

**FACULDADE AUTÔNOMA DE DIREITO DE SÃO PAULO (FADISP)  
UNIVERSIDADE DE SALAMANCA (USAL)  
COTUTELA DE TESE E DUPLA TITULAÇÃO  
DOUTORADO EM DIREITO**

**RODRIGO RAGE FERRO**

**O PAPEL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA  
NO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE  
NO BRASIL E NA ESPANHA**

Tese de doutorado

Orientador(es): Professor Dr. Francisco Pedro Jucá (FADISP-Brasil)

Professor Dr. Daniel Terrón Santos (USAL-Espanha)

**Brasil / Espanha**

**2021**

**RODRIGO RAGE FERRO**

**O PAPEL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA  
NO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE  
NO BRASIL E NA ESPANHA**

Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo (FADISP), como exigência parcial para obtenção do título de Doutor em Direito, em regime de Cotutela de Tese e Dupla Titulação com a Universidade de Salamanca (USAL), sob orientação dos Professores: Dr. Francisco Pedro Jucá (FADISP-Brasil) e Dr. Daniel Terrón Santos (USAL-Espanha).

**FACULDADE AUTÔNOMA DE DIREITO DE SÃO PAULO (FADISP)  
UNIVERSIDADE DE SALAMANCA (USAL)**

**Brasil / Espanha**

**2021**

[Dados Internacionais de Catalogação]  
Departamento de Bibliotecas da  
Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo  
Universidade de Salamanca

Ferro, Rodrigo Rage. O papel da Regularização Fundiária Urbana no cumprimento da função social da propriedade no Brasil e na Espanha / Rodrigo Rage Ferro; orientador(es) Francisco Pedro Jucá, Daniel Terrón Santos - São Paulo, Salamanca 2021.264f.

Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito em regime de Cotutela de Tese e Dupla Titulação - Faculdade de Direito, Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo, Universidade de Salamanca, 2021.

1. regularização fundiária urbana. 2. função social da propriedade.
3. Brasil. 4. Espanha. I. Jucá, Francisco Pedro; Santos, Daniel Terrón, orient. II. Título.

**Nome:** Rodrigo Rage Ferro

**Título:** O papel da Regularização Fundiária Urbana no cumprimento da função social da propriedade no Brasil e na Espanha

Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo (FADISP), como exigência parcial para obtenção do título de Doutor em Direito, em regime de Cotutela de Tese e Dupla Titulação com a Universidade de Salamanca (USAL), sob orientação dos Professores: Dr. Francisco Pedro Jucá (FADISP-Brasil) e Dr. Daniel Terrón Santos (USAL-Espanha).

**Aprovado em:** ...../...../.....

**São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.**

**Banca examinadora:**

Professor Orientador (FADISP): Dr. Francisco Pedro Jucá

Professor Orientador (USAL): Dr. Daniel Terrón Santos

Professor (a) Doutor (a): .....

Professor (a) Doutor (a): .....

Professor (a) Doutor (a): .....

Professor (a) Doutor (a): .....

Professor (a) Doutor (a): .....

## EPÍGRAFE

*¿Qué es la vida?  
Un frenesí.  
¿Qué es la vida?  
Una ilusión, una sombra, una ficción;  
y el mayor bien es pequeño;  
que toda la vida es sueño,  
y los sueños, sueños son...*

(Calderón de la Barca –  
dramaturgo e poeta español do Século de Ouro  
e ex-aluno da Universidade de Salamanca –  
Peça teatral *La vida es sueño*)

## AGRADECIMENTOS

À minha família, em especial, aos meus pais, que me apoiaram desde o início dessa empreitada. Quando havia vários motivos para que não se realizasse esse doutorado, as suas palavras de incentivo e de coragem de que tudo no final daria certo foi o alento necessário para que eu persistisse e pudesse finalizar com galhardia esta tese.

Agradeço à confiança depositada em mim pelo Professor Dr. Francisco Pedro Jucá. Além de um jurista de escol e um dos maiores pesquisadores no Brasil, trata-se de um ser humano extremamente generoso e um admirável orientador. As suas aulas, certamente, foram inspiradoras e o impulso inicial para este projeto de pesquisa. Muito obrigado pela sua paciência e compreensão: ingredientes básicos de todo ser humano iluminado. Jamais esquecerei as nossas discussões ao telefone, sem hora para acabar, quando o senhor com sua máxima maestria deu os contornos imprescindíveis para o desenvolvimento deste trabalho. Obrigado pela dedicação e por acreditar no meu potencial. Espero que eu tenha correspondido às suas expectativas, que bem sei que eram grandes.

Agradeço também ao meu grande orientador de Salamanca, Professor Dr. Daniel Terrón Santos. Desde o início, quando, pela primeira vez, estive em Salamanca, tivemos uma empatia mútua. Não poderia ter tido um melhor orientador de Salamanca para este projeto de pesquisa. A sua paciência e conhecimento aprofundado do direito urbanístico e administrativo espanhol foram peças-chave para a concretização desta tese. As suas orientações foram precisas para que melhor direcionasse os rumos desta pesquisa. Foi por meio delas que a atenção deste neófito pesquisador foi despertada para as semelhanças, *mutatis mutandis*, entre o que se passa na Espanha e o que ocorre no Brasil. Obrigado pela honra de ser seu orientando. Espero que eu tenha tido a capacidade de realizar um trabalho à altura de sua envergadura intelectual e de seu altruísmo acadêmico, raro hoje em dia.

Aos Professores Dr. Thiago Lopes Matsushita, Dr. Lauro Ishikawa e Dr. Fernando Carbajo Cascón pelo esforço incomensurável para que a Cotutela de Tese e Dupla Titulação FADISP-USAL se concretizasse. Agradeço aos três professores pela oportunidade que me foi dada de participar dessa experiência incrível e transformadora de realizar uma pesquisa em duas realidades bem distintas, não só do ponto de vista acadêmico, mas, especialmente, cultural: Brasil e Espanha.

Ao estimado Professor Dr. Thiago Lopes Matsushita, a quem conheço desde a época do mestrado, certamente, sem sua participação, nada disso seria factível. Obrigado pela ajuda em toda minha vida acadêmica na pós-graduação.

Ao Professor Dr. Lauro Ishikawa, um grande jurista, um grande amigo e um ser humano incrível. Foi um dos grandes responsáveis para que esta Cotutela se efetivasse. Não mediu esforços para ajudar todos os participantes desta Dupla Titulação no que fosse necessário. Sem palavras para expressar o quão sou grato por sua ajuda. Obrigado por ter acreditado em mim e por me prover a oportunidade de um aprofundamento científico e de novos desafios. Gratidão é a palavra que melhor expressa meus sentimentos.

Ao Professor Dr. Fernando Carbajo Cascón, pela acolhida em Salamanca e por toda ajuda nesta Cotutela. Sem o seu suporte, esse sonho da Dupla Titulação ficaria extremamente distante. Em nome de todos os participantes do Programa, expressei meus sinceros votos de agradecimento pela sua generosidade acadêmica e pela oportunidade de enriquecer esta tese com a pesquisa feita junto à Universidade de Salamanca. Sua humildade e o tratamento dispensado a todos os alunos só reforçam suas qualidades como um grande ser humano e a nobreza de seu caráter.

Aos Professores Dr. Lauro Ishikawa e Dr. Henrique Garbellini Carnio, membros da banca de qualificação presidida pelo Professor Dr. Francisco Pedro Jucá, pela contribuição para o melhor desenvolvimento desta tese. As suas sugestões foram precisas e muito úteis para o enriquecimento desta pesquisa.

À Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo (FADISP) e à Universidade de Salamanca, que sempre estarão no meu coração, não só pelo ambiente acolhedor, mas, principalmente, fomentador de novas ideias. Extremamente orgulhoso e lisonjeado de ter participado, mesmo de forma ínfima, de suas histórias... Como bem expressa o lema da Universidade de Salamanca: *princeps Omnium scientiarum Salmantica docet* (“os princípios de todas as ciências são ensinados na Universidade de Salamanca”).

Finalmente, mas não menos importante, às Forças do Universo que sempre me proveram a energia e o ânimo necessários para conseguir realizar da melhor forma possível esta tese. Como já dizia a romancista brasileira Clarice Lispector: “você não pode mudar o vento, mas pode ajustar as velas”.

## RESUMO

FERRO, Rodrigo Rage. **O papel da Regularização Fundiária Urbana no cumprimento da função social da propriedade no Brasil e na Espanha.** 2021. 264f. Doutorado - Dupla Titulação - Faculdade de Direito, Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo, Universidade de Salamanca, São Paulo, Salamanca, 2021.

Espanha e Brasil vivem realidades distintas em relação ao direito à moradia e à regularização fundiária urbana. A Espanha tenta superar uma crise imobiliária e financeira, um problema de excesso do número de moradias quando comparado à demanda, uma crise de insolvência das famílias no pagamento de hipotecas, e uma financeirização do desenvolvimento imobiliário e urbano. Já o Brasil convive com a escassez de moradias e a necessidade de regularização de assentamentos urbanos informais, ocupados irregularmente, em grande parte, por pessoas sobrevivendo em uma situação de vulnerabilidade socioeconômica. Contudo, há um ponto em comum que aproxima esses dois países que é o fato de que, apesar das suas Constituições preverem a função social da propriedade e o direito à moradia em seus dispositivos, nenhum dos dois países conseguiu, até o momento, cumprir, a contento, a funcionalização do direito de propriedade, de forma a se ter esse direito voltado não só ao desenvolvimento econômico, mas ao social (coesão social) e ao ambientalmente sustentável. Apesar disso, tanto a Espanha (e suas Comunidades Autônomas) quanto o Brasil estão, constantemente, alterando sua legislação sob o pretexto de readequar a função da regularização fundiária urbana e transformá-la em um instrumento de planejamento urbano mais aderente à realidade socioeconômica da população, indo além do campo meramente formal. Para isso, é essencial que não se menoscabem os erros e abusos cometidos pela promoção de um desenvolvimento econômico e urbano baseada em um planejamento estatal pouco eficiente e sujeito à especulação imobiliária. No caso espanhol, o planejamento histórico do parcelamento urbano se refletiu em uma distorção em diversos aspectos: na priorização do regime de propriedade, na classificação e valorização de solos urbanos, na distribuição de cargas e benefícios de *plusvalía* (mais-valia) e, principalmente, na financeirização, por meio de créditos hipotecários, bancários e de instituições financeiras, na construção de moradias e de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, com uma intervenção estatal não eficiente. No caso brasileiro, o uso da regularização fundiária urbana está cada vez mais voltado para titulação da propriedade em massa e para a financeirização da moradia, em detrimento de outras dimensões como, por exemplo, a social e a ambiental. Portanto, trazer esses problemas nesta tese contribuirá para que o direito brasileiro e o espanhol possam aprender com as falhas cometidas: não existe regularização fundiária urbana eficiente, seja na Espanha, seja no Brasil, sem um planejamento urbano que coíba o uso ilimitado da propriedade como ganho de capital e uma expansão imobiliária sem a devida intervenção estatal. Em suma, com base em uma metodologia hipotético-dedutiva e levantamento bibliográfico, busca-se detalhar os dois contextos de regularização fundiária urbana, tanto no Brasil, quanto na Espanha, e mostrar que apesar das grandes diferenças entre os dois países, os modelos jurídicos adotados podem colaborar, com suas respectivas possibilidades, para que se superem o não efetivo cumprimento da função social da propriedade presente nas duas Constituições e os principais entraves à concretização do direito à moradia digna desde que devidamente aplicados.

**Palavras-chave:** regularização fundiária urbana; função social da propriedade; Brasil; Espanha.



## RESUMEN

FERRO, Rodrigo Rage. **El papel de la regularización del suelo urbano en el cumplimiento de la función social de la propiedad en Brasil y España.** 2021. 264p. Doctorado - Doble titulación - Facultad de Derecho, Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo, Universidad de Salamanca, São Paulo, Salamanca, 2021.

