

Considerações sobre a Dinâmica de Produção e Reprodução do Espaço Urbano: o Papel do Estado.*

Waldemir Roberto da Silva**

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A chamada "questão urbana" tem-se transformado cada vez mais num assunto de interesse nacional. A densidade populacional, principalmente nas metrópoles, tem sido responsabilizada por violência e caos, de tal forma que a clássica "luta de classes" torna-se impensável sem a marca do urbano. Exatamente nisso esconde-se um dos principais fatos ligados à temática, ou seja, em se pensar a cidade e o urbano como núcleos ou fontes geradoras de problemas e tensões que são, na verdade, inerentes à estrutura da sociedade.

O padrão de produção, ocupação e gestão das cidades brasileiras - marcado pela mercantilização do solo, da moradia, do transporte de massas e demais equipamentos e serviços urbanos - tornou-as um vantajoso negócio para algumas frações do capital. Imobiliárias, construtoras e proprietários de terras e de prédios urbanos ampliaram progressivamente o seu controle sobre a construção de novas habitações e loteamentos, agravando a dívida social representada pelo déficit em serviços, e equipamentos urbanos, acumulada por décadas, acrescenta-se, mais recentemente, uma brutal carência por moradias. Nos limites do presente trabalho, buscamos tecer algumas considerações sobre os princípios que orientam a dinâmica de produção e reprodução do espaço urbano capitalista em alguns de seus aspectos, assim como sobre o papel do Estado no processo; suas características e tendências a partir dos anos 70.

2. ASPECTOS DA PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A propriedade privada é uma condição preliminar da sociedade capitalista e do direito liberal. O bem, para ser adquirido ou alienado, deve se tornar uma mercadoria, isto é, ser transacionado segundo as leis de mercado. Assim, todos os indivíduos são iguais

* Trabalho apresentado na Disciplina Urbanização e Produção da Cidade, ministrada pela Profa. Dra. Maria Encarnação Beltrão Sposito, no segundo semestre de 1993.

** Mestrando no curso de Pós-Graduação em Geografia na FCT/UNESP, desde 1992.

em direito para comprar e vender propriedades privadas de acordo com suas "capacidades adquiridas".

No Brasil, em que pese as especificidades históricas, o direito de propriedade foi instituído pelo Estado - Lei no 601, de 18 de Setembro de 1850, direito este posteriormente consolidado pelo Código Civil de 1916 - com finalidades idênticas, isto é, criando condições jurídicas para a acumulação capitalista. Amparada por esta lei e pelas contribuições posteriores, realizou-se a acumulação de propriedades empresariais e das terras urbanas e rurais. (PRESSBURGER, 1986)

Com relação ao espaço urbano e a aquisição de moradias, as regras permanecem: Tendo por base o direito de propriedade pré-estabelecido, todos são livres e iguais de acordo com sua capacidade de aquisição de bens, o que, na prática traduz-se em: Cada um mora como pode e onde pode. Proprietários de terras, imobiliárias e construtores podem usar, gozar e livremente dispor de seus bens, isto é, dos solos urbanos, das moradias e construções como melhor lhes aprouver, numa clara subordinação do estado de necessidade social ao direito de propriedade.

Contudo, os processos dos quais decorrem a produção/reprodução do espaço urbano não são lineares ou homogêneos no tempo e no espaço como o prova, aliás, a própria realidade urbana. Condicionadas à lógica da acumulação, por um lado, e a necessidade da reprodução das relações sociais de produção por outro, as relações entre os diversos agentes produtores-consumidores da mercadoria espaço são complexas, e por vezes, aparentemente contraditórias. Basicamente, tal fato decorre da distinção entre ganhos do tipo mercantil e ganhos do tipo industrial. (LOJKINE, 1988, p.47)

