

PROPRIEDADE FUNDIÁRIA URBANA E CONTROLE SOCIOESPACIAL URBANO

Arlete Moysés Rodrigues
UNICAMP-SP

Propriedade fundiária urbana e controle socioespacial urbano (Resumo)

Os condomínios fechados expressam uma das maneiras pelas quais a propriedade fundiária urbana expande e redefine formas de controle socioespacial. Um produto imobiliário que incorpora, na mercadoria terra urbana, a mercadoria segurança, amplia a segregação socioespacial e as formas sobre o espaço urbano. O Brasil tem, como um dos alicerces da desigualdade, a propriedade fundiária que é atualmente reeditada com os condomínios e loteamentos fechados, em detrimento da função social da cidade.

Palavras chaves: condomínios fechados, propriedade fundiária, função social da cidade

Urban land property as form of control urban socio-spatial (Abstract)

The gated communities expressing one of the ways in which urban land property expands and redefines forms of socio-spatial control. A real estate product that incorporates in the urban land commodity and sell the commodities security, produce and amplified the socio-spatial segregation. Brazil has one of the foundations of inequality land property that is currently redefine with gated communities and subdivisions, to the detriment of the social function of the city.

Keywords: gated communities, landed property, social function of the city

O poder de controle social e territorial, exercido pelo Estado capitalista moderno, se expressa por meio do poderio militar em fronteiras internas e externas, pela difusão do medo de inimigos reais ou imaginários que podem, ou não, por em risco a vida, a propriedade e o poder.

No processo de implantação de controle social e territorial, utiliza-se o sentimento do medo criando e recriando, ao longo do tempo e no espaço, o par dialético segurança-insegurança. Contrapõe-se ao sentimento do medo real ou imaginário, a segurança que o eliminaria e que se caracterizaria também, mas não só¹, na tentativa de controle de espaços. Espaços controlados garantiriam a segurança contra os perigos.

A insegurança em face de determinadas situações e problemas que afligem à humanidade seria, desse modo, combatida com a segurança propiciada, em geral, pela atuação do Estado em seus diferentes aspectos: iluminação pública², vigilância contra os indesejáveis, prisão dos que promovem a insegurança ao corpo e a vida e aos bens em geral, incluindo-se entre os bens a propriedade e o controle de fronteiras. A promoção e garantia de segurança constam como responsabilidade dos Estados modernos que se equipam de diversas maneiras para atingir este propósito³.

Atualmente, expande-se um produto imobiliário que difunde a segurança como um atributo da propriedade privada cercada por muros, com controle de acesso em portarias equipadas, em geral com alta tecnologia, para selecionar quem pode ou não entrar nas áreas muradas. A segurança, no caso, é entendida como atributo da mercadoria terra e os responsáveis por esta garantia seriam os incorporadores imobiliários e não o Estado. A segurança é considerada para os que estão intramuros, pois os que estão fora é que gerariam insegurança e medo.

A expansão vertiginosa desse produto imobiliário se relaciona diretamente com a forma e o conteúdo pelos quais o urbano se torna uma atividade das mais interessantes para a acumulação ampliada do capital⁴. Um produto imobiliário que, considerada a tendência à taxa decrescente de lucro em outras atividades, em especial a industrial, representa possibilidades de expansão para a acumulação do capital. De maneira geral, a renda da terra é sempre crescente em função do processo de urbanização. A propriedade garante a renda de monopólio e, dada a expansão do padrão urbano, caracteriza a possibilidade de expansão da renda absoluta, que atinge de forma geral todo o urbano e permite a incorporação no preço da terra e das edificações aos seus proprietários. A renda diferencial (ou renda de localização) implica preços diferenciados em função do padrão de urbanização em cada lugar. De qualquer forma, é a propriedade fundiária que permite a apropriação da renda em momentos de compra e venda e/ou em parcelas mensais no aluguel. No processo de produção e reprodução do espaço urbano, acrescenta-se à renda da terra os juros e os lucros decorrentes da atuação direta em parcelas do espaço urbano. Portanto, trata-se de um produto imobiliário que tem o objetivo obter rendas, juros e lucros, difundido, porém, como um novo modo de morar e como uma forma de se precaver contra a insegurança.

