

MARIANA CHIESA GOUVEIA NASCIMENTO

**NOVAS FORMAS DE EXERCÍCIO DA FUNÇÃO ADMINISTRATIVA NA
REGULAÇÃO URBANÍSTICA**

Tese de Doutorado

Orientador: Professor Titular Dr. Floriano de Azevedo Marques Neto

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO

São Paulo – SP

2017

MARIANA CHIESA GOUVEIA NASCIMENTO

**NOVAS FORMAS DE EXERCÍCIO DA FUNÇÃO ADMINISTRATIVA NA
REGULAÇÃO URBANÍSTICA**

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 Doutora em Direito, na área de concentração em Direito do Estado, sob orientação do Prof. Titular Dr. Floriano de Azevedo Marques Neto

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO

São Paulo – SP

2017

Nome: NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia

Título: Novas formas de exercício da função administrativa na regulação urbanística

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 Doutora em Direito.

Orientador: Prof. Titular Dr. Floriano de Azevedo Marques Neto

Aprovada em:

Banca examinadora:

Prof. Dr.

Instituição:

Julgamento:

Assinatura:

Prof. Dr.

Instituição:

Julgamento:

Assinatura:

Prof. Dr.

Instituição:

Julgamento:

Assinatura:

Prof. Dr.

Instituição:

Julgamento:

Assinatura:

Prof. Dr.

Instituição:

Julgamento:

Assinatura:

*“Não faz sentido dividir as cidades nessas duas categoria
(felizes ou infelizes), mas em outras duas: aquelas que
continuam ao longo dos anos e das mutações a dar forma aos
desejos e aquelas em que os desejos conseguem cancelar a
cidade ou são por esta cancelados.”*
Cidades invisíveis – Ítalo Calvino

AGRADECIMENTOS

Se tem quem diga que a tese é infinita, eu diria que a sensação é essa em relação ao meu sentimento de gratidão. Uma gratidão difícil de ser nomeada, mas que só tem essa plenitude pelas relações e vivências com as pessoas aqui lembradas.

Agradecer ao orientador é revelar o evidente, mas que por vezes fica em segundo plano. Ser orientada pelo Professor Floriano de Azevedo Marques Neto não é apenas um privilégio em razão do contato próximo com suas notórias qualificações acadêmicas e profissionais que permitem interfaces inovadoras com a tese. É ter ao seu lado um orientador que te coloca em constante desafio para superar as limitações e ir além. Obrigada pela forma como participou deste processo e pelos ensinamentos que ultrapassam os limites deste trabalho.

As origens do desejo de estudar as cidades e os caminhos para superar as desigualdades notadas a olhos nus devo à equipe do Direito à Cidade do Instituto Polis, que garantiu um primeiro contato próximo com a realidade. Fizeram parte deste processo: Nelson Saule Junior, Ellade Imparato, Patrícia Cardoso, Mariana Levy Piza Fontes, Paulo Romeiro, Rodrigo Dantas, Karina Uz.

A passagem pela Manesco, além de proporcionar o envolvimento em projetos inovadores de parceria, permitiu o convívio com profissionais que inspiram e engrandecem a minha trajetória e passaram a fazer parte da minha vida. Agradeço em especial aos queridos sócios Floriano de Azevedo Marques Neto, Marcos Augusto Perez e Tatiana Matiello Cymbalista e às amigas juristas que caminham ao meu lado Mais Moreno, Marina Fontão Zago, Fernanda Esbizaro Rodrigues e Marina Cardoso. Às amigas Juliana Palma e Ágata Bobbio agradeço por se fazerem presentes nos momentos mais importantes.

Os anos que passei desenvolvendo a tese foram anos de muita transformação pessoal e parte dela eu devo à Luciana Temer, por me integrar à equipe da Secretaria de Assistência Social de São Paulo e me confiar uma verdadeira missão. Sua competência, integridade e transparência são inspirações de vida. Tornar a cidade mais humana e melhorar a vida de quem mais precisa, com olhar teimoso para enfrentar as diferenças, foi a tônica deste aprendizado. E vivenciar uma cidade como São Paulo não poderia ter sido melhor ao lado dessa equipe: Maria Angélica Rossi Reck, Cristina Cordeiro e Giovanna Lima, que agradeço pelo carinho, dedicação e parceria. A esta última agradeço inclusive

pela leitura atenta dos primeiros esboços da tese. Agradeço também aos amigos Weber Sutti, pela qualidade dos debates sobre a tese sempre permeados por perspectivas práticas de suma importância, e Adriana Palheta, pela presença e constante incentivo.

Agradeço aos amigos Leonardo Rangel, Thais Padilha, Laura Borges, Munir Soares, aos familiares Maria Christina Monteiro, Manuel Monteiro, Marcela Monteiro, Manuela Monteiro, Thais Polachini, pela disponibilidade em garantir o suporte do cotidiano, e aos irmãos Bruno Chiesa Gouveia Nascimento e Gustavo Chiesa Gouveia Nascimento, pelo carinho e companheirismo que fazem a minha admiração só aumentar.

Aos meus pais, Anna Maria Chiesa e Roberto Gouveia Nascimento, agradeço pela forma como expressam o amor nas pequenas vivências cotidianas e pela constante lembrança de que, apesar de sermos privilegiados numa sociedade como a nossa, temos o dever de dedicar a vida para mudar essa realidade.

Por fim, agradeço ao meu parceiro de trajetória, Felipe Nogueira Monteiro, que se envolve em todos os meus desafios, garantindo o olhar crítico e inteligente, o amparo cuidadoso e o bom humor, que tornam a vida ao seu lado mais leve e feliz. À nossa filha Olivia, agradeço a cada segundo que pude estar ao seu lado que serviram de combustível para seguir adiante.

RESUMO

O desordenado desenvolvimento das cidades brasileiras, associado às desigualdades de acesso à infraestrutura refletidas no espaço urbano, demanda estudos de diversas áreas do conhecimento, no sentido de buscar compreender, além das razões que deram origem à realidade posta, quais ações podem contribuir para a superação dos processos excludentes e a promoção do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. A tese analisa a temática a partir dos aspectos jurídicos que envolvem o exercício da função administrativa no âmbito da atuação regulatória da Administração pública na esfera urbana, partindo da premissa de que o modelo regulatório é um dos fatores determinantes para garantir o desenvolvimento urbano, econômico e social. Ainda que se constate um avanço significativo nos marcos regulatórios, especialmente após o Estatuto da Cidade, o exercício da função administrativa na regulação urbanística permanece centrado na lógica da imposição negativa, com enfoque nas disfuncionalidades do uso e da ocupação do solo, dificultando a materialização de instrumentos indutores para a promoção do desenvolvimento e a utilização de mecanismos consensuais. Sendo assim, a atuação da Administração pública na regulação urbanística contemporânea requer a consolidação de novas formas de exercê-la, que dependem da ampliação do escopo da regulação, da articulação com outras políticas setoriais, da incorporação da regulação positiva do mercado, da materialização de instrumentos indutores do desenvolvimento e do alargamento dos espaços para composição de interesses.

Palavras-chave: regulação urbanística, política urbana, ordenamento territorial, parcerias, participação.

ABSTRACT

The disorderly development of the Brazilian cities, associated with the inequality of access to infrastructure reflected in urban space, demands studies from several areas of knowledge, in order to understand, beyond the reasons that give birth to our reality, what actions can contribute to overcome the excluding processes and to promote the full development of the social functions of the city. This thesis analyzes the thematic from the legal aspects that involve the exercise of the administrative function regarding the regulatory action of the Public Administration in the urban sphere, starting from the premise that the regulatory model is one of the determining factors to guarantee the urban, economic and social development. Even if it is found a significant advance in the regulatory frameworks, especially after the City Statute, the exercise of the administrative function in urban regulation remains centered on the logic of negative imposition, with focus on the dysfunctionalities of land use and occupation, making it difficult to materialize instruments to inducers for the promotion of development and the use of consensual mechanisms. Therefore, the performance of Public Administration in the contemporary urban planning regulation requires the consolidation of new ways of exercising it, which depends on the expansion of the scope of regulation, articulation with other sectorial policies, the incorporation of positive market regulation, the materialization of instruments for the development and widening of scopes for the composition of interests.

Keyword: urban regulation, urban policies, spatial planning, partnership, participation.

RESUMÉ

Le développement désordonné des villas brésiliennes, associé aux inégalités de l'accès à l'infrastructure qui se reflètent dans l'espace urbain, demande des études, de plusieurs domaines de connaissance, dans le sens de comprendre, au delà des raisons que donne origine au faits exposés, quels actions peuvent contribuer pour le dépassement de ses dynamiques d'exclusion et le promotion du développement plein des fonctions sociales de la ville. Cette thèse analyse ce thème à partir des aspects juridiques qui constituent l'exercice de la fonction administrative dans le cadre de l'actuation régulatrice de l'administration publiques dans la sphère urbaine, en partant de la prémisse que le modèle régulateur est un des facteurs déterminants pour garantir le développement urbain, économique et social. Bien qu'une avancée significative des régulations, en particulier après le Statut de la Ville, soit observée, l'exercice de la fonction administrative de la régulation urbanistique demeure centrée sur la logique d'imposition négative, avec un angle sur les problèmes de l'utilisation et occupation du sol, qui difficulté la matérialisation des instruments inducteurs pour la promotion du développement et l'utilisation de mécanismes consensuels. Ainsi, l'action de l'Administration Publique dans la régulation urbanistique contemporaine demande la consolidation de nouvelles formes de pratique, qui dépendent de l'ampliation du cadre de régulation, de l'articulation d'autres politiques sectorielles, et de l'incorporation de la régulation positive do marché, de la matérialisation des instruments inducteurs de développement, et de l'enlaidissement des espaces de composition d'intérêts.

