Rodrigo Oliveira Salgado

REGULAÇÃO ECONÔMICA DO ESPAÇO
URBANO E APROPRIAÇÃO DO EXCEDENTE

Tese de Doutorado

Orientador: Professor Titular Dr. Gilberto Bercovici

Universidade de São Paulo
Faculdade de Direito
São Paulo - SP
2017

Rodrigo Oliveira Salgado

REGULAÇÃO ECONÔMICA DO ESPAÇO URBANO E APROPRIAÇÃO DO EXCEDENTE

Tese apresentada à Banca Examinadora do Programa de Pós-Graduação em Direito, da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de Doutor em Direito, na área de concentração de Direito Econômico e Financeiro, sob a orientação do Professor Titular Dr. Gilberto Bercovici.

Universidade de São Paulo
Faculdade de Direito
São Paulo - SP
2017

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio impresso, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

SALGADO, Rodrigo Oliveira

Regulação Econômica do Espaço Urbano e Apropriação do Excedente /
Rodrigo Oliveira Salgado – São Paulo: USP / Faculdade de Direito, 2017.

267 f.

Orientador: Prof. Titular Dr. Gilberto Bercovici

Tese (Doutorado), Universidade de São Paulo, USP, Programa de Pós-Graduação, Direito Econômico e Financeiro 2017.

1. Zoneamento. 2. Direito Econômico. 3. Regulação Econômica do Espaço Urbano. 4. Direito Urbanístico.

Banca Examinadora

Prof. Titular Dr. Gilberto Bercovici

Julgamento: _____

Instituição: _____

Assinatura: _____

Prof(a) Dr(a). _____

Julgamento: _____

Instituição: _____

Assinatura: _____

Prof(a) Dr(a). _____

Julgamento: _____

Instituição: _____

Assinatura: _____

Prof(a) Dr(a). _____

Julgamento: _____

Instituição: _____

Assinatura: _____

Prof(a) Dr(a). _____

Julgamento: _____

Instituição: _____

Assinatura: _____

Para Francisco, com todo o amor do mundo

AGRADECIMENTOS

Escrever uma nota de agradecimento é sempre um problema. O cansaço da fase final da redação causa ao menos dois esquecimentos: o primeiro, das pessoas. O segundo, das palavras.

Assim, na certeza de que vários nomes serão esquecidos, aproveito este espaço para tentar homenagear aqueles que estiveram próximos deste problema que se formou hipótese e se espera que após a banca se torne tese.

Em primeiro lugar, à Ana. Obrigado meu amor. Obrigado pelo seu amor, pela sua paciência. Obrigado pelo incentivo, pela compreensão. Espero que quando chegar a sua vez eu seja capaz de corresponder minimamente ao que você fez por mim. Não só. Obrigado pelo Chico. Ver vocês dormindo, todas as madrugadas em que chegava em casa, me ajudou a ter forças para seguir. Te amo.

Depois, devo agradecer aos meus pais e ao meu irmão. Obrigado por tudo. Esse trabalho é também furto do esforço de vocês. Espero poder estar mais próximo depois que esse processo acabar.

É também fundamental agradecer ao Professor Gilberto Bercovici e à Milene Chavez. A disponibilidade de vocês superou qualquer definição de orientação e apoio. Apoio, inclusive, que já vem de tempos. Espero que um dia eu possa dar de volta só um pouco do que fizeram por mim.

Não só, é preciso lembrar todas e todos que de alguma forma me ajudaram. Dentro do caos no qual este trabalho foi gerado, pessoas como Luciana Royer, Luis Massonetto, Danilo Tavares, Ester Gammardella, todas as bibliotecárias e bibliotecários da USP e do Mackenzie, Siqueira Neto, Caio Yamaguchi, Silvio Almeida. São tantos que é difícil neste momento se lembrar. À Ida, pelo suporte. Aos amigos de São José, de São Paulo. Muito obrigado.

RESUMO

SALGADO, Rodrigo. *Regulação Econômica do Espaço Urbano e Apropriação do Excedente*. 2017. 265 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

A presente tese de doutorado tem o objetivo de apontar as relações da norma de zoneamento de São Paulo de 1972 – Lei nº 7.805/72 – com o contexto político e econômico nacional do país no período. Revisitando o surgimento do instrumento em Frankfurt e passando pela produção normativa do zoneamento nos Estados Unidos, a norma de São Paulo é analisada aqui sob a perspectiva do direito econômico. O método escolhido tem o condão de superar os limites da dogmática jurídica sobre o instrumento, dimensionando assim a complexidade sócio-econômica que cria a demanda pela regulação do uso e ocupação do solo de uma cidade. Buscando compreender as condições sócio-econômicas que garantem a produção da lei de zoneamento além do nível entre indivíduos, esta tese também procura identificar quais são as consequências sociais da norma, tentando em alguma medida transpor tais consequências ao objeto aqui estudado. Não só, leva em conta as peculiaridades da posição do Brasil nas relações econômicas internacionais para identificar quais são as condições nacionais que influenciam na produção da norma de zoneamento.

Palavras-chave: Zoneamento. Direito Econômico. Regulação Econômica do Espaço Urbano. Direito Urbanístico.

ABSTRACT

SALGADO, Rodrigo. *Economic Regulation of the Urban Space and Surplus Appropriation*. 2017. 265 p. Thesis (Doctorate) – Faculty of Law, University of São Paulo, São Paulo, 2017.

The aim of this thesis is to indicate the relationship between the São Paulo's Zoning Act of 1972 – Law n. 7.805 – and the Brazilian economical and political context of that period. Revisiting the emergence of the zoning legislation in Frankfurt and passing through the normative production of the United States, São Paulo's Act is analyzed under the perspective of the economic law. The chosen method intends to overcome the limits of the traditional Legal doctrine about the instrument, giving a more comprehensive dimension of the social-economic complexity that creates the demand for a city zoning regulation. Seeking to understand those socio-economic conditions that ensure the creation of the zoning instrument beyond the individual level, this thesis also tries to identify what are the social consequences of the zoning regulation, applying those consequences to the present object of study. Moreover, it takes into account the peculiarities of Brazil's economical position to identify what are the national conditions that influenced the production of São Paulo's zoning regulation.

Keywords: Zoning. Economic Law. Urban Space Economic Regulation. Urbanistic Law.

RÉSUMÉ

SALGADO, Rodrigo. *Réglementation Économique de L'espace Urbain et Appropriation de L'excédent*. 2017. 265 f. Thèses (Doctorat) – Faculté de Droit, Université de São Paulo, São Paulo, 2017.

Cette thèse vise à souligner les relations de la norme de São Paulo zonage d'année 1972 - Loi n ° 7.805/72 - avec le contexte politique et économique nationale du pays dans la période. Revisiter l'apparence de l'instrument à Francfort et à travers la production normative de zonage aux États-Unis, la norme de São Paulo est ici analysée du point de vue du droit économique. La méthode choisie a le pouvoir de surmonter les limites de la doctrine sur l'instrument, mise à l'échelle ainsi la complexité socio-économique qui crée la demande de réglementation de l'utilisation et de l'occupation d'une ville. Essayer de comprendre les conditions socio-économiques qui garantissent la production de la loi de zonage au-delà du niveau des individus, cette thèse vise également à identifier quelles sont les conséquences sociales de la norme, en essayant dans une certaine mesure de surmonter de telles conséquences à l'objet étudié ici. Non seulement prend en compte les particularités de la position du Brésil dans les relations économiques internationales afin d'identifier les conditions nationales qui influent sur la production de la norme de zonage.

Mots-clefs: Zonificación. Derecho Económico. Regulación Económica Del Espacio Urbano. Derecho Urbanístico.