España y Brasil viven realidades diferentes en relación al derecho a la vivienda y la regularización del suelo urbano. España intenta superar una crisis inmobiliaria y financiera, un problema de exceso de viviendas frente a la demanda, una crisis de insolvencia de las familias en el pago de hipotecas, y una financiarización del desarrollo inmobiliario y urbano. Brasil, en cambio, vive con la escasez de viviendas y la necesidad de regularizar los asentamientos urbanos informales, ocupados de manera irregular en gran parte por personas que sobreviven en una situación de vulnerabilidad socioeconómica. Sin embargo, hay un punto en común que une a estos dos países, que es que, aunque sus Constituciones contemplan la función social de la propiedad y el derecho a la vivienda en sus dispositivos, ninguno de los dos países logró cumplir aún satisfactoriamente la funcionalización del derecho de propiedad, a fin de que este derecho se centre no solo al desarrollo económico, sino social (cohesión social) y ambientalmente sostenible. A pesar de ello, tanto España (y sus Comunidades Autónomas) como Brasil están cambiando constantemente su legislación con el pretexto de reajustar la función de regularización del suelo urbano y transformarla en un instrumento de planificación urbana más adherente a la realidad socioeconómica de la población, más allá del campo puramente formal. Con este fin, no se puede olvidar los errores y abusos cometidos al promover el desarrollo económico y urbano basado en una planificación estatal ineficiente y sujeta a la especulación inmobiliaria. En el caso español, la planificación histórica de la parcelación urbana se reflejó en una distorsión en varios aspectos: en la priorización del régimen de propiedad, en la clasificación y valorización de los suelos urbanos, en la distribución de cargas y beneficios de plusvalía y, principalmente, en la financiarización, a través de créditos hipotecarios, bancarios y de instituciones financieras, en la construcción de viviendas e instalaciones públicas, urbanas y comunitarias, con una intervención estatal ineficiente. En el caso brasileño, el uso de la regularización del suelo urbano se centra cada vez más en la titulación de la propiedad masiva y la financiarización de la vivienda, en detrimento de otras dimensiones, como, por ejemplo, social y ambiental. Por tanto, incorporar estos problemas a esta tesis contribuirá para que las leyes brasileñas y españolas puedan aprender de los errores cometidos: no existe una regularización eficiente del suelo urbano, ni en España ni en Brasil, sin una planificación urbana que impida el uso ilimitado de la propiedad como ganancia de capital y una expansión inmobiliaria sin la debida intervención estatal. En resumen, con base en una metodología hipotético-deductiva y una investigación bibliográfica, esta tesis busca detallar los dos contextos de regularización del suelo urbano, tanto en Brasil como en España, y mostrar que a pesar de las grandes diferencias entre los dos países, los modelos legales adoptados pueden colaborar, con sus respectivas posibilidades, para superar el cumplimiento no efectivo de la función social de la propiedad presente en las dos Constituciones y los principales obstáculos para la realización del derecho a una vivienda digna, siempre que se apliquen debidamente.

**Palabras clave:** regularización del suelo urbano; función social de la propiedad; Brasil; España.

## ABSTRACT

FERRO, Rodrigo Rage. **The role of Urban Land Regularization in fulfilling the social function of property in Brazil and Spain.** 2021. 264s. Doctorate - Double Degree Doctorate's Program - Faculty of Law, Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo, University of Salamanca, São Paulo, Salamanca, 2021.

Spain and Brazil live different realities in relation to the right to housing and urban land regularization. On the one hand, Spain tries to overcome a real estate and financial crisis, some problem of excess number of houses when compared to demand, an insolvency crisis of families for paying mortgages, and a real estate and urban development financialization. On the other hand, Brazil lives with the scarcity of affordable housing and the need for informal urban settlements regularization, irregularly occupied, mainly, by people surviving in a condition of socioeconomic vulnerability. However, there is a common point that brings these two countries together, namely that although the social function of property and the right to housing figure in their Constitutions, the functionalization of property right was not still accomplished satisfactorily by both countries, in order to make this right not only focused on the economic development, but also on the social (that is, on the social cohesion) and and environmentally sustainable one. Despite this, both Spain (and its Autonomous Communities) and Brazil are constantly changing their legislation under the pretext of readjusting the function of urban land regularization and transforming it into an instrument of urban planning in accordance with the socioeconomic status of the people, going beyond the purely formal aspects. Thus, it is essential that the failures and abuses committed by promoting a economic and urban development based on the inefficient state planning and subject to real estate speculation are not undermined. In the Spanish case, the historical planning of urban land-use allocation and the parcel-level model was reflected in a distortion in several aspects: in the prioritization of the real estate property regime, in the classification and valorization of urban lands, in the just distribution of benefits and burdens of surplus value and, mainly, in financialization, by mortgage, bank and financial institution credits, in the construction of housing and public, urban and community facilities, with an inefficient State intervention. In the Brazilian case, the use of urban land regularization is increasingly focused on the mass issue of certificates of title and the financialization of housing, to the detriment of other dimensions, such as social and environmental one. Therefore, analysing these problems in this thesis will contribute so that Brazilian and Spanish law can learn from the mistakes committed by them: there is no efficient urban land regularization, either in Spain or in Brazil, without an urban planning that prevents the unlimited use of property as capital gain and a real estate expansion without an appropriate State intervention. It is in this scenario, by using the hypothetico-deductive method and based on a bibliographic review, that two contexts of urban land regularization, both in Brazil and in Spain, should be analysed, in order to show that despite the great differences between the two countries, the legal models adopted can collaborate, with their respective possibilities, to overcome the non-effective fulfillment of the social function of property present in the two Constitutions and the main obstacles to the realization of the right to adequate housing, provided they are properly applied.

**Keywords:** urban land regularization; social function of property; Brazil; Spain.

## ZUSAMMENFASSUNG

FERRO, Rodrigo Rage. **Die Rolle der Regularisierung der Landbesitzverhältnisse des urbanen Raum bei der Erfüllung der sozialen Funktion des Eigentums in Brasilien und Spanien.** 2021. 264S. Promotion – Doppelpromotionsprogramme - Juristische Fakultät, Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo, Universität von Salamanca, São Paulo, Salamanca, 2021.

Spanien und Brasilien leben unterschiedliche Realitäten in Bezug auf das Recht auf Wohnen und die Regularisierung der Landbesitzverhältnisse des urbanen Raum. Spanien versucht eine Immobilien- und Finanzkrise, ein Problem von Überschuss an urbanen Wohnungsbau im Vergleich zur Nachfrage, eine Insolvenzkrise der Familien bei der Zahlung von Hypotheken und eine Finanzialisierung der Immobilien und Stadtentwicklung zu überwinden. Brasilien hingegen lebt mit der Wohnungsnot und der Notwendigkeit, die informellen städtischen Siedlungen, die größtenteils unregelmäßig von Menschen aus sozioökonomisch benachteiligten Gruppen besetzt sind, zu regulieren. Es gibt jedoch einen gemeinsamen Punkt, der diese beiden Länder zusammenbringt, nämlich dass, obwohl der soziale Funktion des Eigentums und das Recht auf Wohnen in ihren Verfassungen vorgesehen sind, waren noch kein Länder in der Lage, diese Funktionalisierung des Eigentumsrechts zufriedenstellend zu erfüllen, sodass dieses Recht nicht nur auf die wirtschaftliche Entwicklung, sondern auch auf die soziale (d.h., sozialen Zusammenhalt) und nachhaltige Umweltentwicklung ausgerichtet wird. Trotzdem ändern sowohl Spanien (und seine Autonomen Gemeinschaften) als auch Brasilien ihre Gesetzgebung ständig unter dem Vorwand, die Funktion der Regularisierung der Landbesitzverhältnisse des urbanen Raum neu anzupassen und sie in in ein an der sozioökonomischen Realität der Bevölkerung näher Instrument der Stadtplanung umzuwandeln, d.h., über das rein formale Feld hinaus. Hierfür ist es wichtig, dass die Fehler und Missbräuche, die durch die auf der Grundlage einer ineffizienten staatlichen Planung und vorbehaltlich Immobilienspekulationen Förderung der Wirtschafts- und Stadtentwicklung nicht untergraben werden. Im spanischen Fall spiegelte sich die historische Planung der städtischen Parzellierung in mehreren Aspekten in einer Verzerrung wider: in der Priorisierung des Eigentumsregimes, in der Klassifizierung und Aufwertung des urbanen Raum, in der richtigen Verteilung der Früchte und der Lasten des Mehrwerts und vor allem in der Finanzialisierung durch Hypothekendarlehen und Kredite von Banken und Finanzinstituten beim Bau von Wohnungen und öffentlichen, nämlich städtischen und gemeinschaftlichen Einrichtungen mit einer ineffizienten staatlichen Intervention. Im brasilianischen Fall konzentriert sich die Nutzung der Regularisierung der Landbesitzverhältnisse des urbanen Raum zunehmend auf eine Massenausgabe von Eigentumsurkunden und eine Finanzialisierung des Wohnens zum Nachteil von anderen Dimensionen, wie zum Beispiel die soziale Dimension und die Umweltdimension. Die Einbeziehung dieser Probleme in dieser Doktorarbeit wird daher dazu beitragen, dass das brasilianische und spanische Recht aus den gemachten Fehlern lernen können. Tatsächlich gibt es weder in Spanien noch in Brasilien keine effiziente Regularisierung der Landbesitzverhältnisse des urbanen Raum ohne eine Stadtplanung, die die uneingeschränkte Nutzung des Eigentums als Kapitalgewinn und Immobilienwachstum ohne die angemessene staatliche Intervention verhindert. In diesem Zusammenhang versucht diese Doktorarbeit unter Verwendung der hypothetisch-deduktiven Methodik und basierend auf eine bibliografische Überprüfung, die beiden Kontexte der Regularisierung der Landbesitzverhältnisse des urbanen Raum sowohl in Brasilien als auch in Spanien detailliert darzustellen. Diese Doktorarbeit zeigt auch darüber, dass, trotz der großen Unterschiede

zwischen den beiden Ländern, die adoptierten Rechtsmodelle mit ihren jeweiligen Möglichkeiten beitragen können, damit die nicht wirksame Erfüllung der in den beiden Verfassungen vorhandenen sozialen Funktion des Eigentums und die Haupthindernisse für die Verwirklichung des Rechts auf angemessenes Wohnen überwunden werden können, sofern die adoptierten Rechtsmodelle richtig angewendet werden.

**Stichwörter:** Regularisierung der Landbesitzverhältnisse des urbanen Raum; soziale Funktion des Eigentums; Brasilien; Spanien.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADI	Ação Direta de Inconstitucionalidade
APP	Área de Preservação Permanente
ARIS	<i>Áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales</i>
ARUS	<i>Áreas de Renovación Urbana</i>
ATTAC	<i>Association pour la Taxation des Transactions pour l'Action Citoyenne</i> ("Associação pela Tributação das Transações Financeiras para ajuda aos Cidadãos")
CE	Constituição Espanhola de 1978
CF-88	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 ("Constituição Federal de 1988")
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
CTN	Código Tributário Nacional - Lei nº 5.172, de 1966
ECV	<i>Encuesta de Condiciones de Vida</i>
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
FGV	Fundação Getúlio Vargas
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FROB	<i>Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria</i>
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IBI	<i>Impuesto sobre Bienes Inmuebles</i>
IG	Instituto Geológico
IIC	<i>Instituciones de Inversión Colectiva</i>
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INE	<i>Instituto Nacional de Estadística</i>
INV	<i>Instituto Nacional de Vivienda</i>
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
ITBI	Imposto sobre a transmissão de bens imóveis
ITCMD	Imposto de transmissão <i>causa mortis</i> e doação
LAU	<i>Ley de Arrendamientos Urbanos</i> de 1964 - ("Lei de locação urbana") - Decreto nº 4104, de 1964
LBRL	<i>Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local</i> - ("Lei de Base do Regime Local") - Lei nº 7, de 1985
LDVC	<i>Ley del Derecho a la Vivienda de Cataluña</i> - Lei Catalã nº 18, de 2007

LH	<i>Ley Hipotecaria</i> - (“Lei de hipotecas”) - Decreto nº 8, de 1946, alterado recentemente pela Lei nº 5, de 2019
LPC	<i>Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas</i> - (“Lei de Procedimento Administrativo Comum”) – Lei nº 39, de 2015
LPH	<i>Ley sobre propiedad horizontal</i> - (“Lei de Propriedade Horizontal”) - Lei nº 49, de 1960
LTGB	<i>Ley de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno</i> - (“Lei de transparência, acesso à informação pública e bom governo”) - Lei nº 19, de 2013
LVPV	<i>Ley de Vivienda del País Vasco</i> - Lei Basca de nº 3, de 2015
L3R	<i>Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas</i> - (“Lei de Reabilitação, Regeneração e Renovação urbanas”) - Lei nº 8, de 2013
MP	Medida Provisória
MUNIC	Pesquisa de Informações Básicas Municipais ("Perfil dos Municípios Brasileiros")
NAU	Nova Agenda Urbana da Conferência Habitat III da Organização das Nações Unidas
OCDE	Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico
ODS	Objetivo de Desenvolvimento Sustentável
PGOU	<i>Plan General de Ordenación Urbana</i> ("Plano Geral de Ordenação Urbana")
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PNAD	Pesquisa Nacional de Amostra por Domicílios
REIT	<i>Real Estate Investments Trusts</i>
REO-to-rental	<i>Real Estate Owned-to-rental</i>
Reurb	Regularização Fundiária Urbana
Reurb-E	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico
Reurb-S	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
SAREB	<i>Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria</i> – (“Sociedade de gestão de ativos procedentes da reestruturação bancária”).
SIMA	Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente do Estado de São Paulo
SOCIMI	<i>Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario</i> ("Sociedades Cotizadas de Investimento no Mercado Imobiliário")
STC	<i>Sentencia del Tribunal Constitucional de España</i> ("Acórdão do Tribunal Constitucional Espanhol")
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de justiça

STS	<i>Sentencia del Tribunal Supremo de España ("Acórdão do Tribunal Supremo da Espanha")</i>
TLV	<i>Taxe sur les logements vacants</i>
TRLS2008	<i>Texto Refundido de la Ley de Suelo (2008) - Real Decreto Legislativo nº 2, de 2008</i>
TRLS2015	<i>Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 - ("Lei de Solo de 2015") - Real Decreto Legislativo nº 7, de 2015</i>
VPO	<i>Vivienda de Protección Oficial - Moradia de Proteção Oficial</i>
VPP	<i>Vivienda de Protección Pública - Moradia de Proteção Pública</i>
ZEIS	<i>Zona Especial de Interesse Social</i>