Esse produto imobiliário forma verdadeiras paisagens “empacotadas”⁵, em especial quando visto em viagens aéreas e em imagens de satélites. Na escala visual são muros

¹ Não é apenas o sentimento do medo e a sensação de insegurança que propiciam o controle do espaço, do território, porém esta é a ênfase do texto.

² A iluminação pública é tida desde a metade do século XVII essencial para a segurança urbana.

³ Não nos deteremos nas formas diversas pelas quais o Estado atua, mas como se implanta no espaço urbano um tipo de controle realizado mais diretamente pelo setor privado.

⁴ Harvey, 2011.

⁵ Knox, 1992.

que impedem a passagem de um lugar para outro, segmentado e impedindo a circulação. Os muros que circundam os empreendimentos recriam, sob um novo formato, a segregação socioespacial urbana calcada na propriedade fundiária urbana que extrapola o lote/casa e aumentam a escala do controle sobre a propriedade fundiária urbana.

O controle territorial é visível nos muros que circundam a propriedade da terra, incluindo lotes/casas e as áreas de uso comum (praças, ruas, áreas institucionais e equipamentos coletivos). Empacotam áreas da cidade, criando no seu conjunto uma verdadeira paisagem que aponta para ampliação de escala onde a propriedade é distinguida. Muros e cercas estão presentes no meio rural, delimitando também a propriedade. Entretanto, no urbano, essa dimensão, em que se inclui, além das casas/lotes, o espaço público, se expande desde a segunda metade do século XX, demonstrando a importância de analisarmos a questão da propriedade fundiária urbana.

Os muros, segundo os incorporadores imobiliários, garantem a segurança para os de dentro o que significaria, de acordo com os folhetos imobiliários, um novo modo de morar. Assim, esse produto imobiliário ampliou a escala da propriedade em que se dá o controle. Não apenas o controle com cercas, muros em lote/casa, mas um conjunto que compreende, além de lotes/ casas, as áreas de circulação e de uso comum.

O elemento fundamental para esse tipo controle sobre o espaço é a propriedade privada da terra. Os muros e as múltiplas tecnologias implantadas em portões impedem a entrada dos considerados indesejáveis. Cabe ressaltar que encarecem o produto final, mostrando como o avanço da tecnologia acelera também as formas de controle que propiciam o aumento do preço da terra e das edificações e, assim, a renda. Controle que separa os proprietários dos não proprietários, onde cada empreendimento aparece como único, isolado e separado dos demais e da cidade. São, em geral, assinados como uma marca e, em seu conjunto, formam uma paisagem de pacotes separados entre si pelos muros. Em seu conjunto, alteram a forma e o conteúdo do urbano.

Os empreendimentos estão na cidade, seja em áreas afastadas ou em áreas centrais, usufruindo de um padrão de vida urbano, válido intramuros e, ao mesmo tempo, voltam as costas para a cidade, em seu sentido mais amplo, o de lugar de troca e de encontros.

Intentam proteger da insegurança da cidade, criando, fora dos muros, o seu oposto. Protegem-se contra os diferentes que causam medo. Criam o ideário de que ter a propriedade no interior desses lugares propicia segurança contra os perigos que estão fora dos muros. Recriam, em relação aos de fora, o desrespeito e a submissão dos que não podem entrar por não serem proprietários⁶.

O texto centra-se em algumas características dos loteamentos murados e condomínios fechados no Brasil, apontando que se caracterizam pela continuidade da desigualdade social, calcada na propriedade fundiária.

⁶ Utilizamos as noções de respeito e seu contraponto o desrespeito de Sennett, 2004 que permitem avaliar aspectos da desigualdade.

A propriedade fundiária no Brasil

Desde os primórdios da formação do Brasil como nação, a propriedade da terra é um dos elementos da desigualdade social. Em que pesem que todos os Estados nacionais atuam para administrar diferenças sociais, entre as quais as regras e normas da propriedade, no Brasil, a garantia da propriedade privada tem sido mais recorrente⁷. O autor analisa a Constituição Imperial de 1824 que incorpora parcialmente a “Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão” de 1789, porém estipula a igualdade perante a lei e omite a igualdade de direitos, como constava na declaração. O mesmo ocorre, diz o autor, com a Constituição Republicana de 1891 que, em seu parágrafo 2º, do artigo 72, estipula que todos são iguais perante a lei⁸. Como a lei garante a propriedade, a igualdade perante a lei pressupõe desigualdade entre os proprietários e os não proprietários.

