VACÂNCIA FORTIFICADA EROSIVA

Tomás Antonio Moreira
Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo | tomas_moreira@sc.usp.br

Sessão Temática 03: Estado, planejamento e políticas públicas

Resumo: Uma das características contemporâneas das cidades diz respeito à grande produção de vazios urbanos, imobiliários e fundiários, que sempre compuseram os processos de produção das cidades. Nas últimas duas décadas é eminente sua elevada produção, que ocorre também nos enclaves residenciais horizontais fortificados. Este trabalho tem como objetivo analisar a garantia da função social da propriedade em enclaves residenciais horizontais fortificados. O método empregado foi o de estudo de caso, com abordagem descritiva. Tende-se com uma das principais conclusões que a vacância fortificada em enclaves residenciais horizontais fortificados está ilesa de controle.

Palavras-chave: Comportamento Fundiário; Vacância Fundiária; Urbanização Vacante; Vacância Fortificada; Violência Fundiária.

EROSIVE FORTIFIED VACANCY

Abstract: *One of the contemporary characteristics of cities is the large production of urban, real estate and land vacancies, which have always been part of the production processes of cities. In the last two decades, their high production has been eminent, which also occurs in fortified horizontal residential enclaves. This work aims to analyze the guarantee of the social function of property in fortified horizontal residential enclaves. The method used was a case study, with a descriptive approach. One of the main conclusions is that fortified vacancy in fortified horizontal residential enclaves is unharmed by control.*

Keywords: *Land Behavior; Land Vacancy; Vacancy Urbanization; Fortified Vacancy; Land Violence.*

VACANCIA FORTIFICADA EROSIVA

Resumen: *Una de las características contemporáneas de las ciudades se refiere a la gran producción de vacíos urbanos, inmobiliarios y de suelo, que siempre han constituido los procesos de producción de las ciudades. En las últimas dos décadas ha sido evidente su elevada producción, que también se da en enclaves residenciales horizontales fortificados. Este trabajo tiene como objetivo analizar la garantía de la función social de la propiedad en enclaves residenciales horizontales fortificados. El método utilizado fue un estudio de caso, con enfoque descriptivo. Una de las principales conclusiones es que las desocupaciones fortificadas en enclaves residenciales horizontales fortificados no se ven afectadas por el control.*

Palabras clave: *Comportamiento del Suelo; Tierras Vacantes; Urbanización Vacante; Vacancia fortificada; Violencia del Suelo.*

INTRODUÇÃO

São muitas as realidades da vacância fundiárias e imobiliária que surpreendem e exigem múltiplos adjetivos. Quem não se deu conta das armadilhas da máquina estatal montada para defender os interesses dos proprietários, e que se sobrepõem ao direito de famílias que lutam por moradia digna? Há quem nunca se deu conta que há inúmeras áreas vazias que são apropriadas por quem já tem muita terra. Quem nunca se perguntou se o que está do outro lado do muro está realmente construído, ou está vazio. Os muros escondem a realidade, nos impendem de vê-la. Quem nunca teve conhecimento da luta dos movimentos de moradia pela destinação social de terrenos e imóveis vazios em muitas cidades, certamente não só as lutas de brasileiros? Quem não conheceu, na calada da noite, as ocupações em imóveis abandonados, como as ocorridas em cidades como São Paulo, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Fortaleza ou Salvador? Muitas vezes, essa é a única alternativa para estabelecer a família, mesmo que por um curto período.

É desolador caminhar pela cidade de Palmas ou Goiânia e visualizar as quadras com os terrenos totalmente vazios, bem como em muitas outras cidades. É triste ver a quantidade de imóveis vazios na área central de São Paulo, de Recife e de Porto Alegre e, ao mesmo tempo, uma quantidade de pessoas morando nas ruas, necessitando de um lugar para morar, com certeza como em muitas outras cidades. É um agravo caminhar pela cidade de Curitiba e presenciar os imóveis vazios protegidos contra possíveis ocupações, indubitavelmente como em muitas outras cidades. É um desrespeito caminhar por Santo André e São Bernardo do Campo e constatar que uma quantidade significativa de áreas antigamente industriais está vazia, bem como em muitas outras cidades. É ultrajante caminhar por Brasília, Salvador e Rio de Janeiro e sentir os ares de inúmeras áreas vazias, muitas delas de domínio público ou de grandes empresas privadas, seguramente como em muitas outras cidades. É deprimente presenciar as áreas vazias em São José dos Campos e ao mesmo tempo presenciar a violência aos que necessitam ocupá-las, certamente como em muitas outras cidades, como em Campinas, Sumaré, Maringá, Carapicuíba, Manaus e Natal. É uma afronta caminhar por diversas cidades brasileiras e constatar as áreas vazias de empreendimentos residenciais, certamente como em muitas outras cidades. É desmoralizante saber, por mais que muitas vezes seja difícil de ver, que ao caminhar por muitas das cidades brasileiras é possível existir inúmeros lotes vazios, muitas vezes de longa data, por traz de muros de enclaves residenciais horizontais fortificados.

É um despropósito caminhar por cidades em outros países, como a cidade de Paris e Porto, e presenciar inúmeras áreas de comércio vazias, muito provavelmente como em muitas outras cidades. É uma irracionalidade presenciar na cidade Bruxelas os diversos imóveis vazios, num processo de "fachadismo", certamente como em muitas outras cidades. É uma desfeita constatar que cidades como Miami, Londres ou Boston ocorrem construções de imóveis que ficaram vazios ou são construídos com a destinação de ficarem vazios, decerto como em muitas outras cidades. Ao mesmo tempo, é assustador caminhar pelas áreas vazias das áreas

centrais ou de fronteira de Ciudad Juarez e Mexicali, que são obrigadas a ficarem vazias em função das ações do narcotráfico, similarmente a muitas outras cidades. É impressionante ao caminhar pela cidade de Santiago do Chile, Bogotá ou Buenos Aires e presenciar que as pessoas trocam de calçada ou de percurso quando se verifica a presença de terrenos ou imóveis vazios, uma sensação de garantia de segurança, prática corrente também em muitas outras cidades. É uma aberração presenciar as áreas vazias da cidade de Karachi e Mumbai destinadas aos lixos, certamente como em muitas outras cidades. É uma aberração presenciar as áreas vazias da cidade de Lagos e, ao mesmo tempo, ver as pessoas amarrotadas, vivendo em péssimas condições de vida, sim, como em muitas outras cidades.

São muitos os desafios para reverter tal situação. Este trabalho tem como objetivo analisar se houve o desafio de fazer valer a aplicação da função social da propriedade, para os lotes vazios em enclaves residenciais horizontais fortificados. O método empregado foi o de estudo de caso, com abordagem descritiva.

O trabalho apresenta inicialmente os comportamentos fundiários que moldam a sociedade, por meio de processos de expulsões e remoções, de extração fundiária do coletivo para o privado, de execuções hipotecárias e dívidas ou falência, de superindenizações por desapropriação, de proteção fundiária máxima. São destacados os comportamentos dominantes que ocorrem por meio de uma violência bruta e outra silenciosa, sistêmica. Posteriormente, pauta-se a função social da propriedade para questionar à vacância fortificada. Na sequência aborda-se a função social da propriedade em enclaves residenciais horizontais fortificados. Na última parte deste capítulo, busca-se ampliar as reflexões sobre os estudos de vacância urbana, cada vez mais erosiva, promovida pelos comportamentos fundiários dominantes.

COMPORTAMENTO FUNDIÁRIO: A VIOLÊNCIA BRUTA E A VIOLÊNCIA SILENCIOSA

O comportamento fundiário resulta da violência bruta e da violência silenciosa e sistêmica (Zizek, 2007). A violência bruta para o controle da propriedade fundiária tem sido a regra há séculos em todo o mundo.

