



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PREVISTOS NO ESTATUTO DA CIDADE PARA A GESTÃO SOCIAL DA VALORIZAÇÃO DA TERRA: UMA REVISÃO SISTEMÁTICA DA LITERATURA

Aline Benso, Graduada em Comunicação Social – hab.: em Relações Públicas, Mestre em Desenvolvimento e Doutoranda em Desenvolvimento Regional no PPGDR/Unijuí, Bolsista Capes. E-mail: aline.benso@gmail.com

Sérgio Luís Allebrandt, Bolsista Produtividade em Pesquisa do CNPq; Professor Titular e Coordenador do PPGDR/UNIJUÍ; Líder do Grupo Interdisciplinar de Estudos em Gestão e Políticas Públicas, Desenvolvimento, Comunicação e Cidadania (GPDeC); Doutor em Desenvolvimento Regional pelo PPGDR/UNISC (2010); Mestre em Administração pela EBAPE/FGV (2001). E-mail: allebr@unijui.edu.br

Resumo

Esta pesquisa buscou conhecer e analisar estudos que abordam os instrumentos urbanísticos para a gestão da valorização da terra, previstos no Estatuto da Cidade, e elencar possibilidades para pesquisas futuras. Para efetivá-la, utilizou-se como metodologia a Revisão Sistemática de Literatura, a partir da busca na base de dados *Scielo*, utilizando-se o termo “Estatuto da Cidade” nos resumos dos artigos científicos. Foram selecionados 28 de 77 artigos publicados, conforme critérios de inclusão que serão abordados na seção sobre a metodologia deste artigo. Os estudos recentes sobre a temática contextualizam-se no debate sobre o direito à cidade, e estudos futuros podem se inserir num contexto de grandes perdas de repasses públicos federais, de congelamento de gastos públicos, e de protagonismo dos municípios no enfrentamento das mazelas brasileiras.

Palavras-Chave: Instrumentos Urbanísticos. Estatuto da Cidade. Gestão da Valorização da Terra. Revisão Sistemática da Literatura.



Introdução

Esta pesquisa tem como objetivos conhecer e analisar estudos que abordam os instrumentos urbanísticos para a gestão da valorização da terra, previstos no Estatuto da Cidade, e elencar possibilidades para pesquisas futuras. Para efetivá-la, utilizou-se como metodologia a Revisão Sistemática de Literatura (GALVÃO E RICARTE, 2019), a partir da busca na base de dados *Scielo*, utilizando-se o termo “Estatuto da Cidade” nos resumos dos artigos científicos. Foram selecionados 28 de 77 artigos publicados, conforme critérios de inclusão que serão abordados na seção sobre a metodologia deste artigo.

Revisões Sistemáticas de Literatura são mais utilizadas pelas ciências da saúde, porém, como afirmam Galvão e Ricarte (2019) esse método de pesquisa pode contribuir para apoiar a decisão de gestores públicos a partir de temas como educação, desenvolvimento internacional, crime e justiça, negócios e administração, entre outros.

Entende-se que a gestão da valorização da terra é relevante para as administrações públicas locais, sobretudo num contexto de perdas arrecadatórias, e por consequência na diminuição de repasses públicos para que os municípios possam efetivar o que preconiza o Capítulo II, artigo 182 da Constituição Federal Brasileira (CFB), “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (BRASIL, 1988, p. 112).

Passados mais de 30 anos da Constituição Cidadã, como é conhecida por estabelecer parâmetros para um Estado de Bem-Estar social, com direitos sociais reconhecidos e garantidos em lei, ainda somos submetidos a narrativas sobre a diminuição do Estado, ou como afirma Dowbor (2016, p. 23) “(...) martelamento de propostas de se privatizar ou enxugar o Estado, quando o que devemos enfrentar é o problema de como o Estado se organiza, quem o controla, e, sobretudo, a quem serve”.

É nesse contexto de organização do Estado e de quem o controla e a quem ele serve que se insere a temática deste estudo, uma vez que assim como constatou Maricato (2000) evidencia-se uma distribuição desigual dos benefícios decorrentes das intervenções urbanas, havendo um descompasso entre a matriz teórica de planejamento urbano e a práxis de gestão urbana. Ou seja, algumas áreas urbanas recebem maiores investimentos dos municípios, e por consequência são mais valorizadas, atraem mais investimentos em infraestrutura, e outras áreas consideradas periféricas carecem de ruas pavimentadas, adequada iluminação, e são pouco valorizadas, o que contradiz os pressupostos estabelecidos pela Constituição Cidadã e pelo Estatuto da Cidade.