O capitalismo mercantil se caracteriza por ser, em sua essência, predador, isto é, não gera mais valia, apenas apropria-se daquelas geradas nas atividades produtivas. O capitalismo industrial, pelo contrário, é gerador de mais valia, seja nas atividades de transformação, seja na produção agrícola, quando prescinde das rendas fundiárias e da estocagem mercantil. No Brasil, a passagem histórica de um tipo de capitalismo a outro parece não ter-se concretizado, embora muitos autores afirmem ser o Brasil uma sociedade predominantemente industrial a partir dos anos 30.¹ Prova disso são as formas predominantes de ganhos, fundamentadas na remarcação inflacionária de preços, os ganhos através de favores do Estado (por reservas de mercado, creditícios, subvenções, etc.), juros altos, etc., apenas para citar algumas mais "convencionais". E, finalmente, a que de mais perto nos interessa, as rendas fundiárias.

¹ Ver. para esta questão, entre outros, Cristian Topalov. (La Urbanización Capitalista, México, Edicol, 1979).

O setor imobiliário, enquanto produtor do espaço urbano, é gerador e beneficiário das rendas fundiárias. No entanto, o valor de troca propiciado pelas rendas fundiárias pode entrar, em um período de desenvolvimento histórico de uma cidade, região ou país, em contradição com o valor de uso de uma comunidade. Nesse caso, e especialmente em termos de suas propriedades utilizadas como local de moradia e trabalho, muitos proprietários podem passar a tomar partido pelo valor de uso, abrindo mão das rendas fundiárias num comportamento aparentemente contraditório aos seus interesses de grupo.

Mas, se entre os proprietários imobiliários a preocupação com o meio ambiente urbano, a partir das classes alta e média para as de menor renda, fazem aumentar a pressão social para o controle e redução da especulação imobiliária, entre os empresários imobiliários ocorre uma nítida inversão de interesses quando deixam de ser proprietários, com interesses fundados numa valorização rentista via locação, e passam a ser produtores imobiliários para venda; tendo, portanto, que adquirir terrenos previamente para seus empreendimentos. No Brasil, tal passagem pode ser exemplificada com o deslanche do BNH, a partir de 1967, com o início de um trabalho em larga escala do incorporador imobiliário. Aliás, conforme registra Gabriel Bolaffi, "não foi outro o papel do BNH (criado juntamente com o SFH em agosto de 1964), que, gerindo o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, transformou-se num funil, por meio do qual os recursos do FGTS são drenados para o setor privado, para alimentar o mecanismo de acumulação e concentração da renda". (BOLAFFI, [s.d.], p.54)

Tal passagem significa, na prática, que o incorporador, por pressão da demanda ampliada de determinados usos do espaço urbano, apartamentos e escritórios por exemplo, deixa de ser estocador de imóveis e, conseqüentemente rentista, e passa a ser um comprador de terrenos, para uso a curto prazo, para a produção imobiliária. Deixando de ser estocador para se tornar um adquirente periódico e sistemático, seus interesses de incorporar entram em choque com os do proprietário rentista. Nesse momento, a liberação do solo urbano para a ação produtiva do incorporador passa a ser um problema, exigindo uma regulação pública do mercado imobiliário, que limite os direitos do especulador. À medida que estes novos interesses tornam-se claros para ele, o incorporador passa a defender políticas públicas de combate à estocagem ociosa de terrenos e imóveis em geral.

O mercado de terras é basicamente monopolista, nas mãos dos proprietários, ressalta-se, pela impossibilidade do capital imobiliário, sem a ajuda do Estado, produzir solo urbano. O capital produtivo, principalmente o industrial, opõe-se à especulação imobiliária, na medida em que a renda mercantil diminui seus lucros, em um processo histórico de afirmação de sua hegemonia, associando-se ao capital bancário e instituindo o capital financeiro. Por outro lado, a pauperização crescente das classes menos privilegiadas torna evidente que, para resolver o problema da moradia, a questão essencial

é, cada vez mais, o acesso à terra urbana. Assim, a retenção de terrenos vazios públicos e privados passa a ser um alvo dos movimentos populares pró-moradia, que, na medida de uma consciência mais ampla de sua pauperização passam a dar apoio às políticas públicas que combatem a especulação imobiliária. Obviamente, além da habitação há de ser considerada toda uma série de recursos/equipamentos de consumo coletivo que contribui para a totalidade do ambiente de vida do trabalhador. A necessidade desses elementos coloca o trabalho numa posição antagônica à da propriedade fundiária e à da apropriação da renda, assim como às dos interesses da construção, que procuram lucrar com a produção dessas mercadorias.

