ou um produto secundário em relação às mudanças sociais. O autor ressalta a íntima relação entre o trabalho e a formação do espaço

urbano, definidos pela demanda econômica impulsionada pelas necessidades do capitalismo:

[...] Evidentemente, o capital e a força de trabalho devem se unir em algum ponto específico do espaço para ocorrer a produção. A fábrica é um ponto de reunião, enquanto a forma industrial de urbanização pode ser vista como a resposta capitalista específica à necessidade de minimizar o custo e o tempo de movimento sob condições da conexão interindústrias, da divisão social do trabalho e da necessidade de acesso tanto à oferta de mão-de-obra como aos mercados dos consumidores finais. Os capitalistas individuais, em virtude de suas decisões localizacionais específicas, moldam a geografia da produção em configurações espaciais distintas [...]” (HARVEY, 2005, p. 146)

As dinâmicas entre propriedade, trabalho, atividades econômicas e atuação do Estado devem ser compreendidas de modo integrado, em que pesem tanto a separação textual constitucional entre ordem econômica e ordem social (ARAÚJO NETO; NASCIMENTO; NASCIMENTO, 2021), quanto, frequentemente, não serem analisados os aspectos urbanísticos a partir do contexto econômico, como, também, reforça Luís Fernando Massoneto ao escrever sobre os pontos cegos na regulação urbanística: uma proposta entre Direito Econômico e Direito Urbanístico (MASSONETO, 2015, p. 141-154).

Assim, a produção dos espaços decorrente das atividades econômica e as relações entre propriedade privada, livre iniciativa, trabalho, função social e desenvolvimento econômico devem ser analisadas sob uma perspectiva integrada, permitindo-se, desse modo, uma maior compreensão da influência da regulação urbanística sobre os resultados sociais e econômicos de uma determinada localidade, sobretudo no contexto de um mercado globalizado e que as políticas econômicas locais são assolapadas pelas grandes concentrações econômicas.

3 O MUNICÍPIO BRASILEIRO NO CONTEXTO DA ORDEM ECONÔMICA DA CONSTITUIÇÃO DE 1988

As diretrizes gerais estabelecidas pelo Estatuto da Cidade conferem ao município brasileiro um prisma para a definição de suas políticas locais, em aparente consonância com os objetivos constitucionais. Entretanto, a pluralidade ideológica albergada pela ordem econômica na Constituição de 1988 contribui para a obtenção de resultados muitas vezes indesejados e contrários às diretrizes constitucionais, favorecendo para o agravamento de situações de desigualdade e marginalização na produção do espaço como consequência da atuação Estatal.

O Estado brasileiro procura dar uma solução interna através da regulação urbanística para o problema da transformação externa da sociedade civil pela expansão geográfica. Segundo Hegel, nas palavras de David Harvey, essa incoerência dialética interna surge no próprio capitalismo (HEGEL Apud HARVEY, 2005, p. 101).

Nesse contexto, Harvey salienta que o capitalismo sempre necessitou do envolvimento estreito e firme do Estado, atribuindo, ainda, a ascensão do capitalismo à criação e transformação das instituições e funções estatais para satisfazer às necessidades específicas do próprio capitalismo (HARVEY, 2005, p. 93).

Em geral, o Estado e, em particular, o sistema legal possuem um papel crucial a desempenhar na sustentação e na garantia da estabilidade desses relacionamentos básicos. A garantia do direito da propriedade privada nos meios de produção e da força de trabalho, o cumprimento dos contratos, a proteção dos mecanismos de acumulação, a eliminação das barreiras para a mobilidade do capital e do trabalho e a estabilização do sistema monetário (via Banco Central, por exemplo) estão todos no campo de ação do Estado. (HARVEY, 2005, p. 84)

Apesar de a Constituição Federal ter atribuído ao município o papel de fiscalizar a propriedade urbana não utilizada, subutilizada ou não edificada, além de ter lhe outorgado a competência para execução da política de desenvolvimento urbano conforme diretrizes fixadas no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), os bloqueios econômicos à efetivação de suas ações e a influência da economia de mercado sobre o território municipal tornam o instrumental jurídico a ele conferido muitas vezes inócuo à realização dos objetivos fundamentais da República.