Pereira (2012); Neto e Moreira (2013) e Cavalcante e Leôncio (2019) estudaram os mecanismos de recuperação de mais-valias fundiárias urbanas, ou seja, os instrumentos para captura de parte da valorização decorrente de um investimento público para que não sejam apropriados unicamente pelos proprietários e promotores imobiliários. Mello (2010), Oliveira, Lopes e Sousa (2018) e Cavalcante e Leôncio (2019) abordaram o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo como instrumento coibidor do descumprimento da função social da propriedade, e da retenção especulativa de terrenos que estejam inseridos na malha urbana. Cardoso *et al* (2014) estudaram a regularização fundiária e o caso das terras da União em Belém (PA), contribuindo para a compreensão da complexidade da burocracia brasileira e dos entraves na efetivação do direito público urbano, uma vez que muitos cidadãos carecem de documentos básicos para a regularização de seus imóveis.

Estes instrumentos de gestão da valorização da terra, para Antonello (2007) inserem-se no contexto de formulação de planos com a perspectiva de uma efetiva participação popular, e para Ultramari e Rezende (2007) os parâmetros estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, ora são valorizados ora são esquecidos na prática urbana regional. O que aparece em boa parte dos trabalhos acadêmicos abordados por essa Revisão Sistemática de Literatura, é que a especulação imobiliária, a falta de execução dos dispositivos de participação popular estabelecidos nos planos diretores municipais, a não aplicação dos instrumentos de recuperação de mais-valias fundiárias, dentre outros aspectos que serão mais bem explicitados a seguir, são entraves para a construção de uma cidade mais justa e que possibilite infraestrutura adequada para todos os seus habitantes, e não apenas para uma parcela ínfima da sociedade que tem se beneficiado dos investimentos do Estado para aumentar os seus lucros sobre a valorização imobiliária. Os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade visam dar harmonia e equilíbrio às cidades brasileiras, trata-se de uma visão socialdemocrata, que objetiva incluir socialmente e economicamente as pessoas que vivem à margem da sociedade, e que também são dignas de uma infraestrutura urbana adequada.

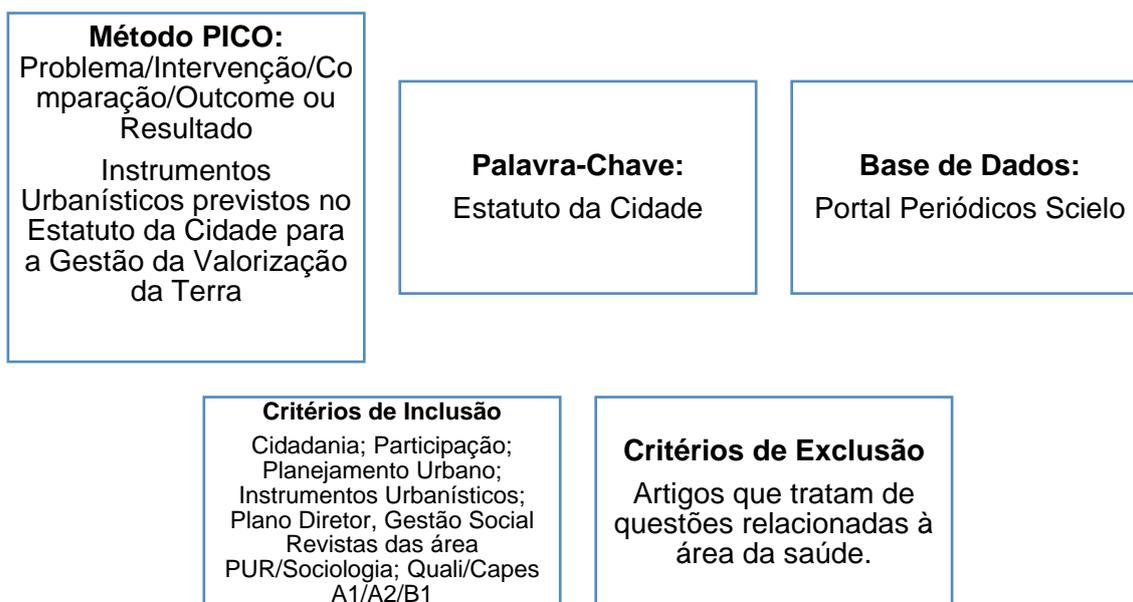
Metodologia

A Revisão Sistemática de Literatura é uma modalidade de pesquisa científica que vem ganhando notoriedade no cenário internacional por seu alto nível de evidência (GALVÃO, PLUYE E RICARTE, 2017; GRANT E BOOTH, 2019; GALVÃO E RICARTE, 2019). Galvão e Ricarte (2019) recomendam que é importante delimitar a questão de revisão; realizar uma