Sumário

INTRODUÇÃO	1
1. PRESSUPOSTOS TEÓRICOS	6
1.1. Cidade Industrial e Produção Capitalista do Espaço	10
1.1.1. David Harvey – produção da cidade e <i>spatial fix</i>	12
1.1.2. Harvey Molotch – a cidade como máquina de crescimento	20
1.2. Modo de regulação fordista, fordismo periférico e urbanização	25
1.3. O Keynesianismo espacial – Neil Brenner	37
1.4. Direito econômico, norma jurídica e apropriação do excedente	43
1.4.1. Direito urbanístico e direito econômico	43
1.4.2. Direito econômico e regulação do excedente	46
1.5. Quadro sinótico dos pressupostos teóricos levantados	49
2. A SOLUÇÃO ADICKES: O ZONEAMENTO DE FRANFURT	54
2.1. O Zoneamento em Frankfurt	55
2.1.1. Características	60
2.1.1.1. Industrialização tardia e adensamento populacional	61
2.1.1.2. Questões sanitárias	64
2.1.1.3. Organização do espaço urbano	66
2.2. A lei de Zoneamento de 1891 e suas modificações	71
2.3. Questões subjacentes: o ajuste espacial e a luta de classes	77
2.4. A inserção do zoneamento de Frankfurt no plano macrojurídico alemão	84
2.5. A transformação do modelo na Europa	87
2.6. Zoneamento e apropriação do excedente: reflexões sobre o modelo de Frankfurt	91
3. TRANSPONDO INSTRUMENTOS: Da GILDED AGE AO NEW DEAL	97
3.1. O <i>pre-zoning</i> dos Estados Unidos	98
3.2. Entre a Alemanha e a América: o nascimento do <i>zoning</i> nos Estados Unidos	102
3.2.1. Freund ou Ford? Duas versões para o nascimento do zoneamento nos Estados Unidos	104
3.2.1.1. Ernst Freund: poder de polícia e zoneamento	105
3.2.1.2. William Fischel: Henry Ford e sua contribuição para a organização espacial da cidade	111
3.3. O zoneamento <i>euclidean</i>	116
3.4. O Caso de Nova York	119
3.5. Zoning na prática: defesa da propriedade e da segregação	126
3.6. Da <i>Gilded Age</i> ao <i>New Deal</i>	132
3.7. O Crash de 1929 e seus impactos na construção civil e no mercado imobiliário	137
3.8. Antecedentes ao <i>New Deal</i> : <i>Better Homes in America</i> , o <i>Standard State Zoning Act</i> e o <i>Planning Act</i>	142
3.8.1. <i>Better Homes in America</i>	144
3.8.2. <i>Standard State Zoning Enabling Act (SZA)</i>	145
3.8.3. <i>Standard City Planning Enabling Act (SCPEA)</i>	147
3.9. O <i>New Deal</i> : regulação e indução ao mercado	148
3.9.1. Financiamento imobiliário e programas de incentivo à infraestrutura urbana	150
3.9.2. A <i>National Resources Planning Board (NRPB)</i> e o planejamento urbano	156
4. O MODO DE REGULAÇÃO FORDISTA E O ZONEAMENTO	161
4.1. Fordismo, consumo de massas e o espaço doméstico	164
4.2. Zoneamento como segurança jurídica ao investimento familiar	167
4.3. Modo de regulação fordista, keynesianismo espacial e o zoneamento	169
4.4. Outras considerações sobre o zoneamento norte-americano	175
5. O ZONEAMENTO NO FORDISMO PERIFÉRICO	182
5.1. Fordismo periférico no regime de exceção	183
5.1.1. Do desenvolvimentismo nacionalista ao internacionalista	185
5.1.2. Modernização e crescimento associado: o caso do sistema bancário	189
5.1.3. O Sistema Financeiro da Habitação	193
6. ZONEAMENTO NO SUBFORDISMO: O CASO DE SÃO PAULO	199
6.1. Experiências prévias	201
6.2. O quadro pós-SFH e SBPE	207
6.3. A lei de zoneamento de 1972	211
6.4. A cidade legal e a cidade real no fordismo periférico: considerações sobre o excedente e a LGZ	220
7. CONCLUSÃO	228
8. BIBLIOGRAFIA	234

Lista de tabelas

Tabela 1	Custo do aluguel em relação à renda nas cidades selecionadas em 1905
Tabela 2	Ranking de propriedade de terra nas cidades alemãs (ha).
Tabela 3	Venda de terras municipais para construção de moradias populares em Frankfurt (1900-1913)
Tabela 4	Quadro de zonas e categorias de uso da Lei 7.805/72

Lista de gráficos

Gráfico 1	Evolução do estoque de terras da cidade de Frankfurt
Gráfico 2	Índices imobiliários de Manhattan no período selecionado
Gráfico 3	Série de novas construções e novas contratações de seguros para o período selecionado em Manhattan
Gráfico 4	Início de novas construções e variação do débito hipotecário no período selecionado (EUA)
Gráfico 5	Evolução da propriedade imobiliária, do desemprego e da inauguração de novos empreendimentos imobiliários (EUA)
Gráfico 6	Evolução da produtividade, dos salários reais, e do custo dos salários indiretos (EUA)
Gráfico 7	Índice de salário mínimo real no mês de reajuste (Brasil)
Gráfico 8	Curva de verticalização da cidade de São Paulo (imóveis com elevadores)

Lista de Figuras (mapas e fotos)

Figura 1	Quadro esquemático sobre o keynesianismo espacial
Figura 2	Plano de zoneamento de Frankfurt de 1910
Figura 3	As <i>Mietkasernen</i> de Berlim
Figura 4	Reforma da região da estação central de trem de Frankfurt (<i>Hauptbahnhof</i>), em 1870
Figura 5	A cidade antiga de Frankfurt (altstadt) em 1942
Figura 6	Mapa da Lei de Zoneamento de Frankfurt, 1891
Figura 7	Plano de zoneamento de Frankfurt relacionado com a norma de construção em 1900.
Figura 8	Plano de zoneamento de Frankfurt em 1910
Figura 9	A cozinha de Frankfurt, desenhada pela arquiteta Margarete Schütte-Lihotzky
Figura 10	Mapa dos incêndios de Manhattan entre 1910 a 1912.
Figura 11	Mansão Vanderbilt na 5ª avenida em 1910
Figura 12	Desenhos do plano de zoneamento de Nova York em 1916
Figura 13	Descrições dos <i>setbacks</i> para o plano de 1916
Figura 14	Midtown Manhattan em 1932
Figura 15	Cortiço de 1863, que acomodava até 12 famílias em cada apartamento
Figura 16	Ilustrações sobre o zoneamento em São Paulo e a versão original dos EUA
Figura 17	Localização do crescimento vertical no Município de São Paulo, 1967-1971
Figura 18	Mapa simplificado do zoneamento da LGZ de 1972

Lista de Siglas

BNH	Banco Nacional de Habitação
CIESP	Centro das Indústrias do Estado de São Paulo
COGEP	Coordenadoria Geral de Planejamento da cidade de São Paulo
CONTRU	Controle de Uso de Imóveis da cidade de São Paulo
DVA	Department of Veterans Affairs
EMURB	Empresa Municipal de Urbanização da cidade de São Paulo
Fannie Mae	Federal National Mortgage Association
FED	Federal Reserve
FHA	Federal Housing Authority
FIESP	Federação das Indústrias do Estado de São Paulo
Freddie Mac	Federal Home Loan Mortgage Corporation
GEGRAN	Grupo Executivo da Grande São Paulo
HOLC	Home Owner's Loan Corporation
IAB	Instituto dos Arquitetos do Brasil
LGZ	Lei Geral de Zoneamento da cidade de São Paulo
NIRA	National Industrial Recovery Act
NRPB	National Resources Planning Board
PAEG	Programa de Ação Econômica do Governo
PDDI	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da cidade de São Paulo
PED	Programa Estratégico de Desenvolvimento
PMDI	Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado
PUB	Plano Urbanístico Básico da cidade de São Paulo
PWA	Public Works Administration
SAC	Sociedade de Amigos da Cidade de São Paulo
SAGMACS	Sociedade para Análises Gráficas e Mecanográficas Aplicadas aos Complexos Sociais
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SCPEA	Standard City Planning Enabling Act
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SZEA	Standard Zoning Enabling Act
TVA	Tennessee Valley Authority
USDC	United States Department of Commerce
VAM	Veterans Affairs Mortgages
WPA	Works Project Administration
SECOVI/SP	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis do estado de São Paulo
SINDUSCON/SP	Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo

INTRODUÇÃO

No início desta pesquisa, a pergunta que a guiava dizia respeito sobre a ligação entre a regulação do espaço urbano e o direito econômico. Comumente ligado à dogmática publicista tradicional, o direito urbanístico é envolto pela objetividade da metodologia jurídica, que costuma ignorar fatores externos à própria norma como condicionantes de sua aplicação. Assim, a questão inicial que guiou esta pesquisa seria explicar as relações entre o campo do direito que instrumentaliza a política econômica do Estado – o direito econômico – e os instrumentos jurídicos de regulação do espaço urbano constantes no direito urbanístico. Dentro da infinidade de instrumentos possíveis, escolheu-se a lei de zoneamento. À época, a noção de que uma norma poderia em alguma medida definir como se age economicamente sobre o espaço urbano provocava a curiosidade suficiente sobre este interlocutor. No caso, dado que a cidade de São Paulo adota sua primeira lei de zoneamento geral em 1972, surgia outro questionamento: por que só em 1972?