As diretrizes gerais da Política Urbana estão fixadas no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), especialmente no art. 2º, restando definido para todo município brasileiro que na ordenação e controle do uso do solo evite a retenção especulativa do imóvel urbano, evite a deterioração das áreas urbanizadas, evite o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana, além do aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais com a redução os custos também como diretriz à política urbana local (BRASIL, 2001).

Inobstante a preocupação com a qual o Estatuto da Cidade procurou tratar as dinâmicas econômicas, sociais, ambientais e jurídicas relacionadas à propriedade urbana, também não descuidou da dinâmica existente entre as atividades urbanas e rurais, estabelecendo como diretriz a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, bem como prevendo o planejamento urbano disciplinado no plano diretor que englobe o território do Município como um todo.

A compreensão sobre a importância das interações entre propriedade privada, atividade econômica, urbana e/ou rural, e a atuação do Estado, por intermédio do município, para o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência é expressa no texto do Estatuto da Cidade. Os instrumentos de planejamento, financeiros, políticos e jurídicos instituídos pelo referido diploma revelam, a despeito dos objetivos e princípios que norteiam as diretrizes estabelecidas, o ideal de um município empreendedor, em contraposição a uma abordagem “administrativa”, segundo o qual a “parceria público-privada” deve ser estimulada, integrando-se a iniciativa local com o uso dos poderes governamentais (HARVEY, 2005, p. 166).

É o que se infere de instrumentos tal como a Operação Urbana Consorciada, que consiste na formação de uma parceria entre iniciativa privada e poder público para, a partir da financeirização da terra, promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em determinada área do território municipal (BRASIL, 2001).

David Harvey, ao comentar sobre o novo empreendedorismo urbano, marcado pela formação de “parcerias público-privadas”, ressalta que sua natureza é empreendedora, pois é especulativa, sujeitando, em muitos casos, o setor público local ao risco da atividade e conferindo os benefícios ao setor privado, além de se restringir à construção especulativa do lugar, ao invés da melhoria das condições de um território específico. Isso, segundo o

autor, contraria a concepção do empreendedorismo tradicional, que antes era muito menos avesso ao risco (HARVEY, 2005, p. 166).

Essa dinâmica, albergada no Estatuto da Cidade e em outros dispositivos legais que incentivam o estabelecimento de parcerias público-privadas urbanas, tem a capacidade de concentração das empresas privadas como mote principal à sua realização, em contraposição à vulnerabilidade do estado neoliberal, o que, entretanto, enseja uma contradição interna da solução proposta, como denuncia Clark (CLARK, 2003). Estar-se-ia, assim, aproveitando a força do capital privado para a realização das transformações urbanísticas, ambientais, sociais e econômicas desejadas pela norma.

Entretanto, as intervenções do Estado via economia combinada ou contratual, em certas circunstâncias, podem “significar a ‘privatização’ da ação econômica do Estado, quando ele se torna vulnerável aos poderosos interesses privados, em detrimento dos coletivos” (CLARK, 2001, p. 202).

Nesse mesmo sentido, esse mecanismo pode ser identificado na própria formação do espaço urbano, na qual as dinâmicas do mercado de capitais e a globalização definem os contornos urbanos e forçam a realização de investimentos, em concorrência com outros centros urbanos, na expectativa de atrair capital externo, como salienta Harvey (HARVEY, 2005, p. 179-180).

[...] à medida que a concorrência interurbana se torna maior, quase certamente acionará um ‘poder coercitivo’ externo sobre certas cidades, aproximando-as mais da disciplina e da lógica do desenvolvimento capitalista. [...] Assim, a governança urbana se orientou muito mais para a oferta de um “ambiente favorável aos negócios”, e para a elaboração de todos os tipos de chamarizes para atrair esse capital à cidade [...] O caráter especulativo dos investimentos urbanos devida da incapacidade de prever exatamente qual pacote terá ou não sucesso, num mundo de muita instabilidade e volatilidade econômica [...]

A vulnerabilidade econômica da cidade brasileira à economia de mercado, diante das incertezas inerentes ao capitalismo, torna o cumprimento das diretrizes gerais e locais definidas pelo Estado também incerto, por vezes, inclusive, contribuindo para resultados econômicos e sociais diametralmente opostos ao estimado.

