LUMEN ET VIRTUS
ISSN: 2177-2789

URBANISMO, DIGNIDADE E DIREITO À CIDADE, NA ERA DAS PPPs DOS GRANDES PROJETOS URBANOS

https://doi.org/10.56238/levv15n41-062

Data de submissão: 18/09/2024 **Data de publicação:** 18/10/2024

José Lázaro de Carvalho Santos
Doutor em Arquitetura e Urbanismo (UFBA)
Universidade Federal da Bahia - UFBA
E-mail: jose.lazaro@ufba.br
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-7875-4329
LATTES: http://lattes.cnpq.br/2208088909946593

Márcia Sampaio Baggi
Mestra em Engenharia Ambiental Urbana
Universidade Federal da Bahia - UFBA
E-mail: msbaggi@yahoo.com.br
LATTES: http://lattes.cnpq.br/5707300430524345

RESUMO

Este trabalho é resultado de uma pesquisa para o referencial teórico de uma tese de doutorado, desenvolvida no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia, a fim de promover uma discussão sobre o Direito à Cidade. É feita uma pesquisa exploratória a partir de levantamento bibliográfico, que inclui artigos científicos e livros que tratam do tema aqui em discussão. A discussão vem ocorrendo por décadas, desde o período de luta pela Reforma Urbana no Brasil. Objetiva-se discutir os instrumentos da política urbana, relacionando-se a questão do Direito à Cidade e a atuação do Estado como mediador de um processo aonde há diversos atores, mas que, ele, junto ao setor privado, aos movimentos sociais e as organizações da sociedade civil, se constitui num dos principais agentes de (re) produção do espeço urbano. Busca-se discutir o papel do Estado, através de tais instrumentos da política urbana, bem como a efetividade deles e os processos de planejamento e gestão urbanos, no sentido da função social da propriedade urbana, diante de grandes projetos urbanos, muitas vezes gestados com PPPs.

Palavras-chave: Direito à Cidade. Política Urbana. Mais Valia Fundiária Urbana.

1 INTRODUÇÃO

Este texto foi produzido na disciplina Seminários Avançados II, do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, da UFBA-Universidade Federal da Bahia. É feita uma pesquisa exploratória a partir de levantamento bibliográfico, que inclui artigos científicos e livros que tratam do tema aqui em discussão.

O "Direito à Cidade" é identificado como reivindicações por melhorias de infraestrutura nos bairros pobres, direcionadas principalmente ao poder público, nas últimas décadas nas cidades brasileiras e parte dos discursos dos movimentos sociais, que buscam implantar e consolidar a política urbana brasileira (TAVOLARI, 2016). Para efetivação deste "Direito à Cidade" existem os instrumentos da política urbana, relacionados uma série de princípios e objetivos, mas, que estaria relacionado a um princípio maior, que seria a "dignidade de viver na cidade". A discussão em torno deste vem ocorrendo por décadas, desde o período de luta pela Reforma Urbana. Objetiva-se discutir a Mais Valia Fundiária Urbana, relacionando-se a questão do direito à cidade e a atuação do Estado como mediador de um processo aonde, ele, junto ao setor privado, aos movimentos sociais, e, as organizações da sociedade civil, são os principais agentes de (re) produção do espeço urbano (CORREA, 1995). Busca-se também discutir o papel do Estado através de instrumentos de planejamento e gestão urbana, que estão articulados com grandes projetos urbanos e como instrumentos da política urbana atuam neste sentido em prol da função social da propriedade urbana.

É feita aqui uma pesquisa exploratória a partir de levantamento bibliográfico, que inclui artigos científicos e livros que tratam do tema aqui em discussão. A discussão em torno deste Direito à Cidade vem ocorrendo por décadas, desde o período de luta pela Reforma Urbana no Brasil. Objetiva-se discutir os instrumentos da política urbana, relacionando-se a questão do Direito à Cidade e a atuação do Estado como mediador de um processo aonde há diversos atores, mas que, ele, junto ao setor privado, aos movimentos sociais e as organizações da sociedade civil, é os principais agentes de (re) produção do espeço urbano. Busca-se discutir o papel do Estado através de instrumentos de planejamento e gestão urbana, que estão articulados com grandes projetos urbanos e como instrumentos da política urbana atuam neste sentido em prol da função social da propriedade urbana, em momentos que são gestados grandes projetos urbanos com PPPs.

2 METODOLOGIA

É feita aqui uma pesquisa exploratória a partir de levantamento bibliográfico, com uma revisão bibliográfica que inclui artigos científicos e livros que tratam do tema aqui em discussão, em torno do Urbanismo, do Direito à Cidade e da Política Urbana, diante dos grandes projetos urbanos.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

3.1 A PRODUÇÃO DA CIDADE, A DIGNIDADE HUMANA E DIREITO À CIDADE

Quando se trata do espaço urbano, há de se entender que há nas cidades dos países emergentes um processo de segregação sócio espacial, e ainda espaço da cidade como espaço de reprodução do capital e aonde se dão conflitos pelo chamado direito à cidade, é importante entendermos como este saber se comporta no momento em que o Estado abre cada vez mais implantando ações onde prevalece muitas vezes os interesses privados e não públicos (HARVEY, 2011;LEFEVRE, 2001).

Há aí uma relação dialética entre a "ciência" e a força política como um diálogo. O chamado "Direito à Cidade" tenta se afirmar como um apelo de várias origens (de mulheres, dos idosos, do trabalhador, dos que querem melhor educação, etc.), mas acima de tudo como um direito à vida urbana (LEFEVRE,2001). Discute-se então o espaço urbano como lugar de encontro, de prioridade do valor de uso sobreo valor de troca (mercadoria). O direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: do direito à liberdade, à industrialização, a socialização, ao habitat e ao habitar, o direito à apropriação...não de propriedade (LEVEVRE, 2001). Esta noção de "direito à cidade" teria sido deturpada ao longo do tempo? Seria o direito a esta cidade que aí está? Outra questão seria: o direito à cidade, e/ou o direito à dignidade na vida daqueles que nela habitam...? É uma questão mais complexa, quando se trata de dignidade (considerando-se o "viver" dignamente na cidade) levantando uma reflexão trazida com base em Becchi (2013), pois o mesmo a discute, como princípio, a dignidade humana, desde o fim do séc. XX, e assim traça um caminho filosófico que seria esta dignidade humana (BECCHI, 2013). Na visão de Becchi, a dignidade seria posição ocupada pelo ser humano no cosmos, e/ou por outro, na vida pública, como preconizavam os romanos, na época antiga (BECCHI, 2013). Pode ter um sentido universal e outro que seria particular, derivando dos serviços que alguns indivíduos prestam e outros não (função que ocupa em prol da sociedade) (BECCHI, 2013). Haveria liberdade e dignidade daqueles que vivem na cidade? Os serviços urbanos lhes aproximam de condição digna? Esta dignidade não poderia se referir apenas a pessoa abstrata no âmbito jurídico, mas, concreta, enquanto sujeito no aspecto socioeconômico (subsistência) (BECCHI, 2013). Que cidade pode ser digna de se viver?

Esta "cidade", como aborda Hans (JONAS, 2006) como uma obra humana, um espaço que surgiu para o ser humano se cercar e não se expandir. Contudo, esta cidade se expandiu sob interesses e lógicas mercantilistas. O ser humano muda a natureza para seus propósitos, e ele está entre o que gera sua permanência o que modifica (JONAS, 2006). É o domínio completo da reponsabilidade humana (JONAS, 2006). Ela (a cidade) seria um artefato social onde os serem humanos se relacionam, e lidam, e a inteligência estaria associada a moralidade. Esta "inteligência" estaria sendo utilizada para transformar a cidade em algo lucrativo para poucos e pouco digno para a maioria que nela buscam viver. Como enfrentar esta questão?

Observa-se um histórico de crescimento das cidades brasileiras com acentuadas desigualdades sociais e concentração de renda há décadas (SOUZA, 2001). O resultado deste processo é um cenário de segregação espacial, que se reflete no aspecto físico pelos contrastes existentes entre o que se pode considerar uma "cidade formal" – que dispõe de áreas com boa oferta de infraestrutura, reguladas pelo mercado imobiliário e , geralmente, sob a legislação urbanística nas quanto as questões de edificação e ao uso do solo - e, a outra, a "cidade informal" - dos loteamentos irregulares e clandestinos invasões de terras públicas e privadas, que vem sendo ocupada pela população de baixa renda , diante da impossibilidade de acesso ao mercado imobiliário formal e da pouca efetividade das políticas habitacionais de interesse social (PEREIRA, 2008).

O Urbanismo que se apresenta como ciência, área do conhecimento ou suposta ciência, que busca ordenar o espaço urbano, seria uma utopia experimental. Vale trazer aqui uma reflexão de Souza (2001), assim como Bardet (1990), que o Urbanismo não seria uma ciência, e que pode trazer abordagens científicas e não científicas (técnico-artístico- normativas). Entretanto, Souza (2001, p. 95) aponta que nem todo o conhecimento no planejamento urbano é, ou poderia ser exclusivamente científico, e tampouco poderia se considerar o conhecimento científico como sendo superior aos outros tipos de conhecimento.

Como este dito conhecimento científico, ou suposta ciência pode contribuir em realidades de acentuada segregação socioespacial que vem se agravando em cidades de países emergentes, tais com cidades brasileiras como Salvador, Fortaleza, Rio de Janeiro, que foram objeto de grandes projetos oriundos de megaeventos nos últimos anos? Em que os instrumentos da política urbana conseguiram servir, quanto à questão da função social de propriedade numa gestão urbana democrática e participativa?