Rolnik (2015), em a "Guerras dos Lugares", destacou processos de remoções forçadas em diversas localidades do mundo como uma prática recorrente de desrespeito ao direito à moradia em prol da promoção do mercado imobiliário e do crédito habitacional. São tristes os diferentes relatos. Os números de despejos e, muitas vezes, de demolições de conjuntos habitacionais sociais são impressionantes. Segundo a autora uma prática hegemônica de política pública (Rolnik, 2015; 13). Fix (2001), em "Parceiros da Exclusão", descreveu os conflitos durante o processo de remoção de favelas do córrego Água Espraiada, em São Paulo, e da expulsão dos moradores para um local extremamente distante de onde moravam, tudo em prol do mercado imobiliário. Neste processo, a política pública contribui para a formação de novas ocupações clandestinas, uma vez que grande parte dos moradores passou a morar

na região dos mananciais do município de São Paulo, (Fix, 2001). Maricato (1996), em "Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência", ressalta que a violência urbana, engendrada nos processos de injustiça social, destruição ambiental e falta de política urbana é parte de um processo que tem no funcionamento do mercado imobiliário segregador um expediente central de exclusão. Há inúmeros outros estudos brasileiros que descrevem e interpretam o processo espoliativo urbano sustentado por expulsões de população de baixa renda, como ocorrido no Centro Histórico de Salvador, moldado por uma política de revitalização urbana (Marinho, 2022), em Florianópolis (Cavanus, 2021), bem como no Rio de Janeiro, durante os preparativos para a Copa do Mundo e as Olimpíadas do Rio de Janeiro, em 2014 e 2016, respectivamente, que ocorreram muitas vezes por meio de expulsão violenta.

Harvey (2011), em o "Capitalismo contra o Direito à Cidade: neoliberalismo, urbanização, resistências", descreveu as práticas de remoções ocorridas no século XIX e XX. Há uma lógica recorrente de remoções e expulsões. Harvey argumentou a repetição desta prática, em prol do mercado imobiliário e em função dos excedentes de capital. A primeira violência ocorreu entre os de 1853-1867, em Paris; a segunda ocorreu em 1942 na cidade de Nova York, Estados Unidos. Na França, Haussmann, em favor de um processo de melhoria de infraestrutura urbana da cidade de Paris e de construção de habitações para as classes sociais mais abastadas, promoveu uma grande quantidade de remoções. Harvey apresentou que Haussmann tinha total conhecimento que por meio das transformações da capital francesa seria possível resolver o problema dos excedentes de capital (Harvey, 2011). As remoções ocorreram em prol do mercado, por meio da criação de instituições financeiras e instrumentos de créditos. Nos Estados Unidos, Moses promoveu uma grande quantidade de remoções em favor de um processo de melhoria de infraestrutura urbana de Nova York, bem como de toda a região metropolitana. O autor "desfavelizou" a cidade sem levar em conta a vida das pessoas afetadas por seus projetos. Harvey também apresentou que, como Haussmann, Moses contribuiu para resolver o problema da absorção dos excedentes de capital. Hall (1988) contribuiu para a compreensão de remoções nos Estados Unidos, nos períodos subsequentes a Moses. Hall apresentou que Lee (Carley, 2008), prefeito da cidade de 1954 a 1970, realizou na cidade de New Haven, próxima a Nova York, o mesmo modelo de renovação urbana em prol do mercado imobiliário ao expulsar a população moradora de cortiços na área central, na região sudoeste da cidade (Carley, 2008, p. 22). Hall destaca ainda que o mesmo procedimento de remoção de inúmeras famílias de baixa renda, em áreas de interesse do mercado imobiliário, foi adotado em Pittsburgh nos anos de 1943, e em San Francisco, nos anos de 1944. Assim como Harvey, Hall destacou que essa ação foi engendrada com a ajuda dos fundos rodoviários federais (Hall, 1998, p. 271) e, com o tempo, substituídos por quotas fixas do Tesouro para a urbanização comunitária (Hall, 1998, p. 272). Nestes processos de remoções nas cidades norte-americanas é impressionante tomar conhecimento que grande parte das áreas ficou vazia por mais de dez anos, (Hall, 1988, p. 273).

O modelo de urbanização de Paris e de Nova York nestes períodos transformam substancialmente os modos de vida, tornando-se referências para diversas realidades urbanas. O modelo de "cidade luz", "ville lumière" para Paris, empregada para definir um novo paradigma de urbanização é reproduzida até os dias de hoje: Paris: cidade luz, Nova York, cidade luz, New Haven: cidade luz; Pittsburgh, cidade luz; San Francisco: cidade luz; Barcelona: cidade luz; Sidney: cidade luz; Buenos Aires: cidade luz; São Paulo: cidade luz, Rio de Janeiro: cidade luz; e tantas outras cidades luz. Todas elas com um só preceito: o mercado imobiliário, o mercado de expulsões (Sassen, 2016; Moreira, 2019). "Ville lumière" pode ser compreendida como uma explosão de expulsões, explosão de violência, que Maricato (1996) aponta como a nova (des)ordem internacional ou (des)ajuste global, que existe até os dias de hoje.

Harvey (2010) demonstrou que as expulsões de grupos populacionais frágeis socialmente e economicamente caracterizam a acumulação por despossessão, que se encontravam no centro dos processos urbanos capitalistas. Kowarick (2002 e 2009), frente à esta espoliação por despossessão, exibiu a vulnerabilidade socioeconômica dos grupos populacionais mais desfavorecidos que existem no Brasil há décadas. Carlos (2013) contribuiu para a discussão ao se aprofundar sobre a reprodução do espaço sob a forma do capitalismo financeiro. Dardot e Laval (2017), ao se debruçarem sobre a despossessão como modo de acumulação do estágio atual do capitalismo financeiro, apresentaram-na como um dos componentes do neoliberalismo.

Existe, portanto, um comportamento fundiário capitalista massacrante e recorrente investidos por agentes do mercado e por agentes de instituições públicas, onde os processos de despejo têm sido aplicados por meio de violência, com armas e mortes, agressões, espancamento, por meio de muita humilhação, fomentando o risco de vida e a desintegração social.

A violência silenciosa, sistêmica, é um outro efeito do comportamento fundiário recorrente. A invasão e proteção da propriedade por particulares de renda econômica alta é bastante empregada e, muitas vezes, desapercebidas, mas também muito dolorida, muito violenta. Não são necessárias armas de fogo. Ela é silenciosa por ser velada e insidiosa, sorrateira e normalizada.

O comportamento fundiário silencioso, sistêmico, tem ocorrido por diversas frentes, por meio de extração fundiária do coletivo ao privado, por fraudes nos registros fundiários, bem como por superindenizações fundiárias. Moreira (2008) mostrou a existência de incorporações ilegais de terra por agentes de alta renda, pois a ilegalidade da terra não diz respeito apenas as classes mais pobres (Maricato, 2015; Moreira, Berberian e Ribeiro, 2014). Áreas públicas, de uso coletivo, foram anexadas para ampliação de clubes de futebol e clubes de lazer, sem a existência de concessão de uso por parte do município. São inúmeros os casos de extração fundiária do coletivo ao privado, onde áreas de destinação social perdem sua função. É uma prática de comportamento velada, pois poucos sabem destes processos, que representam

enormes ganhos aos agentes privados, que vai de novas ofertas de espaços aos seus sócios ou usuários e do não pagamento de IPTU da área anexada, representando um controle da estrutura fundiária. Na mesma compreensão de comportamento, Costa Neto (2006) aportou, a partir de processos de desapropriação pelo agente público, a existência de superposição de registros imobiliários sobre terras públicas que geraram a superposição de indenização por desapropriação de uma mesma área. Destaca-se a indisciplina da documentação e do registro fundiário como prática deste comportamento fundiário, que envolve vários agentes. É revelador como agentes do mercado imobiliário se apropriaram de grandes valias por meio da indenização por desapropriação superpostas de uma mesma área. Moreira (2001) corrobora a discussão ao se debruçar sobre as indenizações por desapropriação, apresentando que as superindenizações nos processos de desapropriações de terra foram consideradas o melhor investimento do mercado. O comportamento fundiário para a manutenção das superindenizações é resultado de uma conjunção de agentes. O longo tempo o valor de desapropriação acaba incluindo os juros moratórios e compensatórios, transformando valores em super valores de indenização. Há uma máfia de procedimentos fundiários. Lucrar com a extração do coletivo para o privado e com a acumulação por desapropriação é outra face do florescente capitalismo imobiliário (Harvey, 2015).