Por um lado, pressionada pelo custo e qualidade desses elementos, a força de trabalho envolve-se numa série de conflitos no ambiente de viver, em aspectos relacionados com a criação, administração e uso do ambiente construído. Por outro lado, o caráter fixo e imóvel do ambiente construído condiciona a produção e uso dessas mercadorias sob condições de competição monopolística espacial, com acentuada influência de "vizinhanças" e externalidades. Assim, como registra MARX² apud HARVEY, "os conflitos que se concentram sobre o ambiente construído exibem certas características peculiares porque o poder monopolístico, conferido pelos arranjos da propriedade privada, gera não apenas o poder de se apropriar da renda mas também confere aos proprietários o controle de um monopólio natural do espaço".

Percebe-se, pelo exposto, que as lutas em torno do ambiente construído dão-se, basicamente, em três vias, isto é, entre o trabalho, os apropriadores de renda e a facção representada pelos construtores, embora os papéis exercidos por essas categorias não sejam, digamos, "imutáveis" no tempo e no espaço (HARVEY, [s.d.], p.13) No entanto, o que aqui nos interessa é que esta luta, principalmente por parte do trabalho, é uma luta contra o poder monopolístico da propriedade privada, o que coloca em questão o princípio básico da ordem social capitalista. Por essa razão, o capital em geral não pode suportar que o desfecho das lutas sobre o ambiente construído seja determinado simplesmente pelos poderes relativos do trabalho, dos apropriadores da renda e da facção dos construtores. Este precisa, periodicamente, jogar seu peso na balança para produzir desfechos favoráveis à reprodução da ordem social capitalista" (HARVEY, [s.d.], p.13) Porém, quando o capital intervém em lutas sobre o ambiente construído, não o faz diretamente, senão através da intermediação do poder do Estado.

A que concepção de Estado nos referimos e que princípios orientam suas intervenções sobre o meio construído é do que trataremos a seguir.

² MARX, K. GRUNDISSE. Introdução.

3. O Papel do Estado

As imensas e múltiplas funções atribuídas ao Estado, desde o início da época contemporânea, parecem tê-lo sobrecarregado de tal forma que seu campo específico e clássico de atuação - habitação, saúde, segurança, educação, justiça, etc. - comprometeram-se nos limites da rotina e da ineficácia. Notadamente a partir dos anos 70, quando se dá uma expansão mais acelerada do capital produtivo a nível mundial, o Estado nacional, na sua concepção clássica, perde gradativamente sua função de gestor da força de trabalho e da moeda. Diante do fluxo quase livre de capitais financeiros em busca de valorização internacional que se observa a partir dos anos 70, o controle dos Estados, inclusive o Brasil, sobre sua própria moeda perde efeito gradativamente, e em decorrência, também a função clássica do Estado em sua configuração de Estado Nacional.

À medida que esse capital se internacionaliza, e que empresas e ramos industriais passam a ter vínculos cada vez mais tênues com seus Estados nacionais de origem, grupos ou empresas criam instâncias próprias de poder, cada vez mais transformando-se numa alternativa ao Estado Nacional. Assim, essas empresas ou grupos passam a não ser mais parte de um projeto de reprodução do capital em nível nacional, mas em nível mundial. O Estado Nacional continua como agente numa instância simbólica nesse processo, mas efetivamente, as chamadas condições gerais de produção, que antes eram quase uma condição exclusiva sua, deixam de se-lo. As próprias empresas vão criando as condições gerais de sua própria produção, com mecanismos muito semelhantes a um Estado dentro do Estado. Mecanismos de reprodução da força de trabalho, como apoio à saúde, educação, segurança, ou seja, papéis que cabiam quase que exclusivamente ao Estado, vão sendo gradativamente ocupados pelas empresas, numa extrapolação do âmbito econômico para o social.