3.2 AGENTES PRODUTORES DA CIDADE E MAIS VALIA FUNDIÁRIA URBANA

Conforme vários estudos realizados (CASTELLS, 1983; SMOLKA, 2014; HARVEY, 2008), o processo de urbanização nas cidades da América Latina está ligado a uma forte pressão pela oferta de terras dotadas de infraestrutura e serviços, o que resulta em incrementos significativos nos valores das terras, os quais são distribuídos de forma desigual entre os proprietários fundiários e outros agentes envolvidos (poder público, incorporadores, construtoras, etc.) (CORRÊA, 1995).As cidades se desenvolvem influenciadas por fatores e interesses de determinados agentes sociais: o Estado, as organizações da sociedade civil, as empresas de ônibus, a indústria da construção civil, as imobiliárias, a indústria automobilística, etc., que formam uma rede complexa de organização (VASCONCELLOS, 2001). Tais agentes interferem no espaço urbano, de acordo com seus interesses e necessidades específicos, e são influenciados pelo sistema de transportes urbanos, assim como o influenciam.

Corrêa (1995, p. 11-12), aponta quais os agentes da produção do espaço urbano, como atuam e sob quais dinâmicas:

> O espaço urbano capitalista - fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. É preciso considerar, entretanto que, a cada transformação do espaço urbano, este, se mantém ,simultaneamente, fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, ainda que as formas espaciais e suas funções tenham mudado (...)

Os agentes sociais que produzem a cidade seriam, segundo Corrêa (1995, p. 12): “os proprietários de terra; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos”. Cada um deles agiria dentro de um marco jurídico que regula tal atuação na produção do espaço urbano das cidades, e refletiria, de forma não neutral, o interesse dominante de um dos agentes de produção do espaço urbano por ele elencados (CORRÊA, 1995).

Fernandes (2013), quando aborda a questão do Estado como regulador do livre mercado, pondera que que ele atua justamente porque o mercado não seria auto-regulador. Destaca que para que existam condições urbanas favoráveis, encarando os problema de interesse geral no território urbano, existiria (pelo menos) duas posições públicas clássicas: confiar no mercado para resolver problemas e que o mercado se regula através da fixação de preços, ou que o Estado intervenha diretamente para resolver ou amenizar a existência e as consequências dos problemas de interesse geral da cidade.

As duas opções seriam possíveis, contudo, praticamente em todos os países ocidentais teria sido observada a existência de marcos regulatórios para o fenômeno urbano que interferem na regulação do solo urbano (FERNANDES, 2013). Nestes marcos regulatórios estariam as leis de ordenamento do uso e ocupação do solo, os planos diretores de desenvolvimento urbano, além de toda a legislação que regulamenta os instrumentos da política urbana, tributos, etc. por exemplo.

Há fatores que são considerados como “denominadores comuns”, que estão aí presentes, e poderia unir os três primeiros agentes citados, em prol dos seus propósitos de lucro, como a renda da terra, embora possa existir diferenciação entre suas estratégias, e ainda conflitos, o que pode variar ao longo do tempo (CORRÊA, 1995). Tais agentes poderiam estar articulados, de forma direta ou indireta,

em grandes corporações. O espaço urbano então seria instrumento para produção do espaço de acordo com interesses do capital dominante, a partir da posse e do controle do uso da terra urbana (CORRÊA, 1995).

No espaço urbano dos países em desenvolvimento, como ocorre nas cidades latino americanas, o processo de urbanização é resultado de uma dinâmica social que favorece a concentração populacional nas cidades, a segregação socioespacial, a lógica do consumo, privilegiando determinados grupos econômicos (CASTELLS, 1983). Acontece que as cidades brasileiras e dos países em desenvolvimento cresceram em ritmo acelerado de urbanização, em direção às áreas periféricas, devido a vários fatores, a exemplo da migração campo-cidade, em busca de oportunidades, de serviços, etc.

Segundo Harvey (2008), a cidade contemporânea é composta por um ambiente construído por um grande conjunto de estruturas físicas que se destinam a sustentar o processo de desenvolvimento. Esse ambiente não é estático e está sujeito a um processo contínuo de construção e destruição, o qual se insere nos processos econômicos de grande complexidade, juntamente com os processos de migração interna e externa de pessoas.

Portanto, a cidade se transforma conforme esses processos ocorrem. Daí resulta um sistema espacial complexo formado por áreas públicas e privadas, que se configuram como espaços de produção ou de reprodução, espaços mediados pelo espaço destinado à circulação (VASCONCELLOS, 2001). Há de se considerar, segundo Harvey (2008, p.02) que o processo de urbanização é um fenômeno de classe, pois:

> o excedente é extraído de algum lugar e de alguém, enquanto o controle sobre sua distribuição repousa em umas poucas mãos. Esta situação geral persiste sob o capitalismo, claro, mas como a urbanização depende da mobilização de excedente, emerge uma conexão estreita entre o desenvolvimento do capitalismo e a urbanização. Os capitalistas têm de produzir excedente para obter mais-valia; esta, por sua vez, deve ser reinvestida a fim de ampliar a mais-valia. O resultado do reinvestimento contínuo é a expansão da produção de excedente a uma taxa composta – daí a curva lógica (dinheiro, produto e população) ligada à história da acumulação de capital, paralela à do crescimento da urbanização sob o capitalismo.

Harvey (2008), aponta este processo de acumulação de mais valia fundiária urbana que é resultado de investimentos públicos e privados no espaço urbano. Na sua obra Capital, Piketty (2014) busca entender os mecanismos de operação do capital, durante 03 séculos em vários países na sua obra. A taxa de remuneração do capital pode ultrapassar a produção no séc. XXI, como ocorreu no séc. XIX. Existiriam meios para controlar o capitalismo e assegurar que os interesses gerais da população possam prevalecer sobre interesses privados. A questão da distribuição de riqueza leva a conflitos de dimensões políticas. Nesta mesma obra ele destaca que para Ricardo e Marx, a questão da apropriação e

concentração de renda estava em dois grupos sociais, para Ricardo nos proprietários de terra e para Marx nos industriais (PIKETTY, 2014).

Ricardo defendeu a proposta de imposto crescente sobre a renda territorial, diante do aumento das demandas por terra, com aumento da população. Seria um controle sobre um sistema de preços. Tinha com base o princípio da escassez, assim como Malthus e Young (PIKETTY, 2014). Assim alguns preços tenderiam a ter altos valores o que pode desestabilizar a política, a economia e arranjos sociais (PIKETTY, 2014). O princípio da escassez não poderia ser negligenciado, se for ser considerado, por exemplo a terra urbana, onde se observam desequilíbrios quanto a renda da terra (PIKETTY, 2014).

Sobre a atuação do Estado, Mascaro (2013) discute as formas de atuação do Estado frente ao neoliberalismo. Considera o próprio Estado como fenômeno capitalista e discute a compreensão do Estado e da política, destacando ser necessário o entendimento de sua posição relacional, estrutural, histórica, dinâmica e contraditória dentro da totalidade da reprodução social (MASCARO, 2013). O Estado não é um aparato neutro. Ele seria (MASCARO, 2013, p. 15):

> aparato necessário à reprodução capitalista, assegurando a troca das mercadorias e a própria exploração da força de trabalho sob forma assalariada. As instituições jurídicas que se consolidam por meio do aparato estatal – o sujeito de direito e a garantia do contrato e da autonomia da vontade, por exemplo – possibilitam a existência de mecanismos apartados dos próprios exploradores e explorados.

É o Estado então um importante agente na regulação ou não do processo de mais valia fundiária urbana (e em seus outros aspectos). Quanto à forma política, Mascaro (2013, p. 42) destaca que:

> O fenômeno político, no capitalismo, não se limita ao Estado, mas nele se condensa. O Estado é o núcleo material da forma política capitalista. O governo é o núcleo poderoso e dirigente do Estado e a administração pública é seu corpo burocrático. Governo e administração são os organismos da política estatal. Nesse agrupamento, todas as instituições políticas costumam ser imediatamente consideradas fenômenos devidos apenas à sua derivação do Estado.

Esta forma política considera-se "autônoma e conformadora da forma jurídica nos limites em que tal ação não afete a reprodução geral do capital" (MASCARO, 2013, p.47). Esta forma jurídica seriam as normas...os instrumentos legais (MASCARO, 2013).

3.3 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL URBANA, INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E SEUS DILEMAS DE APLICAÇÃO NO BRASIL

Ao passo que as cidades brasileiras cresceram de forma desordenada e de forma acelerada, cresceram também os problemas urbanos, e consolidou-se um processo de exclusão social, e de

segregação espacial, e à medida que as cidades vão aumentando a sua população, cada vez mais vai-se expandindo para as áreas periféricas, para locais mais distantes e sem infraestrutura, e áreas centrais degradadas, ou áreas ambientalmente frágeis, que são ocupadas, ou invadindo terrenos públicos e privados em áreas centrais, ou ocupando imóveis antigos em áreas históricas, vão sendo exigidos novos investimentos por parte do poder público em infraestrutura e serviços. Outras áreas centrais, valorizadas, vão se adensando e verticalizando-se sem, contudo, haver infraestrutura e serviços compatíveis com a demanda, isto vale para transporte e saneamento, por exemplo (CAMPOS, FILHO, 2004). Outras áreas irreguares, nas perifierias ficam segregadas, sem acesso a infraestrutura, serviços e oportunidades (CORRÊA. 1995;VILLAÇA, 2001).