O comportamento fundiário também pode ser compreendido por meio da estratégia de garantia da manutenção da valorização da propriedade, da não ocupação por terceiros, bem como da não cobrança de imposto predial e territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo. Comportamento esse que se dá sobretudo de forma silenciosa. Tais exemplos dizem respeito às estratégias de implantação, de garantia econômica e de proteção dos terrenos nos enclaves residenciais horizontais fortificados (Moreira, 2024).

Os enclaves residenciais horizontais fortificados foram considerados ilegais, segundo a legislação brasileira, Lei federal 6.766/79, até serem oficialmente regularizados por meio da Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), possibilidade esta instituída a partir de 2017, com a Lei 13.465/17 de Regularização Fundiária. Até esta data, os enclaves residenciais horizontais fortificados eram todos irregulares, perante a Lei 6.755, como qualquer ocupação de baixa renda em áreas consideradas irregulares para ocupação do solo (Leonelli, 2013). Entretanto, mesmo irregulares, perante a lei federal (Caldeira, 2000), os enclaves residenciais horizontais fortificados foram aprovados, ao longo dos anos, por decretos especiais municipais, que mesmo assim contrariavam a legislação federal. Foram inúmeros os decretos e leis específicas aprovadas nos municípios brasileiros para permitir a implantação de enclaves residenciais horizontais fortificados, irregulares frente da lei federal 6766/79. Há um claro incentivo para a produção ilegal frente à norma federal. Há uma dupla regulação permitida pelos municípios e proibida pela lei federal, (Leonelli, 2017). A lei de regularização fundiária de 2017 atendeu aos interesses especulativos do mercado de terras, uma vez que favoreceu fortemente a regularização fundiárias de moradores de alta renda, mais do que a regularização fundiária de moradores de baixa renda, (Moreira e Leonelli, 2018, 2021; Alfonsin, Lopes, Pereira e Rocha, 2021). Com as leis municipais garantindo a aprovação

dos enclaves houve um aumento considerável de empreendimentos em diversos municípios. Com relação à avalanche de aprovações municipais que beneficiam a aprovação dos enclaves residenciais horizontais fortificados, Leonelli, Medeiros e Marinho (2019) demonstram, em nível nacional, que as cidades brasileiras apresentaram um cardápio legislativo que favoreceu qualquer modelo de empreendimento proposto pelo mercado imobiliário. Foram criadas derivações legais, sob várias nomenclaturas, com o objetivo de permitir a aprovação e implantação.

Independentemente das possibilidades de aprovação, o mercado imobiliário reivindicou durante muito tempo a regulação legal deste tipo de enclave (Castanheiro e Oliveira, 2018), de modo que atuaram intensivamente na elaboração da lei de Regularização Fundiária para garantia de estruturas legais que permitissem a regularização e aprovação deste tipo de empreendimento.

O regimento jurídico implantado por meio da Lei 13.465/17 representa uma das facetas da subversão do regimento antigo, empreendidas por agentes privados, de forma legal, para garantia de seus interesses. A partir de Levitsky e Ziblatt (2018), compreende-se que os agentes do mercado contrários às regras usam as instituições legais a seu favor para destruir, de maneira sutil, a própria regra. Desta forma, o regimento jurídico foi alterado de maneira violenta, mesmo que silenciosa. É violenta, pois foi empreendida pelo poder que os agentes do mercado imobiliário possuem sobre as estruturas jurídicas e institucionais, mas também é violenta, pois se apropriou dos mecanismos jurídicos conquistados de uma luta histórica pelo direito à moradia, da garantia de regularização fundiária para as classes de baixa renda. Uma estratégia fugaz para não dizer de coerção. Para lograrem aprovar a atualização fundiária de interesse social, (Reurb-S) teria que aceitar a aprovação da Reurb-E. Foi por meio do poder e da coerção que imperou a legalização da regularização dos EnReHorts e a aprovação de novos. Imperou-se a legalização oficial das irregularidades destes enclaves.

O regimento jurídico implantado por meio da Lei 13.465/17 também é violento, pois foi construído e aprovado na contramão do que se consolidou como política urbana brasileira, desde os primeiros dos anos 2000 (Maricato, 2001; Maia e Leonelli, 2017; Castanheiro e Oliveira, 2018). Esse regimento é ainda violento, pois corresponde também aos interesses do setor imobiliário mundial de transformar a terra urbana em ativo financeiro, (Rolnik, 2015; Fix e Paulani, 2019; Alfonsin, Lopes, Pereira e Rocha, 2021).

O tempo presente elucida as práticas recorrentes do comportamento fundiário dominante (Moreira, 2024). Não foi por acaso que, a partir dos anos 2020, em pleno momento da pandemia da Covid-19, a produção imobiliária foi extremamente elevada no Brasil, (Rufino, 2020; ARAÚJO, 2021; ABRAINC, 2020a, 2020b, 2020c), não apenas na construção de edifícios residenciais, mas também na implantação de enclaves residenciais horizontais fortificados (Moreira, 2024). Não é por acaso também que em diversos momentos da pandemia da Covid-19, governos municipais, poder judiciário e proprietários imobiliários realizaram ações de despejo para desabrigar famílias por todo o Brasil (Barbosa, 2007 e 2014). Essas ações

buscaram sempre garantir os direitos fundiários de proprietários de terras. Por meio destas ações foram removidos muitos sem teto, sem-terra e locatários de suas moradias, muitas vezes, com força policial, com violência por despossessão (Dardot e Laval, 2017), mais uma vez.

COMPORTAMENTO FUNDIÁRIO: UM SISTEMA DE ENCLAVES RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FOTIFICADOS

Ao longo dos últimos 50 anos ocorreu uma produção crescente de enclaves residenciais horizontais fortificados no Brasil, como em diversos países (Paquot, 2009; Secchi, 2013), cada qual com características próprias, a depender da realidade social, cultural, econômica e política. Estes enclaves tornaram-se uma das principais formas de produção de espaços habitacionais para população de alta e média renda, fortalecendo os processos de guetização e segregação social espacial.

O termo enclave residencial horizontal fortificado, adotado neste trabalho, é definido a partir das reflexões de Marcuse (1997) e Caldeira (1996, 1997 e 2000). Marcuse, ao se debruçar sobre as mudanças urbanas ocorridas, depois dos anos de 1970 na realidade estado-unidense, identificou a existência de uma combinação estreita de processos, os antigos, de formação dos guetos excluídos e subúrbios, bem como os novos, de formação de enclaves fortificados. Para o autor, este último é compreendido enquanto "uma área espacialmente concentrada em que membros de um determinado grupo populacional, autodefinido, religioso ou não, se congregam como meio de potencializar seu desenvolvimento econômico, social, político e/ou cultural" (Marcuse, 1997 p. 4). Caldeira, por sua vez, ao focar suas reflexões sobre a realidade brasileira, designa os diferentes tipos de enclaves fortificados enquanto espaços privatizados fechados e monitorados para trabalho, consumo, lazer e residência. Por meio de seu estudo, a autora buscou analisar as transformações da segregação social na cidade, demonstrando que as mudanças espaciais e sociais alteram radicalmente a vida pública e o espaço público.