A questão é que no processo de qualificação desta tese, não só a ideia de que a regulação do espaço urbano tem um claro viés econômico – há muito tempo detectado pelo urbanismo e pela geografia – se confirmou óbvia como surge a perspectiva de que a lei de zoneamento poderia ser estudada sob um viés macrojurídico: a definição de uso e ocupação do solo tem tanto um caráter regulatório das relações microeconômicas – entre agentes específicos – como está inserida em um contexto mais amplo: ela auxilia a realização local de proposições da política econômica. Ou seja, a lei de zoneamento instrumentaliza em nível local determinadas relações que são operadas em nível macro.

Do ponto de vista da economia política crítica, observar as relações econômicas “macro” significa analisar o conteúdo social das relações de produção. Por isso, dentro de um direito econômico que adota esta perspectiva, há de se observar a norma como reguladora dos produtos excedentários. Em outros termos, as normas imbricadas no direito econômico (este ramo do direito que analisa o direito sobre a macrojuridicidade das relações sociais) definem onde e como o excedente econômico (socialmente criado) será apropriado.

A partir destes termos, configurou-se nova pergunta: se a norma de zoneamento pode ser estudada como norma de direito econômico e este ramo do direito pode ser entendido

como aquele que define a apropriação do excedente, qual é o papel da lei de zoneamento para definir como o excedente econômico é apropriado no espaço urbano?

Mantendo o mesmo objeto previamente selecionado – a L. 7.805/72 do Município de São Paulo – conhecida como Lei Geral de Zoneamento da cidade de São Paulo (LGZ), passou-se então a estudar o percurso histórico-geográfico do instrumento: as origens do zoneamento e como ele foi transposto à cidade. Antes de tudo, tomou-se o zoneamento esta como o sistematizado por Sarah Feldman (2005, p. 26) a partir de Edward Bassett (1931, pp. 321 e ss): a divisão abrangente ao conjunto da cidade e que divide o território urbano em zonas, nas quais se articulam diferentes parâmetros urbanísticos. A ideia é simplesmente diferenciar o zoneamento parcial do que ficou conhecido como zoneamento geral.

Visto isso, a hipótese que se passou a trabalhar nesta pesquisa foi: a LGZ cumpriu um papel específico, qual seja, regular como o excedente econômico socialmente criado seria apropriado na produção espacial da cidade.

Para esta empreitada, destacaram-se primeiramente os pressupostos teóricos: a produção social do meio urbano industrial; as articulações locais das frações de classe que operam a produção deste meio; como o modo de produção capitalista está organizado e regulado nesta quadra histórica na periferia do capitalismo; como o Estado atua sobre a produção do espaço neste mesmo período e quais são os pressupostos jurídicos de observação do objeto de estudo.

Pela quantidade do instrumental, optou-se em separar este ponto em uma primeira parte, chamado aqui de pressupostos teóricos.

Após, partiu-se para um segundo momento que consistiu em duas fases. A primeira foi contextualizar o nascimento do zoneamento, em Frankfurt no ano de 1891. Neste capítulo se tentou aprofundar as relações da primeira lei de zoneamento geral com o contexto político ao qual ela estava inserida. Baseando-se na obra de Franco Mancuso, procuramos correlacionar a lei de Frankfurt com o que se chamou na Alemanha de *política de terras de Adickes* (prefeito da cidade à época). Mais ainda, buscou-se na medida do possível demonstrar as peculiaridades da normatização municipal na Alemanha e as eventuais influências que atores

externos à cidade – o governo prussiano e a política de Bismark para o período – tiveram sobre a lei.

Dado que a discussão paulista sobre o zoneamento foi fortemente influenciada pelo debate norte-americano sobre a lei, fez-se nos capítulos seguintes uma segunda fase da análise do zoneamento. Aqui, mais do que entender a primeira lei geral de zoneamento estadunidense – de Nova York de 1916 – buscou-se relacionar a questão do instrumento dentro da construção de uma política federal de promoção da casa própria naquele país a partir do início da década de 1920. Em 1922, Herbert Hoover, então Secretário de Comércio dos Estados Unidos, passa uma série de medidas para estimular o mercado imobiliário residencial dos EUA. Entre as medidas, destacamos a aprovação de duas leis federais e o apadrinhamento de um movimento de moradias conhecido como *Better Houses in America*. Do que importa agora, a principal norma é a *Standard Zoning Enabling Act*, passada em 1922 com o fito de incentivar os estados a criarem normativas vinculantes de zoneamento em seus municípios. O que se vê ali é não só a federalização do instrumento como a adoção dele dentro de uma política macroeconômica específica, dentro de um quadro específico do capitalismo.

Dado que o final daquela década desemboca na maior crise econômica vivida pelo mundo até então, passa-se, ainda que de forma superficial, sobre a política de moradia do *New Deal* e suas relações com a lei de zoneamento. Como se verá, desde Frankfurt a moradia da classe trabalhadora é uma das principais questões endereçadas na discussão sobre as zonas urbanas. Neste contexto, alguns pontos são levantados: o zoneamento racial, os pontos convergentes do plano de Roosevelt com o espaço urbano e principalmente, do que foi levantado, quais as relações entre o modo de regulação fordista e o zoneamento.

Por fim, passa-se a última parte: visto as questões do modo fordista, a tese analisa agora o fordismo periférico e suas relações com a lei de zoneamento. Desce-se então à São Paulo da ditadura militar, no ano de 1972. Contextualizando o período e a política econômica adotada pelo regime de exceção, o trabalho fará algumas considerações sobre os impactos do modelo de financiamento habitacional na cidade e as relações com a lei de zoneamento.

Após, além de algumas considerações sobre o papel articulado ao zoneamento paulistano de 1972, o que se fez foi tentar articular a LGZ dentro do contexto macrojurídico

do período. Não só, ao final, restando a impressão de que como qualquer outro, o quadro brasileiro é dotado de peculiaridades das quais o a simples transposição de ferramentas de análise é incapaz de dar conta das complexidades que nos cercam, sugere-se o óbvio: é preciso que criemos as nossas.

Dado o que foi levantado e a disponibilidade de informações e novos estudos sobre o instrumento do zoneamento e as relações que a ciência da geografia estabeleceu a partir das proposições de autores como David Harvey, o que se tem aqui é um início de conclusão. A meta, caso seja possível, é seguir estudando alguns dos pontos levantados aqui. Não só, dar mais coesão teórica ao levantado.

Porém, dado que aqui se inicia a descrição da pesquisa, que se comece pelo começo.

7. CONCLUSÃO

Quando iniciada esta pesquisa, fui advertido por um sábio professor que o tamanho da empreitada era grande. De fato, articular uma norma em níveis tão distintos e sendo obrigado a compará-la com realidades tão diferentes foi uma tarefa inglória. Por isso, o que se apresenta agora são notas de uma conclusão que seguirá sendo formulada e reformulada.

Porém, apesar de esta conclusão ser um processo do qual este texto é apenas o início, compete apresentar aqui o que de fato se verificou nas páginas desta tese. Cumpre lembrar que tomamos como pressupostos as condições apresentadas na primeira parte deste trabalho, que não retornaremos aqui. Ainda, o objetivo é se focar no que foi efetivamente articulado nas análises da Alemanha, Estados Unidos e Brasil.

A primeira consideração possível diz respeito à articulação da lei de zoneamento em um feixe de medidas mais amplo. Tanto em Frankfurt como em São Paulo isto é plenamente verificável. Em Frankfurt, a lei de zoneamento é inserida no que se chamou de políticas de terras de Franz Adickes. Está também inserida em um processo em nível regional, à medida que a Lei de Alinhamento de 1875 da Prússia irá estabelecer padrões construtivos para todas as suas cidades.

Em São Paulo, a lei de zoneamento, além da resultante de uma discussão que se arrastava por décadas, é incluída na feitura de um plano diretor. Com todas as críticas possíveis a um e outro caso, o fato é que a lei de zoneamento está dentro de uma discussão mais ampla, que versa sobre a organização da produção do espaço urbano.