Mots clés: régulation, urbanisme, politique urbaine, organisation territoriale, partenariats, participation.

LISTA DE ABREVIATURAS

- AEL – Áreas de Estruturação Local
- AIU – Áreas de Intervenção Urbana
- CABas – Coeficiente de aproveitamento básico
- Camax – Coeficiente de aproveitamento máximo
- CDRU – Concessão de Direito Real de Uso
- CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
- CEPAC – Certificados de Potencial Adicional de Construção
- CF – Constituição Federal
- CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
- COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação
- CUEFM – Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
- CVM – Comissão de Valores Mobiliários
- EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança
- FI – Fator de Incentivo.
- FII – Fundo de Investimento Imobiliário
- FGTS Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
- Fp – Fator de Planejamento
- Fs – Fator de interesse social
- FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
- FUNDURB – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
- HIS – Habitação de Interesse Social
- HMP – Habitação de Mercado Popular
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- INSS – Instituto Nacional do Seguro Social
- IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
- IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
- MP – Medida Provisória
- ONU – Organização das Nações Unidas
- ONU-Habitat – Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos
- OODC – Outorga Onerosa do Direito de Construir
- OSCIP – Organização da Sociedade Civil de Interesse Público

OUC – Operação Urbana Consorciada
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento
PCpt – Potencial Construtivo Passível de Transferência
PCr – Potencial Construtivo a ser Recebido
PEUC - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória.
PD – Plano Diretor
PDE – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo
PIB – Produto Interno Bruto
PIU – Projeto de Intervenção Urbana
PL – Projeto de Lei
PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse
PPP – Parceria Público-Privada
TAC – Termo de Ajustamento de Conduta
TICP – Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem
TJ – Tribunal de Justiça
ZEIS – Zona Especial de Interesse Social
ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental
ZEPEC – Zonas Especiais de Preservação Cultural

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	14
CAPÍTULO 1 – A REGULAÇÃO URBANÍSTICA NA ORDEM JURÍDICA CONTEMPORÂNEA	19
1.1. Regulação na ordem econômica	20
1.1.1 Regulação, atividade econômica e serviço público.....	23
1.1.2 Regulação, poder de polícia e fomento.....	33
1.1.3 Regulação na política urbana em âmbito constitucional.....	39
1.2. Regulação na legislação federal urbanística	42
1.2.1. Estatuto da Cidade.....	44
1.3. Conceito de regulação urbanística adotada na tese	50
1.3.1. A regulação urbanística no regime contemporâneo.....	50
1.3.2. Função administrativa na regulação urbanística.....	58
1.4. Síntese conclusiva	61
CAPÍTULO 2 – MECANISMOS DE INDUÇÃO NO EXERCÍCIO DA FUNÇÃO REGULATÓRIA NA ATIVIDADE URBANÍSTICA	66
2.1. Instrumentos previstos no Estatuto da Cidade	69
2.1.1. Outorga Onerosa do Direito de Construir.....	69
2.1.2. Transferência do Direito de Construir.....	74
2.1.3. Consórcio Imobiliário.....	77
2.1.4. Direito de Superfície.....	80
2.1.5. Operação Urbana Consorciada.....	81
2.1.6. Estudo de Impacto de Vizinhança.....	87
2.2. Outros mecanismos	90
2.2.1. Doações urbanísticas.....	91
2.2.2. Concessões.....	94
2.2.2.1. Parceria Público-Privada.....	96
2.2.2.2. Concessão Urbanística.....	102
2.2.3. Projeto de Intervenção Urbana.....	105
2.2.3.1. Área de Estruturação Local.....	106
2.3. Finalidades e estratégias do Plano Diretor Estratégico de São Paulo – Lei municipal 16.050/2015 (PDE)	107
2.3.1. Distribuição econômica dos ganhos da produção da cidade.....	108
2.3.2. Provimento de habitação da população de baixa renda.....	108
2.3.3. Melhora da mobilidade urbana.....	109
2.3.4. Qualificação da vida urbana nos bairros.....	110
2.3.5. Reorganização das dinâmicas metropolitanas.....	110
2.3.6. Promoção do desenvolvimento econômico da cidade.....	111
2.3.7. Incorporação da agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade.....	111
2.3.8. Preservação do patrimônio e valorização das iniciativas culturais.....	112
2.3.9. Fortalecimento da participação popular nas decisões dos rumos da cidade.....	112
2.4. Síntese conclusiva	113
CAPÍTULO 3 – DESAFIOS PARA O EXERCÍCIO DA REGULAÇÃO URBANÍSTICA	118
3.1. A vinculação da propriedade a uma função social	119
3.2. A singularidade da legislação urbanística	127
3.3. Enfoque excessivo na correção de falhas do mercado fundiário	138
3.2.1. Oferta para população de baixa renda.....	145
3.4. Conflitos de interesse na política urbana	148
3.5. Síntese conclusiva	152

CAPÍTULO 4 - NOVAS FORMAS DE EXERCÍCIO DA FUNÇÃO ADMINISTRATIVA NA REGULAÇÃO	
URBANÍSTICA.....	155
<i>4.1. Uma nova visão do ordenamento territorial.....</i>	<i>156</i>
<i>4.2. A interface da regulação urbanística com outras políticas setoriais.</i>	<i>160</i>
<i>4.3. O relacionamento da regulação urbanística com a iniciativa privada.</i>	<i>164</i>
<i>4.4. A participação como método de composição de interesses na regulação urbanística.....</i>	<i>168</i>
<i>4.5. Síntese conclusiva.....</i>	<i>171</i>
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	173
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	176

INTRODUÇÃO

Muitas das contradições e desigualdades sociais e econômicas da sociedade brasileira encontram-se refletidas no espaço urbano e demandam do Estado uma atuação no sentido de romper com o padrão desordenado e excludente que conduziu o desenvolvimento das cidades, observado em diferentes contextos,¹ para promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme mandamento constitucional (art. 182 da Constituição Federal de 1988).²

É comum associar este processo ao acúmulo de problemas decorrentes do histórico da formação das cidades, tendo em vista que o movimento de migração do campo para a cidade, intensificado nas décadas de 60 e 70, resultou em um rápido crescimento da população urbana³ sem o devido planejamento e o desenvolvimento de infraestrutura capaz de absorver a demanda, contribuindo para a proliferação de usos e ocupações irregulares, observada a olhos nus.

Ainda que este seja um elemento central que impactou o desenvolvimento das cidades e, portanto, não pode ser ignorado por representar um obstáculo para a alteração da realidade posta, as formas como o Estado atua e se estrutura para promover as políticas de desenvolvimento urbano são positiva ou negativamente definidoras, podendo contribuir para a superação das iniquidades ou para sua intensificação.

Alguns exemplos demonstram que, apesar de diversos avanços na ordem jurídica, a ação estatal nem sempre foi capaz de promover o desenvolvimento urbano mais

¹ Destacam-se “as imensas diferenças entre as áreas centrais e as periféricas das regiões metropolitanas; a ocupação precária do mangue em contraposição à alta qualidade dos bairros da orla nas cidades de estuário; a eterna linha divisória entre o morro e o asfalto, e em outras variantes dessa cisão, presentes em cidades de diferentes tamanhos, diferentes perfis econômicos e regiões diversas”. – ROLNIK, Raquel (coord.). **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos nos municípios e cidadãos: Lei n.10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana.** 2. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, 2002, p. 23.

² “Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o **pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes**”. (grifo nosso) - BRASIL. **Constituição (1988).** Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, 5 de outubro de 1988. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 10/02/2017.

³ Segundo dados do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, de 1960, em que 55% da população brasileira vivia no campo, para 2000, em que mais de 80% da população passou a viver em cidades, representou um aumento de 36 milhões de habitantes para 137 milhões, perfazendo uma diferença de 106 milhões, em um período de 40 anos. Destes 80%, 26% viviam em favelas (ONU – State of the World’s Cities 2010/2011). Levantamentos de 2008 do IBGE, *Perfil dos Municípios do Brasil*, indicam que nos municípios acima de 100.000 (cem mil) habitantes, aqueles que concentram a maior parcela da população urbana do país, 87% afirma possuir favelas e 92,5% alegam ter loteamentos irregulares ou clandestinos. (BALBIM, Renato. *Avanços recentes no quadro normativo federal da regularização fundiária. In: Planejamento e Políticas Públicas*, Brasília: IPEA, n. 34, jan/jun, 2010, p. 290).

equilibrado. Utilizando como referência a evolução do déficit habitacional⁴, que, em 2014, atingiu o patamar de 6 milhões de domicílios, 87,6% nas cidades, constata-se que houve um crescimento não apenas em valores totais, se comparado a 2013 (déficit de 5 milhões de unidades), mas também no percentual do déficit inserido nas cidades (que, em 2013, representava 85,7%).⁵

Analisando os dados acerca do tempo de deslocamento casa-trabalho, constatou-se que entre o período de 1992 e 2009 houve uma piora nas condições de transporte urbano, sendo que os trabalhadores de baixa renda faziam viagens, em média, 20% mais longas do que os mais ricos.⁶

Mesmo que este seja, apenas, um recorte específico de políticas correlacionadas ao desenvolvimento urbano e que sejam dados gerais, e, portanto, variáveis a depender do local de referência, não há como dissociar estes fenômenos, que evidenciam o descompasso entre os objetivos buscados pela política urbana e os fins alcançados, da atuação estatal, especialmente da Administração pública, em razão do papel central que desempenha, tanto na formulação, quanto na execução da política de desenvolvimento urbano.