4 A INTERVENÇÃO DO ESTADO NA ORDEM URBANÍSTICA E O DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

O mecanismo de produção do espaço já foi objeto de reflexões desenvolvidas por autores como David Harvey, para quem, inspirado pela teoria marxista, entende a cidade como meio de realização do capitalismo e vislumbra o processo de expansão geográfica como algo fundamental à superação da incoerência dialética do capitalismo (HARVEY, 2005, p. 101).

Nesse contexto, a regulação urbanística ao criar restrições à propriedade privada também pode revelar um Estado à serviço do capital e das classes mais abastadas, ao proporcionar um patamar de acesso à terra inatingível ao cidadão economicamente mais vulnerável. Daí a importância de se conceber a formação do espaço e de seus monopólios, bem como a atuação do Estado.

GOTTDIENER, em sua obra “A produção social do espaço urbano”, salienta a necessidade de se interpretar as mudanças socioespaciais como um fenômeno mais complexo ao proposto pela abordagem das correntes marxistas. Para ele as mudanças são um resultado dialético de diversos fatores: políticos, culturais e econômicos, os quais se manifestam a partir dos padrões de desenvolvimento imobiliário, demandando a intervenção estatal, formas de acumulação de capital e manipulação dos mercados de terra (GOTTDIENER, 2016).

Entretanto, o ponto nevrálgico nessa discussão remete à possível insuficiência da regulação urbanística para, isoladamente, deter ou evitar consequências expressamente indesejadas nos processos de parcelamento, uso e ocupação do solo: especulação imobiliária, aumento do preço da terra, gentrificação, ausência de equipamentos urbanos e comunitários, deterioração das áreas urbanizadas, degradação ambiental, clandestinidade, etc.

O direito à propriedade privada e sua livre disposição, com fundamento na livre iniciativa, mesmo quando voltada à maximização da oferta de lotes e unidades habitacionais à população mais vulnerável, não está isenta dos processos econômicos secundários, que afetam diretamente o seu exercício pela população com menor poder aquisitivo.

Em análise superficial, realizada a partir dos critérios de avaliação dos preços da terra e da moradia especificadas na ABNT NBR 14653-2 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2011, p.11), observa-se que estes tendem a ser majorados pela especulação mercadológica quanto maior for a qualidade de vida proporcionada ao pretense adquirente, além da qualidade dos materiais empregados na construção, pela disposição de serviços urbanos, comunitários e infraestrutura básica.

Apesar de aparentemente óbvia, a especulação sobre a disponibilidade de equipamentos e infraestrutura básica majora o preço da terra, representando obstáculo à sua aquisição pela população pobre, sobretudo quando a referida área for objeto de algum empreendimento imobiliário, para qual haverá a implantação de novas benfeitorias. A disputa de mercado por áreas urbanas que não demandem a realização de investimentos para torná-las aptas à ocupação adequada e imediata, servidas por equipamentos urbanos e infraestrutura básica, constitui mola propulsora para o escalonamento do preço da terra, a fim de se permitir a maximização do lucro pelo proprietário vendedor.

Como consequência dessa majoração do preço da terra das áreas ditas “privilegiadas” e que, contudo, correspondem às áreas urbanas idealmente concebidas pela política urbana constitucional a todo e qualquer cidadão, o mercado imobiliário busca áreas urbanas com menor valor de mercado, muitas vezes com menor acesso à infraestrutura e serviços urbanos pré-existentes, para, então negociar com o município os investimentos em infraestrutura necessários à viabilização do empreendimento (LEFEBVRE, 2001).

Contudo, a dinâmica de mercado atrai para o novo empreendimento uma valorização inevitável do preço da terra, alvo de nova especulação em razão das melhorias e benefícios proporcionados pelas obras de infraestrutura alocadas para o empreendimento.