Ao longo da história do Brasil, há mais permanências do que mudanças em relação à propriedade fundiária e ao poder dela imanado que permite controle do território.

No período colonial, seguindo os princípios das Ordenações Manuelinas de 1521, ocorreu distribuição de extensas faixas de terras para aqueles que demonstrassem capacidade de ocupar e de produzir. Vastas extensões de terras foram concedidas a poucos indivíduos com o direito de uso. As terras assim distribuídas eram denominadas de sesmarias⁹. Para que isto se efetivasse era necessário que os sesmeiros contassem, para poder produzir, com escravos definindo um determinado tipo de poder calcado na posse da terra e na propriedade dos escravos. É possível, pelas leis do período, considerar que função social da terra estivesse relacionada com a produção.

Após a separação de Portugal, a primeira Constituição Brasileira¹⁰, referenda a distribuição de terras e de poder do período colonial. Reconhece como proprietários os que tinham tomado posse das terras e nela produziam. Estabelece, no artigo 179, a garantia do Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Porém, como existiam muitas terras devolutas¹¹, havia problemas considerados insolúveis. Edita-se, assim, a Lei de Terras (1850) que estabelece o mercado de terras rurais e urbanas das terras devolutas. Cria-se, desse modo, o mercado de terras com normas para compra e venda da mercadoria terra rural e urbana. Em que pese a justificativa da Lei de Terras refere se principalmente ao meio rural, é preciso ponderar que não era possível deixar terras urbanas fora do mercado, pois estas poderiam ser ocupadas por possíveis trabalhadores necessários para o campo. Ou seja, não era possível deixar terras livres para serem

⁷ Holston, 2013.

⁸ Holston, 2013.

⁹ A Lei de Sesmarias implantada em 1375 em Portugal foi adaptada ao Brasil colônia, em 1808, por decreto. As sesmarias no Brasil foram regidas, assim, pelos princípios contidos nas Ordenações Manuelinas de 1521. O objetivo da concessão era promover a agricultura. Segundo a Lei das Sesmarias, se o proprietário não fertilizasse a terra para a produção e a semeasse, esta seria repassada a outro agricultor. (Oliveira, 2013).

¹⁰ Brasil, 1824.

¹¹ Devolutas foram as terras, não ocupadas, devolvidas ao Estado imperial. Como não se tratava de propriedade mas sim de uso, o não uso como previsto implicou na devolução. Sobre o período ver Lima, Cirne, 1954.

ocupadas, todas teriam que entrar no mercado de terras. A Lei de Terras redefine relações não capitalistas em relações capitalistas, como afirma José de Souza Martins¹².

Com a Lei Áurea (1888), que extinguiu a escravidão no Brasil, os escravos libertos também poderiam assentar-se nas terras rurais e urbanas retirando o poder de controle dos proprietários. Assim, a propriedade fundiária, ainda que sob diferentes códigos, é redefinida com o avanço do capitalismo. Torna-se mercadoria de características específicas. A renda da terra implica um pagamento que toda a sociedade faz pelo fato de que uma classe preserva o monopólio da terra¹³¹⁴. Com pequenas variações, o título de propriedade de terras, o poder que ela tem de exercer o controle da vida social, permanece até o período atual. Destaque-se também que, no Brasil, a propriedade tem como parâmetro seu registro em cartório. Só a partir do seu registro nos cartórios é que a propriedade é considerada legítima¹⁵.

A Constituição brasileira de 1891, logo após a Proclamação da República, define no seu artigo 72, parágrafo 17, que a propriedade se mantém em toda a sua plenitude¹⁶¹⁷. A terra continua cativa ao mesmo tempo em que, em 1888, o escravo é liberto¹⁸. As desapropriações, quando necessárias, serão feitas com pagamento prévio e em dinheiro. O proprietário será indenizado com recursos públicos, mesmo quando forem terras não ocupadas e não produtivas. Não há mais devolução – terras devolutas -, porque a terra é mercadoria e não mais concessão.