Em todos os casos há também como ponto central da discussão a questão da moradia popular, ou melhor, a precarização da moradia das classes trabalhadoras em uma situação de exploração desmedida do trabalho. A diferença entre a Frankfurt de 1891, Nova York de 1916 e São Paulo de 72 diz respeito às fontes primárias desta precarização. No caso alemão a industrialização. No novaiorquino tanto a indústria como o influxo de imigrantes. No paulistano, o crescimento urbano e o sistema de crédito inserido em uma histórica demanda reprimida por moradia.

Outra conhecida assertiva que se confirma neste caso é que a lei de zoneamento é um instrumento de segregação de classe. No caso americano se confirmou também o viés racista. No caso brasileiro e alemão, a pesquisa não atingiu este nível.

Todavia, o que se confirma é que a LGZ atuou diretamente para preservar os interesses das áreas nobres em detrimento do resto da população. Não só, algumas medidas como a padronização do lote e a existência de uma única zona monofuncional – que se destinou a preservar os imóveis nobres da cidade – são conhecidas ferramentas de exclusão social. Talvez a diferença tenha sido no método: enquanto a organização frankfurtiana tenha conferido ao zoneamento um caráter abertamente excludente, no caso paulistano ele foi mais sutil, ou cínico.

Em todos os casos se confirma que a norma de zoneamento opera também em favor dos proprietários de terrenos. De formas diversas, os três casos possuem farta referência ao aumento do valor da terra. O caso emblemático é Nova York, onde a norma de 1916 foi condição para a sobrevalorização imobiliária em níveis estratosféricos. Porém, em Frankfurt ou São Paulo, a definição de padrões de aproveitamento imbui ao proprietário de terras valorização de seu patrimônio.

Outra coisa que é possível observar é a relação da norma de zoneamento com o a pactuação da máquina de crescimento. As relações intraclasses capitalistas são afinadas do ponto de vista do espaço local através da norma de zoneamento. Ela possivelmente não é o único instrumento a realizar esta tarefa, mas certamente compõe o conjunto de meios pelo qual as elites organizam como a cidade vai crescer. Se Molotch propôs que a razão da aliança de certos grupos em uma localidade é o crescimento, ele é mediado através da lei de zoneamento.

Não só, a lei de zoneamento dá parâmetros para a injeção de recursos – privados ou oriundos do fundo público – para a produção social da cidade. Como visto, o BNH pós-FGTS é uma das principais fontes de verticalização de São Paulo. No caso novaiorquino, viu-se que a lei de zoneamento garantiu a produção dos maiores arranha-céus do mundo. E em Frankfurt, mais de 20 anos antes, foi a lei de zoneamento que garantiu a continuidade da expansão do

perímetro urbano, com doses cavalares de injeção de recursos do fundo público – excedente capturado inclusive da classe trabalhadora – para a compra de terrenos.

Em alguma medida, a discussão de Molotch reflete a proposição de ajuste espacial de Harvey. Aqui, a norma de zoneamento cumpre a função acima descrita: dá critérios para a produção do espaço urbano. É importante lembrar que no caso norte-americano o zoneamento está imbricado na discussão sobre a suburbanização. No fordismo dos EUA, são as normas de zoneamento que garantem os subúrbios de baixa densidade habitacional, propiciando as condições para a reprodução do capitalismo no meio urbano. Assim, o *way of life* dos trinta anos dourados cria um modelo de zoneamento que abarque suas necessidades: em um padrão de consumo como o norte-americano – que inclui bens de consumo duráveis em grande escala – as casas suburbanas são condições para a manutenção deste padrão. Assim, a norma é produzida como forma de garantir este quadro.

Já no subfordismo paulistano a norma de zoneamento nos parece frear o ímpeto da máquina de crescimento local. Como visto, no caso da LGZ ela surge em um contexto de repactuação dos termos de produção da cidade. Beneficiados por um regime de exceção, frações da elite alinham os novos termos para que o espaço urbano de São Paulo seja construído.

Esta relação está imbricada no keynesianismo espacial. No caso alemão viu-se que há uma discussão pré-cambriana da centralização governamental das políticas e práticas estatais para a produção do espaço urbano pós-Weimar. E se faz a ressalva de que o termo é emprestado em função do conjunto de práticas e não pela concepção teórica de organização do Estado keynesiano, obviamente impossível de se realizar.

Já no modelo norte-americano o keynesianismo espacial age de tal forma que mesmo antes de Roosevelt, a progressiva centralização de políticas nacionais para a construção de moradias (e por conseguinte, a produção da cidade) irá desaguar em normas federais que criam parâmetros únicos para a instrumentalização de políticas de planejamento e uso e ocupação do solo em nível municipal. A SZEa é a inserção da vontade do poder central no Estado fordista em âmbito municipal. Como se viu, este quadro não altera o instrumento como mediador das tensões locais. Porém, soma ao zoneamento mais um interesse ao feixe

pré-existente. Assim, as políticas organizadas dentro do poder central estarão também na conta da organização de interesses que é a lei de zoneamento.

Após o *New Deal* e mais notadamente ao final da Segunda Guerra Mundial, o keynesianismo espacial estadunidense ganha contornos dramáticos e como já foi dito aqui, a lei de zoneamento se conforma localmente às necessidades do Estado fordista e seu modo de regulação da produção espacial.

Já no caso brasileiro, o keynesianismo espacial é produto de seu modo de regulação – o fordismo periférico. A industrialização associada (que Lipietz chama de taylorização primitiva), a subordinação no plano econômico internacional a um fornecedor de commodities e de produtos industrializados de segunda linha, a extração de excedente para as economias centrais, um pátio industrial que apesar de participar da segunda revolução industrial é insuficiente para abraçar a maioria da população, a desarticulação dos sindicatos e um quadro salarial deprimido são as marcas do subfordismo nacional.

Neste diapasão, a organização de políticas e ações do poder central sobre o espaço que condicionem os poderes locais é limitada e precária. Limitada em face da disponibilidade de recursos e precária em relação às formas que atingem os diversos grupos sociais nas cidades. E como exemplo está a política de financiamento habitacional e sua consequência sobre o espaço urbano brasileiro. No caso de São Paulo, o que se verificou foi a transferência de recursos da base da pirâmide financeira para o seu topo: o FGTS capturado do excedente econômico produzido pelo trabalhador auxiliou a produção de imóveis para as classes mais altas. A contrapartida do sistema – a criação de planos via SERFHAU – foi forjada sob o manto da submissão estatal ao capital privado: até os planos de desenvolvimento urbano deveriam ser criados por escritórios particulares.

Neste quadro onde o incentivo à produção imobiliária não abarca nenhuma norma local de contenção aos mecanismos binários de mercado, o que resta às elites locais é radicalizar na defesa de seu patrimônio. Assim, a norma de zoneamento de uma metrópole como São Paulo opera em dissonância com as proposições do governo central.

Por tudo o que foi visto, resta responder a indagação feita muito antes de esta tese começar a ser escrita. Por que só em 1972 a cidade São Paulo terá uma lei geral de zoneamento?

A resposta parece passar pelas considerações feitas acima: o engendrar de vários fatores, dentre os quais se destacam as políticas federais que produzem efeitos – diretos e indiretos – sobre a produção do espaço urbano da cidade, em um quadro de incompletude das ações do Estado keynesiano sobre o espaço geraram as condições para que frações de classe operem para criar um instrumento de defesa de seus interesses. Assim, trata-se de questão externa à dinâmica paulistana, que quebra o anteriormente acordado entre os grupos de interesse e os obriga a sedimentar uma norma para definição de parâmetros para a produção e acumulação de capital através da construção do meio urbano.

Ainda que mereça uma análise apartada, nos parece que um determinado estágio de desenvolvimento das forças produtivas sobre o espaço urbano é necessário para que a lei de zoneamento geral seja adotada. Na medida em que as relações de produção se tornam mais complexas surge a necessidade de organizar a produção do espaço, conferindo previsibilidade à reprodução do modo de produção no espaço urbano.

Este quadro parece ser observado também em Frankfurt e Nova York, com a diferença de que não há uma política do Estado central que possa ser responsabilizada. Nestes casos, o que nos parece é que as condições externas de produção espacial – a circulação de capital no processo industrial – que enseja o surgimento de norma como a estudada aqui.