Tal situação constitui um processo de disputa por áreas com menor preço que a população mais vulnerável não consegue concorrer em pé de igualdade, sendo, assim, expulsa para a zona rural, onde inexistente infraestrutura necessária ao meio de vida originalmente urbano experienciado. O mesmo fenômeno de expulsão da população mais vulnerável para a zona rural ou áreas urbanas deterioradas também possui origem na inviabilidade econômica de manutenção de sua moradia na zona urbanizada, em razão do incremento do custo de vida com a transformação social e econômica do entorno.

Esse fenômeno também já foi estudado pelo economista Paul Singer, que assim o retrata:

A demanda de solo urbano para fins de habitação, também distingue vantagens locacionais, determinadas principalmente pelo maior ou menor do acesso a serviços urbanos, tais como, transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comércio, telefone etc., e pelo prestígio social da vizinhança. Este último fator decorre da tendência dos grupos mais ricos de se segregar do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média. [...] O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação dessas áreas seja privilégio das camadas com renda mais elevada, capazes de pagar um preço alto pelo direito de morar. (SINGER, 2017)

Os reflexos econômicos decorrentes da atividade urbanística, mesmo quando decorrente de melhorias na qualidade de vida, possuem ponto de ignição na especulação inerente ao sistema capitalista e que representa uma tensão insuperável com os objetivos e princípios da ordem econômica na Constituição de 1988.

O preço da terra pode sofrer valorização/desvalorização conforme os dramas urbanos e ambientais que determinado território possua. Assim, quando a terra por si só não é valorizada em razão de suas condições exclusivistas e privilegiadas, impactando no custo do preço final do empreendimento, o custo para superação das adversidades existentes na área faz o seu papel para impactar no preço final da nova unidade habitacional constituída.

Tal situação, na perspectiva apresentada por Harvey (HARVEY, 2005), representa uma contradição interna do capitalismo, em razão de que o custo para ser ter uma qualidade de vida urbana não consegue ser suportado pela maioria da população, forçando-a a dar soluções clandestinas, com a ocupação de áreas rurais e parcelando irregularmente o solo para desenvolvimento de atividades eminentemente urbanas, ou realizando empreendimentos em áreas longínquas do núcleo urbano, com condições mínimas de habitabilidade, porém que excluem a população da cidade e contribuem para outros fenômenos negativos como o da pendularidade urbana, sobrecarregando a malha viária.

[...] A acumulação do capital sempre foi uma ocorrência profundamente geográfica. Sem as possibilidades inerentes da expansão geográfica, da reorganização especial e do desenvolvimento geográfico desigual, o capitalismo, há muito tempo, teria deixado de funcionar como sistema econômico político. [...]

A expansão geográfica é um fenômeno, como assevera Harvey, intrínseco ao capitalismo, e tal fenômeno é percebido com grande clareza no território do município por depender da constante oferta da propriedade privada como produto e não apenas como meio de produção. A propriedade privada na ordem econômica da Constituição de 1988 deixa de ter uma função de meio de produção e passa a exercer uma função de meio de acúmulo de capital, o que impulsiona a expansão territorial como forma de superar a contradição interna do capitalismo.

[...] A instabilidade, saliente, é algo que intervencionismo estatal algum pode sanar (de fato, na ausência de políticas públicas aparentemente racionais, o intervencionismo tem o hábito de gerar todo o tipo de consequência involuntária [...]) (HARVEY, 2005, p.150)

A previsão expressa das diretrizes necessárias à identificação dos critérios para se cumprir a função social da propriedade rural não resultou na preservação de seu território, o qual vem, ao longo dos anos, sofrendo a ocupação de atividades eminentemente urbanas, em um processo de transformação das atividades econômicas e dos usos predominantes.

Em que pese as diretrizes estabelecidas no Estatuto da Cidade demonstrarem-se contrárias à propriedade como produto ou meio de acumulação, a regulamentação urbanística, no sentido de se criar restrições à ocupação do solo urbana, sobretudo o estabelecimento de zoneamentos com maiores limitações, afastam de vez o acesso da população mais vulnerável economicamente da propriedade formal, pois representam obstáculos administrativos que somente aqueles com maior poder econômico conseguem superar. Remanescem, assim, as ocupações clandestinas de áreas urbanas e, preferencialmente, rurais, nas quais a fiscalização do Estado é, muitas vezes, deficitária.