O conceito de segregação teria surgido com a Escola de Chicago, sendo esta o resultado de um processo ecológico diante de uma competição que geraria espaços de dominação dos diferentes grupos sociais (CORRÊA. 1995). A segregação socioespacial corresponderia a separação espacial, em diferentes áreas do território urbano, estando associada aos aspectos históricos, culturais e econômicos (CORRÊA,1995). Em decorrência disto, com enfoque na renda, ocorreria a divisão de classes sociais no território urbano e as acentuadas as desigualdades socioeconômicas. Villaça (2001, p. 141) considera, em relação a segregação, que:

> a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes *regiões gerais* ou *conjuntos de bairros* da metrópole". e que há segregações de diversos tipos ocorrem nas metrópoles brasileiras, principalmente referentes a classes e de etnias ou nacionalidades.

Lojkine (1981, *apud* VILLAÇA, 2001), considera, em relação a segregação, associada a renda e fundiária e preços do solo, que:

> a segregação é uma manifestação da renda fundiária urbana, um fenômeno 'produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo, estes por sua vez, determinados (...) pela nova divisão social e espacial do trabalho'. Essa ideia refere-se a um conceito e a uma manifestação muito amplos de segregação: aquela que divide a metrópole em centro e periferia.

A segregação socioespacial diante das condições de acessibilidade é considerada, conforme Villaça (2001) como "valor de uso" mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra o tenha em maior ou menor grau.

É notável que exista uma complexidade na inter-relação entre características do uso do solo urbano e transportes (CAMPOS FILHO, 2003; VILLAÇA, 2001; VASCONCELLOS,2001; ARRUDA e SILVA, 2003). Esta é uma das questões que vem sendo muito estudada por vários pesquisadores da área de planejamento e gestão urbanos, urbanismo e planejamento de transportes. O

sistema de transportes e o planejamento do uso e ocupação do solo estão intrinsecamente ligados, pois a distribuição do uso do solo afeta a demanda de viagens, e os investimentos no sistema de transportes afetam as decisões de uso do solo (VASCONCELLOS,2001;CAMPOS FILHO, 2003; VILLAÇA,2001; ARRUDA e SILVA, 2003). Muitos grandes projetos urbanos que conptemplam grandes projetos de transporte, ou de mobilidade urbana, tem sido pensados e implantados nas cidades como transformadores do espaço urbano, trazendo impactos positivos e negativos, sendo grande parte deles PPPs- parceiras público privadas.

É importante ainda destacar que, há críticas ao modelo de desenvolvimento centrado na lógica de planejamento de transportes tradicional (prever demanda para prover mais infraestrutura) e modelos de desenvolvimento urbano que trouxeram espraiamento urbano e atividades isoladas no espaço urbano das cidades, sendo resultado destes modelos tradicionais de planejamento de transportes, baseados na oferta de infraestrutura de transportes (VASCONCELLOS,2001; CAMPOS FILHO, 2003). A aplicação desta lógica trouxe vários reflexos na qualidade de vida da população que habita nas cidades, tais como: maiores distâncias a serem percorridas, com: periferias distantes e sem conectividade; maiores deslocamentos diários; maior uso de transporte individual motorizado; ineficiência e falta de qualidade do transporte público, congestionamentos, poluição e degradação ambiental, além da segregação socio espacial. Há a necessiade de um plenejamento integrado entre transporte e uso e ocupação do solo urbano, e tembém com habitação,meio ambiente...

Vale uma referência ao ilustre professor Milton Santos sobre a questão dos fixos e fluxos (SANTOS, 1996). Os elementos fixos, fixados em cada lugar, permitem ações que modificam o próprio lugar, fluxos novos ou renovados que recriam as condições ambientais e as condições sociais, e redefinem cada lugar. Os fluxos são um resultado direto ou indireto das ações e atravessam ou se instalam nos fixos, modificando a sua significação e o seu valor, ao mesmo tempo em que, também, se modificam (SANTOS, 1996,). Fixos e fluxos juntos, interagindo, expressam a realidade geográfica e é desse modo que conjuntamente aparecem como um objeto possível para a Geografia. Foi assim em todos os tempos, só que, atualmente, os fixos são cada vez mais artificiais e mais fixados ao solo e os fluxos são cada vez mais diversos, mais amplos, mais numerosos, mais rápidos (SANTOS, 1996). Santos (1996) aponta que teríamos um sistema de objetos sinônimo de um conjunto de forças produtivas e um sistema de ações que nos dariam um conjunto das relações sociais de produção. Mas vale a pena lembrar que a interpretação simplória da relação dialética entre forças produtivas e relações de produção há muito tempo deixou de ter vigência plena (SANTOS, 1996). Há aí uma dialética mais complexa, e não apenas dualista.

Milton Santos aponta, quando analisa os sistemas de objetos no território (obetos que podem ser: infraestruturas de transportes, equipamentoes, edificações, praças, etc.) e ações (que outros autores podem chamar de “agenciamento”), que (SANTOS, 1996, p. 78):

> (...) ao longo do tempo surgem novos objetos, a cada momento a população de objetos se caracteriza como um conjunto de idades diferentes. A segunda maneira de interpretar essa frase vem do fato de que o mesmo objeto, ao longo do tempo, varia de significação (...)
> (...)Há uma alteração no valor do objeto, ainda que materialmente seja o mesmo, porque a teia de relações em que está inserido opera a sua metamorfose, fazendo com que seja substancial mente outro. (...)
> (...) cada novo momento, impõe -se captar o que é mais caracterís tico do novo sistema de objetos e do novo sistema de ações. Os conjuntos formados por objetos novos e ações novas tendem a ser mais produtivos e constituem, num dado lugar, situações hegemônicas. Os novos sistemas de objetos põem-se à disposição das forças sociais mais poderosas, quando não são deliberadamente produzidos para o seu exercício. Ações novas podem dar -se sobre velhos objetos, mas sua eficácia é, assim, limitada. (...)

Villaça (2001) e Derycke (1971) apontam a relação entre a valorização da terra e os transportes, a acessibilidade a determinados locais da cidade, que implica efeitos na estrutura urbana e organização do território. Os diferentes pontos do espaço urbano têm diferentes acessibilidades a todo o conjunto da cidade e isto interfere no preço da terra, num processo que se traduz no próprio ordenamento do território urbano (VILLAÇA, 2001). Importante destacar uma visão abrangente quanto a questão da mobilidade urbana e acessibilidade urbana, quando se define macro acessibilidade, que representaria a facilidade de se alcançar um determinado destino de viagem a partir de sua origem (VASCONCELLOS, 2001). Estas condições de acessibilidade têm relação com potencial segregação socioespacial urbana, sendo fator que incide na qualidade de vida urbana, e pode ser influenciado pelos investimentos em mobilidade, quando se definem e se implantam projetos estruturadores do espaço urbano (VILLAÇA, 2001). Há situações, contudo, em que a atuação ou intervenção urbana do poder público pode provocar desvalorização dos terrenos (“minus-valias”), ou ainda, que seja objetivo do Estado reinvestir os recursos oriundos de recuperação de mais valia, na região inicialmente favorecida, e não em outra para assim levar os benefícios àquela comunidade (FERNANDES, 2003).

Em relação a questão da macro acessibilidade, vale dizer que esta seria orientada pela equidade e pela integração, já que a equidade teria relação com a inclusão social diante de facilidades ou dificuldades de acessibilidade, que podem se acentuar as disparidades no espaço urbano (KNEIB *et. alli,* 2017; CASTELLS, 2006; CORRÊA, 1995; DERYCKE,1971). As condições e possibilidade de deslocamento para as pessoas de baixa renda e para aqueles que estão segregados espacialmente não possibilita a equidade e ainda o fato de que distâncias são mais longas em áreas periféricas e os deslocamentos menos frequentes, o que seria capaz de interferir, negativamente, no que tange as oportunidades (VILLAÇA, 2001; VASCONCELLOS, 2001).

Quanto ao valor da terra, cabe destacar, segundo Villaça (2001) que o valor do espaço seria diferente do valor dos elementos que o constituem. O espaço produzido tem valor, sendo que seu preço

é uma expressão monetária. Villaça (2001) destaca que Marx considera, na sua obra "O Capital", que o valor do solo seria atribuído a duas funções: a) a de instrumento de produção (minério e terras para produção agrícola, por exemplo) e b) suporte passivo de meios de produção (usinas, máquinas) de circulação (armazém, bancos) ou de consumo (habitação). Um terceiro (considerado por Lojkine), que considera as outras duas funções insuficientes, segundo o mesmo autor seria a capacidade de aglomerar, combinando socialmente meios de produção e meios de reprodução de formação social, pois a terra urbana não seria usada como meio de produção. Destaca o valor de uso, que tem a ver com a localização do imóvel no espaço urbano. O que estaria associado nesta capacidade de aglomerar seria um valor de uso produzido (VILLAÇA, 2001). Este valor de uso estaria relacionado a mais valia fundiária urbana e à especulação imobiliária. Segundo Corrêa (1995, p.14):

> A especulação fundiária, geradora do preço do aumento do preço da terra tem duplo efeito sobre as suas atividades. De um lado onera os custos de expansão, na medida em que esta pressupõe terrenos amplos e baratos. De outra, o aumento do preço dos imóveis, resultante do aumento do preço da terra, atinge os salários da força de trabalho...