Neste contexto, a hipótese desta tese considera que parte das dificuldades para o atingimento dos resultados buscados pela política urbana está na forma como a regulação urbanística é concebida e executada pela Administração pública, em que se verifica uma reduzida utilização de mecanismos de incentivo e de métodos pautados pela composição de interesses, apesar da crescente incorporação destas perspectivas de atuação regulatória no âmbito da Administração pública em outros setores.

Como reflexo deste modelo, a regulação urbanística acaba tendo as seguintes (principais) implicações: **(i)** a redução do escopo de abrangência da regulação; **(ii)** o enfoque na correção de falhas e de disfuncionalidades do uso e da ocupação do solo; **(iii)** a falta de interação entre os resultados buscados com a regulação urbanística e os objetivos

⁴ Para o cálculo do déficit habitacional, a Fundação João Pinheiro utilizou a seguinte definição: “O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque. O primeiro refere-se aos domicílios rústicos, aos quais deveria ser acrescida parcela devida à depreciação dos domicílios. (...) o déficit por incremento de estoque contempla os domicílios improvisados, parte da coabitação familiar e dois tipos de domicílios alugados: os fortemente adensados e aqueles em que famílias pobres (renda familiar até três salários-mínimos) pagam 30% ou mais da sua renda para o locador.” – Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file> p. 18-19. Acesso em 20/03/2017

⁵ Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file> p. 29. Acesso em 20/03/2017.

⁶ Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/TDs/td_1813.pdf p. 5. Acesso em 03/05/2017.

de outras políticas setoriais; **(iv)** a dificuldade de materialização de instrumentos indutores do desenvolvimento, para além das medidas coercitivas; **(v)** a reduzida utilização das parcerias e ausência de um controle de resultados articulado com o desenvolvimento econômico e social.

Destaca-se que não se trata de afirmar que esse formato da regulação urbanística seja a única razão a justificar o desequilíbrio do desenvolvimento urbano, mas sim de aprofundar a análise e identificar de que modo a estrutura regulatória contribui para a consolidação deste processo e como é possível utilizar o potencial do instituto da regulação para revertê-lo.

Para tanto, o Capítulo 1 cuidará da contextualização da regulação urbanística na ordem jurídica contemporânea, partindo da análise dos dispositivos constitucionais que regem a regulação econômica (item 1.1), em conjunto com as concepções doutrinárias e as evoluções do instituto da regulação, observadas na correlação que se estabelece entre tais transformações e a revisitação da separação entre atividades econômica e serviços públicos (item 1.1.1), bem como dos institutos do poder de polícia e do fomento (item 1.1.2), que sinalizam uma ampliação no escopo da regulação, e a crescente utilização de métodos pautados pela consensualidade e instrumentos voltados ao incentivo, para além dos métodos coercitivos tradicionalmente adotados na ação regulatória e associados ao exercício do poder de polícia.

Feitos os apontamentos mais gerais acerca das características da regulação e dos avanços que envolvem o exercício da função administrativa nesta seara, o Capítulo passa para a abordagem da regulação urbanística, por meio dos dispositivos previstos no capítulo da política urbana da Constituição Federal (item 1.1.3) e da legislação urbanística federal, com destaque para a Lei federal 10.250/2001 - Estatuto da Cidade (item 1.2), que amplia as características, a abrangência e o instrumental da política urbana, impactando, conseqüentemente, naquilo que se espera com a atuação regulatória da Administração pública.

Assim, o conceito de regulação urbanística adotado na tese é delimitado (item 1.3), considerando as novas concepções que envolvem o conteúdo da atividade urbanística e da correlação entre a regulação urbanística, a produção do espaços urbano e a gestão da riqueza social da cidade (item 1.3.1). O Capítulo encerra-se com a análise acerca da função administrativa na regulação urbanística em razão das peculiaridades que envolvem o papel da Administração pública na formulação dessa legislação.

Os conceitos fixados no Capítulo 1 indicam um movimento da regulação, inclusive a urbanística, no sentido de incorporar mecanismos de incentivo e utilizar métodos pautados pela pactuação, razão pela qual o Capítulo 2 analisará os principais instrumentos que apresentam tais características, sejam específicos da regulação urbanística (item 2.1) ou que compõem o rol dos instrumentos da Administração pública em geral (item 2.2). Diante da necessária previsão dos instrumentos no Plano Diretor (PD) para a sua materialização no Município, optou-se por realizar a análise dos instrumentos em conjunto com o Plano Diretor Estratégico de São Paulo.⁷ Além disso, a análise deste Plano Diretor em específico contribuirá para demonstrar a abrangência da regulação urbanística e sua interface com outras políticas setoriais (item 2.3).

O Capítulo 3 abordará os desafios que envolvem a atuação regulatória no ambiente urbano, destacando a dificuldade de vinculação entre a propriedade e uma função social (item 3.1), apesar dos avanços expressos no ordenamento jurídico, as peculiaridades que envolvem a legislação urbanística (item 3.2), especialmente o Plano Diretor, o enfoque excessivo da regulação na correção de falhas do mercado, desconsiderando o potencial da regulação para produzir resultados para além das incorreções do mercado fundiário (item 3.3), recebendo destaque a análise de algumas estratégias para ampliar a oferta de habitação para população de baixa renda (item 3.3.1), e a complexidade dos conflitos de interesse na esfera urbana, que demandam diferentes estratégias da Administração pública (item 3.4).

Por fim, o Capítulo 4 apresenta as novas formas de exercício da função administrativa na regulação urbanística que perpassam o reconhecimento: **(i)** de uma nova visão acerca do ordenamento territorial que abranja aspectos para além do parcelamento, uso e ocupação do solo (item 4.1); **(ii)** da necessária interface entre a regulação urbanística e outras políticas setoriais, como forma de promover o desenvolvimento econômico e social (item 4.2); **(iii)** da ampliação e sofisticação dos instrumentos que permitam a realização de parcerias com a iniciativa privada como forma de contribuir para o cumprimento das finalidades da regulação (item 4.3); **(iv)** do reconhecimento da participação como elemento chave para garantir, não apenas uma maior legitimidade para as decisões da Administração pública, mas também como veículo que contribui para a

⁷ As razões metodológicas para escolha do Plano Diretor do Município de São Paulo encontram-se no Capítulo 2.

concorrência de esforços da sociedade com vistas a atingir aos objetivos da política urbana (item 4.4).

Deste modo, a tese demonstrará a relevância da incorporação de novas formas de exercício da função administrativa para ampliar o potencial da regulação urbanística com vista a agregar aspectos centrais para atingir o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A incorporação crescente de mecanismos indutores e de métodos pautados pela composição de interesses no âmbito do exercício da função administrativa como um todo, em meio à consolidação do processo democrático, é resultado de uma alteração na forma de relacionamento entre administrados e Administração pública, que, sem deixar de fazer uso dos instrumentos de autoridade, passa a utilizar instrumentos nos quais há prevalência de outras características.

Como consequência deste processo, observa-se a ampliação do potencial indutor, tanto no âmbito dos instrumentos característicos da ordenação do uso e da ocupação do solo urbano, que, em regra, concentra medidas de natureza de imposição negativa, quanto por meio do desenvolvimento de outros mecanismos que estimulam a cooperação entre o poder público e a iniciativa privada, com vistas à realização das finalidades da política urbana, seja pela via incentivadora ou consensual.

Considerando que o enfrentamento dos desafios que envolvem a complexa gestão do espaço urbano também depende da forma como a regulação urbanística é concebida e executada pela Administração pública, a tese adotou como hipótese que parte da dificuldade da regulação promover o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades decorre da reduzida utilização de mecanismos de incentivo e de métodos pautados pela composição de interesses.

Do ponto de vista normativo, constatou-se que, além do referido instrumental estar previsto na legislação federal, a legislação municipal analisada em maior profundidade ampliou o potencial indutor, por diversas vias, e fortaleceu os métodos consensuais, por meio da previsão de soluções contratuais e da ampliação dos espaços de participação.

Entretanto, é justamente no distanciamento que existe entre a previsão normativa, ainda recente, e a efetiva materialização do instrumental analisado que as formas de exercício da função administrativa recebem relevo. Isso porque, apesar do aparato estar estruturado, as concepções jurídicas acerca da regulação urbanística e a sua interface com a dinâmica de produção da cidade não acompanharam tal movimento.

