XXVIII ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI GOIÂNIA – GO

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

HORÁCIO MONTESCHIO

UMBERTO MACHADO DE OLIVEIRA

Copyright © 2019 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais 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
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais
Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI
Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro Prof. Dr.
Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina
Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo
Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)
Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - IMED – Santa Catarina
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará
Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM– Distrito Federal
Relações Internacionais para o Continente Americano
Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goías
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch (UFSM – Rio Grande do Sul) Prof. Dr.
José Filomeno de Moraes Filho (Unifor – Ceará)
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta (Fumec – Minas Gerais)

Comunicação:
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro (UNOESC – Santa Catarina
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho (UPF/Univali – Rio Grande do Sul Prof. Dr. Caio
Augusto Souza Lara (ESDHC – Minas Gerais

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

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/ UFG / PPGDP

Coordenadores: Horácio Monteschio

Umberto Machado De Oliveira – Florianópolis: CONPEDI, 2019.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-798-4
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Constitucionalismo Crítico, Políticas Públicas e Desenvolvimento Inclusivo

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. XXVIII Encontro Nacional do CONPEDI (28 : 2019 : Goiânia, Brasil).

CDU: 34

Conselho Nacional de Pesquisa
Univeridade Ferderal de Goiás e Programa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis

Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

de Pós Graduação em Direito e Políticas Públicas
Goiânia - Goiás
https://www.ufg.br/

XXVIII ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI GOIÂNIA – GO

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

No Grupo de Trabalho “Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade” foram apresentados artigos científicos de qualidade sobre temas palpitantes envolvendo o ordenamento urbanístico.

Estudos que, elaborados por pesquisadores oriundos de diferentes unidades da federação, revelam uma convergência de problemas urbanos vivenciados nas capitais e em todos os rincões brasileiros. Situações anormais de ocupação do solo que resultam numa grande disfuncionalidade social da propriedade urbana, o que tem sido paradoxalmente estimulado por uma política de tolerância e regularização.

A regularização urbana, ao tempo em que busca ser uma solução para problemas das pessoas desfavorecidas, acaba por exponenciar atividades informais, irregulares, ilegais e até mesmo abre espaço para organizações criminosas se apropriarem de espaços urbanos para especulação imobiliária clandestina, sendo exemplos recentes os casos registrados em São Paulo e Rio de Janeiro.

Por outro lado, a realidade registra um adensamento populacional à margem da lei, que faz surgir os Núcleos Urbanos Informais Consolidados, figura prevista na Lei 13.465/17 – REURB. Esse talvez seja, segundo os estudos apresentados que focaram essa problemática, a situação urbanística mais comum entre as cidades brasileiras. Para esse tipo de problema deve-se buscar uma solução sempre orientada, defende-se, pelo princípio da dignidade da pessoa humana e da “permanência”, muito embora não seja esse último referido de forma expressa na legislação brasileira.

A necessidade de uma atuação firme e presente por parte do poder público municipal no ordenamento urbano foi aventada. A utilização mais apropriada dos mecanismos previstos no Estatuto da Cidade e em legislações dos próprios municípios faz-se necessária. Como exemplo, a outorga onerosa do uso do solo é um instrumento de gestão municipal importante e deve ser utilizada como uma ferramenta de natureza política, econômica, social e urbanística visando a democratização do espaço urbano, e não apenas com intuito arrecadatório de receitas.

É de se lembrar que é o município o detentor do poder e da obrigação de agir para impedir, fiscalizar e regularizar loteamento irregular, pois é o ente que pode autorizar o parcelamento do solo urbano, seu uso e ocupação, como atividade vinculada e não discricionária.

O instrumento da mediação é lembrado como interessante mecanismo para solução dos conflitos urbanos, pois envolve a possibilidade de acordo, de resolver, através da chamada para o diálogo dos envolvidos, os confrontos surgidos na ocupação do espaço urbano.

A questão ambiental ligada aos aterros sanitários merece urgente ação por parte dos poderes públicos municipais, em face da tragédia diária que representa os resíduos sólidos gerados no ambiente urbano. É preciso que a gestão nessa área seja extremamente criteriosa e leve em conta a realidade do local escolhido para destinação e tratamento dos resíduos, com vistas a evitar novos conflitos urbanos e possíveis catástrofes ambientais decorrentes da má gestão do aterro.

Também, a arrecadação de imóveis abandonados no âmbito do município deve ser uma política constante na administração municipal, como forma de uma adequada ocupação e evitar problemas que essas situações sempre geram, com o surgimento de mocós que dão abrigo a práticas criminosas e o comprometimento da arrecadação municipal.

O combate à especulação imobiliária em todas as suas formas, como a estocagem de bens imóveis visando o lucro com o aumento de seu valor de mercado, deve ser perseguido com vistas a redução do nível de discrepância socioespacial entre seus habitantes, devendo ser esse combate uma das prioridades no Plano Diretor, que é o instrumento elementar para a implementação da política urbana delineada no Estatuto da Cidade.

A proteção dos bens culturais imateriais merece ser intensificada e aperfeiçoada, na perspectiva de fazer despertar no cidadão o valor que possuem as manifestações culturais no ambiente urbano em que está inserido, pois o enfraquecimento dos vínculos sociais e a ausência de identidade local em decorrência da pós-modernidade tem o seu antídoto na valorização desse aspecto que encontrou proteção firme na Constituição Federal.

Nesse contexto, o direito à felicidade, embora não referido expressamente em nosso ordenamento jurídico, pode ser extraído da Constituição e na legislação urbanística quando ela se refere, por exemplo, à qualidade de vida, bem-estar e acessibilidade, podendo assim ser objeto de tutela jurídica. Essa busca da felicidade está enraizada na vivência no ambiente

urbano como “plataforma geográfica ideal para sua concretização”, pois é na cidade que o cidadão tem possibilidades de alcançar a concretização de seus direitos fundamentais e o atendimento de suas necessidades básicas.