seleção adequada da base de dados para pesquisar os artigos científicos que serão analisados; e seleção de critérios ou protocolos adequados para fazer a inclusão e exclusão de artigos que irão compor o estudo.

Com base nessas orientações, construiu-se um protocolo para a Revisão Sistemática de Literatura, que contribuiu para que todos os pontos indicados pelos autores que abordam esse tipo de metodologia fossem levados em consideração, desde a construção do problema até a forma como os artigos foram incluídos ou excluídos do banco de dados, conforme mostra a figura abaixo.

Figura 1 - Protocolo para a Revisão Sistemática de Literatura



Fonte: Elaborado pelos autores, adaptado de GALVÃO E RICARTE, 2019.

Para a delimitação do problema, utilizou-se o método PICO: Problema/Intervenção/Comparação/Outcome ou Resultado, sendo que o problema é a gestão da valorização da terra; a intervenção e a comparação são os instrumentos urbanísticos; o resultado é o Estatuto da Cidade. Para se chegar aos resultados do estudo, elegeu-se como termo de busca o termo “Estatuto da Cidade” no portal de periódicos da Scielo, primeiro porque é o marco legal da lei nº 10.257/2001 que estabeleceu mecanismos para a redução das desigualdades socioespaciais, possibilitando que municípios adotassem instrumentos legais para equilibrar e harmonizar as relações sociais no espaço urbano, mediante a elaboração de um plano diretor.



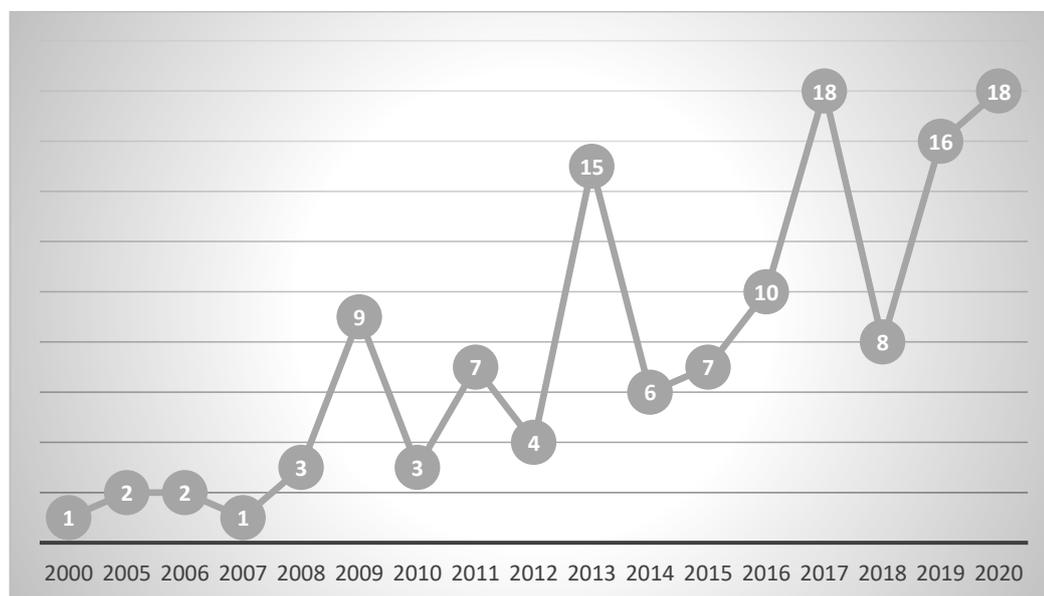
Como parâmetro de inclusão de artigos selecionaram-se termos a serem destacados nas palavras-chave e nos títulos que se relacionassem com as temáticas da cidadania, da participação, do plano diretor e da gestão social, pois o trabalho está associado a uma visão coerente com o que preconiza a Constituição Cidadã no que se refere aos direitos sociais, políticos e de cidadania para os moradores das cidades brasileiras. Além disso, este trabalho está inserido na área de Planejamento Urbano e Regional (PUR) da CAPES, interessando, portanto, periódicos associados a ela. Por fim, foram excluídos todos os trabalhos que não foram publicados em periódicos Qualis/CAPES A1, A2 e B1, na área PUR, salvo poucas exceções que serão explicitadas ao longo do trabalho.