Os processos de guetizações por meio do estabelecimento de enclaves residenciais não são novos. Eles foram identificados na formação de subúrbios excluídos, durante a Idade Média na Inglaterra (Marcuse, 1997); na formação de bairros privados e fechados, durante os séculos XVIII e XIX na Inglaterra (Rasmussen, 1982; Capron, 2006; Paquot, 2009; Parcu, 2013); na formação de espaços fechados (ruas, passagens e enclaves residenciais) na França, em especial na cidade de Paris no início do século XIX (Golovtchenko e Souchet, 2005; Le Goix, 2006); na formação de empreendimentos residenciais na formação dos 'gated communities', no início do século XX nos Estados Unidos , a partir das exemplos de Los Angeles (Duany, Plater-Zyberk e Speck 2000; Le Goix, 2001, 2002 e 2003; Paquot, 2009), bem como na formação de 'urbanizaciones' cerradas no início do século XX, em países latino-americanos, como Argentina, Mexico e Venezuela (Janoschka, 2002; Spósito e Góes, 2013), ou seja, são processos múltiplos. Ascher (1995) ressalta que, além de não serem novos, eles sempre

aparecem sobre outras roupagens, há outros modelos, como os de auto enclausuramento ou autossegregação.

A guetização e a segregação (Caldeira, 2000; Dunker, 2015), oriunda de enclaves residenciais horizontais fortificados corresponde a uma das características das transformações urbanas. Conjuntamente com o aumento deste novo processo urbano, de enclaves, fortalecendo a guetização, acompanhou-se um outro tipo de processo: o de mudanças na produção da vacância fundiária, mais fortemente resultante de dinâmicas urbanas de desindustrialização, de expansão urbana ou de desocupação ou subutilização de espaços urbanos, mencionadas no capítulo anterior. No início do século XXI, é identificado, no Estado de São Paulo, um elevado aumento de vacância fundiária nos enclaves residenciais horizontais fortificados (Moreira, 2024), contribuindo com as transformações da produção da vacância urbana. A vacância fundiária sempre esteve presente nos enclaves residenciais horizontais fortificados (Vidal-Koppmann, 2002), mas muito mais relacionada aos índices de crescimento ou decrescimento populacional e, portanto, de demanda (Reis, 2000).

Durante os últimos 50 anos diversas terminologias foram empregadas para designar o enclave residencial horizontal fortificado. O termo 'condomínio fechado' é o que tem sido o mais utilizado no Brasil para definir este modelo de empreendimento. Além deste termo, são empregados também: 'condomínio residencial fechado', 'loteamento fechado', 'loteamento urbanístico', 'espaços residenciais fechados' (Spósito e Góes, 2013), 'empreendimento residencial fechado' e 'enclave residencial fechado' (Caldeira, 1997 e 2000). O termo 'condomínio' se tornou o mais comum, até os dias de hoje, na fala da população e de empreendedores imobiliários e moradores desses empreendimentos. Esse termo é fortemente utilizado em publicidades pelo caráter de representação do 'ideal de vida' para a população de um país extremamente desigual, onde a segurança e a privatização tornaram-se elementos básicos de venda e consumo, (Baldam, 2019).

Há uma vasta discussão acadêmica sobre a problemática dos enclaves residenciais horizontais fortificados, no Brasil, compreendido como uma categoria de enclave fortificado, definido por Caldeira (1997 e 2000). Diversos autores discutem sobre os efeitos dessa tipologia no processo de expansão urbana fragmentada (Spósito, 2002; Reis, 2006; Silva, 2008; Barroso, 2010; Spósito e Góes, 2013). Leonelli (2013), Tomanik (2017) e Loureiro (2019) abordam a mesma temática do ponto de vista legislativo e da sua desregulamentação. Freitas (2008) e Otero (2016, 2017a e 2017b) debatem sobre essa tipologia de enclave a partir dos interesses do mercado imobiliário. Caldeira (2000) aborda a ordem privada protagonizada pelos enclaves residenciais. Spósito e Góes (2013) se debruçaram sobre a insegurança e a fragmentação socioespacial. Soares (2002), Goulart e Bento (2011), Yoshioka (2019) pautam a questão dos efeitos da segregação a partir da composição urbana e da distribuição locacional dos enclaves.

O sistema de enclaves residenciais horizontais fortificados é fruto de elevada produção por agentes imobiliários em diferentes territórios, que se estruturaram em escalas municipais,

metropolitana e regional, bem como metropolitana, com apoio dos poderes municipais, no que diz respeito ao favorecimento da implantação dos enclaves ao longo de um largo período. O processo de implantação dos enclaves residenciais horizontais fortificados, nos últimos 50 anos, necessita ser compreendido em diversas fases, período de 1970-1990, de 1991-2000, de 2001-2020.

A primeira fase corresponde ao período em que os enclaves estavam muito mais atrelados à oferta de uma melhor qualidade de vida e foram estabelecidos, preferencialmente, próximos aos grandes centros urbanos, atrelados às facilidades de mobilidade intrametropolitana e intermunicípios (Ascher, 1995). Inúmeros exemplos, neste período, foram implantados como locais de segunda residência.

A segunda fase diz respeito ao período em que os enclaves residenciais horizontais fortificados ficaram mais interligados às crescentes necessidades, real ou produzida, de segurança e de produto da segregação socio territorial (Capron, 2006). Foram intensas as publicidades de venda vinculadas à garantia de maior segurança (Caldeira, 2000). Inúmeros trabalhos foram desenvolvidos na busca de investigar as especificidades dos enclaves residenciais horizontais fortificados em diferentes cidades brasileiras.

A terceira fase, acrescida das características e acompanhando o processo de financeirização da produção do espaço e das implantações dos fundos imobiliários, corresponde ao período de elevado crescimento deste tipo de enclave em diferentes localidades nacionais, como o caso do interior do Estado de São Paulo, que se apresenta, ao longo da última década (Moreira, 2024), fortalecido pela produção elevada e cumulativa de vacância fundiária (Newman, Bowman, Lee e Kim, 2016), avalizando, entre outros e de sobremaneira, a garantia de baixa ou nula intervenção dos órgãos públicos, a proteção dos valores fundiários (Bible e Hsieh, 2001; Le Goix, 2005) ou o controle da redução dos valores fundiários (Capron, 2006). Segundo Sobarzo Miño (2002), as grandes vendas de lotes dos enclaves residenciais horizontais fortificados ocorrem, preferencialmente, nos primeiros três anos depois dos lançamentos. Grande parte dos terrenos vendidos, após o lançamento, tem como objetivo a especulação fundiária, uma vez que os lotes são vendidos ao menos duas vezes, bem como muitos dos lotes são vendidos para um mesmo comprador.

Esta produção elevada e cumulativa da vacância fundiária fortificada nos enclaves residenciais horizontais fortificados (Moreira, 2024) tem sido desconsiderada das principais análises e não tem sido incorporada aos procedimentos de controle e gestão do uso do solo urbano, por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos, por exemplo, bem como nas discussões sobre a função social da propriedade.

COMPORTAMENTO FUNDIÁRIO: A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Em face da discussão em torno do comportamento fundiário, há que refletir sobre o ponto crucial que permeia toda a questão fundiária: a função social da propriedade, sobretudo considerando que alta concentração da propriedade da terra sempre foi um fator em torno do qual evoluiu a questão fundiária no país e que atravessou todos os períodos da história.

A terra foi e tem sido sempre objeto de luta e de poder. Diferentes autores, como José de Souza Martins (1994 e 1998), Raymundo Faoro (2021) Roberto Smith (1990); Murilo Marx (1991), Maria de Nazareth Baudel Wanderley (1974), Ermínia Maricato (1996 e 2008), Lígia Osório Silva (2008), Rogério Gesta Leal (1998), James Holston (2013) e João Sete Whitaker Ferreira (2005); Gislene Pereira (2021) procuram compreender a história da terra no Brasil, suas consequências para o desenvolvimento do país e a função social da propriedade e da cidade. O significado histórico ultrapassa em muito o horizonte deste trabalho e não é a intenção abarcar nem discutir ou contemplar os fascinantes estudos já realizados a respeito.