Esta afirmação foi constatada por meio dos seguintes aspectos: **(i)** prevalência da regulação negativa voltada para a correção de falhas do mercado, diante do enfoque

característico do urbanismo para corrigir falhas na produção do espaço urbano, decorrente da visão de ordenamento territorial que considera, apenas, as normas voltadas ao ordenamento e controle do parcelamento, uso e da ocupação do solo, zoneamento e normas voltadas para a construção edilícia; **(ii)** dificuldades tanto de vinculação entre a propriedade e sua função social, resultando na demora de aplicação de sanção em relação às propriedades que descumprem a função social, como de reconhecimento da destinação como elemento integrante da função social; **(iii)** peculiaridades que envolvem a legislação urbanística e direcionam esforços da Administração pública para a etapa de formulação; e **(iv)** pluralidade de conflitos que são potencializados no espaço urbano em diversas escalas.

Nesse sentido, apesar dos avanços de ordem normativa, a hipótese da tese foi confirmada e há demanda para incorporar, no exercício da função administrativa, uma postura proativa diante da realidade posta e dos desafios inerentes à concretização dos objetivos da política urbana.

Recebe destaque a adoção de mecanismos regulatórios que ampliam o financiamento para a produção do espaço urbano e incentivam esta produção pelo próprio mercado, por meio do manejo de subsídios ou isenções que favoreçam os objetivos da política urbana.

Nesse contexto, a possibilidade de estruturação de novas formas de financiamento e da ampliação dos modelos de delegação, em que se destaca a crescente utilização das parcerias com a iniciativa privada na promoção do desenvolvimento urbano, impõem uma dinâmica diversa para a regulação urbanística, que envolve, desde o processo de composição de interesses na etapa de formulação, até o acompanhamento dos resultados, calcados em metas e indicadores que podem ser estipulados de modo a incluir objetivos relacionados a outras políticas setoriais.

Além disso, constata-se a necessidade de ampliação dos espaços de participação como maneira de viabilizar a composição de interesses na formulação e execução da atuação regulatória, extrapolando a esfera macro da cidade, demandando o fortalecimento dos espaços de participação e envolvimento em porções mais reduzidas do território, para estimular o senso de pertencimento da população em relação ao território urbano.

Para além da hipótese inicial, a tese também constatou que os novos contornos delineados, notadamente a partir do Estatuto da Cidade, interferem não apenas no instrumental da regulação, mas alargam seu escopo e abrangência, reconhecendo que os objetivos da regulação urbanística envolvem a definição de estratégias articuladas com

outras políticas setoriais, para integrar o desenvolvimento urbano ao econômico e social da cidade, tendo em vista a que política urbana não se concretiza de modo independente de outras políticas.

Assim, são delineadas estratégias regulatórias voltadas para potencializar esta correlação e garantir sua implementação de diversas formas: **(i)** no âmbito de cada instrumento regulatório, de modo a permitir a maior interface possível com outros setores; **(ii)** por meio da viabilização de recursos a partir da aplicação de instrumentos da política urbana a serem utilizados para execução de outras políticas, ou, ainda; **(iii)** pela ampliação das possibilidades de parcerias com a iniciativa privada, que permitem a realização de uma pluralidade de objetos que podem ser integrados com outras políticas setoriais.

Sendo assim, a tese identificou que há uma trajetória a ser percorrida para garantir que a regulação urbanística seja reconhecida em sua plenitude e que seu instrumental seja materializado para produzir os resultados buscados pela política urbana, especialmente, no sentido de reverter processos de desigualdade intensificados pelo espaço urbano e pela regulação, quando seu potencial é restringido.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE. Disponível em <<http://www.anru.fr/>>. Acesso em: 21/03/2017.

AGÊNCIA NACIONAL DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA. Disponível em <http://www.anvisa.gov.br/medicamentos/manual_politica_medicamentos.pdf>. Acesso em: 13/02/2017.

AMERICAN PLANNING ASSOCIATION. Disponível em: <<http://www.planning.org/>>. Acesso em: 15/03/2017.

ALDRICH, Brian C.; SANDHU, Ranvinder S. **Housing the Urban Poor: Policy and Practice in Developing Countries**. London e New Jersey: Zed Books, 1995.

ALEXY, Robert. **Teoria dos direitos fundamentais**. São Paulo: Malheiros, 2008.

ALFONSIN, Betânia. Operações urbanas consorciadas como instrumento de captação de mais-valias urbanas: um imperativo da nova ordem jurídico-brasileira. In: ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio (coord.). **Direito Urbanístico: Estudos Brasileiros e Internacionais**. Belo Horizonte: Del Rey e Boston: Lincoln Institute os Land Policy, 2006, pp. 47-59.

_____. Operações urbanas consorciadas como instrumento de captação de mais-valias urbanas: um imperativo da nova ordem jurídico-brasileira. In: ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio (coord.). **Direito Urbanístico Estudos Brasileiros e Internacionais**, Belo Horizonte: Del Rey e Boston: Lincoln Institute os Land Policy, 2006, p. 287-300.

ALFONSIN, Jacques Távora. Do “diga que eu não estou” à relação entre pobreza e função social da terra no Brasil. In: FERNANDES, Edésio. ALFONSIN, Betânia (coord.). **Direito Urbanístico**. Estudos Brasileiros e Internacionais, Belo Horizonte: Del Rey, 2006, p. 165-191.

ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de. Teoria da Regulação. In: CARDOZO, José Eduardo Martins; QUEIROZ, João Eduardo Lopes; SANTOS, Márcia Walquiria Batista dos (coord.). **Direito Administrativo Econômico**. São Paulo: Editora Atlas, 2011.

_____. Considerações sobre a "regulação" no direito positivo brasileiro. **Revista de Direito público da Economia**, Belo Horizonte, v. 12, Fórum, out.- dez./2005.

_____. **Contrato Administrativo**. São Paulo: Quartier Latin, 2012.

_____. Dos instrumentos em geral. Do direito de superfície. In: ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de; MEDAUAR, Odete (coord.). **Estatuto da Cidade - Lei nº 10.527, de 10.07.2001: Comentários**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais Ltda., 2004, p. 163-186.

_____. Dos instrumentos da política urbana. Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. Do IPTU progressivo no tempo. Da desapropriação com pagamento em

títulos. In: ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de; e MEDAUAR, Odete (coord.). **Estatuto da Cidade - Lei nº 10.527, de 10.07.2001**: Comentários. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais Ltda., 2004, p. 41-119.

_____.; MEDAUAR, Odete (coord.). **Estatuto da Cidade - Lei nº 10.527, de 10.07.2001**: Comentários. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais Ltda., 2004.

_____. MARQUES NETO, Floriano de Azevedo; MIGUEL Luiz Felipe Hadlich; SCHIRATO, Vitor Rhein. **Direito Público em evolução**. Belo Horizonte: Fórum, 2013.

ARAGÃO, Alexandre Santos do. **Agências Reguladoras**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2002, p. 33.

_____. **Agências reguladoras e a evolução do direito administrativo econômico**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2006.

_____. A "Supremacia do Interesse Público" no Advento do Estado de Direito e na Hermenêutica do Direito Público Contemporâneo. **Boletim de Direito Administrativo**, out., 2005, p. 7-21.

_____. **Direito dos Serviços Públicos**. 2 ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2008.

ARANTES, Pedro Fiori. **O ajuste urbano**: as políticas do Banco Mundial e do BID para as cidades latino-americanas. Dissertação (Mestrado) , Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo. São Paulo, 2004

ARRAES, Ronaldo A.; e SOUSA FILHO, Edmar. Externalidades e formação de preço no mercado imobiliário brasileiro. **Economia Aplicada**, São Paulo, v. 12, n. 12, abr.-jun., 2008.

ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo: Romano Guerra, 2010.

AUBY, Jean-Bernard. **Le Droit de la Ville**: Du fonctionnement juridique des villes au droit à la Ville. Paris: LexisNexis, 2013.

_____.; MARQUET-PÉRINET, Hugues; NOGUELLOU, Rozen. **Droit de l'urbanisme et de la construction**. Paris: Montchrestien, 2012.

AZEVEDO, Sérgio de; GUIA, Virgínia Rennó dos Mares. Os Dilemas da Gestão Metropolitana no Brasil. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (org.). **Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. Fundação Perseu Abramo/FASE/Observatório das Metrôpolis, 2004, p. 97-101.

BAHL, Roy W.; LINN, Johannes F. **Urban public finance in developing countries**. New York: World Bank; Oxford University Press, 1992.

BALBIM, Renato. Avanços recentes no quadro normativo federal da regularização fundiária. In: **Planejamento e Políticas Públicas**, Brasília: IPEA, n. 34, jan./jun., 2010, p. 289-320.

BARAT, Josef. Problemas institucionais do planejamento urbano. In: KACOWITCZ, Mateus (Org.). **Desenvolvimento e política pública**. Rio de Janeiro: Ibam, 1976.

BASILIO, Tarcísio Guedes. **O uso dos imóveis do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) pelas unidades de execução da Procuradoria-Geral Federal (PGF) e a vedação prevista na Lei 9.702/1998**. Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,o-uso-dos-imoveis-do-instituto-nacional-do-seguro-social-inss-pelas-unidades-de-execucao-da-procuradoria-geral,46152.html>>. Acesso em: 20/02/2017.

BEDESCHI, L.. Regularização Fundiária como Garantia de Moradia e de meio ambiente equilibrado. In: Nelson Saule Junior; Henrique Botelho Frota. (Org.). **Anais do 7o Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico: direito urbanístico e justiça urbana: cidade, democracia e inclusão social**. 01ed.São Paulo: IBDU, 2016, v. 01, p. 347-371.