Prof. Dr. Umberto Machado De Oliveira - UFG

Prof. Dr. Horácio Monteschio - UNICURITIBA

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 8.1 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

O PLANO DIRETOR COMO INSTRUMENTO PARA O COMBATE À ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E A EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE

THE MASTER PLAN AS AN INSTRUMENT FOR COMBATING REAL ESTATE SPECULATION AND THE ENTITLATION OF THE RIGHT TO THE CITY

Gabriela Guandalini Gatto
Juliani Cristina Lima Grochoski [1]

Resumo

O objetivo do artigo é analisar como as atuais formas de uso e ocupação do solo, conectadas à dinâmica capitalista, estruturam práticas de segregação socioespacial e de especulação imobiliária, bem como, a eficácia do Plano Diretor para o seu combate. Como metodologia metodológico foram utilizadas pesquisas bibliográfica e documental. Como resultado procura demonstrar se o plano diretor, sem a adoção de políticas públicas incentivadoras, possui força para coibir a especulação imobiliária. Por meio de um estudo de caso, destaca-se a atuação e consequente legalidade dos agentes públicos na produção imobiliária da região, articulando uma verdadeira máquina de crescimento urbano.

Palavras-chave: Direito à cidade, Estatuto da cidade, Plano diretor, Especulação imobiliária

Abstract/Resumen/Résumé

The aim of this paper is to analyze how the current forms of use and occupation of land, connected to the dynamic capitalist structure practices of socio-spatial segregation and speculation, as well as the effectiveness of the Master Plan to combat it. Methodological methodology was used bibliographical and documentary research. As a result seeks to demonstrate the master plan without the adoption of public policies boosters, it has power to curb property speculation. Through case study, there is the action and consequent legality of public agents in the real estate production of the region, combining a true urban growth machine.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Right to the city, Statute of the city, Real estate speculation, Master plan

[1] Graduada pela Universidade Estadual de Maringá, atualmente mestranda em Direito Negocial na Universidade Estadual de Londrina, bolsista CAPES

1 INTRODUÇÃO

O processo de urbanização intensificou-se no Brasil a partir da segunda metade do século XX, fomentado pelo processo de industrialização, que gerou atrativos para a cidade. Com isso, em pouco tempo, o espaço urbano é ocupado por diferentes grupos sociais, com crenças e valores distintos. Contudo, a fragmentação desigual do espaço leva a conflitos sociais. Dessa maneira o espaço urbano passa a ser visto como cenário e objeto de lutas sociais, na busca do "direito à cidade" igual para todos (FERRARI, 2009. p. 21).

A ocupação dos espaços urbanos tem um lugar relevante no debate sobre as políticas habitacionais em várias áreas do conhecimento. Diante do expressivo processo de urbanização inadequado das grandes cidades, multiplicam-se os problemas sociais presentes nas cidades. Fato é que "o crescimento da população urbana pressiona a oferta de terras dotadas de serviços, que resultam em incrementos significativos nos valores da terra, intensifica a segregação, por incentivar a especulação". (FERNANDES; SILVA; LEITE; PEREIRA, 2018)

Em decorrência do aumento dos valores da terra urbana, surge o interesse de se estocar os bens imóveis, com a expectativa de um lucro quanto ao seu valor de mercado. A Lei Federal n. 10.257/2001, conhecida por Estatuto da Cidade, apresenta instrumentos capazes de combater a especulação imobiliária e, com isso, reduzir o nível de discrepância socioespacial entre seus habitantes. Um dos instrumentos básicos para o combate à especulação imobiliária no município é o Plano Diretor.

Tendo em vista o seu conteúdo e sua competência para execução, pretende-se através do presente analisar a efetividade do plano diretor como instrumento da política urbana, como é influenciado politicamente e quais as consequências dessa influência na sociedade.

Almeja-se analisar a eficácia do instrumento do Plano Diretor com objetivo de diagnosticar sua eficácia a aplicação de previsões para coibir a especulação imobiliária. Para constatar a hipótese levantada, o estudo analisa o Plano Diretor Novo Centro, da cidade de Maringá/PR. A partir dessa análise pode-se chegar à realidade e necessidades do município, auxiliando o poder público municipal a adequar seus instrumentos de planejamento urbanístico.

2 DO DIREITO À CIDADE. BREVES APONTAMENTOS.

O direito à cidade emergiu com uma das principais reivindicações atuais no Brasil, reunindo demandas de diversos grupos sociais. Segundo Cafrune, trata-se de um caso atípico de apropriação figurativa de um conceito, construído pela reflexão teórica, que se espalhou entre os movimentos sociais e ganhou o espaço público. (CAFRUNE, 2016).

Atualmente, o direito à cidade é reivindicado, principalmente, quanto ao direito à moradia, ao transporte público de qualidade e a mobilidade urbana, defesa de espaços públicos contra privatizações, e liberdade de expressão.

O conceito de cidade "justa e sustentável" surge a partir da concepção do direito à cidade, como uma utopia, apresentada por Henri Lefebvre em sua obra homônima, publicada em 1968, mesmo ano em que - na França – os estudantes iniciaram o Movimento Estudantil de Maio de 1968. O conceito se baseia também em estudos quanto às práticas urbanas de mobilização social, realizados por Manuel Castells. (GOMES, 2018)

Apoiados tanto por operários, como por intelectuais, os protestos, tal como o Movimento Estudantil de Maio de 1968 tinham em comum a amplificação das causas defendidas, não voltado somente quanto à luta de classes e ao combate à pobreza, mas também reivindicarem o direito da população em transformar as relações de poder.