Trata-se, então de saber, se o Estado é ainda o instrumento privilegiado para defender ou forjar interesses nacionais, ou, em outras palavras, se a concepção tradicional de Estado poderia ser compreendida, hoje, como aquele espaço de poder que desempenhou papel fundamental na acumulação, na reprodução dos interesses dos capitais ou do trabalho no espaço nacional.

Obviamente, o Estado não é, no caso, totalmente neutro. Ainda que não seja mais fundamental para a reprodução dos interesses dominantes. As organizações corporativas não tem fundamentalmente objetivos nacionais, cabendo ao Estado, em última instância, a legitimação de suas reivindicações. De fato, embora a crise no Estado leve-o a uma situação em que não tenha mais condições de financiar o processo de exclusão social, ou melhor, os socialmente excluídos, ele detém ainda, poderes de legitimação. O Estado se posiciona quase sempre como instrumento último de legitimação política, já que a lei, de certo modo, "está em suas mãos".

Evidentemente, não se pode ignorar a importância da participação da chamada sociedade civil organizada na elaboração do arcabouço jurídico-legal que rege a

totalidade das relações sociais. Faz-se necessário, portanto, um esclarecimento sobre o que entendemos por sociedade civil na atual conjuntura.

A concepção tradicional de sociedade civil enquanto espaço de hegemonia e liberdade, em contraposição à idéia de Estado como instrumento de coerção não se aplica, a nosso ver, à realidade atual. A sociedade civil é cada vez mais o Estado, na medida em que é nela própria que se exerce a coerção. É na sociedade civil, compreendida pelas empresas, pelas grandes corporações e pelos grupos que dela fazem parte que se exerce a coerção contra a população em geral. Consideremos, por exemplo, o caso das greves. A polícia atua a chamado das empresas, quando estas não conseguem controlar internamente, com suas próprias polícias, os movimentos de contestação. Considere-se ainda, para além desse aspecto da coerção, o aspecto financeiro. São as grandes empresas e corporações que detêm o controle financeiro e do movimento de preços contra o qual o Estado tenta, por vezes, se insurgir através de acordos ou "pactos", e, evidentemente não consegue, porque o poder real não quer. Referente à questão urbana, citamos ainda o caso relativamente recente, do anteprojeto da "Lei de Desenvolvimento Urbano". (BALDEZ, 1986, p.12)

Do anteprojeto divulgado pela imprensa (Folha de São Paulo, 27/01/82), ao projeto enviado ao Congresso Nacional, em 03/05/83, a "Lei de Desenvolvimento Urbano" sofreu um forte retrocesso ante os ataques da ADEMI (Associação dos dirigentes de Empresas Imobiliárias), da Câmara Brasileira da Indústria da Construção e de vários órgãos da imprensa. Instrumentos jurídico-urbanísticos como o usucapião urbano especial, que permitiria aos posseiros urbanos o domínio após 3 ou 5 anos, e a requisição pública de terras privadas para promover obras de urbanização ou loteamento, independente de consentimento do proprietário ou justa indenização, desapareceram do texto, antes mesmo dele ser enviado ao Congresso. Durante sua tramitação no Congresso, o projeto sofreu ainda maiores retrocessos na comissão de Constituição e Justiça. Instrumentos como o parcelamento, a utilização e a edificação compulsórias, que permitiriam à municipalidade obrigar o proprietário a lhe dar uma finalidade social sob pena de desapropriação, foram condicionados à aprovação de uma lei municipal por dois terços da respectiva Câmara de Vereadores, o que, na prática tornava quase impossível a sua aplicação efetiva. (BALDEZ, 1986, p.13)