Não só, a norma de zoneamento de São Paulo confirma o que foi verificado anteriormente: ela não apenas participa dos processos de transferência de excedente econômico no espaço em que regula como também está inserida nas relações macrojurídicas estabelecidas pelas políticas do governo central. Tais políticas não sensibilizam a norma apenas quando tratam diretamente do uso do espaço, como uma definição constitucional sobre uso do espaço urbano ou uma política pública como a vista por Herbert Hoover enquanto Secretário de Comércio. De políticas salariais às políticas de crédito; do uso do fundo público ou de novas políticas tributárias: o Estado keynesiano tende a influir sempre na produção da norma, sendo a lei de zoneamento parte integrante deste processo.

A questão final que esta tese encerra diz respeito à necessidade de buscar formas para compreender as dinâmicas sócio-econômicas que conformam a ordenação jurídica da produção do Estado.

Verificaram-se aqui vários pontos de congruência entre as leis de zoneamento das três cidades estudadas. O capitalismo industrial estabelece situações mais ou menos convergentes ao redor do globo. Porém, como se observou ao final desta tese, as peculiaridades do caso brasileiro fazem com que os modelos importados sofram limitações. Mesmo a ideia de Lipietz, que este trabalho usou como suporte, apresenta generalizações, impossíveis de serem superadas. Não por menos, se os termos foram emprestados de uma escola estrangeira, a chave para compreender as dinâmicas sociais que conformaram São Paulo em 1972 é nacional. Sem as observações de Francisco de Oliveira, a generalização se imporia e enfraqueceria a explicação.

A lição de que São Paulo está inserida no modelo antidualista proposto por Oliveira explica em grande medida o zoneamento paulistano e a que se presta a lei. É condição neste modelo periférico que o padrão de reprodução social e produção da cidade que existam duas faces de uma mesma cidade. A periferia favelizada atende às necessidades da parca classe média e alta de um capitalismo periférico. Na industrialização desigual e combinada que o professor descreve há espaço para entender como a cidade se organiza. Não há duas cidades. A lei de zoneamento não se presta a uma delas. O que há é uma lei que é produto das relações sociais desenvolvidas neste quadro periférico e que regula toda a cidade, sendo a permissividade promíscua com tantas áreas excluídas uma condição para a manutenção de um sistema que extrai excedente quase que um rito de espoliação. De maneira certa, Francisco de Oliveira desenha o que se teima em não ver: há um único sistema, que inclui o centro e a periferia, seja no mundo, seja na cidade.

Finalmente, se esta lição já é bem conhecida por muitos dos pesquisadores que estudam o fenômeno urbano no Brasil, ela é silente dentro do estudo jurídico da regulação urbana. Nosso direito ignora solenemente o passo atrás que deve ser dado para compreender as origens e destinos da norma jurídica. Esperamos, sinceramente, que esta tese possa ser uma contribuição a esta discussão.

8. BIBLIOGRAFIA

ACKEL, Luiz e CAMPOS, Candido Malta. Freire e Bouvard: a Cidade Europeia. In SOMEKH, Nadia e CAMPOS, Candido Malta (orgs). *A Cidade que Não Pode Parar: Planos Urbanísticos de São Paulo no Século XX*. São Paulo: Editora Mackenzie.

AGLIETTA, Michel. 2015 *A Theory of Capitalist Regulation. The US Experience*. Nova York: Verso.

ALTMAN, Karen E. 1990. Consuming Ideology: The Better Homes in America Campaign. *Critical Studies in Mass Communication*. Nº 7, pp 286-307

ALTSCHULER, Glenn; BLUMIN, Stuart M. 2009. *The GI Bill. A New Deal for Veterans*. Oxford: Oxford University Press, 261 p.

BABA, Satoshi. 2014. *Urban Land Policy in Frankfurt am Main at the Turn of the Twentieth Century: A Case Study of a German 'Social City'*. CIRJE Discussion Papers. Fevereiro. Disponível em: <http://www.cirje.e.u-tokyo.ac.jp/research/dp/2014/2014cf919.pdf>

BASSETT, Edward Murray. *Zoning*. 1922. New York: National Municipal League, 34 p.

_____. 1925. Fundamentals of American Zoning with Special Reference to the Vital Importance of Court Review. *Planning Problems of Town, City and Region*. Baltimore: The Norman Remington Company, 582 p.

_____. 1936. *Zoning: the Laws, Administration and Court Decisions During the First Twenty Years*. New York: Russel Sage Foundation, 275 p. Disponível em: <http://hdl.handle.net/2027/mdp.39015006757069>

BASTIAN, Eduardo. 2013. O PAEG e o Plano Trienal: Uma Análise Comparativa de Suas Políticas de Estabilização de Curto Prazo. *Estudos Econômicos*, São Paulo vol.43, no.1, Jan./Mar 2013.

BAUER, Catherine. *Modern Housing*. 1934. Boston: Houghton Mifflin Co. Disponível em: <https://archive.org/details/ModernHousing>

BAUMEISTER, Reihard. *Stadterweiterungen in Technischer, Baupolizeilicher und Wirtschaftlicher Beziehung*, 1876. Apud KOESTER, Frank. *Modern City Planning and Maintenance*. New York: McBride, Nastand Company, 1914. Disponível em: <http://urbanplanning.library.cornell.edu/DOCS/baumeist.htm>

BENEVOLO, Leonardo. 2012. *História da Arquitetura Moderna*. São Paulo: Perspectiva, 4ª edição, 813 p.

BERCOVICI, Gilberto. 2003. *Desigualdades Regionais, Estado e Constituição*. São Paulo: Max Limonad.

_____. 2005. *Estado e marxismo no debate social-democrata dos anos 1920-1930*. In. Direito, Sociedade e Economia. Barueri: Manole.

_____. 2005. *Constituição Econômica e Desenvolvimento. Uma leitura a partir da Constituição de 1988*. São Paulo: Malheiros.

_____. 2010. Política Econômica e Direito Econômico. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*. V. 105, p. 389-406.

BERCOVICI, Gilberto e MASSONETTO, Luís Fernando. 2009. Limites da Regulação: Esboço para Uma Crítica Metodológica do “Novo Direito Público da Economia”. *Revista de Direito Pública da Economia*. V. 7, n 25, pp. 137-147.

BIANCHI, Alvaro. 2014. O Conceito de Estado em Max Weber. *Lua Nova*, São Paulo, pp. 79 a 104.

BIELSCHOWSKY, Ricardo (org.). 2000. *Cinquenta anos de pensamento na CEPAL*. Rio de Janeiro: Record: CEPAL.

_____. 2004. *Pensamento econômico brasileiro 1930 - 1964: o ciclo ideológico do desenvolvimentismo*. 4ª Edição. Rio de Janeiro: Contraponto.

BLACKBOURN, David. 1998. *The Long Nineteenth Century. A History of Germany, 1780-1918*. Oxford: Oxford University Press, 602 p.

BOLAFFI, Gabriel. 1972. *Aspectos Sócio-Econômicos do Plano Nacional de Habitação*. Tese de Doutorado, FAU-USP

_____. 1982. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. In MARICATO, Erminia. *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade)*. 2ª Edição, São Paulo: Editora Alfa-Omega.

BOLAFFI, Gabriel, CHERKEZIAN, Henry. 1985. BNH: Bode Expiatório. *Novos Estudos CEBRAP*, N 13, outubro de 1985, pp. 45 a 55.

BONDUKI, Nabil e ROLNIK, Raquel. 1982. Periferia da Grande São Paulo. Reprodução do Espaço como Expediente de Reprodução da Força de Trabalho. In MARICATO, Erminia (org.). *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade)*. 2ª Edição, São Paulo: Alfa-Omega.

BOYER, Robert. 1990. *Teoria da Regulação: Uma Análise Crítica*. São Paulo: Nobel,

_____. 2009. *Teoria da Regulação: Os Fundamentos*. São Paulo: Estação Liberdade.

BRAUDEL, Fernand. 2005. *Civilização Material, Economia e Capitalismo, Séculos XV – XVIII. Volume 1: As Estruturas do Cotidiano*. São Paulo: Martins Fontes, 1ª edição, 3ª tiragem.

_____. 2009. *Civilização Material, Economia e Capitalismo, Séculos XV – XVIII. Volume 2: O Jogo das Trocas*. São Paulo: Martins Fontes, 2ª Edição.

BRENNER, Neil. 2004. *New State Spaces: Urban Governance and the Rescaling of Statehood*. Oxford: Oxford University Press, 351 p.