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	16
Sobre a tese: questão central, objetivos, originalidade e metodologia adotada	20
1. ENTENDENDO O CONTEXTO URBANO NOS DOIS PAÍSES	23
1.1 No Brasil	23
1.2 Na Espanha	28
2. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO BRASIL E NA ESPANHA	35
2.1 Função social da propriedade no Brasil	35
2.2 Função social da propriedade na Espanha	47
2.2.1 Dando cumprimento à função social da propriedade na Espanha	55
3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BRASIL	63
3.1 Definição e Tipos de Regularização Fundiária Urbana	69
3.2 Procedimentos	78
3.3 Regularização Fundiária Urbana no cumprimento da função social da propriedade	90
3.3.1 Dimensão Econômica	93
3.3.2 Dimensão Jurídica	100
3.3.3 Dimensão Social	102
3.3.4 Dimensão Urbanística	104
3.3.5 Dimensão Ambiental	108
3.3.6 Dimensão Política	114
4. REGULAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO SOLO URBANO NA ESPANHA	118
4.1 Perspectiva histórica da regulação do solo na Espanha	118
4.2 Situação imobiliária na Espanha	127
4.3 Regime jurídico de propriedade <i>versus</i> aluguel: crise imobiliária	134
4.4 Sistemas de Moradia de Proteção Oficial (VPO)	148
4.5 Planejamento urbano na Espanha: impacto no sistema imobiliário e urbano	155
4.5.1 Formas de controle social da gestão pública	165
4.6 Reabilitação, Regeneração e Renovação urbana na Espanha	171
4.7 Formas alternativas de acesso à moradia: busca da concretização da função social da propriedade	181
4.7.1 Cessão de aproveitamento urbanístico em troca de obra futura	182
4.7.2 Complexo Imobiliário e seus tipos: privado e urbanístico	185
4.7.3 <i>Cohousing</i>	190
4.7.4 Propriedade Compartilhada	193
4.7.5 Propriedade Temporal	195
5. COMPARAÇÃO DE MODELOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA ADOTADOS NO BRASIL E NA ESPANHA: CONCRETIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	198
5.1 Financeirização da moradia e do solo	201
5.2 Mobilização do fluxo de capital e a gentrificação	213
5.3 Problemas com o planejamento e a gestão urbana	223
5.4 Novos institutos jurídicos como resposta às deficiências dos modelos de desenvolvimento urbano adotados	234
CONCLUSÕES	239
REFERÊNCIAS	246



## INTRODUÇÃO

Quando se observa o cenário externo ao Brasil, a Espanha apresenta-se como um interessante caso a ser analisado no que envolve a regularização do solo urbano e o cumprimento da função social da propriedade.

A escolha parece lógica quando se lembra que a Espanha apresenta uma cultura parecida (latina) voltada pra o regime de propriedade em detrimento da posse; pela formação histórica de seu urbanismo, marcada por um longo período de autoritarismo (franquismo) assim como o Brasil (regime militar) e, principalmente, por compartilhar uma tendência que não só ocorre no Brasil, mas quiçá mundial, de se implementar um processo de financeirização do espaço urbano com ampliação da mobilidade do capital e a penetração crescente de uma lógica financeira nos processos de urbanização. Nesse último caso, a regularização fundiária urbana inserida neste contexto também não fica imune a essa situação.

Há uma vontade do legislador e do mercado, cada vez maior, em transformar a propriedade urbana em um título de capital financeiro, buscando acompanhar a dinâmica do circuito financeiro-imobiliário mundial, e, conseqüentemente, subvalorizar a relevância da regularização fundiária urbana em um contexto mais amplo, multidimensional, que abranja medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e até políticas. Isso, inevitavelmente, reflete-se na própria esfera da regulação urbanística com impacto significativo, especialmente, sobre a população de menor renda.

De fato, as medidas para acesso à moradia em países como a Espanha e o Brasil sempre privilegiaram o aspecto-econômico-financeiro do direito à moradia. Também o foco nos dois países, durante longos anos, foi a tentativa de redução substancial do déficit habitacional (quantitativo) em detrimento de aspectos mais amplos como melhores condições de habitabilidade (qualitativo).

Assim, programas na história mais recente do Brasil, como o antigo Programa Minha Casa, Minha Vida, disciplinado pela Lei nº 11.977, de 2009, hoje transformado no Programa Casa Verde e Amarela - Lei nº 14.118, de 2021 – apesar de terem proporcionado diversas moradias para pessoas de baixa renda com auxílio por meio de subsídios governamentais, as casas construídas ainda carecem do ponto de vista qualitativo, já que não são só mal localizadas, mas pequenas e de baixa qualidade. Isso faz com que muitos ocupantes acabem

vendendo ou desistindo do imóvel, além da própria dificuldade no pagamento dos valores mensais.

Adicionalmente, uma grande massa de pessoas ainda vive em assentamentos informais, ocupados irregularmente, onde há autoconstrução de suas moradias com recursos próprios, uma vez que não possuem condições de honrar os pagamentos de um financiamento. Em geral, esses imóveis estão em áreas degradadas ou ambientalmente sensíveis, que despertam pouco interesse do mercado imobiliário.

Percebendo o potencial da inserção desses moradores no mercado formal de crédito e de consumo, o Poder Público, por meio da Lei nº 13.465, de 2017, resolveu regularizar esses imóveis ocupados irregularmente e fomentar o crescimento do setor imobiliário.

Já na Espanha, também está presente a tentativa de integração das pessoas à sociedade, por meio do acesso à moradia, com base na lógica do consumo e do fomento ao financiamento imobiliário via empréstimos hipotecários.

Apesar de ter sido arrefecido em parte este modelo de urbanismo expansionista em virtude da crise imobiliária que afetou a Espanha em 2007 e 2008, o modelo atual, adotado a partir de 2013 e que permaneceu na Lei de Solo de 2015, embora formalmente vise a uma atuação por parte do Estado na tentativa de trazer para o mercado imobiliário diversos imóveis que estão sem uso, revitalizando e dando uma destinação socioeconômica de forma a cumprir sua função social, ainda prioriza a valorização dos imóveis e o fomento ao setor da construção civil. Ademais, a Espanha carece ainda de uma legislação sistematizada para regularização fundiária urbana.

Contudo, insta salientar que essa lógica de mercado baseada em hipotecas, nada mais é do que endividamento das famílias, em geral, de classe média e baixa. Sem condições de pagar os valores mensais das suas dívidas, sem o comprometimento da sua subsistência, muitas famílias perderam suas casas, o que resultou em um enorme estoque de moradias vazias, que passaram a pertencer, inicialmente, aos bancos e depois, uma grande parte, foram alienadas aos fundos de investimentos internacionais. Esses fundos, a princípio, visavam obter lucros com a venda futura dessas moradias vazias com a valorização, mas perceberam que o mercado de aluguel poderia ser uma boa fonte de rentabilidade.

Também as estratégias do planejamento urbano e a gestão do solo impactam no acesso à terra urbanizada, principalmente, para as classes mais vulneráveis socioeconomicamente.

No caso da Espanha, o planejamento histórico do parcelamento urbano refletiu-se na situação atual, uma vez que o país se encontra em distorção em diversos aspectos: na classificação e valorização de solos urbanos, na distribuição de cargas e benefícios de *plusvalía* e, principalmente, na financeirização, por meio de créditos hipotecários, bancários e de instituições financeiras, na construção de moradias e de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, com uma intervenção estatal não eficiente.

No caso do Brasil, a ineficiência de planejamento foi um dos principais motivos da expansão urbana desenfreada e do surgimento dos assentamentos irregulares. Destarte, cada vez mais, a Reurb está sendo utilizada como um instrumento de retificação, trazendo os imóveis para a legalidade, em vez de um mecanismo de prevenção de novas invasões.

Também essa falta de planejamento agrava o fenômeno da gentrificação e, conseqüentemente, a exclusão socioespacial, uma vez que a mobilização do fluxo de capital sem a devida regulação força a saída das pessoas de baixa renda dos imóveis em valorização.

Acrescenta-se ainda que, em ambos os países, por influência romana em suas culturas, ainda está fortemente enraizada na população a necessidade de se ter a casa própria (regime de propriedade), titularizada e registrada em cartório, até mesmo como uma garantia para velhice, em detrimento de outras formas de acesso à moradia como o aluguel.

O ponto em comum mais relevante que aproxima esses dois países é que, apesar das suas Constituições preverem a função social da propriedade e o direito à moradia em seus dispositivos, nenhum dos dois países conseguiu cumprir, a contento, a funcionalização do direito de propriedade, de forma a se ter esse direito voltado não só ao desenvolvimento econômico, mas ao social e ao ambientalmente sustentável, direcionado ao próprio bem comum por meio de uma coesão social e da sustentabilidade urbana.

Nesse sentido, ao se analisar o direito urbanístico-constitucional espanhol, observa-se o surgimento de uma variedade de instrumentos jurídicos adotados por diversas Comunidades Autônomas (ou em vias de adoção) que podem ser, *mutatis mutandis*, extremamente úteis para o processo de regularização fundiária urbana no Brasil, de modo a se cumprir o princípio da função social da propriedade e da cidade e, principalmente, o da dignidade da pessoa humana: *Cesión del aprovechamiento urbanístico a cambio de obra futura*, *Complejo inmobiliario privado y urbanístico*, *Cohousing*, *Propiedad compartida e Propiedad temporal*. Trata-se de uma resposta às necessidades da população, uma vez que os institutos jurídicos, tradicionalmente, adotados não correspondem à realidade da população.

A própria *Vivienda de Protección Oficial* ou de *Protección Pública* (VPO ou VPP) é um sistema, não tão recente, de moradias subsidiadas pelo Poder Público, mas, apesar da intenção de proverem moradias para as famílias de baixa renda, sofreram também os efeitos especulativos e as dificuldades de fiscalização e controle público sobre o seu uso e venda.

Assim, tenta-se, na Espanha como no Brasil, readequar a função da regularização fundiária urbana de forma a transformá-la em um instrumento de planejamento urbano mais aderente à realidade socioeconômica da população, indo além do campo meramente formal.

Para entender esse processo, não se pode menoscar os erros e abusos cometidos pelo fomento, sem o devido controle político-jurídico, pelo Estado, nos dois países, em relação à promoção de um desenvolvimento econômico calcado em uma expansão imobiliária e urbanística baseada em um planejamento estatal sujeito à especulação imobiliária.

Analisar nesta tese os problemas com que os dois países convivem, possibilitará que tanto o direito brasileiro quanto o espanhol possam aprender com as suas respectivas falhas cometidas: não existe regularização fundiária urbana eficiente, seja na Espanha, seja no Brasil, sem um planejamento urbano voltado não só para uma microvisão, com a segurança jurídica da posse ou a formalização do direito de propriedade, mas, com uma macrovisão, com a coibição do uso ilimitado da propriedade como ganho de capital e da financeirização indiscriminada da expansão imobiliária sem a devida intervenção estatal.

Diante deste cenário, com base em uma metodologia hipotético-dedutiva e levantamento bibliográfico, busca-se detalhar os dois contextos de regularização fundiária urbana, tanto no Brasil, quanto na Espanha, e mostrar que apesar das grandes diferenças entre os dois países, os modelos jurídicos adotados podem colaborar, com suas respectivas possibilidades, para que se superem o não efetivo cumprimento da função social da propriedade presente nas duas Constituições e os principais entraves à concretização do direito à moradia digna desde que devidamente aplicados.

### **Sobre a tese: questão central, objetivos, originalidade e metodologia adotada**

Após definir as linhas gerais da tese, torna-se importante estabelecer, do ponto de vista pragmático, as questões centrais que esta tese pretende responder e se orientar, os seus objetivos, a metodologia e o método a serem empregados.

Diante desses pressupostos, as questões centrais desta tese, que primam por sua originalidade, são duas. A primeira é: como transformar a regularização fundiária urbana em um instrumento eficiente de planejamento urbano aderente à realidade social do país, seja na Espanha ou no Brasil, de forma a cumprir a função social da propriedade prevista em ambas as Constituições?

Essa primeira pergunta implica um segundo questionamento: os instrumentos jurídicos de regularização fundiária urbana adotados por diversas Comunidades Autônomas na Espanha (ou em vias de adoção) ou pelo Brasil podem ser vistos como uma tentativa de reajuste do planejamento urbano à realidade socioeconômica da população (factibilidade) no cumprimento da função social da propriedade?

Para responder esses questionamentos, esta tese parte de algumas hipóteses. Entre essas, está o fato de que não existe regularização fundiária urbana eficiente cumprindo a função social da propriedade sem um planejamento urbano aderente à realidade social, voltado: não só para uma microvisão, com a segurança jurídica da posse ou a formalização do direito de propriedade, mas também para uma macrovisão, de que se deve coibir o uso ilimitado da propriedade como ganho de capital e a "financeirização" indiscriminada da expansão imobiliária sem a devida intervenção estatal. Para atingir esse intento, torna-se fundamental uma abordagem baseada na multidimensionalidade de aspectos, não só o econômico.