BINENBOJM, Gustavo. **Uma Teoria do Direito Administrativo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

BRAND, R; GAFFIKIN, **Collaborative Planning in an uncollaborative World**. Planning Theory, 6 (3): 282-313

BREYER, Stephen G.; STEWART, Richard B.; SUNSTEIN, Cass R; VERMULE, Adrian; HERZ, Michael E. **Administrative Law and Regulatory Policy**. Frederick: Wolters Kluwer, 2012.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil**. 6 ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2014.

_____. O modelo de desenvolvimento urbano de São Paulo precisa ser revertido. **Estudos Avançados** (USP. Impresso), v. 25, 2011, p. 23-36.

_____. Is a new urban development agenda possible? A Brazil perspective. In: Renato Balbim. (Org.). **The geopolitics of cities: old challenges, new issues**. 1aed.Brasília: IPEA, 2016, v. , p. 77-95.

_____. **Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos**. 1. ed. Brasília: Iphan, 2012.

_____.SANTORO, P. **Expansão urbana em questão: instrumentos para ordenar o crescimento das cidades**. 1 ed. São Paulo: Instituto Polis, 2012.

BOYER, Robert. **La théorie de la régulation**. Paris: La Decouverte, 1987.

BRENNER, Neil. The urban question as a scale question: reflections on Henry Lefebvre, urban theory and the politics of scale. In: **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 24.2, 2000, p. 361-378.

_____ ; THEODORE, Nik. **Spaces of neoliberalism: urban restructuring in North America and Western Europe**. Oxford: Blackwell, 2002.

BUCCI, Maria Paula Dallari. **Políticas Públicas: reflexões sobre o conceito jurídico**. São Paulo: Saraiva, 2006.

_____. Políticas Públicas e Direito Administrativo. In: **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, a. 34, n. 133, jan./mar, 1997, pp. 89-98.

_____. **Cooperativas de habitação no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2003.

_____. Gestão Democrática da Cidade. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio. **Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001**. São Paulo: Editora Saraiva, 2006, p. 322-341.

BUTLER, Tim. “Re-urbanizing London Docklands: gentrification, suburbanization or new urbanism?”. In: **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 31, 2007.

CALDERÓN, Julio. El misterio del crédito. In: SMOLKA, Martin O. e MULLAHY, Laura (editores). **Perspectivas urbanas, Temas críticos en políticas de suelo en América Latina**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Police, 2007, p. 116-121.

_____. **Mercado de tierras urbanas, propiedad y pobreza**. Lima: Sinco Editores; e Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2006.

CARDOSO, Patrícia de Menezes. **Democratização do acesso à propriedade pública no Brasil: função social e regularização fundiária**. Dissertação de mestrado. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2010.

CÂMARA, Jacintho Arruda. Plano Diretor. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio. **Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001**. São Paulo: Editora Malheiros, 2003, p. 305-321.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito constitucional**. Coimbra: Almedina, 6 ed., 1993.

CARNEIRO, Ruy de Jesus Marçal. A Constituição Federal de 1988 e a política urbana. In: **FADAP - Revista Jurídica**, Tupã, n.1, 1998, p. 1-52.

CASTELLS, Manuel. **La question urbaine**. Paris: Maspéro, 1972.

CENECORTA, Afonso Iracheta; SMOLKA, Martim O. O Paradoxo da Regularização Fundiária: acesso à terra servida e pobreza urbana no México. In: **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, a. XIV, n. 1, 2000, p 87-117.

CHIQUIER, Loic; LEA, Michael. **Housing finance in emerging markets: policy and regulatory challenges**. Washington: The World Bank, 2009.

CORDEIRO, Débora Ortigosa. **Políticas de intervenção em favelas e as transformações**

nos programas, procedimentos e práticas: a experiência de atuação do município de Embu. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade De São Paulo, São Paulo, 2009.

CORREIA, Fernando Alves. **Manual de Direito do Urbanismo**. 4 ed. Coimbra: Almedina, 2008.

COPELLO, María Mercedes. El proceso de construcción del sistema urbanístico colombiano: entre reforma urbana y ordenamiento territorial. FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (coord.). **Direito Urbanístico**. Estudos Brasileiros e Internacionais. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2006, p. 25-58.

DALLARI, Adilson de Abreu. Concessões urbanísticas. In: **Fórum de Direito Urbano e Ambiental - FDUA**, Belo Horizonte, a. 5, n. 27, maio/jun. 2006.

_____. **Desapropriações para fins urbanísticos**. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

_____; FERRAZ, Sérgio (coord.). **Estatuto da cidade: Comentários à Lei Federal nº 10.257/2001**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

_____. Instrumentos da Política Urbana. In DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio. **Estatuto da Cidade: Comentários à Lei nº 10.527/2001**. São Paulo: Malheiros, 2002, p. 71-86.

_____; MARQUES NETO, Floriano de Azevedo; SUNDFELD, Carlos Ari. **Parcerias público-privadas**. São Paulo: Malheiros, 2005.

_____; FIGUEIREDO, Lucia Valle. **Temas de Direito Urbanístico**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987.

DALLARI, Dalmo de Abreu. **O Poder dos Juízes**. São Paulo: Editora Saraiva, 1996.

_____; Usucapião Coletivo. In: **Revista Informativa Legislativa**, Brasília, a. 29 n. 115, jul./set. 1992, p. 373-380.

DAMASIO, Cláudio P.; SMOLKA, Martin O. El Urbanizador Social: un experimento en políticas del suelo en Porto Alegre. In: SMOLKA, Martin O. e MULLAHY, Laura (editores). **Perspectivas urbanas, Temas críticos en políticas de suelo en América Latina**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Police, 2007, p. 135-142.

DAVIGNON, Jean-François. **Droit de l'urbanisme**. 3 ed. Paris: LexisNexis, 2013.

DE LUCA, Stefani; ROSENBLAT, Peter. Increasing Access to High Performing Schools in an Assisted Housing Voucher Program. In: **Finding Common Ground: Coordinating Housing and Education Policy to Promote Integration**. Poverty and Race Research Action Council, 2011.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (Medida Provisória nº 2.220, de 4.9.2001). In: DALARRI, Adilson de Abreu; FERRAZ, Sérgio (coord.). **Estatuto da cidade: Comentários à Lei Federal nº 10.257/2001**. 2. ed. São

Paulo: Malheiros, 2003, p. 149-170.

_____. **Direito Administrativo**. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

_____. **Parcerias na Administração Pública. Concessão, Permissão, Franquia, Terceirização, Parceria Público-Privada e outras Formas**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

DI SARNO, Daniela Campos Libório. Consórcio Imobiliário. In: WAGNER JUNIOR, Luiz Guilherme da Costa (coord.). **Direito Público**. Estudos em homenagem ao professor Adilson Abreu Dallari. Belo Horizonte: Del Rey, 2004, p. 113-124.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo e SILVA, Sérgio Luis Quaglia. Regularização Fundiária no Brasil: velhas e novas questões. In: **Planejamento e Políticas Públicas**, Brasília, n. 34, jan/jun 2010, p. 201-229.

DOWELL, Maria Cristina Mac. Financiamento urbano no Brasil: um olhar sobre as finanças municipais. In: CESARE, Claudia M. de; CUNHA, Egláisa Micheline Pontes. **Programa Nacional de Capacitação das Cidades** - Financiamento das cidades: instrumentos fiscais e de política urbana. Brasil: Ministério das Cidades, 2007.

DUGUIT, Léon. **Les Transformations du Droit Public**, Le Memoire du Droit. Paris: Librairie Armand Colin, 1999.

EISENMANN, Charles. O direito administrativo e o princípio da legalidade. In: **Revista de Direito Administrativo**. Rio de Janeiro, abr./jun., 56 v., 1959.

ELLICKSON, Robert. **The Irony of Inclusionary Zoning**. Disponível em <http://digitalcommons.law.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1467&context=fss_paper> Acesso em: 10/05/107, 1981.

ENTERRIA, Eduardo Garcia; FERNANDEZ, Tomas-Ramon. **Curso de Derecho Administrativo**. Madrid: Civitas, 1982.

ESTADO DE SÃO PAULO. **Notícias no sentido de que a gestão eleita em 2016 para assumir a Prefeitura de São Paulo tem a intenção de alterar a fórmula de cálculo da OODC**. Disponível em: <<http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,gestao-doria-quer-flexibilizar-plano-diretor,70001677801>>. Acesso em 07/02/2017.

FAINSTEIN, Susan. Mega-projects in New York, London and Amsterdam. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 32, n.4, 2008, p. 768-785.

FARIA, Carlos Aurélio Pimenta de; ROCHA, Carlos Alberto de Vasconcelos. Federalismo, relações intergovernamentais e gestão metropolitana no Brasil. In: CASTRO, Erika; WOJCIECHOWSKI, Maciej John (org.). **Coleção Limites da Cidade** - Inclusão Colaboração e governança urbana: Perspectivas brasileiras. Belo Horizonte: PUC Minas, 2010, p. 101-119.

FELDMAN, Sarah. **Planejamento e zoneamento: São Paulo 1947-1972**. São Paulo: FAPESP e EDUSP, 2005.