Nesse contexto, o direito à cidade concebido por Henri Lefebvre apresentou-se sob um caráter revolucionário e até mesmo utópico, ao passo que atribuiu a crise da cidade ao modelo econômico capitalista de produção, que estruturava a sociedade industrial ocidental da época e, como solução, propõe a revolução das forças sociais. A revolução urbana de Lefebvre é voltada em face do Estado, pressupondo a substituição do valor de uso pelo valor de troca. (GOMES, 2018)

De tal forma que, o direito à cidade por ele apresentado, seria o de possibilitar aos habitantes a participação da vida urbana. Embora tenha sido lançado em março de 1968, o livro foi escrito por Lefebvre para ser publicado em 1967, em comemoração ao centenário do primeiro volume de "O Capital", de Karl Marx. (ARAÚJO, 2012)

Apesar do livro poder ser localizado geográfica e historicamente, nas transformações e fortes protestos ocorridos na França, na década de 1960, a obra contribui de forma significativa para a construção das bases filosóficas do conceito de direito à cidade. Como o próprio autor afirma, surge como um instrumento para romper com a forma na qual as cidades estavam sendo construídas, abrindo o caminho para novas possibilidades. (LEFEBVRE, 2001, p. 10)

Para Lefebvre (2001, p. 137-139)[1], o direito à cidade surge pela superação de uma urbanidade na qual o valor de troca prevalece. Não se constitui como a reconstrução de uma

[1] O direito à cidade (não à cidade arcaica mas à vida urbana, à centralidade renovada, aos locais de encontro e de trocas, aos ritmos e vida e empregos do tempo que permitem o uso pleno e inteiro desses momentos e locais etc.). A proclamação e a realização da vida urbana como reino do uso (da troca e do encontro separados do valor de troca) exigem o domínio do econômico (do valor de troca, do mercado e da mercadoria) e por conseguinte se inscrevem nas perspectivas da revolução sob a hegemonia da classe operária. (LEFEBVRE, 2001, p. 139)

cidade antiga, mas como a construção de uma nova cidade, em outra escala, baseado em outras condições.

Ainda pautado no viés revolucionário desenvolvido na obra de Lefebvre, David Harvey, em sua obra titulada como Cidades Rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil, demonstra os mesmos questionamentos quanto à forma capitalista de construção do espaço urbano, sua mercantilização e a concentração do poder de transformação desse espaço para minorias privilegiadas. (HARVEY, 2013, p. 30)

Neste sentido, para Harvey, o direito à cidade se aproxima da reivindicação sobre algum tipo de poder configurador dos processos de urbanização, isto é, sobre o modo como as cidades são feitas. (HARVEY, 2013, p. 30)

Assim sendo, pode-se constatar que, para ambos, o direito à cidade é o direito de transformá-la de acordo com as necessidades de todos, não apenas de alguns grupos específicos.

Segundo Harvey (2013, p. 33), "o direito à cidade, como comecei a dizer, não é apenas um direito condicional de acesso àquilo que já existe, mas sim um direito ativo de fazer a cidade diferente, de formá-la mais de acordo com nossas necessidades coletivas [...]".

A inserção do direito à cidade nos ordenamentos jurídicos nacionais, tanto no brasileiro, como de outros países, é precedido pela sua consolidação no cenário internacional. No Brasil, o bordão do Movimento Estudantil "é proibido proibir", foi título de música dos cantores Caetano Veloso e Gilberto Gil, apresentada no Festival Internacional da Canção de 1968, ano no qual a ditadura militar iniciou seu período de repressão mais violenta. (GOMES, 2018)

Aqui, o direito à cidade deixa seu caráter comunista, para ganhar outra face. Com o tempo, acaba por ser apossado pelos movimentos sociais urbanos com uma dupla finalidade: num momento, para reivindicar direitos sociais, tais como moradia, transporte, trabalho, segurança, lazer, saneamento básico e, em outro momento, para afirmar a cidadania, através da luta democrática.

É com essa configuração que o direito à cidade passou a ser reconhecido na Constituição Federal do Brasil, de 1988, consagrado no capítulo dedicado à política urbana. Desde então, o direito à cidade vem sendo interpretado juridicamente como um amplo conjunto de direitos sociais, associado ao direito à dignidade da pessoa humana e ao direito à planificação da cidade por meio de procedimentos formalmente democráticos, garante a qualidade de vida do morador urbano.

Na década de 1980, como parte do processo de conquistas democráticas e por liberdade de organização social, sindical e política, surge o Movimento Nacional pela Reforma

Urbana (MNRU), constituído por organizações não-governamentais, associações de moradores e associações profissionais. (SAULE JR.; UZZO, 2010)

A agenda de reivindicações políticas tinha como eixo centralizador o direito à moradia, que se relacionava com outros temas, tais como transporte público e acesso ao trabalho. (CAFRUNE, 2016)

Foi justamente por meio das conquistas do Movimento Nacional pela Reforma Urbana, que a Política Urbana se tornou um capítulo na Constituição Federal de 1988, definindo a competência dos municípios para aprovar plano de desenvolvimento urbano e, através dele, estabelecer os meios para realizar as funções sociais da cidade. Para que tal objetivo fosse possível, introduziu-se a possibilidade de o governo local obrigar o uso de imóveis ociosos e, aplicar sanções aos proprietários pelo seu descumprimento.

Nesse sentido, também se verifica a nova modalidade de usucapião apresentada na época, por meio da qual, passados 5 anos, a propriedade é adquirida pelo possuidor que utilizar um imóvel privado para fins de moradia.

O Movimento Nacional pela Reforma Urbana obteve sucesso também quanto ao reconhecimento d a ideia de direito à cidade, ao passo que, em 2001, foi aprovada a Lei federal nº 10.257, chamada de Estatuto da Cidade, com a criação de diversos instrumentos jurídicos que cujos objetivos envolvem a gestão democrática das cidades, a justa tributação sobre os imóveis e o combate às desigualdades urbanas. (CAFRUNE, 2016)

A partir de 2003, sob a nova gestão eleita, foi criado o Ministério das Cidades, que financia e coordena as políticas públicas relacionadas à produção habitacional, regularização fundiária, transporte, mobilidade e saneamento (BONDUKI, 2014).

Essa institucionalização significou a ampliação das ações do Governo Federal, voltadas à implementação dos instrumentos jurídicos previstos no Estatuto da Cidade, por meio da revisão obrigatória dos Planos Diretores Municipais. O processo de definição do zoneamento urbano passou a ser realizado com participação da sociedade civil, por meio de audiências públicas e de conselhos mistos.

3 CONCEITO E FINALIDADE DO PLANO DIRETOR

Conforme tópico supra, houve o reconhecimento do direito à cidade através do capítulo da Política Urbana na Constituição Federal de 1988 e, também, da aprovação do Estatuto da Cidade em 2001.