Quanto à originalidade da pesquisa aqui realizada, está baseada em dois principais fatos, facilmente, constatáveis. O primeiro é o estudo da regularização fundiária urbana com base em dois modelos de desenvolvimento urbano distintos, o brasileiro e o espanhol, que, apesar das suas especificidades, possuem algo em comum: a adoção de um modelo econômico que se baseia na financeirização da moradia e do solo, e na crença de que a incorporação dos imóveis sem uso ao mercado de moradia, sem restringir o caráter especulativo, resolverá os problemas de acesso à moradia das famílias de baixa renda, mesmo que essa incorporação seja, prioritariamente, baseada no aspecto econômico e jurídico, em detrimento de outras dimensões como a urbanística (planejamento urbano),

social (inclusão socioespacial) e ambiental (sustentabilidade ambiental) ou mesmo a política (transparência e participação popular).

O segundo aspecto original nesta tese é a demonstração de que a regularização fundiária urbana, longe de ser algo impossível de ser realizada, é uma realidade cada vez mais presente nos dois países, embora sua sistematização e abordagem sejam feitas de forma diferenciada nos dois direitos: brasileiro e o espanhol. Ademais, alguns instrumentos trazidos pelo direito espanhol podem ser úteis em um futuro não tão distante para tornar o acesso à moradia no Brasil uma realidade mais próxima das necessidades das pessoas e não como um instrumento para ganhos de capital. Também podem contribuir para que a propriedade seja mais um valor de uso e menos um valor de troca.

Para atingir esses objetivos, pretende-se adotar uma metodologia hipotético-dedutiva e levantamento bibliográfico (técnica da pesquisa e revisão bibliográfica). A tese se baseará em obras doutrinárias de referência, especialmente, espanholas e brasileiras. Será elaborada com base em teses, dissertações e artigos científicos publicados em revistas científicas especializadas que tratam sobre o direito urbanístico-constitucional, administrativo, civil e notarial, notadamente no que é pertinente à regularização fundiária urbana, à função social da propriedade nas Constituições Espanhola e Brasileira e aos instrumentos jurídicos relacionados ao direito administrativo e urbanístico (Direito Público).

Não haverá pesquisa de campo, mas dados estatísticos serão obtidos e trazidos nesta tese a partir de publicações científicas realizadas por instituições e pesquisadores que gozam de prestígio no âmbito acadêmico, tanto do Brasil, quanto da Espanha. Também serão utilizados precedentes judiciais, das cortes espanholas e brasileiras, de forma a respaldar cientificamente ao que está sendo proposto na tese.

Para responder as questões centrais trazidas nesta tese, o caminho a ser percorrido é verificar que a regularização fundiária urbana adotada pelo Brasil ou pela Espanha como instrumento de planejamento urbano não conseguiu cumprir a função social da propriedade, uma vez que não está aderente à realidade social da população, mas está aos interesses do capitalismo financeiro.

Nessa toada, as formas alternativas de acesso à moradia trazidas pelo ordenamento jurídico na Espanha (ou melhor, por algumas Comunidades Autônomas) e a sistematização da regularização fundiária urbana junto com os instrumentos jurídicos previstos na Lei nº 13.465, de 2017, no Brasil, são uma resposta a essa não adequação à realidade fática. A

grande dúvida é se são soluções suficientemente adequadas para resolver a complexidade dos problemas que envolvem um tema desta envergadura.

## CONCLUSÕES

O conceito de função social da propriedade, tanto no Brasil quanto na Espanha, perpassa pela sujeição da legitimidade da apropriação e do uso do solo ao bem comum da coletividade. Ela está relacionada ao uso do bem e não à sua titularidade jurídica. O que significa que todos, proprietários ou não, devem colaborar para que as condições de habitabilidade dos imóveis sejam adequadas.

A própria visão estática da propriedade como uma fonte de acumulação de capital, voltada para a unidimensionalidade econômica, não mais se coaduna com a dinamicidade da realidade, em que a cidade não é uma mercadoria que deva ser valorizada, mas um *locus* de relações sociais.

Nesse sentido, a cidade também deve cumprir uma função social que, certamente, está relacionada à melhoria da qualidade de vida dos cidadãos e a trazer dignidade aos seus habitantes. Para tanto, torna-se necessário um planejamento e uma gestão urbana mais eficiente, transparente, com participação dos cidadãos das diversas classes sociais e, principalmente, alinhado com a realidade em que vive a população.

Nos dois países, a urbanização expansiva que ocorreu (urbanismo expansionista), voltada para uma lógica de mercado e para uma inclusão pelo consumo, realizada com base em um planejamento urbano deficiente ou mesmo quase ausente (no caso de diversas cidades brasileiras), gerou vários problemas não só ambientais, mas também de exclusão socioespacial.

Assim, a ocupação, o uso, a transformação e o consumo do solo urbano devem ser feitos de forma racional e planejada, contribuindo para um desenvolvimento sustentável e proporcionando uma melhor qualidade de serviços e equipamentos públicos, mas principalmente, uma moradia digna à população. Não se pode utilizar a terra urbanizada como um estoque de mercadorias, que vai alimentando de forma indiscriminada o setor da construção civil, sob risco de comprometimento dos recursos naturais, que são limitados.

Embora o espaço urbano seja cada vez mais alvo do capitalismo financeiro, como um meio de absorção do capital excedente e de apropriação futura de mais valia-urbana, fruto de uma valorização imobiliária com base em práticas especulativas, cabe ao Poder Público, por meio da regulação adequada, de um planejamento transparente e participativo e de uma gestão urbana eficiente intervir nesse processo, direcionando os benefícios gerados, não apenas para o aumento da rentabilidade do mercado, mas para o bem-estar comum, em



sintonia com o cumprimento da função social da cidade e da propriedade. É nesse sentido que o princípio da justa distribuição dos ônus e benefícios, base do urbanismo constitucional espanhol, deveria ser aplicado no caso em concreto nos dois países.

Assim, a financeirização da moradia e do solo, a constante mobilização do fluxo de capital e seus efeitos como a gentrificação e exclusão socioespacial dos mais vulneráveis devem ser minorados por meio de uma atuação mais eficiente tanto das autoridades públicas espanholas como brasileiras.

Contudo, para que essa ação urbanística do Estado seja legítima e altere a difícil realidade social, deve estar racionalmente orientada pela participação do cidadão. Não existe pessoa que melhor conheça os problemas da cidade do que aquela que tem de enfrentá-los todos os dias. O Poder Público não pode ser a única voz nas decisões que afetem direta ou indiretamente o cidadão, sob pena de descrédito das leis, de aumento dos abusos e arbitrariedades e, principalmente, de ser uma fonte de estímulo à corrupção.

Ademais, não podem também prevalecer, nas normas que envolvem o planejamento e a gestão pública, os exclusivos interesses de certos setores da economia em detrimento do prejuízo das condições de vida e habitabilidade dos envolvidos nesse processo, em especial, das famílias de baixa e média renda.

Outrossim, o planejamento e a adoção de políticas públicas devem estar direcionados pela sustentabilidade, com uma visão global, sistêmica e integrada nas diferentes dimensões: econômica, jurídica, social, urbanística, ambiental e até política. Devem, portanto, garantir que os habitantes tenham direito ao pleno exercício da cidadania, em sua concepção não só como o exercício do poder político, mas em uma visão mais abrangente, ou seja, que o cidadão viva em sua mais plena dignidade, abrangendo as múltiplas dimensões nas diversas gerações de direitos humanos.

Assim, tanto no Brasil quanto na Espanha, o cumprimento da função social da propriedade está condicionado, de acordo com seus textos constitucionais, à observância do planejamento urbano, o que salienta ainda mais a importância do planejamento e da sua execução. Todo delineamento jurídico para uma política habitacional eficiente depende muito da forma como o planejamento e a gestão urbana são elaborados e executados.

Diante do que até aqui foi exposto, a primeira conclusão que se pode chegar nesta tese é a de que para haver o cumprimento da função social da propriedade, o planejamento urbano e sua execução devem estar aderentes à realidade social, e isso só se consegue com a participação dos envolvidos e com base em um modelo de desenvolvimento urbano

sustentável que abarque as suas múltiplas dimensões, entre outras: econômica, jurídica, social, urbanística, ambiental e política. A dimensão cultural está inclusa também na ambiental com a preservação do patrimônio histórico-cultural e de identidade dos países.

Contudo, conforme foi detalhadamente explicado nesta pesquisa, a regularização fundiária urbana no Brasil assume ainda mais, com a nova Lei de Reurb, um caráter dominial com enfoque na expedição de títulos dos imóveis para os ocupantes, tentando assegurar uma maior segurança jurídica da posse, em detrimento de medidas mais abrangentes envolvendo as demais dimensões da Reurb: social, urbanística, ambiental e até política. Busca-se uma eficiência na ocupação e uso do solo por meio da Reurb como se a integração dos ocupantes à sociedade se resolvesse apenas pela inserção dos imóveis ocupados irregularmente no mercado formal imobiliário.

A emissão indiscriminada de títulos, *per se*, apenas fomenta a financeirização da moradia e do solo, inserindo um contingencial enorme de pessoas na lógica do consumo sem terem condições de arcar com suas dívidas. Há uma falsa impressão de melhoria econômica, quando na verdade se trata de endividamento dos mais pobres.

Esse mesmo processo de urbanização excludente ainda continua contribuindo para uma expansão desordenada com a ocupação do solo urbano para fins habitacionais, realizada pela população de forma irregular, em áreas degradadas do centro da cidade ou ambientalmente sensíveis, especialmente, nas franjas urbanas. Áreas essas que, por longos anos, foram ignorados pelo mercado financeiro.

Ademais, muitos desses assentamentos informais foram resultados de ocupações que se consolidaram com o tempo, muito em virtude tanto da omissão do proprietário, mas, principalmente, do Poder Público, que nada fez para reverter essa situação e melhorar as condições de vida dos ocupantes, garantindo um mínimo de dignidade.

Ainda falta ao Brasil que a regularização fundiária urbana, como política urbana, esteja alinhada com o planejamento e com a política de desenvolvimento urbano, ambos voltados para o cumprimento da função social da propriedade urbana e da cidade. A falta de alinhamento com o planejamento urbano, em especial, com os planos diretores e com as ZEIS agrava ainda mais o risco de gentrificação, forçando a saída da população mais carente das áreas regularizadas, que passam a se tornar mais valorizadas e alvo do mercado imobiliário (mudança de perfil socioeconômico).

A Reurb deveria ter por base, então, a melhoria das condições de vida da população carente, isto é, deveria ser um instrumento de inclusão socioespacial, integrando essas

pessoas invisíveis à sociedade. Como instrumento do planejamento urbano, deveria, principalmente, prevenir que novas ocupações ocorram, proporcionando às pessoas um acesso à moradia digna e melhorando às condições de habitabilidade das já existentes.

O que se observa, contudo, na prática, é que, em vez de ser um instrumento de prevenção, a Reurb acaba sendo um de retificação, corrigindo as distorções causadas pelo modelo de desenvolvimento urbano adotado excludente. Muito disso ocorre, porque o planejamento urbano nas cidades brasileiras é ineficiente ou, na maior parte das vezes, é quase ausente, prejudicando esse próprio alinhamento com a Reurb.

Já na Espanha, a tentativa de superação da realidade fundiária urbana ocorreu por meio do incentivo público para que a iniciativa privada produzisse novas construções e que a construção civil junto com o turismo fossem os propulsores do crescimento econômico. Buscava-se um efeito de arraste, com estes setores, que permitisse uma maior geração de renda e emprego.

De fato, o modelo adotado era o do urbanismo expansionista, delegando para a iniciativa privada a execução dessa expansão e, em certo sentido, a própria gestão. Achava-se que se poderia utilizar da valorização imobiliária e da própria extração da mais-valia urbana como recursos necessários para o crescimento urbano e para a melhoria das condições de vida da população espanhola, em especial, da classe média e de baixa renda. Contudo, as atividades especulativas foram aumentando de nível, sem a intervenção devida pelas autoridades públicas, que assistiam passivamente essa situação, até que houve o estouro da bolha, com a crise imobiliária de 2007-2008.

Mesmo as moradias protegidas (VPOs) sofreram com o aumento dos seus preços e com a falta de financiamento, muito em virtude da crise imobiliária. Aliada à pouca tradição espanhola com a moradia social, foram fatores que desestimularam ainda mais a construção desse tipo de moradia.

Assim, houve uma emissão de títulos de hipotecas, onde a população, principalmente, as famílias de classe média e de baixa renda se endividavam, usando seus imóveis como garantia. Até que chegou um momento em que não havia lastro econômico que cobrisse as dívidas. Uma boa parte da população estava comprometendo o seu rendimento mensal com pagamentos das dívidas dos imóveis acima do suportável. O sistema imobiliário entra, então, em crise e boa parte da população se vê obrigada a devolver seu único imóvel para tentar cobrir as dívidas com os bancos.