Corrêa (1995) considera que a propriedade fundiária e seu controle pelas classes dominantes, interessados no valor de troca, mais do que o valor de uso dos imóveis, promove uma forma de (re)organização do espaço urbano, onde há a segregação residencial (que seria a segregação socioespacial) (CORREA, 1995). As pressões que os proprietários de terras tem perante o Estado, principalmente, o poder público municipal, estão no âmbito do que se define na legislação de uso e ocupação do solo e zoneamento. Há aí imóveis beneficiados por investimentos públicos, especialmente, quanto a infraestrutura viária (CORREA, 1995; DERYCKE,1971). Destaca-se a ainda a atuação dos promotores imobiliários na produção de habitações na sociedade capitalista com o papel de amortecer crises do capital, sendo investimentos. Esta atuação provoca: preço elevado da terra e aumento de status de bairros, em algumas áreas; acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transportes; amenidades naturais ou socialmente produzidas; esgotamento dos terrenos para construção e as condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos (CORREA, 1995; DERYCKE,1971).

3.4 DILEMAS DO "DIREITO À CIDADE"

Castells (2001) vai entender a urbanização a partir da reprodução da força de trabalho, a luta de movimentos sociais por habitação. O interesse despertado pelo direito à cidade é visto como "*revival*" de um autor que, apesar de seu lugar de pioneiro (Lefevre), havia sido praticamente esquecido, lido por muito tempo apenas em círculos acadêmicos restritos e pouco influentes. Seria então o caso de se perguntar o que mudou nesse intervalo de mais de trinta anos para que as ideias do livro voltassem a ser debatidas com intensidade tanto na academia quanto na esfera pública. Mas essa

forma de ler trata da recepção de *Le Droit à la Ville* de um ponto de vista muito específico: o de acadêmicos norte-americanos e europeus que passaram a dar importância ao Direito à Cidade como de movimentos sociais organizados em vários países. Com uma pluralidade de significados passou a ser interpretada como ausência de precisão conceitual — o Direito à Cidade teria se tornado um "significante vazio" (vago) – o que teria causado perda de seu potencial crítico.

Uma questão seria definir o que o "Direito à Cidade" seria...., retornando a leitura de Lefevre. Em *Le Droit à la Ville*, Lefebvre afirma que "o direito à cidade se afirma [*s'annonce*] como um apelo, como uma exigência" (demanda moral fundada em princípios de justiça) (TAVOLARI, 2006). Ele seria entendido como um direito humano de outro tipo por ser coletivo, inalienável e permitiria transformar a cidade de acordo com os desejos do coração, o que desafiaria o sistema capitalista. Estaria incluído numa lista de direitos humanos que ampliaria a Declaração de 1789 e estabeleceria as bases para um novo contrato social. Nesse registro, a função social da propriedade e a participação popular são interpretadas como o conteúdo do direito à cidade (TAVOLARI, 2016).

3.5 A POLÍTICA URBANA NAS CIDADES BRASILEIRAS DESDE O FINAL DO SÉCULO XX E INÍCIO DO SÉCULO XXI

O ambiente urbano das cidades latino-americanas está marcado cada vez mais por menos possibilidades de decisão do poder local diante da realidade, num contexto neoliberal, aonde as forças do mercado, vem atuando cada vez com mais poder de decisão, quanto aos processos e planejamento do uso e ocupação do solo (MATTOS, 2016). Os processos de planejamento e gestão do uso e ocupação do solo (pelo menos de uma parte da cidade) se dão de forma que possam garantis não apenas maiores condições de fluidez para o capital neoliberal, mas, também de mais liberdade nas ações deste no processo de "ordenamento territorial" (MATTOS, 2016). Desta forma é colocada em crise uma relação que existiria entre as esferas público e privadas, cada vez mais marcadas por PPPs. Tais condições permitem um maior espaço para atuação do capital imobiliário e financeiro, de acordo com suas necessidades de renda urbana, dentro do que se chama de "projeto hegemônico de cidade", sendo um fator de desenvolvimento urbano de maior peso nas decisões no processo de planejamento e gestão urbanos e com maior poder transformador do território (MATTOS, 2016). Diante disto estão problemas de compreensão da natureza das mudanças nas formas e estruturas urbanas e ainda problemas referentes aos mecanismos (ou instrumentos) que seriam mais adequados para intervenção e gestão no território, onde ocorrem sucessivos processos de reestruturação (MATTOS, 2016).

Após muitas décadas de discussão foi construída a Política Urbana brasileira com o advento da Constituição Federal de 1988 nos seus arts.182 e 183. Esta política foi regulamentada anos depois, após uma série de mais discussões, com o período de luta pela Reforma Urbana, pelo Estatuto da Cidade Lei Federal nº 10.257/2001 (BRASIL, 2001). Desde que foi sancionado e passou a entrar em

vigor, o Estatuto da Cidade tem sido um importante balizador da Política Urbana brasileira. Sua aplicação passou a ser analisada, seus resultados e dificuldades de implantação. A aplicabilidade dos instrumentos de política urbana em planos diretores municipais, ou planos diretores de desenvolvimento urbano, assim, tem sido objeto de estudo. Muitos municípios brasileiros que teriam obrigatoriedade legal de implantá-los sequer cumpriram tal legislação.

Houve expectativa de com a política urbana brasileira balizada pela Constituição Federal e o Estatuto da Cidade, de que o plano diretor, com os demais instrumentos que são conhecidos, pudesse inibir a especulação imobiliária. Assim haveria um aumento da oferta de terras urbanas no mercado, além de redução dos valores dos imóveis urbanos, e o chamado "Direito à Cidade" seria princípio nas políticas urbanas, das cidades brasileiras. Mas, passados quase 20 anos de Estatuto da Cidade em vigor, o cenário é desafiador. A demanda pelo direito à cidade certamente não é recente, mas foram os protestos dos movimentos sociais que lhe deram projeção social mais ampla (TAVOLARI, 2016). Apesar de já integrar o repertório do movimento de moradia pelo menos desde a Assembleia Nacional Constituinte, o termo começou a aparecer de maneira mais enfática. O "Direito à Cidade" é um importante ponto de contato entre grupos organizados ao redor do mundo. Encontros nos Fóruns Sociais Mundiais e nos Fóruns Urbanos Mundiais podem ser lidos como arenas internacionais de articulação de movimentos que reivindicam esse direito. A Terceira Conferência da ONU sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III), em outubro de 2016, em Quito, foi mais um polo agregador de demandas pelo Direito à Cidade (TAVOLARI, 2016).

A política urbana brasileira, estabelecida pela Constituição federal de 1988 em seus artigos 182 e 183, completou mais de três décadas (BRASIL, 1988). Em 2001, com o Estatuto da Cidade, foi disponibilizada uma série de instrumentos com o objetivo de ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade. Neste contexto foi atribuído ao plano diretor municipal um papel fundamental, pois é nele que devem conter as condições para a efetiva implementação desta política com a utilização dos instrumentos disponibilizados. Neste sentido, discute-se a aplicabilidade destes instrumentos, considerando os planos diretores que têm sido aprovados no Brasil. Logo após a aprovação do Estatuto da cidade em 2001, depois de décadas de discussões, já se observava que faltava para esta lei um maior detalhamento (VILLAÇA, 2005; ARAÚJO, 2001; ARAÚJO, 2009).

Neste contexto foi atribuído ao plano diretor municipal um papel fundamental, pois é nele que devem conter as condições para a efetiva implementação desta política com a utilização dos instrumentos disponibilizados. Neste sentido, discute-se a aplicabilidade destes instrumentos considerando os planos diretores que têm sido aprovados no Brasil. É importante destacar que o Estatuto da Cidade (Lei federal 10.257/2001), no seu artigo 2º versa que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

> [...]I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações [...]; V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais[...](BRASIL, 2001, p.1).

O mesmo Estatuto da Cidade traz como um de seus objetivos: Diretrizes ao uso da propriedade urbana em favor do bem coletivo, do bem-estar dos cidadãos, assim como do equilíbrio ambiental. Para tal é instrumento que norteia princípios, objetivos e diretrizes da política urbana e política de desenvolvimento urbano, através dos planos diretores municipais, ou planos diretores de desenvolvimento urbano, e a legislação municipal que trate da regulação dos instrumentos urbanísticos, financeiros, ambientais e de participação social, a exemplo da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo urbano (BRASIL, 2001). Tais instrumentos podem ser utilizados para recueração da mais valia fundiária urbana, como outorga onerosa do direito de construir, por exemplo. Vale dizer que , segundo Smolka (2014, p.8):

> a recuperação de mais valias fundiárias refere-se ao retorno à comunidade dos incrementos de valor da terra (ganhos indevidos ou plusvalías) decorrentes de ações alheias aos investimentos diretos dos proprietários. Apesar de que todos esses incrementos, conceitualmente, sejam essencialmente ganhos indevidos, as políticas de recuperação de mais-valias fundiárias se concentram principalmente sobre o incremento de valor gerado por investimentos públicos e por atuações. públicas administrativas, tais como a concessão de licenças para alterações de usos do solo e para desenvolvimentos imobiliários, inclusive para o aumento de densidades. O objetivo é utilizar os incrementos do valor da terra provocados por intervenções do poder público para permitir às administrações municipais o aprimoramento no desempenho da gestão do uso do solo e para financiar a infraestrutura urbana e a provisão de serviços [...]

Sobre os instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, vale dizer que, há atualmente, um conjunto de instrumentos da política urbana que dispõe o planejamento de gestão urbana, com base no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, tido como o mais importante, que abarca outros instrumentos como IPTU progressivo no tempo, outorga onerosa do direito de construir, estudo de impacto de vizinhança, etc. (BRASIL, 2001, CAMPOS FILHO, 2003), que porém requerem regulamentação por leis específicas, muitas vezes. Com o ocorre a efetivação destes instrumentos? Muitos deles podem ser "subvertidos" nos seus propósitos concebidos na sua origem, e com um viés conservador (SOUZA, 2001), tecnocrático, que não considere a dimensão política... da política urbana. Exemplo são as operações urbanas consorciadas, como aponta Souza (2001), Campos Filho (2003) e Figueiredo (2018).