Evidentemente, a Constituição Federal aprovada em 1988 traz avanços significativos, inclusive em alguns dos aspectos mencionados. A efetiva "aplicação" desses avanços é uma outra questão, que não cabe, aqui, discutir. O que se pretende enfatizar com estes exemplos é o poder que a chamada sociedade civil pode exercer, e de fato exerce, (HABERMAS, 1970) na elaboração do corpo jurídico-legal que rege a sociedade como um todo. A chamada sociedade civil configura então, da forma como a entendemos, um espaço cada vez mais estatizado. Estatizado por seus objetivos, por suas concepções e

ue
e
a,
m
is
a
A
s.
n
s

por suas práticas, e dotado de poderes quase independentes da ação estatal tradicional. É uma sociedade que tem como referência as leis que um Estado, formal, define, mas a partir de sua própria interferência, o que configura, a nosso ver, uma nova instância de poder, uma espécie de "Estado informal".

Essas considerações nos parecem relevantes, uma vez que é nesse mesmo aparato legal - expressão jurídica do Estado - que se forjam os princípios orientadores das políticas de desenvolvimento urbano, e, mais especificamente do planejamento urbano.

É, pois, sob o enfoque desta concepção de Estado - e de sociedade civil - que se tecerá as considerações seguintes.

4. A Questão do Planejamento Urbano: O Plano Diretor.

A institucionalização do planejamento urbano surgiu na década de 70, como expressão da valorização política da questão urbana diante do quadro de intensas desigualdades sociais e degradação de vida no interior das grandes cidades brasileiras. O Estado, tomado de assalto pelos grandes oligopólios, desenvolveu uma política urbana que legitimava os processos de especulação imobiliária e garantia a infraestrutura necessária ao processo social e espacial de concentração do capital. Assim o planejamento urbano institucionalizou-se enquanto forma específica de racionalização das condições de reprodução do capital. O Estado, através do estímulo aos planos de desenvolvimento local integrado legitimou processos de ocupação especulativos e reproduziu uma permissividade já existente nas legislações urbanísticas.

No que se refere ao aspecto social, a experiência dos PDDIs não logrou sucesso, como o prova a agudização crescente das desigualdades sociais nas cidades brasileiras. Não nos deteremos, aqui, nas causas deste insucesso, objeto de reflexão de inúmeros pesquisadores³ senão para resgatar alguns aspectos dos planos diretores em sua atual configuração.

O ressurgimento da figura do Plano Diretor obrigatório para municípios de mais de 20.000 habitantes, incluída na Constituição Federal de 1.988, sugere várias indagações. Não apenas quanto à sua viabilidade técnica, econômica ou política, aspectos por si só já bastante complexos, mas considerados aqui, como decorrência de uma questão mais ampla. Trata-se, no caso, de considerar às circunstâncias em que se dá a formulação, ou, em outras palavras, os princípios que orientaram o processo.

³ Ver para esta questão entre outros, CALLEGANI, N. Planejamento municipal - o papel do plano diretor. *Revista CEPAM*, São Paulo, 1990.

A proposta de planos diretores não surgiu de um Movimento Nacional de Reforma Urbana. Ela surge, conforme COELHO "do impasse e inexistência de acordo na aprovação de instrumentos jurídicos e urbanísticos que garantissem a efetivação de uma Reforma Urbana. Havia, por outro lado, a resistência por parte de parlamentares conservadores em definir claramente a função social da propriedade"⁴. Diante desse quadro produziu-se o artigo 182 da Constituição Federal, transferindo para cada município a tarefa de definir - ou negociar - o que é essa função social da propriedade. Cabe aqui uma distinção entre os objetivos de Estado - que podem ser permanentes ou momentâneos - e os objetivos de governo, sempre momentâneos⁵. Transfere-se uma questão que é, em sua essência, estrutural, tendo portanto um pronunciado caráter de permanência, para uma instância de decisão sabidamente transitória. Complicada questão, se consideradas as "peculiaridades" da cultura política nacional.