5 A ATIVIDADES ECONÔMICA, VULNERABILIDADE E FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL

Como assinala Harvey, “a urbanização concentra forças produtivas e a força de trabalho no espaço, transformando populações dispersas e sistemas descentralizados de direitos de propriedade em massivas concentrações de poder político e econômico” (HARVEY, 2005, p. 198).

Mark Gottdiener entende a organização socioespacial como uma consequência direta das relações entre os processos econômicos, políticos e culturais, vinculando a “geografia regional de áreas metropolitanas” (GOTTDIENER, 2016). Nesse contexto, em uma primeira análise verifica-se que a atividade econômica desenvolvida no território municipal molda a geografia da cidade, o que, diante das ideologias constitucionalmente adotadas (capitalismo, nacionalismo e socialismo), ressaltam a influência do poder econômico sobre a configuração do espaço.

Nesse contexto, a existência de políticas econômicas que estimulem a implantação de atividades econômicas tanto na cidade, quanto no campo, sugere o estabelecimento de uma maior resistência à ocupação da zona rural para o mero atendimento da demanda do mercado imobiliário, em desestímulo à formação de habitações suburbanas.

A suburbanização, como relata Gottdiener (GOTTIDENER, 2016, p. 242), é um fenômeno nos Estados Unidos que teve origem depois da Segunda Guerra Mundial, com a concessão de vários tipos de subsídios governamentais e programas de governo gerando fluxo de capital para o circuito imobiliário através de um Estado intervencionista e um mercado financeiro capitalista. Os especuladores estiveram na vanguarda desse processo de suburbanização não planejada, convertendo propriedades agrícolas para este fim.

Contudo, o fomento à atividade econômica rural, apesar de sugerir maior resistência em um nível especulativo, não é garantia de contenção real do avanço do mercado imobiliário e da especulação imobiliária, que afugenta as pessoas mais vulneráveis para áreas rurais e áreas precárias ou menos servidas de infraestrutura, como salientado por Paul Singer (SINGER, 2017). Não bastando tal consequência negativa, a razão de ser da atividade econômica rural deixa de existir, quando a produção agrícola não é capaz de fazer frente ao mercado imobiliário, contribuindo para a descontinuidade em troca do capital obtido com a venda da propriedade privada.

Desse modo, a atividade rural de subsistência não se demonstra capaz de superar os benefícios imediatos conferidos pela especulação imobiliária, desestimulando a permanência da população na zona rural e contribuindo para a expansão territorial da metrópole.

Além disso, a agroindústria, em substituição à agricultura familiar, soma-se à atividade imobiliária especulativa em prejuízo à atividade rural local, pois, mesmo que não exista indústria da agroindústria na cidade, em razão da velocidade e dinâmica de mercado, o abastecimento da demanda local não necessita ser realizada pela indústria local. Na economia de mercado, globalizada, todos os insumos passam a ser fornecidos pelo grande empresário, que detém os meios de produção, em prejuízo à atividade rural de pequeno porte, tornando-a obsoleta.

[...] a infiltração e subsequente dominação da agricultura pela agroindústria reduziram o número de cidades que se devotaram à vida rural familiar e alteraram irrecuperavelmente a paisagem rural – com alguma resistência e muita população rural sendo desarraigada da tradicional cidade rural [...] Como consequência, as pessoas tradicionalmente envolvidas na atividade agrária não estão mais se dedicando a essa atividade [...] embora a agroindústria não exija controle de toda a terra da agricultura, ela evita que pequenos fazendeiros trabalhem sua pequena propriedade com lucro. Por conseguinte, torna-se mais lucrativo vender a velha propriedade para especuladores ou empreendedores, se aparecer a oportunidade - e isso usualmente acontece. [...] (GOTTDIENER, 2016, p. 231-235)

Esse fenômeno econômico sugere restar por terra qualquer iniciativa do Estado, atual e futura, no sentido de se conter os efeitos da especulação imobiliária, a qual, enquanto mecanismo inerente ao mercado imobiliário, transforma a propriedade em meio de acumulo de capital, mesmo não utilizada pela indústria, ao invés de meio de produção, assolapa a atividade do pequeno produtor e exclui dos benefícios da cidade ambientalmente equilibrada e desenvolvida a população mais vulnerável economicamente.