Vale dizer que entre as diretrizes gerais da política urbana estabelecida no Estatuto da Cidade (Art.2º), cujo objetivo é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, está: "VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar", entre outras coisas, "e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização" (BRASIL, 2001).

Instrumentos para regulação da propriedade urbana, com objetivo de alcançar uma função social, previstos no Estatuto da Cidade, contudo, podem municiar a sociedade na busca para efetivar a chamada função social da propriedade num processo de planejamento participativo, ou o processo de planejamento pode seguir a reboque interesses de privados que atuam pela mais valia fundiária urbana, que se manifestam (também) nestes grandes projetos urbanos, e muitas vezes legitimando-os.

Instrumentos da política urban, voltados para recuperação da mais valia fundiária urbana, poderiam ser utilizados para financiar o sistema de transportes, e assim reduzir a segregação socioespacial à medida em que recursos fossem direcionados para a melhoria da mobilidade e acessibilidade do sistema. Uma integração entre as políticas de ordenamento do uso e ocupação do solo urbano com a de transportes então se coloca como necessidade (CAMPOS FILHO, 2003). Contudo, haveria, segundo (SMOLKA e FURTADO, 2001) um baixo apoio institucional, ou algo, socialmente, alienado, e por vezes, inconsistente quanto ao aspecto legal. Alguns estudiosos (SMOLKA e FURTADO, 2001) tecem críticas quanto ao processo de participação social, no que tange o debate público, considerando que o tema da recuperação da mais valia urbana, estaria ainda restrito, ocasional e marcado por interesses em questão, que provocariam confusão na compreensão das pessoas que participam do processo de planejamento e gestão urbanos, de assuntos pertinentes a esta questão. A experiência latinoamericana na recuperação de mais valia fundiária urbana é considerada ainda débil e ambígua (SMOLKA e FURTADO, 2001).

Considera-se que os recursos públicos, disponíveis nas cidades latinoamericanas seriam escassos, insuficientes, no atendimento das carências de infraestrutura e serviços urbanos, o que se acentua diante das desigualdades da sua distribuição no território destas cidades, seja em quantidade, como em qualidade. Tais investimentos em infraestrutura e serviços públicos, por iniciativa do Estado podem gerar uma valorização da terra em algumas áreas. São negócios para o setor priado: desde a construção eoperação até a gestão do uso e ocupação do solo. Tal valorização beneficiaria certos proprietários, sem que tenha ocorrido seus esforços ou investimentos para tal, já que são resultado de investimentos públicos, que acabam por gerar mais valia para entes privados. É, portanto, um processo que produz uma transferência de recursos públicos para entes privados, sem a possibilidade de recuperar os custos de obras públicas investidos. Assim um gestão social dos recursos públicos investidos, permitiria distribuição mais justa dos custos e benefícios do processo de urbanização, no sentido de promover cidades mais equitativas e sustentáveis (SMOLKA e FURTADO, 2014).

As intervenções urbanas, sejam projetos ou obras, como as decisões de planejamento urbano com relação a mudanças no uso do solo, como aumentos de potencial construtivo, de permitir maiores densidades de ocupação e/ou diversidade de usos, através de regulamentos de zoneamento, potencializam a geração de novos processos de avaliação imobiliária, o que afeta o o uso e ocupação do solo urbano como um ciclo, e, portanto, influenciando nos preços da terra (SMOLKA e FURTADO, 2014).

O zoneamento, por exemplo, que é um instrumento trazido de países centrais, e através dele são definidos modelos de cidade ideal, que se baseia em parâmetros como: coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, tamanhos mínimos de lotes, etc. Tais parâmetros são voltados a uma parte da cidade apenas, a cidade formal, e desconsideram as necessidades e as capacidades de pagamento da maior parte da população, que não tem acesso ao mercado formal de habitação, porém como se esta maior parcela da população fosse capaz de alcançar tais padrões estabelecidos na legislação urbanística (ROLNIK, 2000). Tais modelos seriam algo pouco factível nos países periféricos onde predomina a informalidade na ocupação do solo (ROLNIK, 2000). Há aí um distanciamento entre a cidade real (informal) e a cidade ideal (formal).

As normas urbanísticas muitas vezes estão distantes do conhecimento da maior parte da população, pois traz complexidade d coeficientes, índices e taxas, num pouco entendíveis quando se trata de conhecer a legislação urbanística, e o zoneamento, muitas vezes, pois são representados com uma grande quantidade de zonas que definem o que é permitido e o que não é quanto ao uso e ocupação do solo urbano (ROLNIK, 2000). Tal zoneamento, geralmente tende a viabilizar para movimentar a economia urbana, especialmente o setor imobiliário.

Vale ressaltar que Para Harvey (2001, 2011) haveria um domínio do espaço que se apresenta como um aspecto vital da luta de classes (e intraclasse), havendo aí há dois pontos importantes que merecem atenção, que seriam: a capacidade de influenciar a produção do espaço e um importante meio de aumento do poder social e por outro, como determinante vital da luta de classe: quem domina o espaço sempre pode controlar a política do lugar. Os tais grandes projetos urbanos e grandes projetos de mobilidade urbana estariam aí conectados (também) com este domínio.

Diante do que foi aqui estudado observa-se que o planejamento e gestão da cidade vem sendo processo de viabilização de “negócios” ou uma empresa, e uma coalizão dos interesses públicos com os privados, que se reflete no processo (re)produção do espaço urbano. Isto pode se observar nas análises de grandes projetos urbanos, onde são efetuados instrumentos como PPPs, como nos projetos de mobilidade (metrô, monotrilho, etc.), MIP – Manifestação de Interesse Privado, SPE - Sociedades de Propósito Específico, Operações Urbanas..., com relações entre o capital público e o privado surgindo nestes tipos de projetos, onde vem crescendo no país, que se replica em várias cidades brasileiras, como Salvador, São Paulo e Rio de Janeiro, por exemplo, com inovações na área de PPPs,

como modelos de projetos baseados em financiamentos do tipo *Project Finance*. Envolve-se aí o financiamento urbano. Estudos de vários autores com prof. Vainer, destacam que nas grandes cidades brasileiras o instrumento de política urbana da operação urbana consorciada (OUC), conforme previsto no Estatuto da Cidade, por exemplo, que é definido nos planos diretores de desenvolvimento urbano, se mostram como ferramenta do poder estratégico (VAINER, 2011), sendo a implementação deste através das PPPs articuladas à definição de um caráter de excepcionalidade dos parâmetros urbanísticos, que incidem nas áreas delimitadas para serem aplicados, muitos deles no entorno de grandes projetos de transportes (ou de mobilidade urbana) e em grandes projetos urbanos. Ocorrem aí então ganhos e poucas contrapartidas para a população mais pobre e uma coletividade excluída, num processo de segregação socioespacial que tende a ser reforçado se grandes projetos urbanos continuarem a ser pensados predominantemente como negócio, podendo produzir grandes e significativos impactos urbanos de longo prazo.

São apontados alguns dos aspectos que levam à regulação ou intervenção no mercado de terras, através dos instrumentos fiscais e instrumentos urbanísticos (ACOSTA, 2013, p. 80):

> • necessidades de terra para fins públicos e sociais, como habitação social,
> • os requisitos de apoio à urbanização e seu financiamento (talvez o objetivo mais difícil),
> • a reconciliação de interesses no uso e exploração da terra, e,
> • degradação e exposição a riscos ambientais.

Há instrumentos diretos e indiretos de regulação, presentes em normas e instrumentos para planejamento, gestão e financiamento das cidades, no que tange a: preços de terras, especulação imobiliária, morfologia e estrutura urbana, usos do solo, parâmetros urbanísticos/regras de planejamento urbano, ações para garantia de acesso à terra e moradia para a população de baixa renda, ações voltadas aos "submercados" formais e informais, definição de padrões habitacionais, ações para implantação ou requalificação de equipamentos urbanos (parques, vias, equipamentos sociais, etc.) (ACOSTA, 2013).

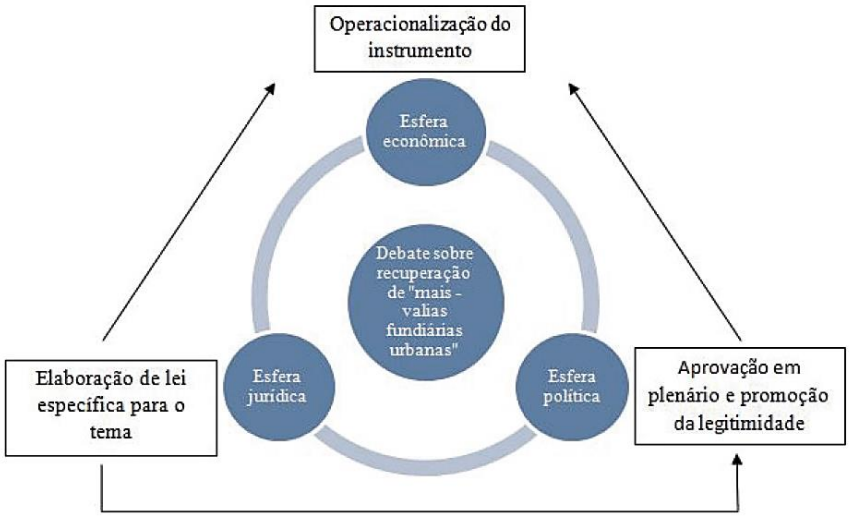
Muitos dos municípios brasileiros, contudo, ainda não regulamentam e/ou aplicam instrumentos legais definidos na política urbana, definidos no Estatuto da Cidade, lei federal, de 2001, mesmo que estes estejam previstos em seus planos diretores de desenvolvimento urbano. (ALMEIDA e MONT-MOR, 2010). A atuação do poder público então estaria de forma desequilibrada na aplicação destes instrumentos na cidade, já que, o mesmo ao atuar em determinada região ao invés de outra, vai induzir à valorização imobiliária, que geralmente, é apropriada pelo setor privado. O que se percebe é que há uma série de instrumentos fiscais e instrumentos da política urbana que permitem que se retorne ao menos uma parte de tal valorização para o poder público e para a sociedade por meio de taxas, contribuições e uma série de outros mecanismos legais. Assim, o poder público poderia recuperar seus

investimentos, e então colocá-los em áreas que tenham necessidade de investimentos e/ou estejam preteridas.