Um outro aspecto a ser considerado na elaboração do artigo 182 é a sistemática usada ao incorporar-se a desapropriação por títulos da dívida pública. A utilização deste instrumento prevê uma forma de aplicação em que se aplicaria sucessivamente o parcelamento ou a edificação compulsória, o imposto progressivo e, somente como última alternativa a desapropriação por títulos da dívida pública "assegurados o valor real da indenização e os juros legais"⁶. (inciso III, parágrafo 4º). Essa sistemática expressa, a nosso ver, um claro reforço à teia jurídica de proteção à propriedade privada e seu caráter absoluto. A questão que nos ocorre é, o que se entende por "pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade" e como se pretende "garantir o bem estar de seus habitantes", (ALBESA, 1991). objetivos das políticas de desenvolvimento urbano, reforçando o caráter absoluto da propriedade privada, quando se sabe que exatamente nela reside um dos principais entraves do desenvolvimento considerado em seus múltiplos aspectos. Cabe ainda lembrar que o artigo 182 faculta mas não obriga o poder público a adotar estas medidas que, "por alterar alguns direitos de propriedades, são extremamente polêmicas e produzem reações contrárias" (ALBESA, 1991, p. 41). Assim, "se o poder público não estiver aparelhado para aplicação e cobrança, o desgaste político e o descrédito do instrumento jurídico serão irreparáveis" (ALBESA, 1991, p.11).

São definições - ou indefinições - dessa natureza que nos levam a pensar como Pressburger, que "a Constituição Federal, promulgada em 1988, é, a primeira vez, um dos mais acabados movimentos do liberalismo moderno... sobretudo por seu conteúdo enunciativo de ampla gama de direitos humanos, civis, econômicos, étnicos, individuais e sociais"(PRESSBURGER, 1992, p. 64). O belo discurso liberal, democrático e igualitário, esgota-se, no entanto, enquanto suportador de práticas autoritárias e hierarquizantes. Em outras palavras, uma das marcas que definem a falência do liberalismo sobretudo em países economicamente dependentes, é menos seu discurso ideológico e

⁴ Idem.

⁵ Inciso III, parágrafo 4º, artigo. 182. Constituição Federal, 1988.

⁶ Idem, artigo 182.

a associação deste discurso com meios radicalmente opostos à efetivação de um processo democrático (PRESSBURGER, 1993, p. 66).

No que se refere à questão urbana, tais constatações, consideradas à luz desta proposta de reflexão, levam-nos a considerar como relativos os avanços obtidos na atual Constituição, o que evidentemente, não diminui o seu valor. As intervenções do Estado, como se dão nos moldes atuais, não apenas não resgatam o espaço social, ao contrário, apenas reforçam a hegemonia do espaço abstrato, produzindo, no processo, alguns de seus próprios espaços através do planejamento (GOTTDIENER, 1993, p.148).

Nesses termos, concordamos com Lefebvre, apud Gottidiener (1993, p. 149), para quem "é oportuno lembrar que o urbano não tem um inimigo pior do que o planejamento urbano e o "urbanismo", que é o instrumento estratégico do capitalismo e do Estado para a manipulação da realidade urbana fragmentada e a produção de espaço controlado".

5. Para Não Concluir...

O raciocínio desenvolvido pretende demonstrar que o processo de democratização do solo urbano só pode ser pensado através de instrumentos limitadores do direito de propriedade e do reconhecimento do estado de necessidade social, não enquanto "entes" abstratos juridicamente formalizados, mas enquanto instrumentos concretos de ação que permitam a intervenção direta da sociedade, especialmente das massas populares organizadas, junto às esferas detentoras do poder de decisão. Isso nos leva a repensar a institucionalidade vigente, particularmente a legislação sobre a propriedade e sua função social.