Após a seleção, os artigos foram examinados e seus principais resultados foram sistematizados numa linha de tempo, a fim de que se compreenda como estudos sobre os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade foram abordados nos últimos 20 anos, quais os principais autores e periódicos, e quais estudos futuros serão pertinentes nesse campo do conhecimento.

Resultados e Discussões

Após delimitar o problema a ser investigado nesta Revisão Sistemática de Literatura, foram encontrados 77 artigos na base de dados da Scielo, publicados entre os anos de 2000 e 2020. O Gráfico 1 mostra o número de artigos por ano.

Gráfico 1 – Número de Artigos Publicados entre 2000 e 2020





Fonte: Elaborado pelos autores a partir da base de dados da Scielo. Acesso em 22 de abril de 2021

Entre os anos de 2000 e 2006, encontraram-se poucos estudos com foco no debate sobre o Estatuto da Cidade. Foi o trabalho de Rezende e Ultramarini (2007) que figurou como primeiro a propor uma introdução teórico-conceitual ao plano diretor e planejamento estratégico municipal a partir do que eles denominaram “utopias urbanas”, para se referirem a um contexto em que o planejamento no âmbito dos municípios com enfoque na “(...) equidade na apropriação daquilo que a cidade tem a oferecer e daquilo que constitui o mínimo para aí se habitar” (REZENDE E ULTRAMARI, 2007, p. 257) , e agregando a esta perspectiva a necessidade de preservar o meio ambiente, a participação da comunidade nas decisões sobre a gestão da utilização do solo urbano, e ainda uma a gestão estratégica num cenário de globalização, com vistas a ressaltar as potencialidades dos municípios.

Dentre os resultados de Rezende e Ultramarini (2007), os autores ressaltam a questão processual na ação do planejamento, ou seja, o foco não é apenas nos resultados do que foi proposto, mas na sua elaboração e no aprendizado da participação dos cidadãos e das análises técnicas acerca da realidade. Tanto o Plano Diretor quanto o Planejamento Estratégico Municipal nem sempre traçam ações que são passíveis de serem colocadas em prática, especialmente porque a realidade às vezes pode trazer desafios que não estavam previstos no plano.

O estudo de Rezende e Ultramarini (2007) abordou a temática do planejamento no contexto do Estatuto da Cidade, e lançou importantes reflexões teóricas para que tanto gestor público municipal quanto profissionais que atuam a serviço do poder público local pudessem adotar boas práticas para a realização de planos diretores participativos e planejamentos estratégicos com vistas a auferir as potencialidades e limitações dos municípios. Neste sentido, é o Plano Diretor que irá prever os instrumentos para a gestão da valorização da terra. Pereira (2012) adjetivou esse tipo de gestão como a gestão social da valorização da terra, e abordou um importante instrumento que existe no Brasil desde o período em que o país ainda pertencia à Portugal, o tributo chamado “Contribuição de Melhoria”, e que foi aprimorado ao longo das Constituições, e regulamentado recentemente no artigo 2º da Lei Federal n. 10.257/01 (Estatuto da Cidade). A Contribuição de Melhoria possibilita ao poder público local a recuperação da valorização imobiliária decorrente da realização de obras públicas. Ou seja, se uma obra é realizada em determinada rua, e em decorrência disso ocorre a valorização daqueles terrenos, os proprietários podem vir a pagar esse tributo. A autora comparou o uso deste instrumento no Brasil e em Portugal, e constatou que em ambos os



países “(...) a Contribuição de Melhoria ainda é subutilizada como instrumento para recuperar a valorização gerada pela implementação de obras públicas”. (PEREIRA, 2012, p. 211)

O estudo de Pereira (2012) chamou a atenção para uma importante questão quando o assunto é planejamento local, que é referente às fontes de financiamento, e trouxe a partir dessa preocupação uma recuperação histórica do tributo que hoje é denominado de Contribuição de Melhoria, mas que tem suas origens nos primórdios da modernidade e da construção da civilização europeia, como meio de custear pontes, estradas, e toda a infraestrutura necessária para o desenvolvimento das cidades. A temática dos recursos para a efetivação do que é planejado pelos municípios foi tema do estudo de Oliveira, Lopes e Souza (2018), que chamam a atenção para a precária articulação entre o que prevê o plano diretor e o planejamento orçamentário, e também para o fato de que o Estatuto da Cidade estabelece mecanismos para a incremento da arrecadação e distribuição dos recursos no espaço urbano, como é o caso do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo.