A aprovação de leis que possibilitem a provisão de práticas de recuperação das “mais-valias fundiárias urbanas” depende de vontade política num processo de decisão. Garantir-se-ia a legalidade dos instrumentos ao aprová-los nas instâncias de decisão, com nas Câmaras Legislativas municipais (FERNANDES, 2003). Contudo, tal legalidade não seria o suficiente para que a legislação fosse cumprida e tivesse assim efetividade, sendo assim, necessário haver, conjuntamente, um processo que garanta a legitimidade das ações políticas (FERNANDES, 2003).

Dentre os principais instrumentos da política urbana, destaca-se o plano diretor de desenvolvimento urbano. É nele, como lei municipal que são estabelecidas as diretrizes para o crescimento e desenvolvimento urbano, de acordo com o Estatuto da Cidade, bem com aí estão dispostos os instrumentos da lei federal devem estar estabelecidos. Depois vem o zoneamento, com instrumento de suma importância, definindo-se também coeficientes e parâmetros de uso e ocupação do solo no território. Os demais instrumentos para recuperação da mais valia fundiária urbana, mais específicos estão aí inseridos, e dependem de ser considerados num processo de elaboração deste plano e sua gestão. Há, entretanto várias esferas e atores aí interessados (FERNANDES, 2003; ALMEIDA e MONT-MOR, 2010).

Figura 01- Esferas envolvidas no debate sobre recuperação de mais valias fundiárias urbanas (ALMEIDA e MONT-MOR, 2010):



Haveria uma necessidade de fusão entre a legalidade e legitimidade, para que a legislação tivesse efetividade, e assim, uma maior interferência do Estado na organização social do espaço, na função social da propriedade, com políticas de tributação e compensação no caso da recuperação das mais valias fundiárias urbanas (FERNANDES, 2003). Contudo, poderia haver aí um custo político e negociações para que tal legitimidade se dê efetivamente (FERNANDES, 2003).

Observa-se que em países da América Latina haveria uma separação entre a teoria apresentada e as práticas efetivamente realizadas no que tange a recuperação de mais valia fundiária urbana (FURTADO & SMOLKA, 2005).

As motivações por parte do Estado ao aplicar os instrumentos de recuperação de "mais-valias fundiárias urbanas" seriam (SMOLKA E AMBORSKI, 2000):

• Recuperação como forma de aprofundamento da tributação sobre o valor da terra.

• Recuperação para o financiamento da infraestrutura urbana.

• Recuperação para o controle de uso do solo.

Com o Estatuto da Cidade, no Brasil desde 2001, foi trazida tal obrigação do Estado de recuperar a valorização fundiária por ele induzida e efetivar cumprimento da função social da propriedade (SOUZA, 2001; SMOLKA, 2014). Há aí objetivos de promover um crescimento urbano sustentável, justo e participativo para as cidades brasileiras, que priorize o interesse social e da coletividade ao invés de interesses individuais. Assim, também traz instrumentos de regulação do mercado imobiliário urbano que são econômicos, e interferem nos interesses privados, na propriedade privada do solo e sua atuação seletiva na ocupação do espaço urbano que por vezes provoca a segregação socioespacial e a gentrificação (AOSTA, 2013; FERNANDES, 2013).

Em relação aos Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano e as empresas do setor imobiliário, de acordo com Villaça (2005), são encontrados vários dilemas durante a sua elaboração, pois nem sempre o setor imobiliário considera, em suas decisões, as diretrizes de tal instrumento, bem como os problemas urbanos a serem solucionados.

Questiona-se o regime baseado na lógica individual, do direito à propriedade privada, unicamente, sob o ponto de vista econômico, de mercado. Deste prisma, seriam acentuadas as desigualdades sociais entre proprietários e não proprietários de terra, e uma visão limitada da noção de propriedade do subsolo e do espaço aéreo (ACOSTA, 2013). Sob esta lógica, a prática econômica incorpora a noção de propriedade e, do ponto de vista legal, um regime de propriedade baseado na lógica individual, que compreenderia a propriedade da terra (privada) como direito absoluto e arbitrário, sem obrigações, incorporação (na forma de direitos) de fenômenos econômicos de geração de renda e não associada a atividades desenvolvidas pelos proprietários. Teria esta propriedade da terra, então, uma extensão arbitrária e ilimitada de direitos (ACOSTA, 2013; FERNANDES, 2013).

Vale destacar o papel do ente federativo município no contexto político-administrativo brasileiro, que tem autonomia e atribuição para o planejamento e gestão urbana, com o advento da Constituição Federal de 1988. Há uma descentralização político-administrativa, que os dá mais responsabilidade. Contudo precisam de instrumentos e recursos para fazer valer sua competência neste sentido. Assim podem valer-se de instrumentos fiscais e urbanísticos para captar recursos, devendo,

entretanto, harmonizar os instrumentos da esfera do direito tributário com os da esfera do direito urbanístico, e que se destinam a tributação imobiliária (FERNANDES, 2013).

3.6 PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E PPPS NO PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANOS

O planejamento urbano, como um processo que abarca uma concepção liberal mais forte, está presente em muitas políticas urbanas, como vem ocorrendo em alguns países, não só em desenvolvimento, e executado nem sempre de maneira tão explícita o caricata. É o planejamento estratégico, que se utiliza de recursos públicos, como no período do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, que o governo federal trouxe nesta década de 2010. Mas com que viés?

O Estado assume aí um papel de facilitador, através de parcerias público privadas, que vem assegurar oportunidades de "negócios" nesta "cidade empresa", que tem seu planejamento e gestão estrategicamente voltados a uma competitividade e produtividade tal qual uma empresa (VAINER, 2000). As decisões centrais sobre as estratégias e ações se dão predominantemente pelos empresários, que, passam a liderar tais estratégias e ações em nível local.

Fica evidente a produção de um ambiente construído moldado para interesses de agentes privados, que se reflete na produção de capital fixo de larga escala como de bens de consumo. (HARVEY, 2013). Harvey (2011, p. 31) aponta que:

> "Há um grande problema subjacente, particularmente desde a crise de 1973 a 1982, sobre como absorver montantes de capital excedente na produção de bens e serviços cada vez maiores (...) há uma massa crescente de dinheiro à procura de algo rentável para se colocar".

Os megaeventos ocorridos nas últimas décadas dão suporte a este processo, como ocorreu no Brasil e outros países emergentes, num momento de crescimento econômico, através de projetos desenvolvimentistas do governo.

Há aí um diálogo e conexões entre investidores privados, instituições e prestadores de serviços (infraestrutura, serviço de transporte coletivo, projetos urbanísticos...).

As PPPs assumem aí um papel central no planejamento estratégico, assegurando através dos editais e contratos de execução de obras e prestação de serviços públicos, que os interesses do mercado sejam efetivados, e isto vem desde o processo de planejamento com as decisões sobre grandes investimentos. Grandes empresas e consórcios de empresas aí atuam junto ao Estado. Supera-se aí uma separação que antes existia entre setor público e setor privado. (VAINER, 2000). Trata-se de processo de planejamento muitas vezes fragmentado e apriorístico (SOUZA,2001).

As PPPs que são propostas para os grandes projetos urbanos, muitas vezes em projetos e mobilidade urbana ou de transporte urbano (corredores de transporte coletivo, por metrô, BRT, VLT, monotrilho...) quando se apresentam como negócio, como obras, mas sem considerar seus impactos

reais na estrutura urbana e ordenamento do território articulado com o desenvolvimento urbano e a função social da cidade, acabam por se apresentar sob um caráter homogeneizado e hegemônico. Aí servem de instrumento para funcionamento das chamadas "máquinas abstratas, binárias e axiomáticas" (DELEUZE e GUATTARI, 1997) de "sobrecodificação" em relação ao que se diz e ao que se faz em relação ao "espaço urbano". Tais máquinas atuam através não só da iniciativa privada, mas também pelo "aparelho de Estado" que se evidencia como agenciamento concreto.

Sobre as PPPs, vale dizer que os investimentos econômicos se diversificam e ocorrem ações da iniciativa pública através de projetos em parceria com o privado, que em algumas situações tem um financiamento misto, como aponta SILVA (2014), modelo que vem sendo difundido pelas agências multilaterais e pelo Banco Mundial.

Sob o prisma do Planejamento Estratégico, muito presente em gestões urbanas, onde todas as coisas no espaço urbano (sistemas de objetos) tendem a se tornar mercadoria, inclusive, a cidade é planejada e gerida sob uma chamada "marca" (*City Brand*) e se lança na competição entre cidades no mercado do atual mundo globalizado, a "cidade empresa" (VAINER, 2002).

Ribeiro e Cardoso (1990, *apud* Souza, 2001) aponta que há também o chamado "planejamento politizado", que numa dimensão menos conservadora, tida como "de esquerda" considera a dimensão política no processo de planejamento, que não deixou de ser tecnocrático, que porém, assim como o "Planejamento estratégico" não teriam encontrado soluções plenamente satisfatórias.