BRENNER, Neil; JESSOP, Bob; JONES, Martin; MACLEOD, Gordon. 2003. *State/Space: A Reader*. Oxford: Blackwell Publishers Ltd.

BROOKS, Richard R. W. 2002. Covenants & Conventions. *Northwestern University Law School working paper*. Disponível em <http://www.ipr.northwestern.edu/publications/docs/workingpapers/2002/IPR-WP-02-03.pdf>

BÜHLER, Ottmar. Texto da Constituição Alemana de 1919 y Comentario Sistemático de sus Perceptos. 3ª Edição, 1929. In “*La Constitución de Weimar (texto de la Constitución alemana de 11 de agosto de 1919)*”. Coleção Classicos Del Pensamiento, Eloy García (dir.). Tecnos: Madrid, 2010, 358 p.

CALABI, Donatella. 2012. *História do Urbanismo Europeu*. São Paulo: Perspectiva, 422 p.

CAMPOS, Candido Malta. 1999. *Cidades Brasileiras: Seu Controle ou o Caos*. 3ª Edição, São Paulo: Studio Nobel.

_____. 2008. PDDI, PMDI e Lei de Zoneamento: a questão imobiliária. In. SOMEKH, Nadia e CAMPOS, Candido Malta (Orgs). *A Cidade que Não Pode Parar: Planos Urbanísticos de São Paulo no Século XX*. 2ª Edição, São Paulo: Editora Mackenzie.

CAPPEL, Andrew. 1992. A Walk Along Willow: Patterns of Land Use Coordination in Pre-Zoning New Haven (1870-1926). *101 Yale Law Journal*. P. 617 a 642

CARSWELL, Andrew T. 2012. *The Encyclopedia of Housing*. Nova York: SAGE Publications. 928 p.

CAVALCANTI, Themístocles Brandão. 1943. *Tratado de Direito Administrativo*, 1ª edição, Tomo V. Rio de Janeiro: Freitas Bastos,

COMPARATO. Fábio Konder. 1965. O Indispensável Direito Econômico. *Revista dos Tribunais* nº 353, março de 1965.

CORREIA, Fernando Alves. 2006. *Manual de Direito do Urbanismo*. 3ª Ed, Coimbra: Edições Almedina.

DAUNTON, Martin J. 2015. *Housing the Workers, 1850-1914: a comparative perspective*. Londres: Bloomsbury Academic, 291 p.

DIVENTI, Theresa R. 2009. Fannie Mae and Freddie Mac: Past, Present, and Future. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, V. 11, N. 3, pp. 231 a 242.

DOAN, Mason C. 1997. *American Housing Production, 1880-2000: A Concise History*. Lanham: University Press of America.

DOWNS, Jim. 2012. *Sick From Freedom: African-American Illness and Suffering During the Civil War and Reconstruction*. Nova York: Oxford University Press, 279 p.

EDITORS, Chicago Law Review. 1962. "Ernst Freund. Pioneer of Administrative Law," *University of Chicago Law Review*: Vol. 29: Iss. 4, Article 12.

EARLE, Carville. 2003. *The American Way: A Geographical History of Crisis and Recovery*. Lanham: Rowman & Littlefield Publishers.

EHRENFEUCHT, Renia. 2012. "Precursors to Planning: Regulating the Streets of Los Angeles, California", c 1880–1920. *Journal of Planning History*. 11(2), p. 107 a 123.

FELDMAN, Sarah. 2005. *Planejamento e Zoneamento. São Paulo 1947-1972*. São Paulo: Edusp.

FERREIRA, Eduardo Paz. 2008. *Direito da Economia*. 1ª Edição, reimpressão de 2008. Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa: Lisboa.

FLORIDA, Richard; JONAS, Andrew. 1991. U.S. Urban Policy: The Postwar State And Capitalist Regulation. *Antipode* 23:4, pp. 349-384

FIELD, Alexander. 2014. *Housing and Mortgage Markets in Historical Perspective*. Chicago: University of Chicago Press. Disponível em: <http://www.nber.org/books/fish12-2>

FIFE, Robert. 1916. *The German Empires Between Two Wars. A Study of the Political and Social Development of the Nation Between 1871 and 1914*. Nova York: MacMillan Company, 426 p. Disponível em: <https://archive.org/details/germanempirebetw00fiferich>

FISCHEL, William. 2001. *An Economic History of Zoning and a Cure for Its Exclusionary Effects*. Disponível em: <https://www.dartmouth.edu/~wfischel/Papers/02-03.pdf>

_____. 2015. *Zoning Rules! The Economics of Land Use Regulation*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, e-pub (e-book).

FISCHLER, Raphaël. 1998 a. *Toward a genealogy of planning: zoning and the Welfare State, Planning Perspectives*, 13:4, 389-410, DOI: 10.1080/026654398364400

FISHBACK, Price V.; FLORES-LAGUNES, Alfonso; HORRACE, William; KANTOR, Shawn E.; TREBER, Jaret. *The Influence Of The Home Owners' Loan Corporation On Housing Markets During The 1930s*. National Bureau Of Economic Research Working Paper nº 15824.

_____. 1998b. The Metropolitan Dimension of Early Zoning: Revisiting the 1916 New York City Ordinance. *Journal of the American Planning Association*, 64:2, p. 170 a 188.

FREITAS, Luis Fernando Alcoba de. 2006. *O Excedente Econômico*. Dissertação (Mestrado em Economia) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Ciências Econômicas.

FREUND, Ernst. 1904. *Police Power*. Chicago: Calaghan & Company, 819 p.

_____. 1929. "Some Inadequately Discussed Problems of the Law of City Planning and Zoning". 24 *Illinois Law Review*, p. 135 a 149.

FRIEDMAN, Jack P.; HARRIS, Jack C. & LINDEMAN, J. Bruce. 1997. *Dictionary of Real Estate Terms*. Nova York: Barron's Educational Series, 4ª edição, 390 p.

FURTADO, Celso. 1980. *Pequena Introdução ao Desenvolvimento: enfoque interdisciplinar*. São Paulo: Editora Nacional.

GIFIS, Steven H. 1996. *Law Dictionary*. Nova York: Barron's Educational Series. 4ª edição, 561 p.

GRAMSCI, Antonio. 2001. Americanismo e Fordismo. In *Cadernos do Cárcere*, v. 4. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira.

GRAU, Eros. 1981. *Elementos de Direito Econômico*. São Paulo: Revista dos Tribunais.

_____. *A Ordem Econômica na Constituição de 1988*. 12ª Ed., São Paulo: Malheiros.

HALL, Peter. 2014. *Cities of Tomorrow: an Intellectual History of Urban Planning and Design Since 1880*. Oxford: Wiley Blackwell, 4ª edição, 624 p.

HANCHETT, Thomas W. Federal incentives and the growth of local planning, 1941-1948. *Journal of the American Planning Association*. V 60, N 2, 197, 1994. ISSN: 01944363

HARVEY, David. 1985a. *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Oxford: Basil Blackwell, 239 p.

_____. 1985b. *Consciousness and the Urban Experience: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press.

_____. 2001a. Globalization and the “spatial fix”, *Geographische Revue*, 2, 23-30.

_____. 2001b. *Spaces of Capital: towards a critical geography*. New York: Routledge, 2001, 429 p.

_____. 2005. The political economy of the public space. In LOW, Setha & SMITH, Neil. (orgs), *The Politics of Public Space*. Nova York: Routledge. Disponível em <http://davidharvey.org/articles/>

_____. 2006a. *Limits to Capital*. Nova York: Verso, nova edição ampliada pelo autor.

_____. 2006b. *A Produção Capitalista do Espaço*. 2ª edição. São Paulo: Annablume.

_____. 2006c. *A Condição Pós-Moderna*. 15ª Ed, São Paulo: Edições Loyola.

_____. 2007. Cities or urbanization? *City*, V 1:1-2, pp 38 a 61. DOI: 10.1080/13604819608900022

_____. 2008. The right to the city. *New Left Review*, n. 53, setembro-outubro de 2008, pp. 23 a 40.

_____. 2011. *O Enigma do Capital*. São Paulo: Boitempo Editorial.

HIRT, Sonia. 2013. Form Follows Function? How America Zones. *Planning, Practice & Research*, Vol. 28, No. 2, 204–230.