O acesso ao pleno emprego, apesar de perseguido por nossa ordem social, não se demonstra uma realidade certa para todos, que estão à mercê das incertezas do mercado e não tem garantias de que os investimentos pessoais realizados para capacitação e formação resultarão em resultados que os retirem da linha de vulnerabilidade.

Segundo a perspectiva marxista, a desigualdade e a exploração do trabalho são inerentes ao capitalismo. Mesmo em uma perspectiva ideologicamente distinta, a incerteza e inconstância do mercado como garantidor do bem-estar são fatores que não podem ser

afastados pelo mero esforço, surgindo o acúmulo e concentração de capital como tentativa de mitigar os efeitos desta incerteza.

Contudo, como conclui Paul Singer (SINGER, 2017), “a cidade capitalista não tem lugar para os pobres”, porquanto a mera ordenação do solo e restrições na propriedade privada, ao invés de assegurarem os direitos sociais, promovem um “higienismo” silencioso, excluindo daquele território a população mais vulnerável economicamente, que não poderá usufruir da infraestrutura e serviços urbanos implantados.

Observa-se, assim, que, segundo os ensinamentos do professor Giovanni Clark (CLARK, 2017), para se fazer frente aos efeitos nefastos do Poder Econômico Privado em uma economia de mercado, sugere-se que o Estado, sobretudo o Município, concentre poder para realização de seus objetivos constitucionais e para assegurar a todos uma existência digna, afastando, com isso, seu estado de vulnerabilidade às oscilações do capital financeiro e da economia de mercado.

6 CONCLUSÃO

O presente trabalho se propôs a estudar os fenômenos econômicos relacionados à produção do espaço, a fim de identificar, a partir das diversas formas de intervenção do Estado na economia, como a regulação urbanística contribui para a expansão geográfica da cidade.

A intervenção do Estado na economia através da mera regulamentação da edificação, uso, ocupação e parcelamento da propriedade privada, em razão do contexto ideológico econômico assumido pela ordem constitucional de 1988, constitui ônus que a população mais vulnerável, dependente de renda para realizar suas necessidades básicas, não consegue superar, alijando-a do direito de acesso à propriedade e à cidade.

A conversão da propriedade privada, pelo mercado imobiliário, em meio de acumulação de capital e em produto de consumo, em detrimento de sua apropriação como meio de produção, contribui para uma disputa pelo acesso à terra que o cidadão comum não consegue sair vencedor.

O preço da propriedade privada e, conseqüentemente, dos serviços e negócios a ela vinculados, sofre influência direta da disponibilidade de infraestrutura básica, a qual, segundo as diretrizes de política urbana, são indispensáveis a uma vida digna. Assim, a especulação realizada pelo mercado imobiliário sobre serviços essenciais sobreleva o acesso à terra, que, por se tratar de um bem de consumo e meio de acúmulo de capital, é disputada pelos especuladores e força a população mais vulnerável economicamente a residir em áreas rurais ou urbanas deterioradas, desprovidas de condições mínimas a uma vida digna.

A proposição de uma política econômica que busque resgatar ou conferir produtividade à área rural dos municípios não se demonstra suficiente a superar o caráter especulativo da atividade imobiliária, bem como a dominância dos grandes conglomerados econômicos da agroindústria.

Ainda, a atividade agroindustrial, em razão da celeridade e dinâmica dos mercados, dispensa o estabelecimento da indústria no respectivo município de abastecimento, convertendo-se em escritórios que apenas gerenciam a distribuição da produção e, silenciosamente, alijam o pequeno agricultor do mercado de trabalho ou o limita a uma atividade de subsistência.

Conclui-se, assim, que a ideologia constitucional adotada pela Carta de 1988 preserva significativo conflito entre a atividade especulativa do capital sobre a propriedade privada e a função social desta, de modo a prejudicar o bem-estar da população mais vulnerável, o que é agravado pela intervenção meramente regulatória do município sobre a propriedade privada, criando embaraços que para os que detém poder econômico conseguem superar sem maiores dificuldades, enquanto para os mais pobres contribuem para a consolidação das desigualdades e do estado de marginalização.