A dimensão política do processo de planejamento muitas vezes é sobreposta pela dimensão técnica. E quando há um desequilíbrio tem-se aí, persistindo ainda, um tecnocratismo autoritário (SOUZA, 2001). Não que a dimensão técnica deixe de ter importância. Ela é de suma importância. Porém, a dimensão política, principalmente, quando se trata de intervenções no espeço urbano, aonde há conflitos de interesses dos agentes que nele vivem, planejam e/ou o transformam, precisa ser considerada.

Algumas questões merecem atenção a grandes projetos urbanos, tais como aqueles que foram implantados em razão dos megaeventos, como a Copa 2014 (Rio de Janeiro, Salvador, São Paulo, ...) e Olimpíadas, no Rio de Janeiro em 2016. Foram realizados vários estudos, com análise de um conjunto de grandes projetos no Brasil, como aquele "*Grandes projetos urbanos: o que se pode aprender com a experiência brasileira",* e então algumas considerações foram feitas após tal análise de forma simplificada sobre grandes projetos urbanos, dentre as quais (OLIVEIRA, 2014):

> - "As condições institucionais não pesam muito no processo de decisão, implementação e gestão dos projetos". Como mostraria o caso do PAN 2007 no Rio de Janeiro, mesmo em Prefeituras com condições institucionais favoráveis (estrutura administrativa consolidada, informações adequadas e pessoal técnico qualificado, por exemplo), as definições sobre grandes projetos podem ser decididas sem qualquer estudo ou outro insumo técnico interno,

nem sequer com relação à eventual mitigação de impactos provocados pela construção de grandes equipamentos.

- "Os grandes projetos urbanos brasileiros são mais provincianos do que faz supor o seu discurso de justificação". Nem sempre se pode relacionar um grande projeto a uma reestruturação territorial (ou "ajuste" espacial) associada a processos contemporâneos de globalização do capital. Muitos grandes projetos dizem mais respeito a processos e interesses eminentemente locais do que às referências e representações globais elencadas no seu material promocional.
- Processos desencadeados pelos grandes projetos tornam necessário enfatizar mais a discussão do programa e conteúdo dos projetos do que os seus eventuais resultados ou impactos relacionados ao desenvolvimento urbano e social.
- Como os investimentos e os riscos nos grandes projetos urbanos brasileiros são quase sempre públicos, o fracasso, e não apenas o sucesso, deveria se constituir em referência fundamental no processo de avaliação. Em caso de prejuízos financeiros e de tentativas frustradas de transformação da dinâmica urbana e social a partir de investimentos em grandes projetos, é o uso e apropriação social dos equipamentos, espaços e outros elementos materiais remanescentes relacionados aos projetos que permite minimizar – ou justificar minimamente – a inadequação do gasto público.
- "O compromisso político com o projeto torna o poder público vulnerável e sujeito a maiores riscos".
- A identificação e comprometimento do gestor público (prefeito ou governador) com um grande projeto – muitas vezes "marcas" síntese da administração - impõe ao poder público o papel de garantidor dos recursos necessários para viabilização, a qualquer custo, do projeto.
- A regra da agilidade e do aproveitamento de oportunidades tende a isentar o grande projeto de formas efetivas de controle social" A meta de inclusão competitiva no mercado mundial de cidades leva à aceleração dos processos de tomada de decisão pela administração pública e torna os processos de discussão mais curtos e menos abertos à participação da população. Quanto mais "estratégico" e mais "essencial", menor a participação e o controle social.
- Na verdade, como mostra o caso do Município do Rio de Janeiro, o planejamento segue a reboque dos interesses de grandes empresas (como Milton Santos apontava no início da década de 1990), muitas vezes legitimado em instrumentos consagrados na lei federal - Estatuto da Cidade -, como a outorga onerosa do direito de construir e as operações urbanas consorciadas.
- O campo institucional – aquele onde se disputam o conteúdo das leis, as estruturas de administração ou as formas de gestão – tem sido apropriado para criar exceções dirigidas a atores específicos e voltadas para garantir poderes e interesses também muito específicos, como Carlos Vainer já apontou em seu texto sobre a "cidade de exceção".
- Evidentemente há questões mais complexas aqui, em função da própria exigência de legitimação dos projetos políticos ou econômicos, que abre algum espaço para uma disputa em torno do escopo do planejamento que tem como objeto os grandes projetos urbanos e sua

relação com dinâmica urbana e social. Mas é um terreno minado e o escopo de intervenção é mínimo.

- No contexto da realização da Copa e das Olimpíadas no Rio de Janeiro, as normas urbanísticas, os planos e as prioridades de investimento são alterados para atender interesses apresentados como estruturais e necessários para a promoção da Cidade no mundo globalizado, ainda que possam ser, em muitos casos, muito mais provincianos do que sugerem os seus discursos de justificação. Há coisas que o ajuste estrutural, a criação de condições para a acumulação globalizada de capital, não explicam.
- Falar dos grandes "parceiros" da administração pública municipal na produção da Copa do Mundo e dos Jogos Olímpicos no Rio de Janeiro e associar sua atuação apenas ao processo de globalização e financeirização da economia é, no mínimo, estranho, pois tratam-se, muitas deles, de empresas muito conhecidas, brasileiras e com muitos interesses no Rio de Janeiro, alguns deles de longa data. Entre elas, as empresas Carvalho Hosken S.A. e, especialmente, a Odebrecht (conhecida aqui pelo título de "Dona do Rio") merecem alguns comentários.

Observa-se aí um processo de globalização e financeirização da economia no que tange aos grandes projetos urbanos, e que no campo institucional vem ocorrendo uma apropriação que cria exceções que são dirigidas a atores específicos, aos grandes consórcios de empresas ou grandes empresas, aquelas que atuam nas PPPs garantindo-lhes poderes e interesses específicos que se manifestam na (re) produção do espaço urbano, em projetos, definições quanto às normas urbanísticas, e atuando no planejamento.

Sobre os instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, vale dizer que, há atualmente, um conjunto de instrumentos da política urbana que dispõe o planejamento de gestão urbana, com base no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, tido como o mais importante, que abarca outros instrumentos como IPTU progressivo no tempo, outorga onerosa do direito de construir, estudo de impacto de vizinhança, etc. (BRASIL, 2001, CAMPOS FILHO, 2003), que porém requerem regulamentação por leis específicas, muitas vezes. Com o ocorre a efetivação destes instrumentos? Muitos deles podem ser "subvertidos" nos seus propósitos concebidos na sua origem, e com um viés conservador (SOUZA, 2001), tecnocrático, que não considere a dimensão política... da política urbana. Exemplo são as operações urbanas consorciadas, como aponta Souza (2001) e Campos Filho (2003).

Tais instrumentos podem municiar a sociedade na busca para efetivar a chamada função social da propriedade num processo de planejamento participativo, ou o processo de planejamento pode seguir a reboque interesses de grandes empresas que se manifestam nestes grandes projetos urbanos, e muitas vezes legitimando-os.

4 CONCLUSÃO

O Direito à Cidade é tema que deve continuar a estar no centro das reivindicações populares, porém dentro de diversos outros temas. Seria algo que pode representar emancipação daqueles que

buscam a “dignidade” em viver na cidade. Movimentos por moradia, terra urbana e transporte público colocam em primeiro plano a miséria social de quem não tem moradia, terra, sofre com os deslocamentos demorados e desconfortáveis ou vive na situação de risco ambiental.

O ideário de Reforma Urbana com uma concepção caracterizada por um conjunto de políticas públicas, de caráter redistributivista e universalista, buscando reduzir injustiça social no meio urbano e promover maior democratização no espaço urbano ainda é um tema presente, especialmente, quando há conflitos. Em relação aos avanços na política urbana brasileira e os instrumentos da política urbana previstos, uma questão importante de se colocar é sobre a sua efetividade. Tal efetividade pode ou não existir de acordo com a correlação de forças dos agentes presentes no processo de produção do espaço urbano. Entretanto, o Estado, que seria o mediador deste processo, tende a representar certos interesses que tendem a visão privatista e rentista na (re) produção do espaço urbano, no seu sistema de objetos e ações (SANTOS, 1996). Observa-se aí conflitos de interesses entre os que anseiam pela dita “função social da cidade”, a “função social da propriedade urbana”, e os interesses de produção do espaço urbano como um “negócio” capaz e promover acumulação do capital a partir da terra urbana.

As discussões trazidas por muitos do autores aqui estudados apontam um questionamento quanto o papel do Estado como agente que seria, em tese o mediador de ganhos e poucas contrapartidas para a população mais pobre e uma coletividade excluída, num processo de segregação socioespacial que tende a ser reforçado por instrumentos da política urbana e grandes projetos urbanos propostos, caso continuem a ser pensados, predominantemente, como negócio, assim produzindo grandes e significativos impactos urbanos de longo prazo e muitas vezes irreversíveis, às cidades.

REFERÊNCIAS

ACOSTA, C. Marco jurídico de la planeación urbana y la gestión del suelo. In: ERBA, D. A. (Org.). Definición de políticas de suelo urbano en América Latina [recurso eletrônico]: teoría y práctica 80-85. Viçosa, MG : Lincoln Institute of Land Policy, 2013. Disponível em: < https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/definicion-de-politicas-de-suelo-urbanas-full.pdf>. Acesso em 15 de mar. de 2020.