Martins (1994) foi muito enfático ao compreender que o comportamento fundiário, que impacta o delineamento da sociedade brasileira, é oriundo do poder do atraso. Para tanto, o autor estrutura suas argumentações a partir da análise da dimensão política da propriedade fundiária, especificamente da terra rural, e da atuação dos que se envolvem na luta pela terra. Maricato (1996 e 2008), Ferreira (2005) e Pereira (2021) enfatizam o papel da Lei de Terras de 1850 ao representar a implantação da propriedade privada do solo no Brasil e conceber consecutivamente um conjunto de legislações que garantissem a proteção da propriedade enquanto mercadoria.

Leal (1998) salienta a importância da discussão sobre a função social da propriedade urbana e da cidade, a qual deve ser feita em meio à inexistência de reformas estruturais e de conjunto, tão necessárias e ausentes ao mesmo tempo.

O ano de 1988 é certamente uma marca histórica nos estudos sobre a função social da propriedade no Brasil, com a aprovação da Constituição Federal de 1988. A partir deste momento, a função social de propriedade adquire uma nova concepção: o interesse individual sobre a propriedade deve ficar subordinado ao interesse coletivo, ou seja, ao bem comum de todos os cidadãos. Pensar a função social da propriedade significa compreender a limitação ao direito absoluto de propriedade (Di Sarno, 2001; Somekh, 2001). É a Constituição Federal Brasileira que traz em seu bojo esta nova concepção, menos restritiva e fundada no princípio do valor social público e não mais no valor social privado (Maricato, 1996). A Constituição Federal de 1988 definiu limites para o direito de propriedade em benefício da coletividade, procurando garantir o direito de propriedade desde que atendesse a função social. Esta nova concepção não deveria mais ser regulamentada como uma série de normas jurídicas conservadoras, que visassem manter o status quo dominante, concentrador de riqueza e poder até então vigente no país.

Na compreensão sobre a função social da propriedade (Pereira, 2021), há que salientar que a sua base jurídica, até 1988, estava dada pelo Código Civil Brasileiro de 1916, que considerava o direito de propriedade como absoluto. Isto é, o proprietário poderia usar a terra como bem lhe coubesse (Holston, 2013). Esse entendimento do direito de propriedade foi o que regulou a propriedade urbana e toda a legislação urbana do país durante muito tempo, quando o país cada vez mais urbano ainda se via moldado por códigos antigos. Há divergências sobre este tema no que aborda o direito jurídico que regulamenta a lei, como apresenta o José Alfonso da Silva (2000). Segundo ele, existe uma corrente de estudos que acredita que a propriedade da terra é direito civil subjetivo, e outros que acreditam que seja direito público subjetivo, (Silva, 1996). A principal diferença entre estes seria na percepção da função social da propriedade e como ela deve ser regida juridicamente no país. Para ele, a inserção do princípio da função social deveria ser prevista unicamente como instituição do direito econômico, o qual contempla uma visão mais ampla e complexa sobre o direito da propriedade e que se sobrepõe às anteriores.

É evidente que depois de prevalecer durante anos o preceito da propriedade privada no país que sua mudança seja questionada. A propriedade, na sua abordagem privada, coletiva e pública, figura na formação da cultura jurídica como um dos institutos mais protegidos de toda a produção normativa do Direito (Leal, 1998, p. 153). Foram anos de Imperialismo, República, Estado Novo e Ditadura Militar que favoreceram a propriedade privada e os grandes latifúndios. Nem mesmo os governos, após a Constituição de 1988, chegaram, na prática, a mostrar sinais de mudanças para este quadro.

Resultado evidente são os movimentos organizados dos sem-terra no Brasil, na luta pela terra rural e apoio ao financiamento para o desenvolvimento agrícola, os quais têm tido uma grande repercussão na mídia brasileira e internacional pelas dificuldades de conquista e mudança do quadro fundiário brasileiro.

O direito privado, portanto, não pode extrapolar o interesse público, uma vez que há restrições à propriedade privada. As inovações na Constituição Federal de 1988 fortalecem a política urbana, que aparece definida nos artigos 182 e 183. O primeiro regulamenta que "a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, tem por objetivo ordenar a pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e garantir o bem-estar de seus habitantes," (Brasil, 1999, p. 113). O segundo estabelece que "aquele que possuir sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural," (Brasil, 1999, p. 113). Este artigo possibilita a regularização de extensas áreas ocupadas por favelas ou loteamento clandestino. Fator que contribui para alterar a paisagem brasileira, onde a formação de moradias irregulares e ilegais é praticamente uma regra. Contudo, apesar das conquistas, esse quadro pouco se alterou.

Apesar de constar na Lei Federal 10.257/01, os instrumentos urbanísticos só teriam validade se regulamentados pelos municípios. Para tanto se fazia necessária a aprovação do Estatuto da Cidade, que regulamentaria os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, relativo à Política Urbana. Somente após esta regulamentação que os municípios puderam se incumbir de aplicá-los, a partir de aprovação de Planos Diretores Municipais. Um dos intuitos fundamentais foi e continua sendo o de identificar quais propriedades urbanas estão cumprindo ou não com o princípio constitucional da função social da propriedade, e principalmente, definir, por meio do desenvolvimento de uma política urbana, quais são as medidas e instrumentos aplicáveis para o efetivo cumprimento das funções sociais da propriedade privada bem como da cidade (Moreira, 2001; Maricato, 2008).

A pauta da função social da propriedade foi bastante questionada por agentes do mercado imobiliário não apenas após a aprovação do Estatuto da Cidade, como também na sua formação, antes mesmo da aprovação da Constituição Federal de 1988 (Rolnik, 1994; Bonduki, 1995; Bueno e Cymbalista, 2007). Este fato está exposto no projeto de lei 775, de 1983, do poder executivo, que buscava instituir mecanismos jurídicos para o combate à especulação imobiliária, que não vingou. Entretanto, ele foi objeto de intenso debate, difundindo a ideia da figura do parcelamento, edificação ou subutilização compulsórios de terrenos vagos, que foi consagrada pela Constituição Federal de 1988. Após a aprovação da Constituição Federal, foi proposto o projeto de lei 2.191, de 1989, do Deputado Raul Ferraz, que instituiu, nos termos dos artigos 182 e 183, a política de desenvolvimento e de expansão urbana, suas diretrizes gerais, seus objetivos e instrumentos básicos. Em 1989, após promulgação da nova Constituição Federal, oito projetos foram apresentados na Câmara dos Deputados, instituindo a política de desenvolvimento urbano, sendo sete apensados ao Projeto do Deputado Raul Ferraz. Projetos estes que buscaram diluir os efeitos da função social da propriedade e da cidade. Não foi por acaso que o Estatuto da Cidade, lei 5788/90, aprovado inicialmente em 1990, tramitou na Câmara dos Deputados durante dez anos e foi aprovado apenas no ano de 2001, em forma de substitutivo. Durante todo este período, a discussão desta lei foi marcada por resistência e incompreensão a despeito da necessidade de dotar o país de uma legislação sistemática. Negociações quanto ao conteúdo da lei e o adiamento de sua aprovação foram marcas constantes para a sanção do Estatuto da Cidade. As disputas ocorridas até a aprovação do Estatuto da Cidade anunciavam, de certa forma, os enfrentamentos que ainda viriam acontecer.

Acreditava-se que o Estatuto da Cidade permitiria ao poder público reduzir o abismo das desigualdades sociais enfrentadas em cada localidade, o que de fato não ocorreu. O combate à ociosidade da terra urbana e à especulação imobiliária poderiam proporcionar uma melhoria das condições de vida daqueles que vivem nas cidades. Para Mauro Miranda, o Estatuto funcionaria como uma espécie de lei de responsabilidade social (Miranda, 2001), proporcionando os recursos operacionais e as diretrizes de desenvolvimento urbano que os dirigentes municipais precisam para enfrentar o desafio de organizar as cidades, recolocando no cerne da questão da terra no Brasil a função social da propriedade.