Desde então, a criação de estruturas de governo específicas, bem como o aumento do financiamento público tornaram possível a multiplicação de ações revolucionárias na área das

políticas públicas urbanas, através dos instrumentos jurídicos previstos no Estatuto da Cidade. Contudo, a utilização desses instrumentos jurídicos ficou vinculada à aprovação pelos municípios de um plano diretor. (CAFRUNE, 2016)

Pois bem, atenta às problemáticas do meio urbano, a Constituição Federal (1988) no capítulo voltado para a Política Urbana, ao art. 182, *caput* e parágrafo primeiro, prevê que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo município e que, em meio aos seus vários objetivos, extrai-se o ordenamento do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da garantia do bem-estar de seus habitantes. (GATTO; ARAÚJO JR, 2019)

O modelo adotado para o direito urbanístico é semelhante aos já existentes nas demais ramificações do direito, sendo que os institutos e princípios são regulamentados em lei federal – ou estadual – cabendo ao Município a sua aplicação concreta (PINTO, 2011, p. 119).

O que se conclui é que, para o constituinte, o plano diretor surge como um instrumento básico para que esses objetivos (funções sociais e garantia de bem-estar) sejam alcançados, sendo obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes, devendo ser aprovado por meio da Câmara Municipal. Além disso, conforme os §§2° e 4° do artigo 182, da Constituição Federal (1988), o plano diretor traçará os requisitos necessários para que a propriedade urbana cumpra sua função social, sob pena de sanções que vão desde o aumento do imposto predial e territorial urbano (IPTU) ou até mesmo a sua desapropriação. (GATTO; ARAÚJO JR, 2019)

Seguindo este raciocínio, o plano diretor é o principal instrumento da política urbana nessa nova ordem, ao passo que a garantia da participação popular durante todo o processo de elaboração, desde a concepção até a implementação do plano diretor e das leis específicas, torna-se uma condição jurídica de validade dos planos que venham a ser aprovados. (GUIMARAENS, 2010)

O plano prevê uma administração democrática da cidade, que "deverá ser gerida de forma a imperar a democracia direta, utilizando-se de certos instrumentos para esse fim específico, tais como, órgãos colegiados de política urbana, debates, audiências, consultas públicas, conferências de assuntos de interesse urbano, iniciativa popular de projetos de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, referendo popular". (MUKAI, 2007, p. 48).

Segundo Nelson Saule Júnior (2002), o plano diretor tem por objetivo estabelecer os critérios para o atendimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, com base nas seguintes diretrizes: I - democratização do uso, ocupação e a posse do solo; II - justa distribuição dos ônus e encargos referentes a obras e serviços de infraestrutura urbana; III - recuperação da valorização imobiliária resultante dos investimentos públicos; IV - geração de

receita para ampliar serviços públicos e infraestrutura decorrente do adensamento populacional; V - aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, coibindo a retenção especulativa.

As disposições constitucionais relativas ao meio ambiente urbano, ainda que inovadoras, careciam de uma legislação que lhes regulamentasse, definindo melhor conceito e formas de concretização. Em síntese, faltavam-lhe as diretrizes para implantação.

Estas somente foram definidas após cerca de treze anos, por meio do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001), o qual adveio com a finalidade de estabelecer regras gerais em termos de política urbana, almejando a regulação do uso da propriedade em prol do bem coletivo, da segurança, bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.

Ao seu art. 4°, o referido diploma legal enumera como instrumentos para consecução de seus objetivos, dentre eles, o planejamento municipal, que abrange a elaboração e instituição de um plano diretor. Registre-se que o Estatuto da Cidade acabou contemplando outras hipóteses de exigibilidade do plano diretor, não se restringindo apenas ao critério populacional expresso no texto constitucional. (GATTO; ARAÚJO JR, 2019)

Por certo que, além de uma forma eficaz para nortear as políticas de ordenamento da cidade, o plano diretor é um instrumento juridicamente seguro e legítimo, originado por lei que, necessariamente, é precedida de amplas discussões envolvendo os mais diversos sujeitos sociais que protagonizam o habitar urbano, fato que, em princípio, facilita sua plena implementação.

Nesse sentido, para Paulo Affonso Leme Machado (2012, p. 380), no que tange ao conceito de plano diretor, entende-se que se constitui em um conjunto de normas obrigatórias, elaborado através de lei municipal específica, integrando o processo de planejamento municipal, que regula as atividades e empreendimentos do Poder Público Municipal e das pessoas físicas ou jurídicas, sejam de direito privado ou público, a serem implantadas no território municipal.

Numa definição um pouco mais abrangente, Flávio José Magalhães Villaça (1999, p. 238), aduz que o plano diretor seria um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial do uso do solo urbano, da rede de infraestrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal.

4 COMBATE À ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

O que é especulação imobiliária?

O termo é muito utilizado, principalmente quanto as considerações sobre problemas das cidades atualmente. A especulação imobiliária tem sido explicada de várias maneiras, dependendo do interesse das investigações sobre ela. Interessa para o presente estudo analisá-la como a apropriação indevida do território urbano considerado como bem público, na perspectiva do direito à cidade.

Segundo Milton Santos (2008, p. 106), a especulação imobiliária deriva, em última instância, da conjugação de dois momentos correlatos, quais sejam, "a superposição de um sítio social ao sítio natural e, a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização". A especulação, segundo o autor, se alimenta dessa dinâmica, que inclui as expectativas.

Para Flaviana de Oliveira (2012, p. 5), a especulação pode ser compreendida quando o proprietário deixa o imóvel abandonado ou subutilizado, aguardando sua valorização para, futuramente, vendê-lo ou alugá-lo com um valor majorado.