ALMEIDA, L.F.G e MONTE-MOR.R. L Formação e recuperação de "mais-valias fundiárias urbanas": das esferas do debate ao caso do Vetor Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Belo Horizonte: UFMG, 2010.Disponível em: < https://www.researchgate.net/publication/241753675_FORMACAO_E_RECUPERACAO_DE_MAIS-VALIAS_FUNDIARIAS_URBANAS_DAS_ESFERAS_DO_DEBATE_AO_CASO_DO_VETOR_NORTE_DA_REGIAO_METROPOLITANA_DE_BELO_HORIZONTE> . Acesso em 20 de jan.de 2022.

ARANTES, O.; VAINER C.; MARICATO, E.. A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.

ARRUDA, F. S.; SILVA, Antônio N. R..Análise da relação uso do solo etransportes a partir de um modelo baseado em atividades. XVII Congresso de Pesquisa e Ensino em Transportes – ANPET, Rio de Janeiro. 2003. Texto técnico. 4p. Disponível em: CDROMdos Anais do XVII Congresso de Pesquisa e Ensino em Transportes – ANPET, 2003.

ARAÚJO, R.S.. Considerações sobre o Estatuto da Cidade – Brasil (Lei nº10.257/2001) e a Lei sobre o Regime do Solo e Ordenação Urbana – Espanha (Real Decreto Legislativo 1/1992). In: SANTOS, Thereza Carvalho (Org.). Tendências e desafios da integração do Brasil contemporâneo. Anais do Workshop Internacional de Dinâmicas Territoriais. Brasília: CIORD - UnB / AAP / ABM, 2001.

_____. Modificações no planejamento urbanístico: teoria e método de análise. São Paulo: Nobel, 2009.

BAHIA, Governo do Estado. Projetos – Mobilidade Urbana – Copa 2014. Disponível em: http://www.secopa.ba.gov.br/projetos/mobilidade-urbana. Acesso em 10 de julho de 2014.

BAHIA, Secretaria de Comunicação Socia. Publicado edital de estudos urbanísticos da Ponte Salvador/ Itaparica. Disponível em: http://www.comunicacao.ba.gov.br/noticias/2013/05/03/publicado-edital-de-estudos-urbanisticos-paraconstrucao-da-ponte-salvador-itaparica. Acesso em 04 de mai. de 2013.

BARDET, Gaston. O Urbanismo. Tradução Flávia Cristina S. Nascimento. Papirus: Campinas, 1990

Becchi, P. O Princíio da Dignidade Humana. Aparecida: Ed. Santuario, 2013

BRASIL, Constituição Federal de 1988, Brasília: 1988.

BRASIL. Lei Federal 10.527/2001- Estatuto da cidade, 2001

CAMPOS FILHO, C. M. Reinvente Seu Bairro – Caminhos para você participar do planejamento de sua cidade. São Paulo: Ed. 34, 2003

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de Carvalho; Pereira, Gilberto Corso. Salvador como negócio. pp.47-84. In. Metrópoles na atualidade brasileira: transformações,

CASTELLS, Manuel. A questão urbana. 3. ed. São Paulo. Paz e Terra, 1983. p. 9- 23.

CORRÊA, R. L. O Espaço Urbano. 3 Ed. São Paulo: Ática, 1995. Disponível em: <http://www.ufjf.br/pur/files/2011/04/O-espa%C3%A7o-urbano.-Roberto-Lobato-Corr%C3%AAa.pdf>. Acesso em 20 de fev. de 2020

COSTA, G. Sediar megaeventos esportivos vale à pena? O Social em Questão - Ano XVI - nº 29. 2013

DELEUZE, Gilles e GUATTARI, Félix. 1995-1997. Mil Platôs. Rio de Janeiro: Editora 34.

DERYCKE, Pierre Henri. La complexidad de la ciudad. Madrid: Ed. Nueva Era 1971.

FERNANDES, E. Estatuto da Cidade, mais de 10 anos depois: razão de descrença, ou razão de otimismo. Belo Horizonte: Revista UFMG, vol. 20, n. 1, jan./jul., 2013

FERNANDES, E. Do código civil ao estatuto da cidade: algumas notas sobre a trajetória do direito urbanístico no Brasil. Revista da Faculdade de Direito do Alto Paranaíba, p. 12-33, maio 2001. Disponível em: http://www.uniaraxa.edu.br/ojs/index.php/juridica/article/viewFile/136/127. Acesso em: 20 de mar. de 2020.

FIGUEIREDO, G. C. et. al Planejamento estratégico e a produção da cidade de exceção na américa latina o caso da cidade de Salvador. Madrid: Congresso Internacional Contested Cities, 2016

FURTADO, Fernanda; BIASOTTO, Rosane e MALERONKA, Camila. Outorga Onerosa do Direito de Construir. Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. Disponível em: www.capacidades.gov.br. Acesso em 20/10/2016.

HABERMAS, Jürgen. Mudança estrutural da esfera pública. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1984.

HICKMAN .R et. al. Planning for sustenable travel - Integrating spatial plannig and transport. In.: Integrated Transport from policy to practice. GIVONI, M. ; BANISTER, D., 2010, Orgs. 2010.

HARVEY, D. The Right of The City. New Left Review, n. 53, 2008.

HARVEY, David. Espaços de Esperança. 4 ed. São Paulo. Loyola, 2011.

JONAS, H.. O princÍpio da responsabilidade: Ensaio de uma ética para a civilização tecnológica. Ed. PUC-RIO. 2006

KNEIB. E, MELLO, A.J.R e GONZAGA, A.S.S. Macroacessibilidade orientada à equidade e à integração com o território. In: PORTUGAL, L. S. (Org.). Transporte , Mobilidade e .Desenvolvimento. Rio de jAneiro : Elsevier: 2017.

LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade. São Paulo: Centauro, 2001

MAGNAVITA,P. A heterogênese do patrimônio edificado, na interface das três formas de pensar e criar: filosofia, ciência e arte, Macropolítica da Objetivação e Micropolítica da Subjetivação e o conceito Patrimoniologia. Salvador: ARQUIMEMÓRIA. 2017

MARQUES, E. et al . Avaliação do planejamento de transporte em nível estratégico das cidades-sede da Copa de 2014. Revista Eixo, n. 1, v. 1, jan-jun 2012

MASCARO, A. L. Estado e forma política. Ed. Boitempo, 2013.

MATTOS, C. A. Lógica Financeira, Geografía de la Financiarización y Crecimiento Urbano Mercantilizado. In.: SILVA, S, B,M,; CARVALHO, I, M, M,; PEREIRA, G, C, Orgs., Transformações Metropolitanas no Seculo XXI: Bahia, Brasil e América Latina,Salvador, EDUFBA, 2016. Disponível em: https://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/20064

NETTO, V. M.; SABOYA, R. T. A urgência do planejamento: a revisão dos instrumentos normativos de ocupação urbana. Arquitextos - Vitruvius, v. 125, 2010. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/ read/arquitextos/10.125/3624>. Acesso em: 14 mar. 2015.

OLIVEIRA, F. L. Megaeventos, planejamento e dinâmica urbana no Rio de Janeiro. Conferência Internacional : Megaeventos e a Cidade. Rio de Janeiro: 2014

PEREIRA, G. C. Habitação e Infra-Estrutura Urbana em Salvador e Região Metropolitana. In.: CARVALHO, IMM., and PEREIRA, GC., orgs. Como anda Salvador e sua região metropolitana [online]. 2nd. ed. rev. and enl. Salvador: EDUFBA, 2008.

PIKETTI, T. O Capital no Séc. XXI. Rio de Janeiro: Intrinseca, 2014

ROLNIK, R. Regulação Urbanística no Brasil: conquistas e desafios de um modelo em construção. In: Seminário Internacional Gestão da Terra Urbana e Habitação de Interesse Social. Campinas. Anais... Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2000. 18 p. Disponível em: <https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2009/10/regulacao-urbanistica-no-brasil.pdf>. Acesso em: 28 out. de 2018.

SANTOS, M. A Natureza do Espaço.1996

SILVA, V. S. O local e o global no projeto na operação urbanística "Porto Maravilha" – Rio de Janeiro. Conferência Internacional : Megaeventos e a Cidade. Rio de Janeiro: 2014

SMOLKA, M.. Recuperação de Mais-Valias Fundiárias na América Latina: Políticas e Instrumentos para o Desenvolvimento Urbano. 2014. Disponível em:: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/recuperacao-mais-valias-fundiarias-full_0.pdf>. Acesso em 18 de ago.de 2018

SMOLKA, Martim O. AMBORSKI, David Captura de Mais-Valias para o Desenvolvimento Urbano: uma comparação interamericana. Financiamento do Desenvolvimento Urbano no Brasil: desafios para a implementação do Estatuto da Cidade. IBAM Lincoln Institute of Land Policy. VII Curso Recuperação de Mais-Valias Fundiárias na América Latina. 2000.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Bertrand Brasil: Rio de Janeiro,2001.

SOUZA, Ângela Gordilho; DIAS , Mariana Moreira P (2015). Instituições e Investimentos – Quem pagou e quanto custou a Copa 2014 em Salvador e na Bahia? In: Salvador – Os Impactos da copa do mundo 2014/ Ângela Gordilho (Org.) Salvador: EDUFBA.

TAVOLARI, B. "Direito à Cidade: uma trajetória conceitual". In Novos Estudos n. 104, 2016

VAINER, C . Os Liberais Também Fazem Planejamento Urbano. In: VAINER, C. et. al. A Cidade do Pensamento Único. Petrópolis: Ed. Vozes, 2000

VASCONCELLOS, E. A. Transporte urbano espaço e equidade: análise das políticas públicas, 2 ed. São Paulo: Annablume, 2001.

VILLAÇA, Flávio. As ilusões do plano diretor. São Paulo, 2005.