REFERÊNCIAS

- ARAÚJO NETO, Raul Lopes de; NASCIMENTO, Leandro Maciel; NASCIMENTO, Samuel Pontes do. **O papel da seguridade na redução das desigualdades**. In: Direito, democracia e mudanças institucionais: homenagem ao professor Adélman de Barros Villa. Teresina: EdUFPI, 2021.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: **imóveis urbanos**. Rio de Janeiro. 2011.
- BALERA, Wagner; SAYEG, Ricardo Hasson. **O objetivo fundamental constitucional da erradicação da pobreza**. Revista de Direito Brasileira. v. 22. n. 9. Jan./Abr. 2019.
- BERCOVICI, Gilberto; MASSONETTO, Luís Fernando (*). **A Constituição dirigente invertida: a blindagem da constituição financeira e a agonia da constituição econômica**. Separata de Boletim de Ciências Económicas, Coimbra, v. 49, p. 1-23, 2006. Disponível em: < https://digitalis-dsp.uc.pt/jspui/bitstream/10316.2/24845/1/BoletimXLIX_Artigo2.pdf >.
- BIRKHOLZ, L. B. **Evolução do conceito de planejamento territorial**. In: BRUNA, G. (org.) Questões de organização do espaço regional. São Paulo: Nobel, EDUSP, 1983.
- BRASIL. **Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 05 jul. 2023.
- CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. **A violência urbana e o papel do direito urbanístico**. 2012. 357 f. Tese (Doutorado em Direito) - Curso de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/6017>. Acesso em: 06 jul. 2023.
- CLARK, Giovani. **O Município em face do Direito Econômico**. Belo Horizonte: Del Rey, 2001.
- CLARK, Giovani; CORRÊA, Leonardo; NASCIMENTO, Samuel. **Constituição Econômica Bloqueada: impasses e alternativas**. Teresina: EdUFPI, 2020.
- FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. **A Construção do Direito Urbanístico Brasileiro: desafios, histórias, disputas e atores**. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (Org.). Coletânea de Legislação Urbanística: normas internacionais, constitucionais e legislação ordinária. Belo Horizonte: Fórum: 2010.
- GALA, Paulo; RONCAGLIA, André. **Brasil, uma economia que não aprende: novas perspectivas para entender o nosso fracasso**. 1ª. ed. São Paulo: Edição do Autor, 2020.

- GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. 2. ed. 2. reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2016.
- HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5ª. Ed. 2008. 3ª reimpressão. São Paulo: Centauro, 2001.
- MALERONKA, Camila. **Operações Urbanas Consorciadas**: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades, 2017. 5 vol. 102 p.
- MASSONETTO, Luís Fernando. **Pontos cegos da regulação urbanística**: notas sobre uma articulação entre o Direito Econômico e o Direito Urbanístico. Revista Fórum de Direito Financeiro e Econômico – RFDFE, Belo Horizonte, ano 4, n. 6, p. 141-154, set./fev. 2015.
- MONTANDON, Daniel T. **Operações urbanas em São Paulo**: da negociação financeira ao compartilhamento equitativo de custos e benefícios. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 2009
- MOTA, Suetônio. **Urbanização e meio ambiente**. 3. ed. Rio de Janeiro: ABES, 2003.
- NORA, Pierre. **Entre memória e história**: a problemática dos lugares. Projeto História. São Paulo: PUC-SP. N° 10, 1993.
- SACCO, Rodolfo. **Antropologia jurídica**: contribuição para uma macro-história do direito. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2013.
- SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. – 8. Ed., atual – São Paulo: Malheiros, 2018.
- SINGER, Paul; JUSTO, Marcelo Gomes. **Urbanização e desenvolvimento**. Fundação P. Abramos/autentica. São Paulo.2017
- SMOLKA, Martin O. **Recuperação de mais-valias fundiárias na América Latina**: políticas e instrumentos para o desenvolvimento urbano. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/recuperacao-mais-valias-fundiarias-full_0.pdf>.
- SOUZA, Washington Peluso Albino de. **Primeiras Linhas de Direito Econômico**. 6ª ed. São Paulo: Editora LTr, 2005.