A valorização do imóvel, em sua maioria, decorre através de investimentos públicos, tais como a melhoria da infraestrutura e a construção de equipamentos e serviços públicos. As mudanças na normativa do uso do solo urbano possui sensível relação com o horizonte especulativo que se desenvolve em condições reais ou atuais de ganhos ou de expectativas em curto e longo prazo. (PAGANI; ALVES; CORDEIRO, 2015, p. 171)

Logo, a norma pode ser compreendida como um importante instrumento que agrega valor ao solo, razão pela qual o Estado deve regular o uso do solo urbano visando a garantia do interesse público e a apropriação coletiva dos lucros provenientes dessas melhorias, não permitindo a existência de imóveis abandonados, pela espera de valorização. (OLIVEIRA, 2012, p. 5)

Trata-se da mercantilização da terra urbana como se fosse um capital privado, o que vai em sentido contrário ao direito à cidade como um bem social. Ao passo que o processo de especulação imobiliária gera uma valorização desigual do solo, alcançando também os espaços urbanos, tendo em vista que a classe que possui o domínio econômico também possui o domínio político e ideológico, promovendo uma segregação espacial que atinge territórios distintos de sociabilidade, para os diferentes segmentos das classes sociais. (PAGANI; ALVES; CORDEIRO, 2015, p. 172)

Pode ser compreendido, assim, como o ato de investir em bens imóveis, esperando a obtenção de lucros acima da média dos demais investimentos, com sua venda ou aluguel em

um momento futuro. Esse lucro não decorre de investimentos feitos pelo proprietário em seu imóvel ou do uso que lhe é dado, mas sim de um aumento nos preços do solo urbano.

Diversos fatores afetam o preço de um terreno ou imóvel, como sua localização e a infraestrutura disponível. Além disso, há o próprio crescimento demográfico da região, que modifica a relação entre a oferta e a procura. Isso significa que, quanto mais pessoas tiverem interesse em viver ali, maiores tendem a ficar os preços, uma vez que a quantidade de terrenos e imóveis tem um crescimento limitado.

Desse modo, a especulação imobiliária ocorre por conta da valorização de alguns imóveis, a qual é provocada pela melhoria da infraestrutura dos locais onde eles estão situados, ou seja, a modernização das áreas onde estão localizados certos terrenos acaba por agregar-lhes maior valor de mercado.

Por consequência, o modelo adotado para a urbanização foi se caracterizando pela evolução do deficit habitacional e, pelo alto valor de aluguel ou imóveis, evoluindo para as condições precárias de moradias.

Nesse sentido, “a fragmentação e hierarquização do espaço é um instrumento político que intensifica a segregação socioespacial no urbano, à medida que acentua as diferenças entre as classes e subordina o valor de uso do solo ao seu valor de troca”. (PAGANI; ALVES; CORDEIRO, 2015, p. 173)

A segregação espacial produz o desenvolvimento desigual do território da cidade, assim como das riquezas sociais e dos recursos naturais, tornado a cidade um território que potencializa e evidencia suas desigualdades econômicas e sociais, percebidas também nas disputas pelo espaço de moradia.

A principal peça legal, na tentativa de combater a especulação imobiliária, utilizada para diretriz da ocupação territorial no Município, é o Plano Diretor. Nele deve haver ferramentas de combate à especulação imobiliária, através da edificação compulsória, do IPTU progressivo e, também, pela desapropriação.

Pela edificação compulsória, entende-se quando existe terreno na área urbana com infraestrutura que não está sendo utilizada da maneira como deveria. Com isso, o poder público tem que compelir o proprietário a edificar o terreno para cumprir com sua função social, que encontra previsão na lei federal e que todos os planos diretores devem ter. (SOUZA; RONTANI, 2018)

Quanto ao IPTU progressivo, trata-se de uma forma de evitar que o proprietário, ao busque apenas a valorização comercial de seu imóvel, ignorando a sua função social. Nesse

caso, o IPTU pode chegar até 15% do valor venal do imóvel, se isso acabar pesando, o proprietário é forçado a cumprir a função social ou a negociá-lo.

Trata-se basicamente de uma forma de combate à ociosidade de imóveis nas regiões da cidade dotadas de infraestrura básica. Essa ociosidade normalmente decorre de atitudes voltadas à especulação imobiliária, esclarecida no presente artigo.

O preço da terra urbana sobe no mercado imobiliário, pela falta de oferta, encarecendo igualmente os produtos. Além disso, tais imóveis ainda podem degradar o entorno da região na qual se localizam, isso quando sua limpeza e manutenção não são realizadas frequentemente pelos proprietários.

Já a desapropriação deve ser utilizada somente em último caso. No caso seria a espécie de desapropriação sancionadora, para fins urbanísticos, em desfavor daquele que não cumpre a função social da propriedade urbana.

O problema é que não são postas em prática políticas públicas eficazes para fazer valer o que está contido no referido Plano Diretor, razão pela qual a disposição é apenas "letra morta" no texto da Lei. O planejamento urbano, por si só, não é garantia de redução das desigualdades territoriais e de uma cidade mais justa.

O que se percebe é que o Plano Diretor de uma cidade não pode ser analisado como garantia de solução para todos ou pelo menos parte dos problemas urbanos que martirizam a população. A problemática passa pelo tema do planejamento urbanístico, que atua com a iniciativa de imaginar a cidade de uma forma integrada, ampla e para além dos quatro anos dos mandatos políticos.

A participação da sociedade na construção dos planos urbanísticos é quase que nula e, quando existe, não é dotada de qualquer valor jurídico, tendo em vista que qualquer acordo político pode alterar o texto decidido em audiências públicas, assim como pode ser votado sem que a população tenha acesso ao texto na íntegra.

Ademais, os setores da economia exercem relevante influência sobre os planos urbanísticos, colocando o interesse público – coletivo – em segundo plano.

Outro grave problema que o plano diretor enfrenta, são as consequências que as decisões políticas revelam sobre o desenvolvimento urbano. Ao passo que, se não houver uma institucionalização do processo, o cenário atual tende a não sofrer mudanças positivas, continuando os administradores municipais a sofrer pressões políticas. (MASSON, 2016)

No entanto, a regulação do uso do solo, por meio das regras urbanísticas representadas no planejamento, possui o potencial de garantir o acesso igualitário à cidade ou fomentar a

segregação. A escolha por regras que democratizem o uso da cidade transcorre pela democratização na própria produção da cidade. (COELHO, 2015)

5 ESTUDO DE CASO. O PLANO DIRETOR NOVO CENTRO EM MARINGÁ/PR.

5.1 O PLANO INICIAL URBANO DE MARINGÁ.

A cidade de Maringá/PR, desde os primórdios do planejamento urbano, apresenta a influência de interesses privados, os quais atuam como protagonistas na transformação de espaços públicos. Desde a sua idealização, esteve atrelada à promoção imobiliária e ao mercado de terras, destacando-se o fato de ter sido fundada por uma companhia privada, a Companhia de Terras Norte do Paraná – CTNP, posteriormente nomeada Companhia Melhoramentos Norte do Paraná – CMNP (CORDOVIL, 2010, p. 80-83).