FERNANDES, Edésio. A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. **Direito Urbanístico**. Estudos Brasileiros e Internacionais. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2006, p. 3-23.

_____. Direito Urbanístico: entre a "cidade legal" e a "cidade ilegal". In: FERNANDES, Edésio (org.). **Direito Urbanístico**. Belo Horizonte: Del Rey, 1988.

_____. La influencia de *El misterio del capitol* de Hernando de Soto. In: SMOLKA, Martin O. e MULLAHY, Laura (editores). **Perspectivas urbanas, Temas críticos en políticas de suelo en América Latina**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Police, 2007, pp. 108-115.

_____; **Law and urban change in Brazil**. Aldershot : Avebury, 1995.

_____; PEREIRA, Helena Dolabela. Legalização das favelas: Qual é o problema de Belo Horizonte? In: **Planejamento e Políticas Públicas**, Brasília, n. 34, jan/jun. 2010, p. 171-199.

FERREIRA, J. S. W.; LEITAO, K. O. O direito à Cidade: Para além de uma dimensão instrumental e pelas dimensão espaço-temporal da disputa pela cidade. In: Evaristo ALMEIDA. (Org.). **Mobilidade Urbana no Brasil**. 1ed.São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2016, v. , p. 33-40.

_____. Cidades para poucos ou para todos? Impasses da democratização das cidades no Brasil e os riscos de um urbanismo às avessas?. In: Francisco de Oliveira, Cibele Risek, Ruy Braga. (Org.). **Hegemonia às avessas: economia, política e cultura na era da servidão financeira**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2010.

_____. Instrumentos Urbanísticos. In: Instituto Cultiva; Escola de Governo de São Paulo. (Org.). **Dicionário da Gestão democrática: conceitos para a ação política de cidadãos, militantes sociais e gestores participativos**. Belo Horizonte: Autêntica, 2007, p. 175-183.

_____. Instrumentos tributários e de indução ao desenvolvimento (autor do texto-base para o referido capítulo). In: Ministério das Cidades, Confea. (Org.). **Plano Diretor Participativo: guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos**. Brasília: Confea/Ministério das Cidades, 2004, p. 126-132.

_____. **O mito da cidade global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano**. São Paulo: Vozes: UNESP; ANPUR, 2007.

FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma nova cidade em São Paulo**. Faria Lima e Água espriada. São Paulo: Boitempo, 2001.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Notícia sobre reintegração de posse realizada em janeiro de 2017**. Disponível em <<http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2014/11/1546293-pm->

[cumpre-reintegracao-de-posse-de-terreno-invadido-na-zona-leste-de-sp.shtml](#)>, Acesso em 15/04/2017.

FONTES, Mariana Levy Piza. Planejamento urbano e o marco jurídico-urbanístico no Brasil. **Revista magister de direito imobiliário, registral, urbanístico e ambiental**, v. 27, p. 45-55, 2010.

_____; CYMBALISTA, R. ; SANTORO . Estatuto da Cidade: uma leitura sob a perspectiva da recuperação da valorização fundiária. In: : BUENO, Laura; CYMBALISTA, Renato. (Org.). **O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores**. São Paulo: Anna Blume, 2007.

FORESTER, J. **Westville: Mediation Strategies in Community Planning**. Cambridge, Massachusetts: PON/Clearinghouse Harvard Law School, 2003.

FORESTER J. **Development Negotiations in the Projects Review Process**. Cambridge, Massachusetts: PON/Claringhouse Harvard Law School, 2003.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações Déficit habitacional no Brasil 2013-2014. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file>>. Acesso em: 20/03/2017.

FURTADO, Fernanda. Instrumentos para a gestão social da valorização da terra: fundamentação, caracterização e desafios. In: CESARE, Claudis M. De, CUNHA, Egláisa Micheline Pontes (coord.). **Programa Nacional de Capacitação das Cidades**. Financiamento das Cidades: Instrumentos Fiscais e de Política Urbana. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p. 243-262.

GARCIA, Maria. Política urbana e a questão habitacional. In: **Cadernos de Direito Constitucional e Ciência Política**, São Paulo, v. 6, n. 22, jan./mar.1998.

GASPARINI, Diógenes. Desapropriação. In: **Boletim de direito administrativo - BDA**, São Paulo, ano 20. n. 7, jul. 2004.

GELDER, Jean-Louis Van. **Tales of Deviance and Control: On Space, Rules, and Law in Squatter Settlements**. In: *Law and Society Review*, 44 v., n.2, 2010.

GIANNINI, Massimo Severo. **Diritto Amministrativo**, Milão: Dott. A. Giuffrè, 1993.

GLAISER, Edward L.; SCHUETZ, Jenny; and WARD, Bryce. **Regulation and de Rise of Housing**, Police Briefs, February/2006.

GLOBAL HOUSING POLICY INDICATORS, Disponível em: <<http://globalhousingindicators.org>>. Acesso em: 02/03/2017.

GOMES, Daniela; SANTIN, Janaína Rigo. Estatuto da Cidade: a função social da propriedade urbana. In: **Revista do Direito**, Santa Cruz do Sul, n. 24, jul./dez. 2005.

GORDILLO, Augustin. **Tratado de derecho administrativo**. Buenos Aires: Macchi, 1991.

GRAU, Eros Roberto. **A Ordem Econômica na Constituição de 1988**. 9 ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

_____. **Direito Urbano**: regiões metropolitanas, solo criado, zoneamento e controle ambiental, projeto de lei de desenvolvimento urbano. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 1983.

GELDER, Jean-Louis Van. Tales of Deviance and Control: On Space, Rules, and Law in Squatter Settlements. In: **Law and Society Review**, v.44, n.2, 2010, pp. 239-268.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **A produção capitalista do espaço**. 2 ed. São Paulo: Editora Annablume, 2006.

HERMANN, Bruno M.; HADDAD, Eduardo A. **Mercado Imobiliário e Amenidades Urbanas**: A View Through the Window. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/ee/article/view/35841/38557>>. Acesso em 27/04/2017. p. 238-239.

HOLSTON, James. Legalizando o Ilegal: propriedade e usurpação no Brasil. In: **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, n. 21, ano 8, 1993.

HORBACH, Carlos Bastide. Dos Instrumentos da política urbana, Da usucapião especial urbana. Da concessão de uso especial para fins de moradia. In: ALMEIDA, Fernando Menezes de; MEDAUAR, Odete (coord.). **Estatuto da Cidade - Lei nº 10.527, de 10.07.2001: Comentário**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2004, p. 187-200.

INGRAM, Gregory K.; CARBONELL, Armando; HONG, Yu-Hung; FLINT, Anthony. **Smart Growth Policies**. An evaluation of programs and outcomes. Cambridge, USA: Lincoln Institute of Land Policy, 2009.

_____; HONG, YOU-HUNG. **Value Capture and Land Policies**. Cambridge, USA: Lincoln Institute of Land Policy, 2012.

_____; BRANDT, Karin L. **Infrastructure and Land Policies**. Cambridge, USA: Lincoln Institute of Land Policy, 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Perfil dos Municípios Brasileiros/MUNIC. 2001 a 2009**. Disponível em <http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv44692.pdf>. Acesso em 18/04/2017.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. Disponível em <http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/TDs/td_1813.pdf>. Acesso em: 03/05/2017.

JAEGER, Johannes. Urban Land rent theory: a regulationist perspective”. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 27, 2003, p. 233-249.

JANNUZZI, Paulo de Martino. Indicadores para diagnóstico, monitoramento e avaliação de programas sociais do Brasil. In: **Revista do Serviço Público**, Brasília, abr./jun. 2005.

JUSTEN FILHO, Marçal. Concessões urbanísticas e outorgas onerosas. In: WAGNER JÚNIOR, Luiz Guilherme Costa (coord.). **Direito Público**: estudos em homenagem ao professor Adilson Abreu Dallari. Belo Horizonte: Del Rey, 2004, p. 523-539.

_____. **Curso de Direito Administrativo**. 8 ed. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2012.

_____. **O direito das agências reguladoras independentes**. São Paulo: Dialética, 2002.

_____; JORDÃO, Eduardo Ferreira. A contratação administrativa destinada ao fomento das atividades privadas de interesse coletivo. **Revista Brasileira de Direito Público**. v. 9. n. 34. Belo Horizonte: Editora Fórum, jul.-set./2011.

KELLAS, Hugh. Região do Grande ABC. Diadema e São Bernardo do Campo - O Projeto da Favela Naval. In: KELLAS, Hugh (org.) **Inclusão, colaboração e governança urbana. Experiências brasileiras e canadenses**. Coleção Limites da Cidade. Canadá: The University of British Columbia; Observatório das Metrôpoles; Belo Horizonte: Editora PUC Minas, 2010, p. 35-73.

KIM, Ricardo P. Paes. Desapropriação-sanção urbanística no Estatuto da Cidade. In: FINK, Daniel Roberto (coord.). **Temas de Direito Urbanístico 4**. São Paulo: Centro de Apoio Operacional de urbanismo e Meio Ambiente, Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial, 2005, p. 141-157.

KINGSLEY, Tomas G.; TURNER, Margery Autins. **Federal Programs for Addressing Low-Income Housing Needs: A Policy Primer**. Urban Institute, 2008

KLEIN, Aline Lícia. A possibilidade de contratualização do exercício do poder de polícia. PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di (coord.). **Tratado de Direito Administrativo: Funções Administrativas do Estado**. v. 4. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

LEFEBVRE, Henri. **Le droit à la ville**. Paris: Anthropos, 2009.