HONHART, Michael. 1990. "Company Housing as Urban Planning in Germany, 1870-1940." *Central European History* 23, no. 1: 3-21. <http://www.jstor.org/stable/4546165>

HORSFALL, T. C. 1905. *The Improvement of the Dwellings and Surroundings of the People. The Exemple of Germany*. Manchester: Manchester University Press. Disponível em <https://babel.hathitrust.org/cgi/pt?id=ien.35556036890044;view=1up;seq=5>

HUNT, E. K. 2005. *História do Pensamento Econômico*. Rio de Janeiro: Elsevier. 512 p.

JACKSON, Kenneth T. 1985. *Crabgrass Frontier. The suburbanization of the United States*. Nova York: Oxford University Press.

JESSOP, Bob. 1990a. *State Theory*. Cambridge: Polity Press.

_____. 1990b. Regulation Theories in Retrospect and Prospect. *Economy and Society*, vol 19 n.2, pp. 153-216.

_____. 1997. The Regulation Approach. *The Journal of Political Philosophy*, vol 5, nº 3, pp. 287 a 326.

_____. 2003. Narrating the Future of the National Economy and the National State? Remarks On Remapping Regulation and Reinventing Governance. In STEINMETZ, G. (org). *State/Culture: State Formation after the Cultural Turn*. Ithaca: Cornell University Press, 378–405.

JONES-CORREA, Michael. 2001. "The Origins and Diffusion of Racial Restrictive Covenants." *Political Science Quarterly*, Vol. 115, No. 4 (Winter, 2000-2001), pp. 541-568.
<http://www.jstor.org/stable/2657609>

KELSEN, Hans. 2005. *Teoria Geral do direito e do Estado*. São Paulo: Martins Fontes.

KNECK, Ruth; MECK, Stuart & STOLLMAN, Israel. 1996. The Real Story Behind the Standard Planning and Zoning Acts of de 1920s. *Land Use Law*, February, pp. 3-9.

KOCKA, Jurgen. 1981. Capitalism and Bureaucracy in German Industrialization Before 1914. *Economic History Review*, Second Series, August 1981, v. 34, N. 3, p. 453-68.

LEE, Roger; WILLIS, Jane (orgs). 1997 *Geographies of Economies*. Londres: Routledge.

LEFEBVRE, Henri. 1976. *The Survival of Capitalism*. New York: St. Martin Press.

_____. 2001. *O Direito à Cidade*. 2011. 5ª Edição, 3ª Reimpressão, São Paulo: Centauro Editora.

LIMA, Ruy Cirne. 1982. *Princípios de Direito Administrativo*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 5ª edição, 219 p.

LIPIETZ, Alain. 1984. Le fordisme périphérique étranglé par Le monétarisme central. *Revue D'analyse Économique*, vol 60, n. 1, março de 1984, p. 72 – 84.

_____. 1989. Fordismo, fordismo periférico e metropolização. *Ensaio FEE*. Vol. 10, n. 2, p. 303 – 335.

_____. 1991. *Audácia: Uma Alternativa para o Século XXI*. São Paulo: Nobel.

LOGAN, John R. e MOLOTCH, Harvey L. 2007. *Urban Fortunes: The Political Economy of Space*. Berkley: University of California Press.

LOAN, Mason C. 1997. *American Housing Production, 1880-2000: A Concise History*. Washington: UPA, 218 p.

MACARINI, José Pedro. 2005. A política econômica do governo Médici: 1970-1973. *Nova Economia*. Belo Horizonte, V. 15, N 3, pp 53 a 92, setembro-dezembro de 2005.

_____. 2007. *A política bancária do regime militar: O projeto de conglomerado (1967-1973)*. Texto para Discussão. IE/UNICAMP, Campinas, n. 124, jan. 2007.

MACGOVNEY, D. O. 1945. Racial Residential Segregation by State Court Enforcement of Restrictive Agreements, Covenants or Conditions in Deeds is Unconstitutional, *California Law Review*. V. 33 N. 5, p. 5 a 39.

MANCUSO, Franco. 1980. *Las Experiencias del Zoning*. Barcelona: Gustavo Gili. 388 p.

MANKIW, N. Gregory. 2014. *Introdução à Economia*. São Paulo: Cengage Learning.

MARICATO, Erminia. 1987. *Política Habitacional no Regime Militar: do Milagre Brasileiro à Crise Econômica*. Petrópolis: Editora Vozes.

_____. 1989. *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade)*. 2ª Edição, São Paulo: Alfa-Omega.

MARSH, Benjamin Clarke. 1910. Causes of Congestion of Population. *Proceedings of the Second National Conference on City Planning and the Problems of Congestion*. Rochester, Nova York, 2 a 4 de maio. Boston: National Conference on City Planning, p. 35 a 39. Disponível em: <http://urbanplanning.library.cornell.edu/DOCS/marshpop.htm>

MARTIN, Ron; SUNLEY, Peter. 1997. The Post-Keneysian State and the Space Economy. In LEE, Roger; WILLIS, Jane. *Geographies of Economies*. Londres: Routledge, pp. 865 a 902.

MARTINS, José de Souza. 2008. *A Aparição do Demônio na Fábrica: origens sociais do Eu dividido no subúrbio operário*. São Paulo: Editora 34.

MASSONETO, Luís Fernando. 2015. Pontos Cegos da Regulação Urbanística: notas sobre uma regulação programática entre o Direito Econômico e o Direito Urbanístico. *Revista Forum de Direito Financeiro e Econômico*, V 4, nº 6.

MCMICHAEL, Stanley L. & BINGHAM, Robert F. 1923. *City Growth and Values*. Cleveland: The Stanley McMichael Publishing Organization, 380 p.

MECK, Stuart. 1996. Model planning and zoning enabling legislation: a short story. In *Modernizing Planning State Statutes. The growing smart working papers*. V. 1. Washington: APA Publications.

MEIRELLES, Hely Lopes. 1991. *Direito Administrativo Brasileiro*, 16ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. 2014. *Curso de Direito Administrativo*. São Paulo: Malheiros, 31ª edição, 1138 p.

MELLONEY, W. B. 2012. *Better Homes in America*. Disponível em <http://www.gutenberg.org/cache/epub/7992/pg7992-images.html>

MOLOTCH, Harvey. 1976. The City as a Growth Machine. *American Journal of Sociology*, V. 82, N. 2, p. 309-332.

MONCADA, Luís S. Cabral de. 2007. *Direito Económico*. Coimbra editora: Coimbra. 5ª edição.

MUMFORD, Lewis. 1970. *The Culture of Cities*. Orlando: Harcourt Brace Jovanovich Publishers, 586 p.

MONTESQUIEU, Charles de Secondat, Baron de. 2000. *O Espírito das Leis*. 2ª Ed. São Paulo: Martins Fontes.

MULLIN, John. 1976. American Perceptions of German City Planning at the Turn of the Century. *Landscape Architecture & Regional Planning Faculty Publication Series*. Paper 35. Disponível em: http://scholarworks.umass.edu/larp_faculty_pubs/35

_____. 1977. City Planning in Frankfurt, Germany, 1925-1932. A Study in Practical Utopianism. *Journal of Urban History*, vol. 4, n. 1, novembro de 1977. Disponível em: http://scholarworks.umass.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1017&context=john_mullin

MUNRO, William. 1931. A Danger Spot in the Zoning Movement. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, Vol. 155, Part 2: Zoning in the United States, pp. 202-206

MYRDAL, Gunnar. 1944. *An American Dilemma. The negro problem and modern democracy*. Nova York: Harper & Brothers. 1493 p. Disponível em: <https://archive.org/stream/AmericanDilemmaTheNegroProblemAndModernDemocracy/AmericanDilemmaVersion2#page/n1535/mode/2up>

NERY Jr. José Marinho. 1998. Discursos de Anhaia Mello e de Prestes Maia sobre o Zoneamento: coerências e contradições entre postulados teóricos e políticas públicas no urbanismo paulistano. *Cadernos do V Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*. Campinas.

_____. 2002. *Um Século de Política para Poucos: o Zoneamento Paulistano 1886-1986*. Tese de Doutorado, FAUUSP.

_____. 2005. O zoneamento como instrumento de segregação em São Paulo. *Cadernos Metrópole*, n. 13, pp. 171 a 198, 1º semestre de 2005.

NICHOLAS, Tom; SCHERBINA, Anna. 2013. Real Estate Prices During the Roaring Twenties and the Great Depression. *Real Estate Economics*. V41, 2, pp. 278-309. DOI: 10.1111/j.1540-6229.2012.00346.x

OLIVEIRA, Francisco. 1989. *A Economia da Dependência Imperfeita*. Rio de Janeiro: Graal, 5ª edição.