No auge da cultura cafeeira, a cidade de Maringá/PR surgiu como um dos principais centros regionais do norte paranaense, situada no centro geométrico do loteamento da CTNP/CMNP.

Em 1983, percebeu-se as primeiras importantes negociações imobiliárias da região, com as vendas de terras rurais próximas à cidade e, com o claro intuito de impulsionar os compradores dessas propriedades, a CTNP/CMNP implantou um núcleo denominado de Maringá Velho (GRZEGORCZYC, 2000).

O primeiro projeto urbanístico da cidade somente foi solicitado pela companhia na década de 1940, após a definição da linha ferroviária e do pátio de manobras da cidade. A justificativa para a demora seria em decorrência de que o precário povoado conhecido por Maringá Velho teria um caráter provisório, já se pensava na implantação de uma Nova Maringá. O “plano moderno” de Maringá foi implantado desconsiderando qualquer traço de civilidade, ou ocupação humana que poderia preexistir. (GATTO, ARAUJO JR., 2019)

Com isso, pautado na promessa de um centro urbano moderno, a compra de terrenos era tida como uma “grande sorte” para investidores, não importava aos governantes a quantidade de árvores que precisariam ser derrubadas ou populações dizimadas (FERREIRA, 2017, p. 37).

A política “colonizadora” desempenhada por uma empresa privada (CTNP/CMNP) impôs uma nova realidade aos seus habitantes, a partir de um processo civilizatório que modificou eminentemente a paisagem original e introduziu novos problemas e novos programas (CORDOVIL, 2010, p. 68).

Vivendo o capitalismo periférico, a ideia principal na esfera nacional era de modernização, tratava-se de uma espécie de redenção do passado colonial (ARANTES, 2014).

A cidade construiu a sua imagem marcada por um plano que possui um forte apelo ilusivo, disseminado como um ideal moderno. Percebia-se a atuação de agentes privados na tentativa de valorização mercadológica das terras ao seu favor. A planificação urbana contribuiu para a criação da imagem que atraiu as pessoas e investidores, ainda que sua concepção tenha sido baseada em princípios segregadores. (GATTO, ARAUJO JR., 2019)

O idealismo do "sempre novo" permeou a história urbana, apesar dessas características privilegiarem o interesse de uma minoria, o que se vende na cidade é a imagem de uma "cidade verde", qualidade de vida, segurança, progresso empresarial.

Essa estratégia de criar o conceito de "sempre novo", no âmbito do capital imobiliário, foi utilizado com o fim de atrair a demanda, servindo como fonte de diferenciação do "novo imóvel", daquele estoque residencial já existente na cidade. Logo, produz uma inevitável e desproporcional desvalorização daqueles imóveis já existentes, criando a ideia de que as novas construções são mais relevantes para a qualidade da habitação (ABRAMO; FARIA, 2000, p. 423).

A cidade nasceu com uma concepção fortemente publicitária, sob a ideia de qualidade ambiental necessária para um bem-estar, sempre almejando potenciais investidores.

5.2 O PROJETO ÁGORA

Na busca de desobstruir o centro da cidade, o prefeito Silvio Barros, em seu mandato entre os anos de 1973 e 1976, iniciou a discussão quanto à possível retirada da linha férrea daquele local. Na década de 1980, houve o auge da verticalização urbana e diante da situação econômica favorável e da permissividade da lei vigente naquele momento, a paisagem da região central da cidade e da Zona 7 – margem à universidade estadual – foi transformada por vultuosos empreendimentos imobiliários.

A infraestrutura urbana viu-se poluída, com a criação de corredores altamente edificados, ignorando o conforto urbano. Na época, buscava-se exclusivamente o maior aproveitamento possível do espaço disponível para construção.

O prefeito sucessor, Said Ferreira formalizou um requerimento para uma solução da região central da cidade ao nacionalmente renomado arquiteto, Oscar Niemeyer. Recebendo como proposta o Projeto Ágora, em 1987, o qual estabeleceu áreas visando o interesse público, abordados pela Assembleia Constituinte (1987), direcionados em sua maioria para o trabalho, lazer, moradia, circulação e atividades cívicas. (GATTO, ARAUJO JR., 2019)

O projeto previa três setores, com a distribuição das funções para cada uma delas. Na quadra central estaria uma série de equipamentos voltados para o bem-estar social público, tais

como biblioteca, uma praça exatamente no local da estação ferroviária, centro de convenções, dentre outros.

No setor residencial, havia preocupação com a qualidade de vida dos habitantes daquela localidade, isso no âmbito ambiental. Ainda, junto ao setor residencial, havia a previsão da instalação de piscinas, quadras infantis, jardins, quadras de tênis e outros equipamentos voltados para o uso comunitário. (GATTO, ARAUJO JR., 2019)

De posse da proposta, o prefeito Said Ferreira criou a Urbanização Maringá (URBAMAR), por meio da Lei Municipal nº 1.934/1985, a qual teve como primeiro presidente o engenheiro civil, irmão do ex-prefeito Silvio Barros, o Sr. Ricardo Barros. (GATTO, ARAUJO JR., 2019)

Após algumas modificações, uma nova versão do projeto foi apresentada no ano de 1991, já na gestão municipal de Ricardo Barros (1989-1992). As modificações resultaram na inviabilidade financeira para execução do projeto, ao tempo em que a especulação imobiliária assumiu intenções de ocupação dessa área mais nobre da cidade. Note-se que a área recebeu imensurável destaque, tornando-se atração aos investidores pela existência do Projeto Ágora de Oscar Niemeyer.