É importante destacar que o IPTU Progressivo no Tempo está atrelado à seção II e Art. 5º do Estatuto da Cidade, que regulamenta o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), “(...) área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação (BRASIL, 2001, p. 18). A lei orienta que os proprietários de imóveis subutilizados sejam notificados pelo poder público municipal, com averbação no registro de imóveis. Já o Art. 7º estabelece que

Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5o desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5o do art. 5o desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no o tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos. (BRASIL, 2001, Art. 7º).

Oliveira, Lopes e Souza (2018) denunciam que as instâncias decisórias são cooptadas politicamente por grupos econômico-empresariais ligados ao setor imobiliário, enfraquecendo as ações planejadas nas instâncias participativas, ocorrendo até mesmo a manipulação e/ou restrições à participação popular. Rabello de Mello (2010) também estudou o IPTU progressivo no tempo, e argumenta que o Estatuto da Cidade permite aos governos locais a adoção de regras que proporcionam uma verdadeira reforma urbana. Todavia, os limites para



a implementação desta política urbana, cidadã e participativa, decorrem do poder sempre limitado a poucos grupos, sempre hegemônicos.

Rabello de Mello (2010) diferenciou o IPTU Progressivo no Tempo do IPTU, pois o primeiro tem a principal função de coibir a especulação imobiliária, ou seja, é um instrumento urbanístico tributário que visa à efetivação da Função Social da Propriedade Urbana. Já o IPTU é um instrumento fiscal, que visa a arrecadação para que os municípios. A autora conclui que mesmo mediante a abundante legislação urbanística, as cidades brasileiras seguem crescendo de modo predatório, e isso tem mais relação com a naturalização das injustiças sociais, do que com a falta de normas ou regras que possibilitem aos gestores públicos enfrentar as mazelas urbanas, implementando políticas públicas que estimulem a concretização de uma gestão participativa e democrática que coíba a especulação imobiliária e fomente a efetivação da Função Social da Propriedade.

A exclusão territorial decorrente do crescimento predatório das cidades brasileiras também foi tema do estudo de Battaus e Oliveira (2016)

A retenção especulativa de um estoque de imóveis nas cidades brasileiras acentua a prática da segregação socioespacial, uma vez que blinda áreas urbanizadas e com crescente valor de troca, definindo discriminadamente quais são as possibilidades de instalação da população de menor renda nessas cidades". (BATTAUS E OLIVEIRA, 2016, p. 100)

Para os autores, o Estatuto da Cidade, ao prever o envolvimento dos cidadãos nas questões urbanas, a instituição de órgãos colegiados de política urbana, audiências públicas e a possibilidade da emergência de projetos e planos por iniciativa popular, possibilita que se enfrente o poder exercido pelos grupos hegemônicos. São estudados os fenômenos dos vazios urbanos e da periferização, os *apartheids* urbanos decorrentes das irregularidades fundiárias, e os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, um instrumento que estabelece contrapartidas a serem pagas pelos beneficiários da maior lucratividade na construção de imóveis, que demandam também mais investimentos em redes de infraestrutura urbana. É possível, portanto, a reversão dos valores em melhorias às redes e serviços sobrecarregados.

A exclusão territorial coaduna com estudos sobre as desconformidades urbanas, como apontam Cardoso et al (2014), que estudaram o caso da regularização fundiária das terras pertencentes à União da Universidade Federal do Pará em Belém. Para os autores,

(...) a regularização jurídica de áreas já consolidadas constitui-se, portanto, no início do processo amplo e multifacetado, que envolve a regularização fundiária, habitacional, de infraestrutura e das condições de cidadania, para



que as cidades sejam consideradas sustentáveis. (CARDOSO ET AL, 2014, p. 309)

O que eles constataram é que a regularização fundiária é apenas uma etapa de um processo mais amplo, uma vez que muitos dos beneficiários carecem até mesmo das documentações mais básicas para poderem ter acesso ao direito de registrar um imóvel. Além disso, o processo de regularização só é efetivo se envolver um amplo planejamento que possibilite investir em ruas, parques, transporte público adequado para a população residente daquela localidade. Este debate envolve a ideia de acesso à cidade, direito à posse, à moradia, sobretudo para uma camada da sociedade que é excluída socialmente e que ocupa o solo de maneira informal, irregular, num contexto de pobreza, de baixa escolaridade, etc.