Para evitar a falência generalizada, o governo espanhol injeta recursos públicos via fundos como o SAREB, com boa parte do capital de origem pública. Esses fundos assumem os ativos tóxicos e, conseqüentemente, passam a gerir as diversas moradias vazias resultantes da devolução feita pelas famílias. Ao mesmo tempo, o governo espanhol busca, por meio de regulação, facilitar a entrada de sociedades cotizadas (SOCIMIs) e fundos de investimento internacional (“abutres”) de forma que eles adquiram parte dessas moradias vazias sob gestão dos bancos.

Mais uma vez, observa-se o processo de financeirização das moradias promovida pelo governo espanhol como uma medida, de forma paradoxal, para sair da própria crise que esse processo levou. Esses fundos passam agora especular não só sobre as vendas dos imóveis, mas também sob o regime de aluguel, com a valorização dos preços dos aluguéis que passam a pagar as famílias sem um teto.

Também como acontece no Brasil, o Poder Público tenta integrar essas moradias vazias ao mercado (tanto de compra e venda como de aluguel), passando a fomentar, por meio de subsídios, um modelo de desenvolvimento urbano calcado na reabilitação edilícia, regeneração e renovação urbana. Porém, esse modelo ainda continua cometendo os mesmos erros do passado, pois a valorização dos imóveis, sem o cumprimento da função social, apenas gera efeito especulativo e estimula o fenômeno de gentrificação. Não adianta mudar o modelo, sem que se adotem requisitos básicos: uma regularização fundiária urbana e uma regulação do solo que cumpra a função social da propriedade e proporcione uma inclusão socioespacial, e não a que priorize só ganhos especulativos e rentabilidade econômica para o mercado imobiliário e financeiro.

Para tanto, mais uma vez, torna-se necessária que a intervenção estatal seja efetiva, com um planejamento e uma gestão urbana eficientes e com participação da população. Além disso, a regularização fundiária urbana na Espanha precisa, como instrumento de planejamento urbano, estar alinhada com o planejamento e a gestão pública.

Contudo, o que se observa na prática é que a deficiência do planejamento urbano espanhol foi um dos grandes responsáveis pela situação que até hoje se encontra a Espanha. Além de sujeito à especulação imobiliária e às influências do mercado imobiliário e financeiro, não esteve em consonância com a realidade e a necessidade dos cidadãos. Faltou a chamada “facticidade”, ou seja, estar mais próximo da realidade dos cidadãos. Foram tecnocráticos e com uma filosofia *top-down*, ainda com pouca participação popular.

Esse planejamento provocou uma distorção no uso e ocupação do solo na Espanha em diversos aspectos: na classificação e valorização de solos urbanos, na distribuição de cargas e benefícios de *plusvalía* e, principalmente, na financeirização, por meio de créditos hipotecários, bancários e de instituições financeiras, na construção de novas moradias e de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, com uma intervenção estatal não eficiente.

Diante do que foi exposto até este momento, pode-se chegar, nesta tese, a mais algumas conclusões. Uma delas é que tanto a regularização fundiária urbana adotada pelo Brasil quanto pela Espanha, como instrumento de planejamento urbano, não conseguiram cumprir a função social da propriedade, uma vez que não estiveram aderentes à realidade social da população. A outra conclusão é que não existe regularização fundiária urbana eficiente cumprindo a função social da propriedade sem um planejamento urbano aderente à realidade social, ou seja, que esteja ajustado com a realidade dos cidadãos.

Em relação a essa última conclusão, deve-se destacar que o modelo de regularização adotado nos dois países deve observar não só a microvisão, ou seja, o regime de propriedade (título) e a segurança jurídica da posse, mas a macrovisão, o bem-estar da população, cumprindo a função social da propriedade, por meio de um planejamento urbano que respeite o modo de vida, as necessidades e os costumes da população. Principalmente, que seja construído com a colaboração dos envolvidos e não de forma autoritária pelo Poder Público.

Com efeito, entender a realidade dessas pessoas é a melhor forma para lhes conferir dignidade e integrá-las à sociedade. Impor de forma arbitrária o que seria melhor para elas, em uma estrutura hierárquica *top-down*, tende a perda de adesão à regularização. No caso do Brasil, é ainda pior, pois pode significar a venda dos imóveis pós-regularização e, conseqüentemente, o fomento a novas invasões.

De fato, corrigir as distorções ocasionadas pela falta de planejamento ou mesmo pela sua deficiência é muito mais custoso do que atuar preventivamente na regularização, isto é, intervir antes de ocorrer o problema. Mas, essa ação urbana para a justa utilização do solo e fornecimento de habitação não pode ser descolada da realidade social. Quando isso ocorre, surgem novas formas para resolver os problemas (facticidade) como resposta a esse descolamento.

Nesse sentido, conforme foi visto nesta tese, a ausência de um regime jurídico capaz de resolver os problemas de habitação fez com que diversos instrumentos jurídicos fossem propostos pela doutrina ou mesmo formalizados pelo legislador a partir da realidade (informal) tanto no Brasil quanto na Espanha. Esses instrumentos adotados por diversas

Comunidades Autônomas na Espanha (ou em vias de adoção) ou pelo Brasil são, no fundo, uma tentativa de reajuste do planejamento urbano à realidade socioeconômica da população (facticidade) no cumprimento da função social da propriedade, prevista em ambas as Constituições.

Em suma, por mais que o Poder Público queira mascarar a realidade, no final ela sempre prevalece, pois as pessoas vivem a realidade e nem sempre é a que o legislador entende que deveria ser. Como já dizia Calderón de la Barca, dramaturgo, poeta espanhol e aluno de Salamanca:  *fingimos lo que somos; seamos lo que fingimos*<sup>571</sup>.

---

<sup>571</sup> “Fingimos o que somos; sejamos o que fingimos” (tradução livre).

## REFERÊNCIAS

AALBERS, Manuel; FERNANDEZ. **Housing and the Variarion of Financialized Capitalism**. Seminário Internacional The Real Estate/ Financial Complex (reform). Leuven, 2014.

AMIN, Ash. The Good City. **Urban Studies**. v. 43. n. 5 e 6. 2006.

ALESSI, Renato. **Sistema istituzionale del Diritto Amministrativo Italiano**. 3.ed. Milão: Giuffrè, 1960.

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: FASE/IPPUR, Observatório de Políticas Urbanas, 1997.

\_\_\_\_\_. O significado do Estatuto da Cidade para os processos de regularização fundiária no Brasil. In: ROLNIK, Raquel; *et al.* **Regularização fundiária sustentável: conceitos e diretrizes**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p.68-98. Disponível em: [http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro\\_Regularizacao\\_Fundiaria\\_Plena\\_R\\_eferencias\\_Conceituais.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro_Regularizacao_Fundiaria_Plena_R_eferencias_Conceituais.pdf). Acesso em 19.01.2019.

ALMADA, Ana Paula P. L. Registro de imóveis. In: GENTIL, Alberto; ALMADA, Ana Paula P. L.; GIGLIOTTI, Andrea; et at. **Registros Públicos**. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p.303-738.

ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de. Dos instrumentos da política urbana. In: ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de; MEDAUAR, Odete (coords.); *et al.* **Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001 – comentários**. 2. ed. São Paulo: Revistas dos tribunais, 2004.

ALMEIDA, Guadalupe Maria Jungers Abib de. Fundamentos e vínculos da política de regularização fundiária: as zonas especiais de interesse social (ZEIS) e o planejamento urbano. In: LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira; MENCIO, Mariana (coords.). **Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da Lei 13.465/2017**. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019, p.387-406.

ALMEIDA, Ingrid Noetzold de. **O registro de Imóveis como instrumento de proteção socioambiental**. Dissertação apresentada na Especialização em Direito Notarial e Registral. Universidade Candido Mendes (UCAM). Rio de Janeiro, 2016. Disponível em: <https://irib.org.br/noticias/detalhes/o-registro-de-imoveis-como-instrumento-de-protacao-socioambiental>. Acesso em:05.12.2019.

AMADEI, Vicente de Abreu. **Urbanismo realista: a lei e a cidade – princípios de direito urbanísticos, instrumentos da política urbana e questões controvertidas**. Campinas: Millennium, 2006.

ARAGÃO, José Maria. **Sistema financeiro da habitação: uma análise sociojurídica da gênese, desenvolvimento e crise do sistema**. 3.ed. Curitiba: Juruá, 2008.

ARANTES, Otilia Beatriz Fiori; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (orgs); *et al.* **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** Petrópolis: Vozes, 2002, p. 11-73.

ARAÚJO, Giselle Marques de. Função ambiental da propriedade: uma proposta conceitual. **Revista Veredas do Direito.** v.14. n.28. Belo Horizonte, 2017, p.251-276. Disponível em: <http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/view/985/546>. Acesso em: 10.01.2019.

ATKINSON, Rowland. **Does Gentrification Help Or Harm Urban Neighbourhoods?: An Assessment of the Evidence-base in the Context of New Urban Agenda.** Bristol: ESRC Centre for Neighbourhood Research, 2002.

BADURA, Peter. **Verhandlungen des Neunundvierzigsten deutschen Juristentages: Eigentum im Verfassungsrecht der Gegenwart.** v.2. München: Verlag C. H. Beck, 1972. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/12171287.pdf>. Acesso em 19.01.2019.

BAITZ, Ricardo. **Uma aventura pelos elementos formais da Propriedade: nas tramas da relativização, mobilidade, abstração, à procura da contra-propriedade.** Tese de Doutorado, orientação de Amelia Luisa Damiani. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2011.

BANCO MUNDIAL. **Housing: Enabling Markets to Work.** Washington-DC: Banco Mundial, 1993.

BARROS, Felipe Maciel Pinheiros. **Regularização fundiária & direito à moradia: instrumentos jurídicos e papel dos municípios.** Curitiba: Juruá, 2014.

BATALLER, Maria Alba Sargatal. O estudo da gentrificação. **Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales.** n.228. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2000, p.9-37. Disponível em: <http://www.tiagomarino.com/continentes/index.php/continentes/article/download/5/4/>. Acesso em: 01.02.2020.

BLANC, Priscila Ferreira. **Plano diretor urbano e função social da propriedade.** Curitiba: Juruá, 2012.

BLANCO, Karoline Cunha. **Configuração urbana facilitadora da mobilidade nos projetos de regularização fundiária: o caso do Distrito Federal.** Jundiaí: Paco, 2018.

\_\_\_\_\_; BEZERRA, Maria do Carmo de Lima. Mobilidade urbana nos projetos urbanísticos de regularização fundiária. In: **Anais do XXXI Congresso Nacional de Pesquisa em Transporte da ANPET.** v.1. Recife, 2017, p.2792-2800.

BONIZZATO, Luigi. **Propriedade urbana privada e direitos sociais.** 2.ed. Curitiba: Juruá, 2015.

BOUCHARD, Marie J. **Innovation and the Social Economy: The Quebec Experience.** 2.ed. Toronto: University of Toronto Press, 2013.



BRUNO FILHO, Fernando G. **Princípios de direito urbanístico**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editora (SAFE), 2015.

BUENO, Laura Machado de Mello; MONTEIRO, Pedro Cauê Mello Rosa. Planos diretores, aspectos urbanísticos e ambientais na regularização fundiária. In: ROLNIK, Raquel; *et al.* **Regularização fundiária sustentável: conceitos e diretrizes**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p.250-295. Disponível em: [http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro\\_Regularizacao\\_Fundiaria\\_Plena\\_Referencias\\_Conceituais.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro_Regularizacao_Fundiaria_Plena_Referencias_Conceituais.pdf). Acesso em 19.01.2019.

CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. Direito de laje. Explicando para quem quer entender. **Revista Eletrônica Notariado**. Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal, fev. 2017. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/notarial/direito-de-laje-explicando-para-quem-quer-entender>. Acesso em: 10.03.2020.

CARDOSO, Sônia Letícia de Mello. A função social da propriedade urbana. **Revista Cesumar**. v.4. n.1. 2001, p. 63-84. Disponível em: <http://periodicos.unicesumar.edu.br/index.php/revcesumar/article/view/182/941>. Acesso em: 10.01.2019.

CARVALHO, Celso Santos. O programa Papel Passado. In: ROLNIK, Raquel; *et al.* **Regularização fundiária sustentável: conceitos e diretrizes**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p.12-17. Disponível em: [http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro\\_Regularizacao\\_Fundiaria\\_Plena\\_Referencias\\_Conceituais.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro_Regularizacao_Fundiaria_Plena_Referencias_Conceituais.pdf). Acesso em: 19.01.2019.

CECODHAS. The nuts and bolts of European social housing systems. **Housing Europe Review**. 2012.

CHAMOUN, Ebert. **Arquivos do Ministério da Justiça**. ano 32. n. 134. Rio de Janeiro, abr./jun. 1975.

CHESNAIS, François. A teoria do regime de acumulação financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações. **Economia e Sociedade**. v. 11. n. 1 (18). Campinas, 2002, p.1-44. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/ecos/article/view/8643086>. Acesso em: 10.03.2020.

COMPARATO, Fábio Konder. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. **Revista do Centro de Estudos Judiciários**. v.1. n.3. Brasília, set./dez. 1997.

CORRÊA, Cláudia Franco. Direito real de laje: controvérsias entre efetividade e legalidade. In: LEITE, Luis Felipe Tegen; MENCIO, Mariana (coords.); *et al.* **Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da Lei 13.465/2017**. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019, p. 297-316.