Durante um evento de arquitetura e urbanismo, em setembro de 1991, o prefeito Ricardo Barros apresentou a segunda versão do Projeto Ágora, o qual, por meio da Lei Municipal nº 3.051/1991, foi aprovado no Plano Diretor de Maringá.

Antes da efetiva implantação do plano, houve uma terceira revisão no projeto de Oscar Niemeyer, ocorrida na volta da gestão por Said Ferreira. Em 1993 houve um amplo debate com empresários e lideranças para retificar a proposta e, por meio da Lei Complementar nº 23/93, o projeto teve seu nome alterado para “Novo Centro de Maringá”.

Com a última alteração, desaparecem a ideia dos três setores projetados por Oscar Niemeyer, passando o local a ser ocupado por prédios convencionais, sem distinção de espaço comercial e espaço residencial. Para a população em si, o único resultado experimentado pelo projeto recai quanto à mobilidade urbana, tendo em vista o rebaixamento da linha ferroviária.

No caso das transformações percebidas no Novo Centro em Maringá/PR, percebe-se a existência de uma aglomeração de empreendimentos imobiliários de grande porte, “pressionando a valorização imobiliária desenfreada, de teor especulativo e patamares pouco competitivos”. (GATTO, ARAUJO JR., 2019)

A atuação dos agentes políticos nos negócios imobiliários da região do Novo Centro foi clara, desde o ilusivo idealismo inovador criado pelo projeto de Oscar Niemeyer, até ao

loteamento urbano tradicional resultante das alterações no projeto, agora conhecido por Novo Centro.

O projeto original do Novo Centro, arquitetado por Oscar Niemeyer, promovia a ocupação do espaço com um conceito de urbanidade, com espaços comunitários, garantindo lazer e atividades esportivas, moradia e trabalho, concentrados em superquadras distribuídas em funcionalidades, tal como saúde, hotelaria, residencial, etc.

Como se vê, o projeto original não previa a possibilidade de venda de lotes daquela região, mas sim os direitos de construção, nos termos do projeto aprovado. Contudo, o que se viu foi o Poder Executivo atuando como o próprio empreendedor privado, "realizando por conta própria os lucros decorrentes de vendas das edificações e direitos de incorporação imobiliária daquele espaço". (GATTO, ARAUJO JR., 2019)

Assim, por consequência, gerou-se uma insegurança nos investidores locais, "que viram o Poder Executivo auferindo seus lucros, reduzindo drasticamente seus ganhos". (GRZEGORCZYC, 2000)

As alterações do plano original tornaram possíveis que as edificações fossem construídas por diversas empresas da cidade, aumentando a pressão dos empresários. Daí tornou-se possível ainda a venda dos terrenos aos investidores que demonstrassem interesse em edificar construções verticalizadas.

5.3 REPERCUSSÕES DO PLANO DIRETOR NOVO CENTRO

Compreendemos ao longo da pesquisa desenvolvida que, das primeiras versões do Projeto de Oscar Niemeyer, restou uma única medida comunitária que, na prática ainda não foi implantada. As propostas de caráter comunitários foram literalmente engavetadas e o único legado do projeto original foi o rebaixamento da linha férrea.

A intenção sempre foi de criar uma ideia sobre o "novo" na população, com o conceito de moderno, de uma cidade verde, causando um impacto direto nos habitantes e, consequentemente, gerando a ideia de necessidade ao consumo. As imagens divulgadas do projeto original tinham objetivos inegáveis de marketing especulativo.

Os interesses dos agentes imobiliários foram integralmente atendidos, as leis municipais aprovadas possibilitaram a privatização das áreas públicas existentes. Inclusive, nos últimos terrenos ainda de posse da municipalidade, foram construídos apenas estacionamentos, destituídos de qualquer tipo de vegetação, impedindo a permanência de pedestres, servindo puramente como meio de alojar o vultuoso fluxo de veículos derivado da densidade populacional daquela área. (GATTO, ARAUJO JR., 2019)

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo estudo, percebe-se a existência da acumulação capitalista na produção do espaço urbano, bem como, que a política habitacional possui o papel essencial para consolidar este processo. O estudo proporciona constatar como a terra, que originariamente é um bem finito e natural, acaba se tornando uma mercadoria, com entraves ao acesso à moradia pelos grupos populacionais vulneráveis.

Sendo o valor da terra urbana atribuído pela localização e ao potencial de uso e construtivo, a segregação socioespacial encontra-se além da relação física de localidade. Destaca-se uma relação social que define as condições desiguais de acesso a seus espaços, bens e serviços.

A partir desse trabalho, permitiu-se compreender o que se entende por Direito à Cidade e a importância do instrumento Plano Diretor, com o fim de atender aos objetivos da reforma urbana, na busca por aprimorar a qualidade de vida da população. O vazio urbano, ao ignorar a função social dos imóveis, com o fim de estocar para especulação, influencia gravemente no crescimento do perímetro urbano da cidade, assim como na segregação.

Por meio do estudo de caso, buscando compreender melhor os erros na elaboração de um plano diretor, compreendemos o processo de transformação da área central da cidade de Maringá/PR, especificamente a denominada região do Novo Centro e, evidenciamos os fatos ocorridos e os discursos dos agentes envolvidos, tais como o poder público, agentes políticos, agentes imobiliários, a imprensa e os empreendedores.

A cidade de Maringá se fundou num ideal modernista. Os projetos que abordamos, com a repercussão do “novo”, resultaram em processos de transformação capitalista do espaço urbano da cidade.

No decorrer do estudo, vimos a atuação do agente Estado, da municipalidade, em criar as condições necessárias para a realização e reprodução do verdadeiro jogo capitalista local, viabilizando o processo de acumulação e a reprodução das classes dominantes.

Diante do que foi analisado, importa destacar as contribuições de Marcelo Lopes de Souza (2003), ao afirmar que o município precisa, para contribuir com o desenvolvimento urbano autêntico, munir-se de instrumentos adequados.