O fardo da demora pela aprovação do Estatuto da Cidade foi grande. Isto porque durante treze anos pouco pode ser feito para validar as diretrizes constitucionais e alterar o quadro urbano brasileiro. Ao contrário durante esse período, os problemas urbanos se agravaram, aprofundando ainda mais a desigualdade social (Ribeiro e Azevedo, 1996; Bonduki, 2000). Treze anos para a aprovação do Estatuto da Cidade, 13 anos de ampliação das desigualdades sociais e territoriais, 13 anos de formação de ocupações irregulares, 13 anos de constatação do forte crescimento de enclaves residenciais horizontas fortificados. Alguns municípios brasileiros chegaram a incorporar as regulamentações da Constituição, mas poucos tiveram êxito. Isto porque, muitas vezes, as ações municipais eram inviabilizadas pelo poder judiciário. Este argumentava a não existência de lei nacional que definisse a obrigatoriedade do comprimento das regulamentações da Constituição em nível municipal. Somente com o Estatuto da Cidade, as regulamentações municipais teriam validade.

O Estatuto da Cidade não correspondeu precisamente ao projeto inicial de lei nacional, tendo sofrido diversas alterações. Originalmente ele foi apresentado no Senado Federal pelo Senador Pompeu de Souza com o intuito de fixar parâmetros para a aplicação do capítulo constitucional da Política Urbana. Destaca-se que esta lei definiu princípios e objetivos, inerentes à política urbana, por intermédio de uma série de requisitos que deveriam ser observados para o cumprimento da função social de propriedade. Mais de duas décadas já se passaram da aprovação do Estatuto da Cidade, período este em que diversos estudos pautaram a não efetividade dos instrumentos urbanísticos e os riscos de não corresponderem aos princípios da função social da cidade e da propriedade, (Ferreira, 2003; Santos Jr. e Montandon, 2011; Monteiro e Kempfer, 2014; Moreira e Ribeiro, 2016; Moreira, Ribeiro e Leonelli, 2016; Fernandes, 2021).

Apesar do valor da reforma urbana, instituída pela Constituição Federal, em 1988, e pelo Estatuto da Cidade, em 2001, ela não age sobre a vacância fundiária fortificada (Moreira, 2024) nos enclaves residenciais horizontais fortificados. Ocorreram poucas proposições de instrumento urbanístico aplicado aos lotes vazios em enclaves residenciais horizontais fortificados, como o exercício de aplicar o IPTU Progressivo no Tempo, o qual foi contestado judicialmente e nenhum caso foi efetivado (Maricato, 1999 e 2008; Martins, 1994). O Tribunal de Justiça de Goiás proibiu a cobrança de IPTU progressivo em imóveis localizados nos enclaves residenciais horizontais fortificados no município de Goiânia (Coad, 2007). Outras cidades que procuraram aplicar o IPTU progressivo no tempo neste tipo de enclave também foram proibidas pelo Tribunal de Justiça de seus estados, como ocorreu em Campo Grande. A vacância fortificada segue, portanto, ilesa.

CONCLUSÃO

Parece ser improvável ou até mesmo impossível reverter o processo de produção da vacância urbana, tendo em vista o destacado modelo de urbanização vacante e os processos de produção das cidades brasileiras, historicamente constituídos por espoliação (Kowarick,

1988) e despossessão, hegemonicamente estruturados por agentes do mercado imobiliários, articulados com agentes públicos. Caso ocorresse, seria certamente um projeto revolucionário, pois se alinharia ao princípio do comum (Dardot e Laval, 2017). O exercício de construção de novos caminhos requer combater a vacância urbana, que exige desenvolver um maior número de análises e alargar os questionamentos.

A vacância urbana, imobiliária e fundiária, não é nova, nem neutra, sendo que, na contemporaneidade, é composta por novos atributos, como a vacância fortificada. Seus parâmetros são os velhos e novos processos de produção de vacância urbana (Moreira, 2024), urgindo a necessidade de analisar, cada vez mais, as que estão circunstanciadas socialmente, economicamente e politicamente, uma vez que a produção da vacância não é indissociável dos diversos períodos da história e das transformações que a remodelam e a reconstroem.

A função social da propriedade poderia ser utilizada para lotes vazios em enclaves residenciais horizontais fortificados, como foi constatado, tendo em vista a terceira fase deste tipo de enclave, caracterizada fortemente pela lotes vazios. A vacância fortificada em enclaves residências horizontais fortificados segue, portanto, ilesa. Há uma falta de compreensão que o sistema de enclaves residenciais horizontais fortificados são produtores, em potencial, da vacância urbana.

É fundamental ampliar o conhecimento e crítica sobre as práticas que fundam o comportamento fundiário sistêmico, arraigado e recorrente no Brasil. É importante aprofundar os estudos dos comportamentos fundiários e investigar o processo de violência sistêmica, resultante de processos de despossessão e da modelagem da sociedade fundiária.

REFERÊNCIAS

ABRAINC – ASSOCIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS. **Perspectivas da incorporação imobiliária no interior de São Paulo**. [S. l.]: ABRAINC / Brain Inteligência Estratégica, 2020a.

ABRAINC – ASSOCIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS. **Perspectivas da incorporação imobiliária no Nordeste**. [S. l.]: ABRAINC / Brain Inteligência Estratégica, 2020b.

ABRAINC – ASSOCIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS. **Perspectivas da incorporação imobiliária no Rio de Janeiro**. [S. l.]: ABRAINC / Brain Inteligência Estratégica, 2020c.

ALFONSIN, B. M.; LOPES, D. C.; PEREIRA, P. P. F.; ROCHA, M. A. Da nova lei de Regularização Fundiária à extensão do Ministério das Cidades. In: CARDOSO, A. L.; D'Ottaviano, C. **Habitação e direito à cidade**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021. p. 51-75.

ARAÚJO, F. T. **As perspectivas da incorporação imobiliária no interior de São Paulo**. [S. l.]: ABRAINC e BRAIN, 2021.

ASCHER, F. **Métapolis** (ou l'avenir des villes). Paris: Éditions Odile Jacob, 1995.

BALDAM, R. **Medo e segregação na cidade**: sociabilidades em jogo em um contexto de enclaves fortificados. 2019. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

BARBOSA, L. A. Espaço e tempo da vida cotidiana nos "enclaves residenciais fortificados" em Limeira-SP. **Revista Geografia e Pesquisa**, Ourinhos, v. 8, n. 1, p. 110-141, 2014.

BARBOSA, L. A. **Faces de produção do espaço urbano em cidades médias**: "Os enclaves residenciais fortificados" em Limeira – SP. 2007. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia. Instituto de Geociências e Ciências Exatas. UNESP, Rio Claro.

BARROSO, L. F. L. **Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio Preto – SP**. 2010. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana. Universidade Federal de São Carlos, São Carlos.

BIBLE, D. S.; HSIEH, C. Gated communities and residential property values. **The Appraisal Journal**, v. 69, n. 2, p. 140, 2001.

BONDUKI, N. G. **Habitar São Paulo**: reflexões sobre a gestão urbana. São Paulo: Estações Liberdade, 2000.

BONDUKI, N. G. Habitação e questão fundiária No Brasil. In: SEMINÁRIO NACIONAL PREPARATÓRIO PARA O HABITAT II, 2., 1995. **Anais**. Rio de Janeiro, 1995.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Diário Oficial da União, 1999.

BUENO, L. M. M.; CYMBALISTA, R. **Planos Diretores Municipais**: novos conceitos de planejamento territorial. São Paulo: AnnaBlume, 2007.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.