_____. 2003. *Crítica à Razão Dualista. O Ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo Editorial.

PECK, Jamie. 2002. Political Economies of Scale: Fast Policy, Interscalar Relations, and Neoliberal Workfare. *Economic Geography*, v. 78, Nº 3, pp. 331 a 360.

PLATT, Rutherford H. *Land use and society: geography, law, and public policy*. Washington DC: Island Press, 479 p.

POWER, Garret. 1983. Apartheid Baltimore Style: the Residential Segregation Ordinances of 1910-1913. *Maryland Law Review*. 289 a 330.

_____. 1989. The Advent of Zoning. *Planning Perspectives*, 4, p. 1 a 13.

RADFORD, Gail. 1996. *Modern Housing for America: Policy Struggles in the New Deal Era*. Chicago: University of Chicago Press, 284 p.

RADICE, Hugo. 1984. The National Economy: a Kenesian Myth? *Capital & Class*, nº 22, p. 111 a 140.

RENNER, Karl. 1949. *The institutions of the private law and their social functions*. Londres: Routledge & K. Paul.

RIBEIRO, Benjamin Adiron. 2015. Entrevista concedida ao site Vitruvius. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/entrevista/16.062/5523?page=5>

RICHARDSON, Gary & SABLİK, Tim. 2015. *Banking Panics of the Gilded Age*. Acessado em novembro de 2016. Disponível em: <http://www.federalreservehistory.org/Events/DetailView/98>

RIIS, Jacob A. 1890. *How the Other Half Lives*. Nova York: Charles Scribner's Sons, 101 p. Disponível em http://elearn.uniofia.bg/pluginfile.php/170076/mod_resource/content/1/JacobRiis_hypertext.pdf

RITTER, Gerhard A. *El Estado Social, su Origen y Desarrollo em uma Comparación Internacional*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, 1991, 299 p.

ROLNIK, Raquel. 1999. Para além da lei: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886-1936). In: SOUZA, Maria Adélia A; LINS Sonia C.; SANTOS, Maria do Pilar C.; SANTOS, Murilo da Costa. (Orgs.). *Metrópole e Globalização – Conhecendo a cidade de São Paulo*. São Paulo: Editora CEDESP.

_____. 2000. *Regulação Urbanística no Brasil Conquistas e Desafios de Um Modelo em Construção*. Anais do Seminário Internacional: Gestão da Terra Urbana e Habitação de Interesse Social, PUCCAMP, 2000.

_____. 2007. *A Cidade e a Lei*. 3ª edição, São Paulo: Studio Nobel.

ROYER, Luciana de Oliveira. 2014. *Financeirização da Política Habitacional: Limites e Perspectivas*. São Paulo: Annablume.

_____. 2016. O FGTS e o mercado de títulos de base imobiliária: relações e tendências. *Cadernos da Metrópole*, São Paulo, v. 18, n. 35, pp. 33-51, abr 2016.

RUTHERFORD, Donald. 2002. *Routledge Dictionary of Economics*. Londres: Routledge, 2ª Edição, 638 p.

SALGADO, Rodrigo O. 2013. *Constituição e Desenvolvimento: o mercado interno na Constituição de 1988*. Dissertação (Mestrado). Orientador: Professor Titular Gilberto Bercovici.

_____. 2014. Elementos Jus Econômicos do Direito Urbanístico. *Revista dos Tribunais São Paulo*. V 2, n 5-6, maio-junho. São Paulo: Revista dos Tribunais.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. 1999. *Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998*. Texto para Discussão nº 654, IPEA, Brasília, julho de 1999.

SANTOS, Milton. 1993. *A Urbanização Brasileira*. São Paulo: Huicitec.

_____. 2004. *O Espaço Dividido: Os Dois Circuitos da Economia Urbana*. 2ª Ed, São Paulo: Edusp.

SASSEN, Saskia. 1991. *The Global City*. Princeton: Princeton University Press.

SENNETT, Richard. 2002. *The Fall of the Public Man*. Londres: Penguin, 390 p.

SILVER, Christopher. 2016. Zoning in 20th-Century American Cities. *Oxford Research Encyclopedia of American History*. DOI: 10.1093/acrefore/9780199329175.013.209

SIMONSEN, Roberto. *Evolução industrial do Brasil e outros estudos*. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1973.

_____. *À margem da profissão*. São Paulo: São Paulo Editora, 1932.

SKIDMORE, Thomas. 1988 a. *Brasil: de Getúlio a Castelo*. 9ª edição. Rio de Janeiro: Paz e Terra.

_____. 1991. *Brasil: de Castelo a Tancredo*. Rio de Janeiro: Paz e Terra.

SILVA, José Afonso da. 2012. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 7ª Ed, São Paulo: Malheiros.

SNOWDEN, Kenneth A. 2009. *The Anatomy of a Residential Mortgage Crisis: A Look Back to the 1930s*. Disponível em: <https://sedonaweb.com/attach/schools/NCBEfaculty/attach/chapter-297.pdf>

SOMEKH, Nadia. 1987. *A (Des)Verticalização de São Paulo*. Dissertação de Mestrado. Orientadora: Maria Adélia Aparecida Souza. FAU-USP.

_____. 1994. *A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador: São Paulo, 1920-1939*. 230 p. Tese de Doutorado, FAU-USP.

_____. 1997. *A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador*. São Paulo: EDUSP.

SOMEKH, Nadia e CAMPOS, Candido Malta (orgs). *A Cidade que Não Pode Parar: Planos Urbanísticos de São Paulo no Século XX*. São Paulo: Editora Mackenzie.

SOMEKH, Nadia; GAGLIOTTI, Guilherme. 2013. Metrôpole e verticalização em São Paulo: exclusão e dispersão. In: *Anais dos encontros nacionais da ANPUR*, Recife. Desenvolvimento, planejamento e governança - Recife, 2013. v. 15.

SOUZA. Washington Peluso Albino de. 2002. *Lições de Direito Econômico*. Porto Alegre: Sergio Fabris Editor.

_____. 2002. *Teoria da Constituição Econômica*. Belo Horizonte: Del Rey.

STANISLAWSKI, Dan. 1946. The Origin and Spread of the Grid-Pattern Town. *Geographical Review*, Vol. 36, No. 1 (Jan., 1946), pp. 105-120.

STOLLEIS, Michael. 2013. *Origins of the German Welfare State: Social Policy in Germany to 1945*. Berlim: Springer-Verlag, 200 p.

_____. 2014. *History of Social Law in Germany*. Berlim: Springer-Verlag, 258 p.

TARALLI, Cibele Haddad. 1993. *Ambiente construído e legislação o visível e o imprevisível*. Tese de Doutorado, FAUUSP.

UNITED STATES DEPARTMENT OF COMMERCE, 1926. *A Standard Zoning Enabling Act*. Disponível em: https://planning-org-uploaded-media.s3.amazonaws.com/legacy_resources/growingsmart/pdf/SZENablingAct1926.pdf

_____, 1928. *A Standard City Planning Enabling Act*. Disponível em: https://planning-org-uploaded-media.s3.amazonaws.com/legacy_resources/growingsmart/pdf/CPEnabling%20Act1928.pdf

VEIGA, José Eli. 1997. O “fordismo” na acepção regulacionistas. *Revista de Economia Política*, vol.17, n.3 (67), julho-set., pp: 63-70

WARNER Jr., Sam Bass. 1978. *Streetcar Suburbs: The Process of Growth in Boston*. Cambridge: Harvard University Press, 2ª edição, 237 p.

WEBER, Max. 1982. *Ensaio de Sociologia*. 5ª Ed. Rio de Janeiro: Zahar.

_____. 2004. *Economia e Sociedade*. 4ª Ed. Brasília: Editora UnB.

WHITE, Eugene N. 2008. *The Great American Real Estate Bubble of the 1920s: Causes and Consequences*. Working Paper: Rutgers University. Disponível em:

<http://www.sv.uio.no/econ/english/research/news-and-events/events/guest-lectures-seminars/Thursday-seminar/2009/Thursday-spring09/white.pdf>

WICKER, Elmus. 2000. *Banking Panic at the Gilded Age*. Cambridge: Cambridge University Press, 178 p.

WILLIAMS, Franz Bacus. 1922. *The Law of City Planning and Zoning*. New York: The MacMillan Company, 755 p.