LÖFSTRAND, Cecilia; THÖRN, Catharina. The Construction of Gender and Homelessness in Sweden. In: **Open House International**, v. 29, n. 2, jun. 2004.

MADIOT, Yves. **L'Aménagement du Territoire**. 2. Ed., Paris: Mason, 1993.

MARCOVITCH, Jacques (org.). **Crescimento Econômico e Distribuição de Rendas**. São Paulo: Edusp e Senac, 2007.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Editora Vozes, 2011.

MARQUES, Eduardo Cesar; BICHIR, Renata Mirandola. Estado e espaço urbano: revisitando criticamente as explicações sobre as políticas urbanas. In: **Revista de**

Sociologia e Política, Curitiba, n.16, jun., 2001.

MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. **Agências reguladoras independentes: fundamentos e seu regime jurídico**, Belo Horizonte: Fórum, 2005.

_____. **A concessão como instituto do direito administrativo**. Tese apresentada ao concurso para provimento de cargo de professor titular. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2013.

_____. A construção do modelo regulatório brasileiro. In: PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di (coord.). **Tratado de Direito Administrativo: Funções Administrativas do Estado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 513-540.

_____. A nova regulação estatal e as agências independentes. In: SUNDFELD, Carlos Ari. **Direito Administrativo Econômico**. São Paulo: Editora Malheiros, 2000, p. 72-98.

_____. A regulação como mecanismo de intervenção estatal. In: PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di (coord.). **Tratado de Direito Administrativo: Funções Administrativas do Estado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 541- 562.

_____. **A Republicização do Estado e os Interesses Públicos**. Tese de doutorado. Faculdade de Direito. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

_____. As parcerias público-privadas e o financiamento das infra-estruturas. In: **Fórum de contratação e gestão pública**. Belo Horizonte, v. 3, n. 29, mai. 2004, p. 3748-3749.

_____. **Bens Públicos: função social e exploração econômica**. O regime jurídico das utilidades públicas. Belo Horizonte: Fórum, 2009.

_____. Concessão de serviço público sem ônus para o usuário. In: WAGNER JUNIOR, Luiz Guilherme da Costa. **Direito Público: estudos em homenagem ao professor Adilson Abreu Dallari**. Belo Horizonte: Editora DelRey, 2004, p. 331-351.

_____; ARAGÃO, Alexandre Santos de Aragão. **Direito Administrativo e seus Novos Paradigmas**. Belo Horizonte: Fórum, 2008.

_____. Fundamentos e conceituação das PPP. In: MARQUES NETO, Floriano de Azevedo; SCHIRATO, Vitor Rhein (coord.). **Estudo Sobre a Lei das Parcerias Público-Privadas**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2011, p. 13-29.

_____. Mecanismos regulatórios. In: PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di (coord.). **Tratado de Direito Administrativo: Funções Administrativas do Estado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 563-616.

_____. Noções gerais sobre fomento estatal. In: PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di (coord.). **Tratado de Direito Administrativo: Funções Administrativas do Estado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

_____ ; GAROFANO, Rafael Roque. Notas sobre o conceito de serviço público e suas configurações na atualidade. **Revista de Direito Público Econômico**, Belo Horizonte: Editora Fórum, a.12, n. 46, abr./jun. 2014, p. 63-77.

_____. O Fomento como Instrumento de Intervenção Estatal na Ordem Econômica. In: **Revista de Direito Público da Economia**, v. 32, 2010, p . 57-71.

_____. Os serviços de interesse econômico geral e as recentes transformações dos serviços públicos. In: ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de; MARQUES NETO, Floriano de Azevedo; MIGUEL, Luiz Felipe Halich; SCHIRATO, Vitor Rhein (coord). **Direito Público em evolução: estudos em homenagem à Professora Odete Medauar**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2013, p. 531-547.

_____. Outorga Onerosa e Direito de Construir (Solo Criado). In: DALARRI, Adilson de Abreu; FERRAZ, Sérgio (coord.). **Estatuto da cidade: Comentários à Lei Federal nº 10.257/2001**. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 221-244.

_____. Planejamento. In: CARDOZO, José Eduardo Martins; QUEIROZ, João Eduardo Lopes; SANTOS, Márcia Walquíria Batista dos (coordenadores). **Direito Administrativo Econômico**. Atlas: São Paulo, 2011, p. 681-740.

_____. **Regulação Estatal e Interesses Públicos**. São Paulo: Malheiros, 2002.

MASSONETTO, Luís Fernando; BERCOVICI, Gilberto. Limites da Regulação: Esboço para uma Crítica Metodológica do "Novo Direito Público da Economia". **Revista de Direito Público da Economia**, v. 25, 2009, p. 137-147.

_____. Operações urbanas consorciadas: a nova regulação urbana em questão. **Revista da Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre**, n. 17, Porto Alegre, 2003, p.101-118.

_____. Pontos cegos da regulação urbanística: notas sobre uma articulação programática entre o Direito Econômico e o Direito Urbanístico. **Revista Fórum de Direito Financeiro e Econômico**. Belo Horizonte: Editora Fórum, ano 4, n. 6, set./fev. 2015 p. 141-154.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org.). **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.

MEDAUAR, Odete. **A processualidade no direito administrativo**. 2. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

_____. Caracteres do Direito Urbanístico. In: **Revista de Direitos Difusos**, São Paulo, v. 2, 2000.

_____. **Direito Administrativo Moderno**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

_____. Diretrizes Gerais. In: ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de; MEDAUAR,

Odete (coord.). **Estatuto da Cidade - Lei 10.257, de 10.07.2001**: Comentários. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, pp. 15-40.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 17 ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2013.

_____. **Estudos e Pareceres de Direito Público**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, v.XI, 1986.

_____. **Direito Administrativo Brasileiro**. 21. ed. São Paulo: Malheiros, 1996.

MELO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 20 ed.. São Paulo: Malheiros, 2006.

MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. **Curso de direito administrativo**: parte introdutória. Rio de Janeiro: Forense, 2009

_____. **Direito Regulatório**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

_____. **Introdução ao direito ecológico e ao direito urbanístico**. Rio de Janeiro: Forense, 1975.

MOREIRA, Vital. **Estudos de Regulação Pública**. Coimbra: Coimbra Editora. 2004.

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social. Coordenadoria do Observatório de Políticas Social. **Atlas socioassistencial da cidade de São Paulo – SMADS**, 2015.

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. **Regularização fundiária urbana de interesse social no direito brasileiro**. Dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2013.

NOLON, Sean; FERGUSON, Ona; FIELD, Pat. **Land in conflict**: managing and resolving land disputes. Cambridge, USA: Lincoln Institute of Land Policy, 2013.

NUSDEU, Fabio. **Curso de economia**. 6 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

OGUS, Anthony. **Regulation**: legal form and economic theory. Oxford: Hart Publishing, 2004.

OLBERTZ, Karlin. **Operação Urbana Consorciada**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2011.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. Disponível em <<https://nacoesunidas.org/plano-diretor-da-cidade-de-sao-paulo-vence-premio-de-agencia-da-onu/>>. Acesso em: 22/02/2017.

OTERO, Paulo. **Legalidade e Administração Pública**: o sentido da vinculação administrativa à juridicidade. Coimbra: Almedina, 2003.

PALMA, Juliana Bonacorsi de. **Atividade normativa da Administração Pública**. Estudo do processo administrativo. Tese de Doutorado. Faculdade de Direito. Universidade de São Paulo, 2014.

_____. **Atuação Administrativa Consensual**: Estudo dos acordos substitutivos no processo administrativo sancionador. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Direito. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

PASTERNAK, Suzana. Favelas e cortiços: vinte anos de pesquisa urbana no Brasil. In: **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, a. X, n. 2, 1996, p. 89-115.

_____. Loteamentos Irregulares no Município de São Paulo: uma avaliação espacial urbanística. In: **Planejamento e Políticas Públicas**, Brasília, n. 34, jan/jun 2010, p. 131-170.

_____; BOGUS, Lucia Maria Machado. Moradia e segregação na cidade de São Paulo. In: **Territórios**, Bogotá, 2004, p. 79-107.

PELAEZ, Leon Cortinas. Derechos humanos y urbanismo (De una axiología constitucional vulnerada). In: **Revista de Derecho Urbanístico**, Madrid, v. 27, n. 131, jan.-fev./1993.

PEREZ, Marcos Augusto. **A administração pública democrática**: institutos de participação popular na administração pública. 1. ed. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2004.

_____. A participação da sociedade na formulação, decisão e execução das políticas públicas. In: BUCCI, Maria Paula Dallari (org.). **Políticas Públicas**: reflexos sobre o conceito jurídico. São Paulo: Editora Saraiva, 2006, p. 163-191.

_____. **O risco no contrato de concessão de serviço público**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2006.

PÉRIGNON, Sylvain. **Le nouvel order urbanistique**: urbanisme, propriété, libertés. Paris: Defrénois, 2004.

PETERSON, George. **Unlocking land values to finance urban infrastructure**. Washington: The World Bank, 2009.