CORREIA, Arícia Fernandes; FARIAS, Talden. Regularização fundiária sustentável, licenciamento urbanístico-ambiental e energia solar. **Revista de Direito da Cidade**. v.7. n.2. 2015, p.863-901. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/16955/12781>. Acesso em: 15.01.2019.

CRISTÓBAL MONTES, Angel. **Direito Imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris (SAFE), 2005.

DEÁK, Csaba. **Rent theory and the price of urban land**. Tese de doutorado. Cambridge: King's College, University of Cambridge, 1985.

DESORDI, Jordana Laís; STRÜCKER, Bianca. Direito à moradia e inclusão social: aspectos positivos e negativos do "Programa Minha Casa, Minha Vida". **Revista Barbarói**. n.44. Santa Cruz do Sul: UNISC, jul./dez. 2015, p.204-219. Disponível em: <https://online.unisc.br/seer/index.php/barbaroi/article/view/7444>. Acesso em: 10.02.2019.

DIAS, Denise Oliveira; OLIVEIRA, Hamilton Afonso de. Reflexões sobre a função socioambiental da propriedade privada no Brasil. **Revista E-legis**. n.26. Brasília, 2018, p.200-217. Disponível em: <http://e-legis.camara.leg.br/cefor/index.php/e-legis/article/view/380/473>. Acesso em 20.01.2019.

DIAS, Gisele Gonçalves. Principais alterações da demarcação urbanística trazidas pela Lei Federal nº 13.465/2017. In: LEITE, Luis Felipe Tegen; MENCIO, Mariana (coords.); *et al.* **Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da Lei 13.465/2017**. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019, p.407-424.

DOHERTY, Joe; et al. **The Changing Role of the State: Welfare Delivery in the Neoliberal Era**. Bruxelas: Feantsa, 2005.

DOMINGUEZ CALATAYUD, Vicente. Eficácia dos sistemas registrais como base da proteção jurídica dos direitos da propriedade e do cidadão. **Revista de Direito Imobiliário**. n. 61. São Paulo: RT, jul/dez 2006.

DUGUIT, Léon. **Les transformations generales du droit prive depuis Le Code Napoleon**. Paris: Librairie Felix Alcan, 1920.

EMF. **HYPOSTAT 2007: a review of Europe's Mortgage and Housing markets**. nov. 2008. Disponível em: <http://www.ehipoteka.pl/ehipoteka/pol/content/download/1320/6521/file/Hypostat%202007.pdf>. Acesso em: 10.01.2021.

ENGEL, Christoph. **Gemeinschaftsgüter: Recht, Politik und Ökonomie: die soziale Funktion des Eigentums**. Bonn, 2002. Disponível em: [http://homepage.coll.mpg.de/pdf\\_dat/2002\\_07online.pdf](http://homepage.coll.mpg.de/pdf_dat/2002_07online.pdf). Acesso em 19.01.2019.

FARIAS, Crisitiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. Direitos reais. 9.ed. v.5. Salvador: Juspodium, 2013.

FERNANDES, Edésio. A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (coords.); *et al.* **Direito urbanístico: estudos brasileiros e internacionais**. Belo Horizonte: DelRey, 2006, p.3-23.

\_\_\_\_\_. Legalização de favelas em Belo Horizonte: um novo capítulo da história? In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

\_\_\_\_\_. Perspectivas para a renovação das políticas de legalização de favelas no Brasil. In: ROLNIK, Raquel; *et al.* **Regularização fundiária sustentável: conceitos e diretrizes.** Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p.34-67. Disponível em: [http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro\\_Regularizacao\\_Fundiaria\\_Plena\\_Referencias\\_Conceituais.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro_Regularizacao_Fundiaria_Plena_Referencias_Conceituais.pdf). Acesso em 19.01.2019.

\_\_\_\_\_. Regularização de assentamentos informais: o grande desafio dos municípios, da sociedade e dos juristas brasileiros. In: ROLNIK, Raquel; *et al.* **Regularização fundiária sustentável: conceitos e diretrizes.** Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p.18-33. Disponível em: [http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro\\_Regularizacao\\_Fundiaria\\_Plena\\_Referencias\\_Conceituais.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro_Regularizacao_Fundiaria_Plena_Referencias_Conceituais.pdf). Acesso em 19.01.2019.

\_\_\_\_\_; ALFONSIN, Betânia. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano.** Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

FERREIRA FILHO, Manuel Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional.** 35. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

FERREIRA FILHO, Paulo Sérgio. **Ministério Público e a Regularização Fundiária Urbana em Áreas de Preservação Permanente: Análises econômica e comportamental.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

FMI. **Global Financial Stability Report: Durable Financial Stability - Getting there from here.** Washington-DC: FMI, abr. 2011.

FUKASSAWA, Fernando. **Regularização fundiária urbana: Lei n. 11977/2009.** São Paulo: Saraiva, 2013.

FURTADO, Carlos Ribeiro. **Gentrificação e (re)organização urbana em Porto Alegre.** Porto Alegre: UFRGS, 2011.

\_\_\_\_\_. Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana: um estudo sobre gentrificação. **Revista Cadernos Metrópole.** v.16. n.32. São Paulo: PUC-SP, nov. 2014, p.341-363. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0341.pdf>. Acesso em: 05.05.2019.

GANT, Agustín Cócola. Tourism and commercial gentrification. **Anais da RC21 International Conference.** Urbino, Itália, 2015, p1-25.

GARCÍA LAMARCA, Melissa. Resisting evictions Spanish style. **New Internationalist.** abr. 2013. Disponível em: <http://newint.org/features/2013/04/01/sparks-from-the-spanish-crucible>. Acesso em: 13.06.2020.

GENTIL, Caroline Duarte Alves. **A contribuição dos elementos da forma urbana na construção da mobilidade sustentável.** Tese de Doutorado de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília (UNB). Brasília, 2015.

GERMANOS, Luís Paulo. **Condomínio de terrenos** (inclui comentários ao art. 1358-A do Código Civil, que trata do condomínio de lotes, introduzido pela Lei nº 13.465/17). São Paulo: Quartier Latin, 2018.

GEVEHR, Daniel Luciano; BERTI, Franciele. Gentrificação: uma discussão conceitual. **Revista Políticas Públicas & Cidades**. v.5. n.1. jan./jul. 2017, p.85-107. Disponível em: <https://rppc.emnuvens.com.br/RPPC/article/view/182>. Acesso em: 10.10.2019.

GLASS, Ruth. **London: Aspects of Change**. Centre for Urban Studies. Londres: MacGibbon & Kee, 1964.

GOTHAM, Kevin Fox. Creating liquidity out of spatial fixity: the secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis. **International Journal of Urban and Regional Research**. v. 33. n. 2. 2009, p. 355-371.

GOTTESDIENER, Laura. How Wall Street has turned housing into a dangerous Get-Rich-Quick Scheme – Again. **Mother Jones**. 29. nov. 2013. Disponível em: [www.motherjones.com/politics/2013/11/wall-street-buying-foreclosed-homes](http://www.motherjones.com/politics/2013/11/wall-street-buying-foreclosed-homes). Acesso em: 10.05.2020.

GRAU, Eros Roberto. **Elementos de direito econômico**. São Paulo: Revistas dos Tribunais, 1981.

GRAZIANO SOBRINHO, Sergio Francisco; SILVEIRA, Clóvis Eduardo Malinverni da. Meio ambiente urbano, medo e exclusão social: a continuidade entre os processos de gentrificação e a gestão da violência no Brasil. **Revista Jurídica Direito & Paz**. v.2. n.37. São, Lorena, 2017, p.154-178. Disponível em: <http://www.revista.unisal.br/lo/index.php/direitoepaz/article/view/655>. Acesso em: 10.02.2020.

HAMNETT, Chris; WILLIAMS, Peter. **Gentrification in London – 1961-1971: an empirical and theoretical analysis of social change**. Research Memorandum. Centre for Urban and Regional Studies. v. 71. Birmingham: University of Birmingham, 1979.

HARVEY, David. **The urbanization of capital**. Oxford: Basil Blackwell, 1985.

\_\_\_\_\_. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. **Geografiska Annaler. Series B**. v. 71. n. 1. 1989, p.3-17.

\_\_\_\_\_. **A condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.

\_\_\_\_\_. Globalization and the “spatial fix”. **Geographische Revue**. n. 2. 2001, p.23-30.

\_\_\_\_\_. **The limits to capital**. London: Verso, 2006.

\_\_\_\_\_. The right to the city. **New Left Review**. n. 53. 2008, p.23-40.

JUCA, Francisco Pedro; ISHIKAWA, Lauro. A Constitucionalização do direito: uma função social do direito. In: JUCA, Francisco Pedro; ISHIKAWA, Lauro (orgs.); et al. **A**

**Constitucionalização do direito:** seus reflexos e o acesso à justiça. Birigui, SP: Boreal Editora, 2015, p.80-99.

\_\_\_\_\_; MONSTESCHIO, Horácio. Empresa: função social. **Revista Pensamento Jurídico**. v.14. n.3. São Paulo: FADISP, ago./dez. de 2020, p.458-491. Disponível em: <https://fadisp.com.br/revista/ojs/index.php/pensamentojuridico/article/view/248/311>. Acesso em: 12.01.2021.

KHURI, Naila de Rezende. A função social do registro de imóveis na regularização fundiária urbana. In: LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira; MENCIO, Mariana (coords.). **Regularização fundiária urbana:** desafios e perspectivas para aplicação da Lei 13.465/2017. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019, p. 253-296.

\_\_\_\_\_. O novo instituto da legitimação fundiária na regularização fundiária urbana: primeiras reflexões sobre a Lei 13465, de 11 de julho de 2017. In: GUÉRCIO NETO, Arthur Del; GUÉRCIO, Lucas Barelli Del (coords.); *et al.* **O direito notarial e registral em artigos**. v.2. São Paulo: YK editora, 2017, p.285-319.

KORESSAWA, Wilson. **O princípio da segurança jurídica:** implicações na ocupação familiar de lotes públicos. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editora (SAFE), 2010.

LAWSON, Julie; GILMOUR, Tony; MILLIGAN, Vivienne. **International measures to channel investment towards affordable rental housing:** Austrian case study. Relatório de pesquisa. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute, mai. 2010. Disponível em: <https://apo.org.au/node/34172>. Acesso em: 10.09.2020.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2006.

LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira; MENCIO, Mariana. Princípios e objetivos da regularização fundiária urbana. In: LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira; MENCIO, Mariana (coords.). **Regularização fundiária urbana:** desafios e perspectivas para aplicação da Lei 13.465/2017. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019, p. 19-52.

LEY, David. Liberal ideology and the postindustrial city. **Anais de the Association of American Geographers**. v.70. n. 2. 1980, p.238-258.

\_\_\_\_\_. Inner city revitalization in Canada: a Vancouver case study. **Canadian Geography**. n. 25. Vancouver, 1981.

LIMA, Leo Vinícius Pires de. Reurb e Seus Instrumentos. In: MARCHI, Eduardo C. Silveira; KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila (coords.). **Regularização fundiária urbana:** estudos sobre a Lei nº. 13.465/2017. São Paulo: YK Editora, 2019, p. 47-73.

LIMA, Natalia Costa Polastri. Função social de sustentabilidade urbana. In: MOURA, Emerson Affonso da Costa; TORRES, Marcos Alcino Azevedo; MOTA, Mauricio Jorge Pereira (coords.); *et al.* **Funções sociais da cidade:** teoria e espécies à luz da Constituição Federal de 1988. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p.363-381.

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

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A propriedade como relação jurídica complexa**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. 22.ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

MACPHERSON, C.B. **A teoria política do individualismo possessivo**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. **Limitações urbanas ao direito de propriedade**. São Paulo: Atlas, 2010.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; GERMANOS, Luis Paulo. Algumas Considerações Sobre o Condomínio de Terrenos. In: MARCHI, Eduardo C. Silveira; KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila (coords.). **Regularização fundiária urbana: estudos sobre a Lei nº. 13.465/2017**. São Paulo: YK Editora, 2019, p.211-221.

MARCUSE, Peter. Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. **Journal Of Urban and Contemporary Law**. n. 28. Washington, 1985, p.195-240. Disponível em: [http://www.urbancenter.utoronto.ca/pdfs/curp/Marcuse\\_Gentre-Displacement.pdf](http://www.urbancenter.utoronto.ca/pdfs/curp/Marcuse_Gentre-Displacement.pdf). Acesso em: 10.06.2020.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia Beatriz Fiori; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (orgs.); *et al.* **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2002, p. 121-192.

MARRARA, Thiago; CASTRO, André Simionato. O Processo Administrativo de Regularização Fundiária Urbana na Lei 13.465/2017. In: MARCHI, Eduardo C. Silveira; KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila (coords.). **Regularização fundiária urbana: estudos sobre a Lei nº. 13.465/2017**. São Paulo: YK Editora, 2019, p.91-109.

MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

MASSONETTO, Luís Fernando. Aspectos críticos da Lei nº. 13.465/2017: A legitimação fundiária como mecanismo de aquisição originária da propriedade urbana e a desconstrução das competências federativas da política urbana constitucional. In: MARCHI, Eduardo C. Silveira; KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila (coords.). **Regularização fundiária urbana: estudos sobre a Lei nº. 13.465/2017**. São Paulo: YK Editora, 2019, p. 75-89.

MATTOS, Talita Vieira. **Gentrificação e humanização: um desafio para a cidade de São Paulo**. Trabalho de conclusão de curso. Especialista em Gestão de Projetos Culturais, orientação de Soledad Galhardo. Escola de Comunicação e Artes. Universidade de São

Paulo. São Paulo: ECA-USP, 2017. Disponível em: [http://celacc.eca.usp.br/?q=pt-br/tcc\\_celacc/gentrificacao-humanizacao-desafio-para-cidade-sao-paulo](http://celacc.eca.usp.br/?q=pt-br/tcc_celacc/gentrificacao-humanizacao-desafio-para-cidade-sao-paulo). Acesso em: 10.09.2019.

MEDAUAR, Odete. Diretrizes gerais. In: ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de; MEDAUAR, Odete (coords.); *et al.* **Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001 – comentários**. 2. ed. São Paulo: Revistas dos tribunais, 2004.

MELLO, Celso Antonio Bandeira de. Novos aspectos da função social da propriedade no direito público. In: **Anais do XII Congresso Nacional de Procuradores de Estado**. Salvador, 1986.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. Função social da propriedade e registro de imóveis. In: NERY, Rosa Maria de Andrade (coord.); *et al.* **Função do Direito Privado no atual momento histórico**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006.

MENDES, Isabel Pereira. **Estudos sobre direito predial**. Coimbra: Almedina, 1999.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Direito à moradia**. São Paulo: Atlas, 2011.

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

MONTEIRO, Roberta Amanajás; KLUG, Leticia. Direito à Cidade, cidades para todos e estrutura sociocultural urbana. In: COSTA, M A; MAGALHÃES, M T Q; FAVARÃO, C B. (Org.). **A nova agenda urbana e o Brasil: insumos para sua construção e desafios a sua implementação**. v. 1. Brasília: IPEA, 2018, p. 29-44. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/8622>. Acesso em: 05.01.2019.

MONTEIRO, Vitor de Andrade. **Direito à moradia adequada: perspectivas de efetivação como direito humano fundamental**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2015.

NUNES, Pedro dos Reis. **Dicionário de tecnologia jurídica**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

OCDE. **Perspectives économiques de l'OCDE**. num.85. jun. 2009.

OLIVEIRA, Celso Maran de; LOPES, Dulce; SOUSA, Isabel Cristina Nunes de. Direito à participação nas políticas urbanísticas: avanços após 15 anos de estatuto da cidade. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**. v.10. n.2. Curitiba, 2018, p.322-334. Disponível em: <https://periodicos.pucpr.br/index.php/Urbe/article/view/20737>. Acesso em: 30.08.2020.

OLIVEIRA, Flávia Bernardes de. **Direito à moradia sobre áreas ocupadas**. Curitiba: Juruá, 2017.

PADILHA, Elisângela. **A eficácia dos direitos fundamentais nas relações contratuais entre particulares**. Porto Alegre: Núria Fabris, 2014.

PAGANI, Elaine Adelina. **O direito de propriedade e o direito à moradia: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia**. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009.

PAIVA, João Pedro Lamana. Da moradia à Propriedade. In: MARCHI, Eduardo C. Silveira; KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila (coords.). **Regularização fundiária urbana**: estudos sobre a Lei nº. 13.465/2017. São Paulo: YK Editora, 2019, p. 21-44.

\_\_\_\_\_. Regularização fundiária urbana-modalidades. **Boletim IRIB**. n.346. São Paulo: IRIB, 2012.

PASSARELLI, Luciano Lopes. Função social. In: PASSARELLI, Luciano Lopes. **As retificações no registro de imóveis**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editora (SAFE), 2008, p.213-234.

PAULANI, Leda. **O Brasil na crise da acumulação financeirizada**. IV Encuentro Internacional de Economía Política y Derechos Humanos. Universidad Popular Madres de Plaza de Mayo. Argentina: Centro de Estudios Económicos y Monitoreo de Las Políticas Públicas, 2010. Disponível em:  
<http://www.madres.org/documentos/doc20100924143515.pdf>. Acesso em: 10.02.2020.

PEREIRA, Alvaro Luis dos Santos. **Intervenções em centros urbanos e conflitos distributivos**: modelos regulatórios, circuitos de valorização e estratégias discursivas. Tese de doutorado, orientação de Ana Maria de Oliveira Nusdeo. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015.

PEREIRA, Daniel Queiroz. **A efetividade do usucapião especial coletivo como mecanismo de regularização fundiária**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

PINTO, Victor Carvalho. **Direito urbanístico**: plano diretor e direito de propriedade. 4.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

POLLARD, Julie. Political framing in national housing systems: lessons from real estate developers in France and Spain. In: SCHWARTZ, Herman M.; SEABROOKE, Leonard (orgs.). **The politics of housing booms and busts**. Basingstoke: Palgrave MacMillan, 2009.

PRESTES, Vanêsa Buzelato. Municípios e meio ambiente: a necessidade de uma gestão urbano-ambiental. In: FREITAS, Vladimir Passos de. **Direito ambiental em evolução**. v.4. Curitiba: Juruá, 2011.

RAMOS, Paulo Fernando Duarte. **Loteamentos irregulares no registro de imóveis**: superando obstáculos. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2010.

REINA, Michelly Lima; WHITACKER, Arthur Magon. Gentrificação: em busca de conceituação nos países periféricos. In: **Anais do XI Encontro Nacional da ANPEGE-ENANPEGE**. v.1. Presidente Prudente: ANPEGE, 2015, p.1072-1083. Disponível em:  
<https://docplayer.com.br/63518645-Gentrificacao-em-busca-de-conceituacao-nos-paises-perifericos-1.html>. Acesso em: 07.01.2020.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**. v.10. n.3. Rio de Janeiro, 2018, p.1334-1356.



RIOS, Arthur. **Regularização fundiária urbana:** procedimento administrativo de regularização de áreas pela Lei 11977/2009. Curitiba: Juruá, 2012.

ROLNIK, Raquel. Apresentação geral. In: ROLNIK, Raquel; *et al.* **Regularização fundiária sustentável:** conceitos e diretrizes. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p.6-10. Disponível em: [http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro\\_Regularizacao\\_Fundiaria\\_Plena\\_Referencias\\_Conceituais.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro_Regularizacao_Fundiaria_Plena_Referencias_Conceituais.pdf). Acesso em 19.01.2019.

\_\_\_\_\_. **Guerra dos lugares:** a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2019.

\_\_\_\_\_. **Relatório Temático sobre Financeirização da Habitação.** In: 67ª sessão da Assembleia-Geral da ONU. ONU, 2012. Disponível em: <http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/wp-content/uploads/2012/09/A-67-286-SP.pdf>. Acesso em: 01.01.2020.

ROMERO, Marta Adriana Bustos; GUIA, George; ANDRADE, Liza Maria Souza de; PERSON, Elisângela; SILVEIRA, Ana Lucia Ribeiro Camillo da. **Indicadores de Sustentabilidade dos Espaços Público Urbanos:** Aspectos Metodológicos e Atributos das Estruturas Urbanas. Seminário “A Questão Ambiental Urbana: Experiências e Perspectivas”. Universidade de Brasília. Brasília, 2004.

SALAROLI, Marcelo. O registro imobiliário brasileiro no combate à informalidade, In: **Anais do VII seminário ibero-americano de direito registral.** Santa Cruz de La Sierra, Bolívia, out. 2007. Disponível: <http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/642>. Acesso em: 10.02.2019.

SALGADO, Rodrigo Oliveira. **Regulação Econômica do Espaço Urbano e Apropriação do Excedente.** Tese de doutorado, orientação de Gilberto Bercovici. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2017.

SALLES, Venício Antônio de Paula. Regularização fundiária: questões enfrentadas pelos grandes centros urbanos e dificuldades procedimentais na implementação das metas para a melhor organização das cidades. In: ROLNIK, Raquel; *et al.* **Regularização fundiária sustentável:** conceitos e diretrizes. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p.130-188. Disponível em: [http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro\\_Regularizacao\\_Fundiaria\\_Plena\\_Referencias\\_Conceituais.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro_Regularizacao_Fundiaria_Plena_Referencias_Conceituais.pdf). Acesso em 19.01.2019.

SALTZ, Alexandre Sikinowski. **(Re)conexão entre ambiente e moradia:** o papel do direito à cidade. Dissertação de mestrado em Direito. Fundação Escola Superior do Ministério Público. Porto Alegre, 2018.

SANTIN, Janaína Rigo; COMIRAN, Rafaela. Direito urbanístico e regularização fundiária. **Revista de Direito da Cidade.** v.10. n.3. 2018, p.1595-1621. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/32734>. Acesso em: 10.02.2019.

SANTOS, Anderson. **Função social da propriedade urbana - regularização fundiária.** Sorocaba: Create, 2009.

SAULE JÚNIOR, Nelson. **Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro: ordenamento constitucional da política urbana e aplicação e eficácia do plano diretor**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editora (SAFE), 1997.

SEN, Amartya. **Desenvolvimento como liberdade**. São Paulo: Cia das Letras, 2000.

SENGUPTA, Arjun. O Direito ao desenvolvimento como um Direito Humano. **Revista da Social Democracia Brasileira**. n. 68. mar. de 2002, p.64-84.

SHIROMA, Eneida Oto. A outra face da inclusão. **Revista TEIAS**. ano.2. n.3. Rio de Janeiro: PROPED/UERJ, jan./jun. 2001. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/revistateias/article/view/23869>. Acesso em: 10.01.2019.

SIQUEIRA, Marina Toneli. Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo. **Revista Cadernos Metrópole**. v.16. n.32. São Paulo: PUC-SP, nov. 2014, p.391-415. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0391.pdf>. Acesso em: 05.05.2019.

SIQUEIRA, Mariana de. **Interesse público no direito administrativo: da construção da moldura à composição da pintura**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

SMITH, Neil. Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. **Journal of the American Planning Association**. Londres: Routledge, 1979, p.538-548.

\_\_\_\_\_. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. Tradução de Daniel de Mello Sanfelici. **GEOUSP – Espaço e tempo**. n. 21. 2007. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74046/77688>. Acesso em: 10.03.2020

SOTO, Hernando de. **O mistério do capital -The mystery of capital**. Tradução de Zaida Maldonado. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. 13.ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2020.

STIGLITZ, Joseph E. **O mundo em queda livre: os Estados Unidos, o mercado livre e o naufrágio da economia mundial**, Trad. José Viegas Filho. São Paulo: Companhia das Letras, 2010.

SUNDFELD, Carlos Ari. Função social da propriedade. In: DALLARI, Adilson Abreu; FIGUEIREDO, Lúcia Valle (coords.); *et al.* **Temas de direito urbanístico**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987.

TAVARES, André Ramos. **Curso de Direito Constitucional**. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

TAYLOR, Candace. Hedge funds try to turn a profit: one home at a time. **The Real Deal: New York Real Estate News**. 1 mai. 2013. Disponível em:

[http://therealdeal.com/issues\\_articles/hedge-funds-try-to-turn-a-profit-one-home-at-a-time](http://therealdeal.com/issues_articles/hedge-funds-try-to-turn-a-profit-one-home-at-a-time). Acesso em: 05.04.2020.

TIERNO, Rosane de Almeida. Legitimação de posse e legitimação fundiária na Lei Federal nº. 13.465/2017. In: LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira; MENCIO, Mariana (coords.). **Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da Lei 13.465/2017**. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019, p.425-454.

TRINDADE, Thiago Aparecido. Direitos e cidadania: reflexões sobre o direito à cidade. **Revista Lua Nova**. n.87. São Paulo: 2012, p.139-165.

UN-HABITAT; Global Land Tool Network - GLTN. **Secure Land Rights for All**. Nairóbi: UN-Habitat, 2008. Disponível em: <https://unhabitat.org>. Acesso em: 10.01.2021.

VAN CRIEKINGEN, Mathieu; FLEURY, Antoine. La ville branchée: gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris. **Belgeo**. n. 1-2. Bélgica, 2006, p.113-134.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otilia Beatriz Fiori; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (orgs); *et al.* **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2002, p.74-104.

WAGNER, César. A nova construção de um fenômeno global: o processo da gentrificação generalizada no contexto atual das políticas públicas urbanas. In: **Anais do XII Encontro Nacional da ANPEGE-ENANPEGE**. v.1. Porto Alegre: ANPEGE, 2017, p.8498-8509. Disponível em: <https://unitec.researchbank.ac.nz/handle/10652/4338>. Acesso em: 07.01.2020

WHITEHEAD, Christine; MONK, Sarah; SCANLON, Kath; et al. **The Private Rented Sector in the New Century: A Comparative Approach**. Boligökonomisk Videncenter. Copenhagen: Centre for Housing Economics, 2012. Disponível em: <https://www.lse.ac.uk/business-and-consultancy/consulting/consulting-reports/the-private-rented-sector-in-the-new-century>. Acesso em: 10.01.2021.