Colocar a questão da intervenção da sociedade na gestão pública sugere uma relação com alguma espécie de democratização direta das massas organizadas, o que é, de fato, um problema, quando se percebe, como Lefebvre, apud Gottidiener (1993, p.149), que "o sistema atual nos dividiu em proprietários e locatários, em condutores de automóveis e usuários do transporte coletivo, em empregados de altos salários e os ultrapassados economicamente - em suma aqueles que tiram proveito das relações de propriedade existentes, sejam elas mediadas por meios públicos ou privados; e aqueles que são vítimas dessas relações". Dentro desta perspectiva, a conjuntura não é, evidentemente, favorável à consolidação de uma vontade coletiva. A sociedade brasileira, especialmente as classes populares, ainda não dispõem de um poder de organização que lhe permita colocar em questão os princípios clássicos da democratização liberal. Todavia, apesar das dificuldades, a intervenção direta da sociedade na gestão estatal parece-nos, ao menos neste momento, o único caminho para o fortalecimento do controle e da participação das camadas populares na esfera pública, visando uma redefinição da relação público-privada e a construção da soberania da sociedade sobre o Estado.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

01. BOLLAFI, Gabriel. A produção capitalista da casa no Brasil industrial. Rio de Janeiro: Alfa-Ômega, [s.d.]
02. CALLEGARI, Newton. Planejamento municipal - O papel do plano diretor. Revista CEPAM, v.1, n.2, 1990.
03. CASTELLS, Manuel. Urbanização, desenvolvimento e dependência In: A questão urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983, p.53-84.
04. CORRÊA, R. L. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1989.
05. DALLARI, Dalmo de Abreu. O Futuro do Estado. São Paulo: Moderna, 1980.
06. DOWBOR, Ladislau. A crise das soluções universais. In: Introdução ao Planejamento Municipal. São Paulo: Brasiliense, 1987.
07. DURHAN, Eunice Ribeiro. Movimentos sociais - a construção da cidadania. Novos Estudos Cebrap, São Paulo, n.10, 24-30, out./84.
08. FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA - CEPAM. Lei Orgânica dos Municípios. (Decreto-Lei Complementar no. 09 de 31/12/1969).
09. _____. Subsídios para Elaboração do Plano Diretor. São Paulo: CEPAM, 1990.
10. GASPARWI, Diógenes. Regularização de loteamento e desmembramento. São Paulo: CEPAM, 1986.
11. GOTTDIENER, Mark. A produção social do espaço urbano. São Paulo: EDUSP, 1993.
12. GRAZIA, Grazia de. ORG. Plano Diretor: Instrumento de Reforma Urbana. Rio de Janeiro: Fase, 1990.
13. HARVEY, David. O Trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. Temas Urbanos e Regionais.
14. LEFÉBFRE, Henry. Industrialização e urbanização, o direito à cidade. São Paulo: Documentos, 1969.
15. MELLO, M.A. Classe, burocracia e intermediação de interesses na formação da política de habitação. Espaço e Debates, São Paulo, n.24, p.75-85, 1988.
16. PINTO, Victor Carvalho. Desenvolvimento urbano ou reforma urbana?. São Paulo: A.N.S.U.R., 1993.
17. PRESSBURGER, M. A propriedade da terra na constituição. Rio de Janeiro: Fase/Ajup, 1986.

18. RODRIGUES, Arlete Moysés. Os movimentos sociais urbanos: das reivindicações fracionadas à construção de novos paradigmas. In: Encontro Nacional de Geógrafos, 9, 1992, Presidente Prudente. Anais... Presidente Prudente: AGB, 1992.
19. SMOLKA, M O nexu urbano-imobiliário e a política habitacional: repensando alternativas. Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, n.3,p.9-23, 1989.
20. UETTER, David M., RZEZINSKI, Henrique. Política de uso do solo: para quem?. Rio de Janeiro: IBAM, 1979.
21. VILLAÇA, Flavio. Uso do solo urbano. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima, 1978.