PINDYCK, Robert S.; RUBINFELD, Daniel L. **Microeconomia**, 6 ed., 2005

PINTO, Victor Carvalho. **Direito Urbanístico**: Plano Diretor e Direito de propriedade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

PIOVESAN, Flávia. **Temas de Direitos Humanos**. São Paulo: Max Limonad, 2003.

PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. **Curso de Direito Administrativo**. 18 ed. São Paulo: Editora Atlas, 2005.

PINTO, Victor Carvalho. **Direito Urbanístico**: Plano Diretor e Direito de Propriedade. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Cartilha relativa ao Plano Diretor de 2014**. Disponível em <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/01/Plano-DiretorEstrat%C3%A9gico-Lei-n%C2%BA-16.050-de-31-de-julho-de-2014-Estrat%C3%A9gias-ilustradas.pdf>>. Acesso em: 25/02/2017.

_____. **Quadros do PDE**. Disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE_lei_final_aprovada/QUADROS/PDF/PDE2013_SUBST2_Quadro_5_%20Fator_interesse_social_Fs.pdf>. Acesso em 25/02/2017.

REIS, José Carlos Vasconcelos dos. Os municípios no Estado federal brasileiro. In: **Revista de Direito Administrativo**, Rio de Janeiro, n. 228, abr./jun., 2002.

REISDORFER, Guilherme Fredherico Dias. **Direito urbanístico contratual**: dos atos negociais aos contratos de gestão urbana. 1. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2014.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**. São Paulo: Editora Saraiva, 1970.

ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a Lei**. 3. ed. São Paulo: FAPESP e Studio Nobel, 2003.

_____. (coord.) **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelos nos municípios e cidadãos: Lei n.10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, 2002.

_____. **Justiça suspende aplicação da concessão urbanística na área do projeto Nova Luz**. Disponível em <<https://raquelrolnik.wordpress.com/tag/concessao-urbanistica/>>. Acesso em: 03/03/2017.

SALOMÃO FILHO, Calixto. **Regulação da atividade econômica**: princípios e fundamentos jurídicos. 2 ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos; MONTANDON, Daniel Todtmann (org.). **Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade**: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles – IPPUR/UFRJ, 2011.

SARLET, Ingo Wolfgang. O Direito Fundamental à Moradia na Constituição: Algumas Anotações a Respeito de Seu Contexto, Conteúdo e Possível Eficácia. In: **Revista Brasileira de Direito Público**, Belo Horizonte, a. 1, n. 2, jul./set. 2003.

SAULE JUNIOR, Nelson. **A proteção jurídica da moradia nos assentamentos irregulares**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

_____. **Direito Urbanístico**: vias jurídicas das políticas urbanas. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2007.

_____. Leitura Jurídica Crítica dos Instrumentos Legais de Política Urbana na Área Central do Município de São Paulo. **Revista Magister de Direito Imobiliário, Registral,**

Urbanístico e Ambiental (Cessou em 2005. Cont. ISSN 2175-1994 Revista Magister de Direito Ambiental, v. 08, p. 05-34, 2006.

_____ ; KOETZ, Vanessa. **Los Caminos hacia el desarrollo de la función social de la propiedad en Brasil: entre avances y tensiones sociales**. Passerelle, v. 1, p. 89-95, 2014.

_____. O Direito à Cidade como Resposta à Exclusão Social e à Segregação Espacial. **Revista Magister de Direito Imobiliário, Registral, Urbanístico e Ambiental** (Cessou em 2005. Cont. ISSN 2175-1994 Revista Magister de Direito Ambiental, v. 20, p. 7-43, 2008.

SANCHS, Céline. **São Paulo: Políticas Públicas e Habitação Popular**. São Paulo: Edusp, 1999.

SANTORO, Paula; VANNUCHI, Luanda e BORRELLI, Júlia. **Operação Água Branca: impasses do primeiro leilão de CEPACs**. Disponível em <<https://observasp.wordpress.com/2015/08/12/operacao-agua-branca-impasses-do-primeiro-leilao-de-cepacs/>>. Acesso em: 03/03/2017.

SCHECHINGER, Carlos Morales. **Alguns peculiaridades del mercado de suelo urbano**. Texto preparado para o curso de educação a distância: Mercados de Solo em Cidades Latino Americanas, mar./2005.

SCHIRATO, Vitor Rhein. **A noção de serviço público em regime de competição**. Tese de Doutorado em Direito do Estado apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2011.

_____. A noção de serviço público nas parcerias público-privadas. In: **Revista de Direito Público da Economia RDPE**, Belo Horizonte, a. 5, n. 20, pp. 219-235, out./dez. 2007. Disponível em: <<http://www.bidforum.com.br/bid/PDI0006.aspx?pdiCntd=49825>>. Acesso em: 02 jul. 2012.

_____. **Livre Iniciativa nos Serviços Públicos**. 1. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2012.

_____. O manejo dos poderes fiscalizador e sancionador pela administração pública. **Revista de Direito Administrativo Contemporâneo**. v. 3. nov.-dez./2013.

SCHIRATO, Renato Nadalin Meireles. **Interação Público-Privada no Ambiente Urbano: uma análise dos instrumentos jurídicos**. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Direito. Universidade de São Paulo, 2015

SESIN, Domingo J. **Administración Pública**. Actividade Reglada, Discrecional y Técnica. Buenos Aires: Depalma, 1994.

SILVA, José Afonso da. **Aplicabilidade das normas constitucionais**. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

_____. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 20 ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2002.

_____. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 7 ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2012.

SILVA, Ricardo Toledo. A regulação e o controle público da infraestrutura e dos serviços urbanos no Brasil. In: DEÁK, Csaba e SCHIFFER, Sueli Ramos (org.). **O processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999. p. 260-312.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Brasiliense, 1979.

SMITH, Neil. **Gentrification and uneven development**. *Economic Geographic*, n. 58, 1982, p. 139-155.

SMOLKA, Martim O. Regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução. In: AFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio (orgs.). **A Lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo Horizonte: Del Rey; Cambridge: Lincon Institute of Land Policy, 2003, p. 87-117.

SOUZA, Celina. Regiões Metropolitâneas: trajetória e influência das escolhas institucionais. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (org.) **Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. Fundação Perseu Abramo /FASE /Observatório das Metrópolis, 2004, p.61-96.

SOUZA, Rodrigo Pagani. Em busca de uma administração pública de resultados. In: Marcos Augusto Perez; Rodrigo Pagani de Souza. (Org.). **Controle da administração pública**. 1ed. Belo Horizonte: Fórum, 2016, v. , p. 39-61.

SPINAZZOLA, Patrícia Cezário Silva. **Impactos da Regularização Fundiária no Espaço Urbano**. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

SUNDFELD, Carlos Ari. **Direito Administrativo Econômico**. São Paulo: Malheiros, 2013.

_____. **Direito Administrativo para Céticos**. 1 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2012.

_____. **Direito Administrativo Ordenador**. São Paulo: Editora Malheiros, 1997.

_____. Introdução às agências reguladoras. In: SUNDFELD, Carlos Ari. **Direito Administrativo Econômico** (coord.). São Paulo: Editora Malheiros, 2000, p. 18.

_____. O Direito Administrativo entre os clips e os negócios. In: ARAGÃO, Alexandre Santos de; MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. (Org.). **Direito Administrativo e seus novos paradigmas**. São Paulo: Fórum, 2008, p. 87-93.

_____. O Estatuto da Cidade e suas diretrizes gerais. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio. **Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001**. 1. Ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2ª edição, 2003, p. 45-60.

SWYNGEDOUW, Erik; MOULAERT, Frank; RODRIGUEZ, Arantxa. Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy. In: **A Radical Journal of Geography**, Antipode, July, 2002.

TATIAN, Peter. **Deware the Comeback of Rent Control**, The Atlantic Cities. Disponível em <http://www.citylab.com/housing/2013/01/beware-comeback-rent-control/4291/>. Acesso em: 10/05/2017, 2013.

TAVARES, José de Farias. Estatuto da Cidade e o sistema jurídico nacional. In: **Revista de Direito Constitucional e Internacional**, São Paulo, v. 14, n. 56, jul./set. 2006.

TOBA, Marcos Maurício. Dos instrumentos da política urbana: Estudo de impacto de Vizinhança. In: MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de. **Estatuto da Cidade**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004, p. 229.

TONKISS, Fran. **Space, the City and Social Theory: Social Relations and Urban Forms**. Cambridge. UK: POLITY PRESS, 2006, p. 95.

UN-HABITAT. Public-Private Partnership in housing and urban development. Nairóbi: UN-Habitat, 2011. Disponível em <http://unhabitat.org/book/public-private-partnership-in-housing-and-urban-development/>. Acesso em 10/05/2017.

VICHI, Bruno de Souza. **Política Urbana: Sentido jurídico, competências e responsabilidades**. Belo Horizonte: Fórum, 2007.

VILLAÇA, Flavio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos. (org.) **O Processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999, p. 169-241.

WAGNER JÚNIOR, Luiz Guilherme Costa (coord.). **Direito público: estudos em homenagem ao professor Adilson Abreu Dallari**. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

WARD, Peter M. Foro internacional sobre regularización y mercados de la tierra. In: SMOLKA, Martim O., MULLAHY, Laura (editores). **Perspectivas Urbanas: temas críticos en políticas de suelo en América Latina**, Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2007, pp. 98-105.