CALDEIRA, T. P. R. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos Cebrap**, n. 47, 1997.

CALDEIRA, T. P. R. Fortified enclaves: the new urban segregation. **Public Culture**, v. 8, p. 302-328, 1996.

CAPRON, G. **Quand la ville se ferme: quartiers résidentiels sécuritisés**. Paris: Bréal, 2006.

CARLEY, R. D. **Tomorrow is here**: New Haven and the modern movement. The New Haven preservation trust. Hartford: Connecticut Comission on Culture and Tourism, 2008.

CARLOS, A. F. A. A produção da metrópole: o novo sentido do solo urbano na acumulação do capital. In: RIBEIRO, A. C. T.; LIMONAD, E.; GUSMÃO, P. P. (orgs.). **Desafios do planejamento**: produções da metrópole e questões ambientais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 43-56.

CASTANHEIRO, I. C.; OLIVEIRA, A. M. A regularização dos loteamentos fechados e condomínios de lotes pela Lei 13.465/17. **Consultor Jurídico**, 2018.

CAVANUS, A. V. **Processo de luta por terra e direito à cidade**: a atuação dos movimentos sociais em Florianópolis - SC. 2021. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Instituto de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

COAD, Notícias. **TJ-GO proíbe Município de cobrar IPTU progressivo em condomínio fechado**. 2007.

COSTA NETO, J. B. **A questão fundiária nos Parques e Estações Ecológicas do Estado de São Paulo**: origens e efeitos da indisciplina da documentação e do registro imobiliário. 2006. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

DARDOT, P.; LAVAL, C. **Comum**: ensaio sobre a revolução no século XXI. São Paulo: Boitempo, 2017.

DI SARNO, D. C. L. Função social da propriedade. In: **FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA. Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal. Estatuto da Cidade**. São Paulo: Sebrae, 2001. p. 72-83.

DUANY, A.; PLATER-ZYBERK, E.; SPECK, J. **Suburban nation**: the rise of sprawl and the decline of the American Dream. New York: North Point Press, 2000.

DUNKER, C. I. L. **Mal-estar, sofrimento e sintoma**. São Paulo: Boitempo, 2015.

FAORO, Raymundo. **Os donos do poder**: formação do patronato político brasileiro. São Paulo: Companhia das Letras, 2021.

FERNANDES, E. (org.) **20 anos do estatuto da cidade**: experiências e reflexões. Belo Horizonte: Gaia Cultural - cultura e meio ambiente, 2021.

FERREIRA, J. S. W. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. In: SIMPÓSIO INTERFACES DAS REPRESENTAÇÕES URBANAS EM TEMPOS DE GLOBALIZAÇÃO, 2005, Bauru. **Anais**. Bauru: SESC, 2005.

FERREIRA, J. S. W. Alcances e limitações dos instrumentos urbanísticos na construção de cidades democráticas e socialmente justas. In: CONFERÊNCIA DAS CIDADES, 5. 2003. **Texto de apoio às discussões da Mesa 1.** Brasília: Câmara Federal, 2003.

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

FIX, M. A. B.; PAULANI, L. M. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Revista de Economia Política**, v. 39, n. 4 (157), 2019, p. 638-657.

FREITAS, E. L. H. **Loteamentos fechados**. 2008. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

GOLOVTCHENKO, N.; SOUCHET, F. Des gated communities à la française? Les résidences fermées toulousaines. ORTAR, N. **La société des voisins**: partager un habitat collectif. Paris: Éditions de la Maison des sciences de l'homme, 2005.

GOULART, J. O.; BENTO, P. P. Enclaves fortificados e segregação urbana: o caso de Jundiaí. **Sociedade e Cultura**, [S. l.], v. 14, n. 1, p. 181-193, 2011.

HALL, P. **Cidades do amanhã**. São Paulo: Editora Pespectiva, 1988.

HARVEY, D. **Paris, capital da modernidade**. São Paulo: Boitempo, 2015.

HARVEY, D. **Le capitalisme contre le droit à la ville**: néolibéralisme, urbanisation, résistence. Paris: Éditions Amsterdam, 2011.

HARVEY, D. **Le nouvel impérialisme**. Paris: Les Presses ordinaires, 2010.

HOLSTON, J. **Cidadania insurgente**: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.

JANOSCHKA, M. Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana? In: CABRALES BARAJAS, L. F. **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, 2002. p. 261-286.

KOWARICK, L. **Viver em risco**: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. São Paulo: Editora 34, 2009.

KOWARICK, L. Viver em risco: sobre a vulnerabilidade no Brasil urbano. **Novos Estudos**, n. 63, p. 9-30, 2002.

KOWARICK, L. **A espoliação Urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1988.

LEAL, R. G. A função social da propriedade e da cidade no Brasil. Porto Alegre: Edunisc, 1998.

LE GOIX, R. Les gated communities aux États-Unis et en France: une innovation dans le développement périurbain? **Hérodote**, v. 3, n. 122, p. 107-137, 2006.

LE GOIX, R. The impact of gated communities on property values: evidence of changes in real estate markets - Los Angeles, 1980-2000. In: INTERNATIONAL SYMPOSIUM TCE: territory, control and enclosure, 2005, Pretoria. **Proceedings**. [S.l.], 2005.

LE GOIX, R. **Les 'Gated Communities' aux États-Unis**: morceaux de villes ou territoire à part entière? 2003. Tese (Doutorado em Geografia) – Université de Paris I, Paris.

LE GOIX, R. Les gated-communities à Los Angeles, place et enjeux d'un produit immobilier pas tout à fait comme les autres. **L'Espace Géographique**, v. 31, n. 4, Paris, 2002, p. 328-344.

LE GOIX, R. Les communautés fermées dans les villes des États-Unis: aspects géographiques d'une sécession urbaine. **L'espace géographique**, v. 30, n. 1, 2001, p. 81-93.

LEONELLI, G. C. V. Loteamentos e condomínios: lei para quem, lei para que? Mas qual lei? **Anais do Encontro Nacional da Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional,** São Paulo, Recife, v. 17, n. 1, p. 60-75, 2013.

LEONELLI, G. C. V.; MEDEIROS, L. C.; MARINHO, M. J. Cardápio legislativo: opções e contradições da regulação urbana na produção de lotes nas capitais brasileiras. **Risco**, Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo, vol. 17, n. 2, p. 60-75, 2019.

LEVITSKY, S.; ZIBLATT, D. **Como as democracias morrem**. Rio de Janeiro: Zahar, 2018.

LOUREIRO, F. E. Condomínios de lotes. In: LEITE, L. F. T. C.; MENCIO, M. **Regularização fundiária urbana**: desafios e perspectivas para aplicação da Lei nº 13.465/2017. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019. p. 165-177.

MAIA, A. C.; LEONELLI, G. C. V. Quatro leis para fechar a cidade: a legalidade para empreendimentos horizontais fechados em Piracicaba - SP. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GESTÃO E ENGENHARIA URBANA, 2017, São Carlos. **Anais**. São Carlos: Universidade Federal de São Carlos, 2017. p. 1-15.

MARCUSE, P. The ghetto of exclusion and the fortified enclaves: new patterns in the United States. **The American Behavioral Scientist**, v. 41, n. 3, p. 311-326, 1997.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão popular, 2015.

MARICATO, E. O Nó da Terra. **Revista Piauí**, v. 2, n. 21, pp. 34-35, jun. 2008.

MARICATO, E. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. São Paulo: Editora Vozes, 2001.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo**: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARINHO, C. O. e. **A revitalização do Centro de Salvador**: figurações do seu campo de conflitos, 2022. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Instituto de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Carlos.

MARTINS, J. S. **O poder do atraso**: ensaios de sociologia da história lenta. São Paulo: Ed. Hucitec, 1994.

MARTINS, J. S. **O cativeiro da terra**. São Paulo: Hucitec, 1998.