Outro instrumento foi estudado por Neto e Moreira (2013), e configura-se como polêmico no Estatuto da Cidade, é a Operação Urbana Consorciada, ou conforme o próprio Estatuto da Cidade denomina,

“(...) o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”. (Brasil, 2001, art. 32, § 1º)

Assim como os demais instrumentos citados anteriormente, a Operação Urbana Consorciada visa a gestão social da valorização da terra, na medida em que deve contribuir para a recuperação da valorização obtida a partir de obras públicas de forma a efetivar a função social da propriedade. Neto e Moreira (2013) estudaram duas das poucas Operações Urbanas existentes no Brasil: a OU Faria Lima, em São Paulo e a OU Linha Verde no Paraná. Os autores buscaram verificar se os elementos estruturantes das Operações Urbanas Consorciadas dificultam ou fomentam a recuperação das mais-valias fundiárias urbanas, e constataram: fortalecimento de um modelo de desenvolvimento urbano excludente; concentração de recursos e oportunidades em áreas restritas da cidade em favor de seletos grupos de beneficiários; acelerada valorização imobiliária de setores nobres da cidade, promovendo a gentrificação; investimentos públicos catalisaram a atividade imobiliária e não obtiveram êxito urbanístico; baixo investimento em habitação de interesse social.

Neto e Moreira (2013) constaram que ao invés de cumprir com o propósito de recuperação das mais-valias fundiárias Urbanas, em ambos os casos estudados sobre as Operações Urbanas Consorciadas, o poder público acelerou e dinamizou a acumulação privada.



Estes e outros estudos sistematizados nesta revisão de literatura foram publicados em periódicos avaliados pela área de Planejamento Urbano e Regional (PUR), conforme mostra o Quadro 1, e tem em comum autores como Ermínia Maricato e Raquel Rolnik, defensoras da cidade como um direito humano, e do Geógrafo britânico David Harvey.

Quadro 1 – Periódicos e Número de Artigos Publicados sobre o Estatuto da Cidade conforme critérios de inclusão

Periódico	Número de Artigos	Qualis/Capes
urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)	12	A2
rap — Revista Brasileira de Administração Pública	3	A2
Revista de Geografia e Ordenamento do Território (GOT)	1	B1
©EURE	1	A1
<i>Revista Cadernos Metrópole</i>	3	A2
Ambiente Construído	1	B1
Cad. EBAPE.BR	2	B1
<i>Lua Nova</i> ¹	2	A1
Caderno CRH	1	A2
SOCIEDADE & NATUREZA (UFU. ONLINE)	1	B1
Semestre Económico	1	B2 ²

¹ A Revista Lua Nova não possui classificação para a área de Planejamento Urbano e Regional (PUR), entretanto é A1 em Sociologia, e um importante canal científico para o debate acerca de estudos que abordam as desigualdades sociais nas mais diferentes esferas. Portanto, compreendeu-se a importância de manter os artigos deste periódico na Revisão Sistemática de Literatura.

² Embora seja B2 em Planejamento Urbano e Regional, o que excluiria o trabalho conforme os critérios de seleção, levou-se em consideração a qualidade do resumo e a trajetória da Pesquisadora que publicou o artigo científico.



Fonte: Elaborado pelos autores conforme resultados na consulta *Scielo* em 22 de abril de 2021

Os estudos se relacionam por trazer argumentos em favor da efetivação dos instrumentos urbanísticos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, trazem uma ampla discussão teórica brasileira, que emerge juntamente com movimentos pró-redemocratização, sendo o direito à cidade o elemento mais presente em todos os artigos sistematizados. Outros autores citados em comum foram o Ladislau Dowbor, Evelina Dagnino, entre outros que abordam a temática do poder local, e os limites e possibilidades da gestão participativa.