Contudo, não resolve apenas a existência de um plano diretor dotado de instrumentos, sem a existência de condições políticas, sociopolíticas e político-culturais para que sejam bem aplicados.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro; FARIA, Teresa Cristina. Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. **Anais do XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP**. p. 421-456. Disponível em: <http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/anais/article/view/852>. Acesso em: 13 de abril de 2019.

ARANTES, Otília Beatriz Fiori. **Urbanismo em Fim de Linha e outros estudos sobre o Colapso da Modernização Arquitetônica**. São Paulo: EdUSP, 2014.

ARAÚJO, James Amorim. Sobre a cidade e o urbano em Henri Léfèbvre. **GEOUSP - Espaço e Tempo.** São Paulo. Nº31, p. 133 – 142. 2012.

BONDUKI, Nabil. **A Reforma Urbana no Processo de Participação Popular na Constituinte**. In: Constituição 20 Anos: Estado, Democracia e Participação Popular: Caderno de textos. Brasília: Edições Câmara, 2009.

CAFRUNE, Marcelo Eibs. O direito à cidade no Brasil: construção teórica, reinvindicação e exercício de direitos. **Revista Interdisciplinar de Direitos Humanos**. v. 4, n. 1, p. 185-206, jan./jun., 2016. Bauru/SP.

COELHO, Luana Xavier Pinto. **Observatório das Metrópoles: Curitiba pra quem?**. Revista Ágora n° 1 do Sismuc (Sindicato dos Servidores Municipais de Curitiba), nov. 2015.

CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza. **A aventura planejada: engenharia e urbanismo na construção de Maringá, PR, 1947 a 1982**. (Tese) Escola de engenharia de São Carlos, São Carlos, Set. 2010. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-25042011-103049/en.php>. Acesso em: 13 de abril de 2019.

DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio. **Estatuto da cidade:** comentários à lei federal 10.257/2001. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

FERNANDES, J. M.; SILVA, T. M.; LEITE, MARCOS ESDRAS; PEREIRA, R. G. **Especulação imobiliária e análise do plano diretor de montes claros**. In: VI congresso de desenvolvimento social, 2018, Montes Claros. VI congresso de desenvolvimento social. Montes Claros: Unimontes, 2018. v. vi. p. 294-307.

FERRARI, Walter Junior. **A Expansão Territorial Urbana de Marechal Cândido Rondon, PR:** A produção da cidade a partir do campo. Dourados: Universidade Federal da Grande Dourados, 2009. Disponível em: <https://tede.ufgd.edu.br/ jspui/handle/tede/197>. Acesso em: 13 de abril de 2019.

FERREIRA, Jeanne Christine Versari. **O processo de privatização do espaço do Novo Centro de Maringá-Paraná:** agentes, imagens e discursos. (Dissertação) Universidade Estadual de Maringá. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. 2017.

GATTO, Gabriela Guandalini; DE ARAÚJO JÚNIOR, Miguel Etinger. **Grandes negócios imobiliários, poder público local e planejamento urbano do plano diretor novo centro, em Maringá/PR**. Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade, v. 4, p. 34-52, 2019.

GOMES, Ana Maria Isar dos Santos. O direito à cidade sob uma perspectiva jurídica-sociológica. **Rev. direito GV**. vol. 14. n. 2. São Paulo maio/ago. 2018.

GRZEGORCZYC, Vanderlei. **Novo Centro de Maringá:** estratégias e conflitos na produção do espaço urbano. (Dissertação) Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia. Campus de Presidente Prudente. Mestrado em Geografia. 2000.

GUIMARAENS, Maria Etelvina B. **A participação na revisão dos Planos Diretores**. Coleção Cadernos da Cidade, n. 17. CIDADE – Centro de Assessoria e Estudos Urbanos. Jan. 2010.

HARVEY, David. A liberdade da cidade. In: MARICATO, Ermínia [et al.]. **Cidades rebeldes**: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil. São Paulo: Boitempo: Carta Maior, 2013.

HUMBERT, Georges. **Desapropriação para fins urbanísticos:** o que é e peculiaridades. Disponível em: https://georgeshumbert.jusbrasil.com.br/artigos/229770546/desapropriacao-para-fins-urbanisticos-o-que-e-e-peculiaridades

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. 20. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

MASSON, Alini. **A efetividade do plano diretor como instrumento de controle de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano**. Nov. 2016. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/47384/a-efetividade-do-plano-diretor-como-instrumento-de-controle-de-parcelamento-uso-e-ocupacao-do-solo-urbano. Acesso em: 14 de abril de 2019.

MUKAI, Toshio. **Temas Atuais de Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2007.

OLIVEIRA, Flaviana. B. N. de. **Ocupação do espaço urbano**: a questão da moradia. Laboratório Didático – USP ensina Sociologia, São Paulo, p. 1-11, jan./jun. 2012 v. 4, p. 185-206, 2016. v. 4, p. 185-206, 2016.

PAGANI, Eliane Barbosa dos Santos; ALVES, Jolinda de Moraes; CORDEIRO, Sandra Maria Almeida. S**egregação socioespacial e especulação imobiliária no espaço urbano**. Argumentum (Vitória), v. 7, p. 167, 2015.

PINTO, Victor Carvalho. **Direito urbanístico:** plano diretor e direito de propriedade. 3. ed. rev. e atual. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: Hucitec, 2008.

SAULE JR., Nelson. **Estatuto da Cidade e o Plano Diretor**. Possibilidades de uma Nova Ordem Legal Urbana Justa e Democrática. In: OSÓRIO, Letícia Marques (org.). Estatuto da Cidade e reforma Urbana: Novas Perspectivas para as Cidades Brasileiras. Porto Alegre: SAFe, 2002.

SOUZA, Jacqueline Emerich; RONTANI, Sofia Puppin. **Plano Diretor deve combater a especulação imobiliária**. In: Reportagem da Câmara de Vereadores de Piracicaba. 24 de abr. de 2018. Disponível em: http://www.camarapiracicaba.sp.gov.br/plano-diretor-deve-combater-a-especulacao-imobiliaria-39623. Acesso em: 13 de abril de 2019.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003, p. 192.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **Dilemas do plano diretor**. In: Fundação Prefeito faria Lima - CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas [S. l: s.n.], 1999.