MARX, Murillo. **Cidade no Brasil**: terra de quem? São Paulo: Nobel, 1991.

MIRANDA, M. M. Miranda ressalta importância do Estatuto da Cidade. **Senado Notícias**, 2001.

MONTEIRO, P. A. A.; KEMPFER, M. A função social da propriedade urbana e da cidade no direito brasileiro e no atual contexto latino-americano. In: CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI, 2014, João Pessoa. **Direitos sociais e políticas públicas IV**. João Pessoa: UFPB, 2014. v. 1, p. 20-35.

MOREIRA, T. A. A produção oculta da vacância fundiária fortificada. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v.16, e20230154, 2024.

MOREIRA, T. A. Desvirtuamento da Regularização Fundiária e a escassez de terra para habitação social. In: SEMINÁRIO TERRAS EM DISPUTA: desafios da implantação da nova Lei de Regularização Fundiária pelos municípios, 2019, Campinas. **Anais**. Capinas: UNICAMP, 2019.

MOREIRA, T. A. Estratégias de ação fundiária em planos locais de habitação de interesse social na Região Metropolitana de Campinas. **Oculum Ensaios**, v. 13, p. 275-292, 2016.

MOREIRA, T. A. Áreas públicas: fontes de destinação social ou privada. **Oculum Ensaios**, v. 7, p. 19, 2008.

MOREIRA, T. A. A questão fundiária e as políticas sociais: limitações às desapropriações de terra. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 11., 2001, Rio de Janeiro. **Ética, Planejamento e Construção Democrática do Espaço**. Rio de Janeiro: ANPUR, 2001, p. 1620-1643.

MOREIRA, T. A.; BERBERIAN, I. M.; RIBEIRO, J. A. Z. M. T. Política fundiária e desigualdade sócio territorial: prioridade na provisão de políticas habitacionais. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL RII, 13., 2014, Salvador. **Anais**. Salvador: UCSal, 2014.

MOREIRA, T. A.; LEONELLI, G. C. V. La gestion des espaces urbains vacants: une illustration des contradictions de la politique foncière au Brésil. In: CARRIÈRE, J. P.; DI PIETRO, F.; HAMDOUCH, A.; ROBERT, A.; SERRANO, S. (orgs.). **La transformation urbaine au prisme de la nature**. Paris: L'Harmattan, 2021. Cap. 8, p. 150-170.

MOREIRA, T. A.; LEONELLI, G. C. V. Action urbanistique sur les espaces vacants urbains: les hiatus de la Politique Foncière. In: COLLOQUE INTERNATIONAL NATURE ET VILLE: regards croisés franco-lusophones, 2018, Tours. **Proceedings**. Tours: Université de Tours, 2018.

MOREIRA, T. A.; RIBEIRO, J. A. Z. M. T. A questão fundiária brasileira no desenho das políticas nacionais de habitação: considerações a partir do início do século XXI. **Cadernos Metrópole**, v. 18, p. 15-32, 2016.

MOREIRA, T. A.; RIBEIRO, J. A. Z. M. T.; LEONELLI, G. C. V. Contrassenso nas estimativas fundiárias para habitação social. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, PUCMG, v. 24, p. 106-138, 2017.

NEWMAN, G. D.; BOWMAN, A. O'M; LEE, R. J.; KIM, B. A current inventory of vacant urban land in America. **Journal of Urban Design**, v. 21, n. 3, p. 302-319, 2016.

OTERO, E. V. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas**: a cidade como negócio. 2016. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

OTERO, E. V. **Expansão urbana no interior paulista**: atividade imobiliária e política urbana no século XXI. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 12., 2017, São Paulo. **Anais**. Belo Horizonte: UFMG, 2017. São Paulo, v.17, n.1, p. 60-75, 2017a.

OTERO, E. V. Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: produção imobiliária e dispersão residencial das elites locais. In: REIS, N. G.; BENTES, J. C. G. **Dez anos de diálogos sobre dispersão urbana**. São Paulo: FAUUSP, 2017b. p. 477-500.

PORCU, M. Gated communities et contrôle de l'espace urbain: un état des lieux. **Déviance et Société**, v. 37, p. 229-247, 2013.

PAQUOT, T. **Ghettos de riches**: tour du monde des enclaves résidentielles sécurisées. Paris: Perrin, 2009.

PEREIRA, G. Das ordenações ao ordenamento: a trajetória do direito de propriedade no Brasil. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v.23, pp. 1-23, 2021.

RASMUSSEN, Steen Eiler. **London, the unique city**. Massachussets: MIT Press, 1982.

REIS, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

RIBEIRO, L. C. Q.; AZEVEDO, S. A produção da moradia nas grandes cidades: dinâmicas e impasses. In: RIBEIRO, L. C. Q.; AZEVEDO, S. (org.). **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: UFRJ, 1997. p. 13-32.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROLNIK, R. Planejamento urbano nos anos 90: novas perspectivas para velhos temas. In: RIBERO, L. C. Q.; SANTOS JUNIOR, O. A. **Globalização, fragmentação e reforma urbana**: o futuro das cidades brasileiras na crise. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994. p. 351-360.

RUFINO, M. B. C. União de gigantes da construção: a Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINC) como ator político na financeirização da produção imobiliária. In: FREITAS, S. S.; PINHO, C. E. S. **Empresariado e poder político no Brasil**: uma perspectiva multidimensional. São Paulo: Alameda, 2020. p. 361-402.

SANTOS JUNIOR, O. A.; MONTANDON, D. T. **Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade**: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011.

SASSEN, S. **Expulsões**: brutalidade e complexidade na economia global. São Paulo: Paz e Terra, 2016.

SECCHI, B. **La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres**. Madri: Catarata, 2013.

SILVA, J. A. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2000.

SILVA, L. O. **Terras devolutas e latifúndio**: efeitos da Lei de 1850. Campinas: UNICAMP, 2008.

SMITH, R. **Propriedade da terra e transição**: estudo da formação da propriedade da terra e transição para o capitalismo no Brasil. São Paulo: Ed. Brasiliense, 1990.

SOARES, P. R. R. Fragmentación y segregación espacial en ciudades no metropolitanas: las periferias urbanas del sur de Brasil. In: CABRALES BARAJAS, L. F. **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, 2002. p. 549-580.

SOBARZO MIÑO, O. A. Los condominios horizontales en Presidente Prudente, Brasil. In: CABRALES BARAJAS, L. F. **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, 2002. p. 423-439.

SOMEKH, N. Função social da propriedade e da cidade. In: **Fundação Prefeito Faria Lima**. Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal. Estatuto da Cidade. São Paulo: Sebrae, 2001. p. 83-90.

SPÓSITO, M. E. B. Novos territórios urbanos e novas formas de hábitat no Estado de São Paulo, Brasil. In: CABRALES BARAJAS, L. F. **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, 2002. p. 261-286.

SPÓSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Ed. UNESP, 2013.

TOMANIK, R. À margem da cidade ou à margem da lei? Estado da arte e desafios da regulamentação dos condomínios fechados. In: REIS, N. G.; BENTES, J. C. G. **Dez anos de diálogos sobre dispersão urbana**. São Paulo: FAU-USP, 2017. p. 529-546.

VIDAL-KOPPMANN, S. Nuevas fronteras intraurbanas: de los barrios cerrados a los pueblos privados. Buenos Aires, Argentina. In: CABRALES BARAJAS, L. F. **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, 2002. p. 261-286.

WANDERLEY, M. N. B. **Capital e propriedade fundiária**: suas articulações na economia de Pernambuco. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

YOSHIOKA, L. S. **Segregação espacial urbana na cidade de São Paulo no final do século XX**: a cidade formal e os enclaves fortificados como representação hegemônica do espaço urbano (1986-1995). 2019. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica, São Paulo.

ZIZEK, S. **Violência**: seis reflexões laterais. São Paulo: Boitempo, 2007.