Em espanhol (ou em catalão):

ARAGÓN REYES, Manuel. Prólogo. In: REY MARTÍNEZ, Fernando. **La propiedad privada en la Constitución Española**. Boletín Oficial del Estado. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, 1994.

ARCO TORRES, Miguel Ángel del; PONS GONZÁLEZ, Manuel. **Derecho de la construcción**: aspectos administrativos, civiles y penales. 7.ed. Granada: Comares, 2006.

BANCO DA ESPANHA. **Indicadores del mercado de la vivienda**. Disponível em: [https://web.archive.org/web/20131015235155/http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si\\_1\\_6.pdf](https://web.archive.org/web/20131015235155/http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_6.pdf). Acesso em: 10.01.2020.

BUENO VENTURA, Julián. El edificio como “bien”. In: FERNANDO PABLO, Marcos M. (dir.); GONZÁLEZ BUSTOS, Maria Ángeles (coord.); et al. **Derecho de la edificación y renovación urbana**. Madrid: Tecnos, 2016, p.273-283.

CABALLÉ FABRA, Gemma. Las tenencias intermedias: la propiedad compartida (PC) y la propiedad temporal (PT). In: ALONSO PÉREZ, Maria Teresa (dir.); et al. **Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda**: desde los problemas generados por la vivienda en propiedad ordinaria financiada con créditos hipotecarios a las modalidades jurídico-reales de acceso a la vivienda. Navarra: Aranzadi, 2018, p.453-486.

CARRASCO PERERA, Ángel Francisco. **Relaciones Civiles con Contenido Urbanístico**. Navarra: Aranzadi, 1999.

CERVERA PASCUAL, Guillem. **La renovación urbana y su régimen jurídico con especial referencia a la Ley de Economía sostenible, Ley 2/2011, de 4 de marzo, y el real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio**. Madrid: Reus, 2013.

COLAU, Ada; ALEMANY, Adrià. **Vidas hipotecadas**: de la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda. Barcelona: Cuadrilátero de Libros, 2012.

\_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_. et al. **Emergencia habitacional en el Estado español**: la crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de derechos humanos. Observatorio Desc (Observatori Drets Econòmics Socials i Culturals e Plataforma de Afectados por la hipoteca), 2013. Disponível em: [http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/12/2013-Emergencia-Habitacional\\_Estado\\_Espanyoldef.pdf](http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/12/2013-Emergencia-Habitacional_Estado_Espanyoldef.pdf). Acesso em: 10.08.2020.

COSSIO Y CORRAL, Alfonso de. **La teoría del patrimonio**. In: Estudios de Derecho Público y Privado: homenaje a Serrano y Serrano. n.1. Valladolid: Facultad de Derecho de Valladolid, 1965.

DE LA ENCARNACIÓN VALCARCEL, Ana Maria. Urbanismo emergente y nuevas formas de vivienda colaborativa: ¿es posible otro futuro urbano?. Estudios y comentarios: La Administración al día. **Revista Real**. n.13. dez. 2019. Disponível em: <http://laadministracionaldia.inap.es/noticia.asp?id=1510210>. Acesso em: 27 dez. 2019.

DEL POZO CARRASCOSA, Pedro; VAQUER ALOY, Antoni; BOSCH CAPDEVILA, Esteve. **Derecho Civil de Cataluña**. Derechos reales. 5. ed. Madrid: Marcial Pons, 2015.

DÍAZ LEMA, José Manuel. Propiedad urbana y expropiación por incumplimiento de deberes (en particular, el deber de conservación). **RDUyMA**. n.191. 2014.

DUGUIT, León. **Manual de Derecho Constitucional**. 2.ed. espanhola. Madrid: Francisco Beltrán, 1926.

ESCRIBANO COLLADO, Pedro. **La propiedad privada urbana**: encuadramiento y regimen. Madrid: Montecorvo, 1979.

FEIJÓO MIRANDA, Antonio. Realojamiento y retorno de los ocupantes de viviendas: incidencia en la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico. **RUyE**. n.22. 2010.

FERNÁNDEZ CARVAJAL, Alfonso. Veinticinco años de política de vivienda en España (1976-2001): Una visión panorámica. **Tribuna de Economía**. n. 816. 2004.

FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Tomás-Ramón. El estatuto jurídico de la propiedad del suelo en la Ley 8/2007, de 28 de mayo. **RUyE**. n.16. 2007.

\_\_\_\_\_. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. **RUyE**. n.28. 2013.

GARCÍA ÁLVAREZ, Gerardo. Las reservas de suelo para viviendas de protección pública. In: LÓPEZ RAMÓN, Fernando (coord.); et al. **Construyendo el derecho a la vivienda**. Madrid: Marcial Pons, 2010, p.383-409.

GARRIDO FALLA, Fernando. La fiscalización contenciosa de las calificaciones administrativas sobre viviendas bonificables. **Revista de Administración Pública**. n.19. 1956.

GATTA SÁNCHEZ, Dionisio Fernández de. Conservación de edificios y construcciones, rehabilitación y renovación urbanas. In: FERNANDO PABLO, Marcos M. (dir.); GONZÁLEZ BUSTOS, Maria Ángeles (coord.); et al. **Derecho de la edificación y renovación urbana**. Madrid: Tecnos, 2016, p.307-329.

GÓMEZ JIMÉNEZ, María Luisa. Deber de conservación de las edificaciones. In: FERNANDO PABLO, Marcos M. (dir.); GONZÁLEZ BUSTOS, Maria Ángeles (coord.); et al. **Derecho de la edificación y renovación urbana**. Madrid: Tecnos, 2016, p.287-306.

GÓMEZ MANRESA, María Fuensanta. **La intervención administrativa y su incidencia sobre el derecho de propiedad del suelo y la edificación**. n.32. Navarra: Aranzadi, 2019.

GONZÁLEZ BOU, Emilio. El censo enfiteútico en Cataluña: configuración actual y perspectivas de futuro. **La Notaria**. n.6. 2003.

GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús. **Comentario a la Ley del Suelo**. v.1. Madrid: Thomson Civitas, 2007.

GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, Santiago. El agente rehabilitador. In: GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, Santiago (coord.); et al. **El agente rehabilitador**: notas sobre gestión en suelo urbano consolidado. Navarra: Thomson-Aranzadi, 2005.

GUIMARAES, Roberto. **La ética de la sustentabilidad y la formulación de políticas de desarrollo**. Ecología, Políticas, Naturaleza, Sociedad y Utopía. Buenos Aires: CLACSO, 2002.

HERVÁS MÁS, Jorge. **Nuevo Régimen Jurídico de la Regeneración Urbana**. n.30. Navarra: Aranzadi, 2017.

HUKY, Guru. **Os pasamos la factura del rescate a la banca española**. Madrid: ATTAC Madrid. 10. jun. 2013. Disponible em: <http://attacmadrid.org/?p=10599>. Acceso em: 10.03.2020.

INE. **Notas de prensa**. Estadística de Hipotecas (Base 2003). Año 2007 y diciembre 2007. Datos provisionales. fev. 2008. Disponible em: <https://www.ine.es/daco/daco42/daco426/h1207c.pdf>. Acceso em: 10.03.2020.

IZQUIERDO GRAU, Guillem. **La división y la temporalidad del dominio**: la propiedad temporal del Código Civil de Cataluña. n.130. Valencia: Tirant lo Blanch, 2019.

LÓPEZ CÁNOVAS, Ángeles. **La propiedad privada inmobiliaria**: bases constitucionales y régimen estatutario del contenido y función social de la propiedad urbana y la propiedad rústica. Navarra: Aranzadi, 2015.

LÓPEZ DE LA CRUZ, Laura; SÁNCHEZ MEDINA, José Antonio. Prefacio. In: LÓPEZ DE LA CRUZ, Laura; SÁNCHEZ MEDINA, José Antonio. **Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo**: viviendas colaborativas o cohousing. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017, p.11-17.

LÓPEZ FERNÁNDEZ, Luis Miguel. **El aprovechamiento urbanístico transferible**. Madrid: Montecorvo, 1995.

MARTÍN BLANCO, Jose. **El tráfico de bienes inmuebles en la Ley del Suelo**. Madrid: Montecorvo, 1964.

MAS BADIA, Maria Dolores. **Problemas de valoración y precio en las viviendas de protección oficial**: compraventa, arrendamiento, ejecución judicial, liquidación de sociedad de gananciales, partición de herencia y división de cosa común. n.971. Valencia: Tirant lo Blanch, 2014.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando Pedro. Los Fondos de Inversión Inmobiliaria como instrumentos para el desarrollo del mercado de arrendamiento de vivienda. In: ORTÍ VALLEJO, Antonio; ROJO ÁLVAREZ-MANZANEDA, Rafael. **Estudios sobre los Fondos de Inversión Inmobiliaria**. Cizur Menor (Navarra): Thomson-Reuters, 2009, p.99-140.

\_\_\_\_\_. La conveniència de desarrollar un mercado arrendaticio de vivienda eficiente. In: MOLTÓ DARNER, Josep Maria; PONCE SOLÉ, Juli(coords.); et al. **Derecho a la vivienda y función social de la propiedad**: nuevas políticas públicas en el marco del servicio público de alojamiento. Navarra: Aranzadi, 2017, p.107-145.

MÉNDEZ SERRANO, Maria del Mar. **Los Fondos de Inversión Inmobiliaria y los arrendamientos urbanos**: otra alternativa al problema de la vivienda en España. Madrid: La Ley, 2007.

MOCHOLÍ FERRÁNDIZ, Ester María. **Cesión del Aprovechamiento urbanístico a cambio de obra futura**: un nuevo concepto de la tradicional permuta inmobiliaria. Valencia: Tirant lo Blanch, 2018.

MORAL ZARAGOZA, Ana. **La vivienda social de protección oficial**: régimen legal y administrativo. Innovación jurídico-social sobre la regularización a favor de los "ocupas" de VPO. Sevilla: Alfar, 2007.

MORENO MOLINA, Ángel Manuel. **Urbanismo y medio ambiente**: las claves del planeamiento urbanístico sostenible. Valencia: Tirant lo Blanch, 2008.

NASARRE AZNAR, Sergio. Introdução. In: NASARRE AZNAR, Sergio (dir.); et al. **La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015)**: aspectos legales y económicos. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017, p.33-78.

PARADA VÁZQUEZ, RAMÓN; LORA-TAMAYO VALLVÉ, Marta. **Derecho administrativo III**: bienes públicos y derecho urbanístico. 16. ed. Madrid: Dykinson, 2019.

PONCE SOLÉ, Juli. **Desarrollo territorial y urbanístico y buena administración mediante la actividad de planificación en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo**. El Derecho Urbanístico del Siglo XXI. Livro Homenaje al Profesor Martín-Bassols Coma.v.2. Madrid: Registradores de España, 2008.

PUIG FERRIOL, Lluís; ROCA TRIAS, Maria Encarnació. **Institucions del Dret civil de Catalunya**. v.4. Valencia: Tirant lo Blanch, 2007.

QUINTANA LÓPEZ, Tomás. Las clases de suelo. In: QUINTANA LÓPEZ, Tomás. (coord.); et al. **Derecho Urbanístico estatal y autonómico**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2001, p.208-212.

\_\_\_\_\_. Hacia um modelo de urbanismo sostenible. In: QUINTANA LÓPEZ, Tomás (dir.); CASARES MARCOS, Anabelén (coord.); et al. **Urbanismo sostenible**: rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Valencia: Tirant lo Blanch, 2016, p.15-70.

RAMALLO LÓPEZ, Fátima Esperanza. El principio de desarrollo urbano sostenible: un nuevo paradigma en la planificación. **REDA**. n. 50. 2011.

REY MARTÍNEZ, Fernando. **La propiedad privada en la Constitución Española**. Boletín Oficial del Estado. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, 1994.

\_\_\_\_\_. Introdução. In: REY MARTÍNEZ, Fernando. **La propiedad privada en la Constitución Española**. Boletín Oficial del Estado. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, 1994.

RODRÍGUEZ ALONSO, Raquel; ESPINOZA PINO, Mario. **De la especulación al derecho a la vivienda**: más allá de las contradicciones del modelo inmobiliario español. Madrid: Traficantes de sueños, 2017.

SIBINA TOMÁS, Domènec. El parque residencial deshabitado en la legislación autonómica de vivienda: la perspectiva que ofrecen los recursos de inconstitucionalidad pendientes de resolución. In: MOLTÓ DARNER, Josep Maria; PONCE SOLÉ, Juli(coords.); et al. **Derecho a la vivienda y función social de la propiedad**: nuevas políticas públicas en el marco del servicio público de alojamiento. Navarra: Aranzadi, 2017, p.79-106.

VAQUER CABALLERÍA, Marcos. **La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España**. Madrid: Iustel, 2011.

VERA JURADO, Diego Jose. Criterios generales sobre los límites al planeamiento urbanístico y territorial para la contención del crecimiento urbano. In: CASTILLO BLANCO, Federico A.; RAMALLO LÓPEZ, Fátima Esperanza (dirs.); et al. **Claves para la sostenibilidad de ciudades y territorios**. Navarra: Thomson-Aranzadi, 2014.