As pesquisas que até então foram publicadas abordaram com mais ênfase os problemas enfrentados pelas metrópoles, tornando pertinente a abordagem da aplicação desses instrumentos em cidades médias brasileiras, por possuírem especificidades que as diferenciam dos grandes centros urbanos. Estudos que levem em consideração o arcabouço construído até então, e que estejam inseridos no horizonte pós-Covid 19, haja vista a emergência do estabelecimento de mecanismos arrecadatórios para as cidades brasileiras num cenário de grandes perdas de repasses públicos federais, de congelamento de gastos públicos, e de grande protagonismo dos municípios no enfrentamento das mazelas brasileiras.

Considerações Finais

Esta Revisão Sistemática de Literatura trouxe o debate de trabalhos acadêmicos publicados nestes 20 anos de Estatuto da Cidade, e mostra que os instrumentos urbanísticos previstos na legislação atual podem contribuir para a construção de uma cidade mais digna para a maior parte da sociedade brasileira, e que os governos locais com o apoio da sociedade civil organizada podem transformar a paisagem urbanística dos municípios ancorados na lei.

O direito urbano brasileiro evoluiu significativamente a partir da Constituição de 1988, e o Estatuto da Cidade possibilitou novas formas de intervenção urbana, que se consolidam com a prática do planejamento, assim como mostraram Rezende e Ultramari (2007). O que aparece em boa parte dos estudos são as múltiplas intervenções estatais que influenciam na dinâmica de valorização do solo, e que beneficiam alguns proprietários de terrenos urbanos. Se aplicados adequadamente, os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade contribuiriam para melhorar o nível arrecadatório dos municípios, para promover investimentos em melhorias nas áreas periféricas, o que impactaria na qualidade de vida dos cidadãos, na diminuição dos níveis de violência, em mais bem-estar social e harmonia nas cidades.



Referências Bibliográficas

BATTAUS, D. M.A. , OLIVEIRA, E.A.B. O direito à cidade: urbanização excludente e a política urbana brasileira. *Lua Nova*, São Paulo, 97: 81-106, 2016

CARDOSO, M. S. S. et al. Ações de regularização fundiária e de mensuração das desconformidades urbanas. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)*, v. 6, n. 3, p. 307-322, set./dez. 2014

Cavalcante, A. F. B., & Leôncio, É. M. C. G. “As leis não bastam, os lírios não nascem da lei”: IPTU progressivo no tempo como possibilidade de efetivação da função social da propriedade no Brasil. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11, 2019.

DOWBOR, Ladislau. O que é poder local? Imperatriz: Ética, 2016. 144 p.

GalvãoM. C. B.; Ricartel. L. M. REVISÃO SISTEMÁTICA DA LITERATURA: CONCEITUAÇÃO, PRODUÇÃO E PUBLICAÇÃO. *Logeion: Filosofia da Informação*, v. 6, n. 1, p. 57-73, 15 set. 2019.

GALVAO, M. C. B.; PLUYE, P.; RICARTE, I. L. M. Métodos de pesquisa mistos e revisões de literatura mistas: conceitos, construção e critérios de avaliação. *IncID: Revista de Ciência da Informação e Documentação*, v. 8, n. 2, p. 4-24, 2017.

GRANT, M. J.; BOOTH, A. A typology of reviews: an analysis of 14 review types and associated methodologies. *Health information and libraries journal*, v. 26, n. 2, p. 91–108, jun. 2009.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia. VAINER, Carlos. MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. 3ª Ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000. 192 p.

NETO, P.N. , MOREIRA, T.A. Operação Urbana Consorciada da Linha Verde: limites e oportunidades à luz da gestão social da valorização da terra. *Cad. Metrop.*, São Paulo, v. 15, n. 30, pp. 583-603, dez 2013.

OLIVEIRA, C.M., LOPES, D. SOUSA, I.C.N. Direito à participação nas políticas urbanísticas. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)*, 2018 maio/ago., 10(2), 322-334.

PEREIRA, G. Das fintas ao tributo: a trajetória da Contribuição de Melhoria no Brasilurbe. *Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)*, v. 4, n. 2, p. 207-213, jul./dez. 2012.



RABELLO DE MELLO, S. A. A influência das políticas públicas quanto a aplicação do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo como instrumento do Estatuto da Cidade. Semestre Económico, volumen 13, N° 27, pp. 63- 80, julio-diciembre de 2010, Medellín, Colombia

REZENDE, D. A. ULTRAMARI, C. Plano diretor e planejamento estratégico municipal: introdução teórico-conceitual. RAP Rio de Janeiro 41(2):255-71, Mar./Abr. 2007