A Constituição de 1937 também assegura o direito de propriedade salvo em casos de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, que seria realizada com pagamento prévio e em dinheiro¹⁹²⁰, mostrando que a propriedade é inviolável e faz parte do mercado de terras.

Da mesma forma, a Constituição de 1946 reafirma o direito de propriedade²¹²², afirmando que o seu uso será condicionada ao bem estar social sem, contudo definir o que seria o bem estar social e de que modo a propriedade estaria condicionada a ele.

¹² Martins, 1979.

¹³ Martins, 1979.

¹⁴ Como destacado na introdução a apropriação da renda da terra é fundamental para entender também o crescente interesse da produção imobiliária urbana.

¹⁵ O registro de imóveis foi criado no Brasil em 1846.

¹⁶ Brasil, 1891.

¹⁷ A Constituição de 1981 estabelece em seu Art. 72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: § 17 - O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salva a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia.

¹⁸ Martins, 1979.

¹⁹ Brasil, 1937.

²⁰ A Constituição de 1937, artigo 122 garante o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade. Explicita no item 14 dispõe que é “garantido o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia”.

²¹ Brasil, 1946.

²² Art. 141. A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança individual e à propriedade. No artigo 145 afirma que a ordem econômica deve ser organizada conforme os princípios da justiça social, conciliando a liberdade de iniciativa com a valorização do trabalho humano. Artigo 147: O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

Mesmo assim afirma que, caso a propriedade não cumpra o bem estar social, haverá desapropriação, com pagamento prévio e em dinheiro. Ainda que coloque a propriedade que não cumprir o bem estar social poderá ser desapropriada, reconhece o direito de propriedade em sua plenitude, garantindo-a como mercadoria.

A Constituição de 1967, na Ordem Econômica e Social, artigo 157, afirma que a justiça social tem como um dos princípios a função social da propriedade²³²⁴. Não há nenhuma menção sobre o significado de função social e de justiça social. Afirma também que, quando a propriedade não cumprir a sua função social, a desapropriação, quando necessária, será feita previamente e em dinheiro, ou seja, não há nenhum limite para o uso da propriedade. Reafirma-se o direito de propriedade e da mercadoria.

Deve-se acrescentar que, em 1966, institui-se o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço – FGTS²⁵, que altera a legislação trabalhista, criando mecanismos para que o FGTS, proveniente do mundo do trabalho, propicie, segundo consta na lei, a aquisição da casa própria para os trabalhadores de baixos salários. Trata-se de um mecanismo que, ao alterar os direitos trabalhistas, cria a ideologia da casa própria. Um dos argumentos, no período, era o de que o proprietário de casa própria pensaria duas vezes antes de se meter em arruaça²⁶. A propriedade de uma casa, um bem pessoal foi e ainda é entendida como uma propriedade do modo de produção capitalista. A propriedade de um valor de uso só se tornaria efetiva após o pagamento, em geral, de até 25 anos e após o registro em cartório de imóveis. O que nos interessa ressaltar é que mesmo que o acesso à casa própria tenha como predomínio o valor de uso é um delimitador da desigualdade, entre os proprietários e não proprietários mesmo em se tratando de frações de classe trabalhadora que recebem baixos salários.

Mantêm-se, reafirmamos, o direito de propriedade fundiária em todas as constituições brasileiras como um dos princípios da desigualdade da nação brasileira. A mudança de maior vulto, sem que seja alterado o fundamento da propriedade, está expressa na Constituição de 1988²⁷ que estabelece princípios para definir quando a propriedade urbana não cumpre sua função social. No caso do urbano, não cumpre sua função social quando os lotes/glebas estão vazios e/ou subutilizados. Os parâmetros para definir a não ocupação e a subutilização devem ser estabelecidos por meio do Plano Diretor Municipal²⁸, como estabelece a Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal²⁹.

²³ Brasil, 1967.

²⁴ Art. 157. A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: I - liberdade de iniciativa; II - valorização do trabalho como condição da dignidade humana; III - função social da propriedade; IV - harmonia e solidariedade entre os fatores de produção; V - desenvolvimento econômico; VI - repressão ao abuso do poder econômico, caracterizado pelo domínio dos mercados, a eliminação da concorrência e o aumento arbitrário dos lucros. Cabe destacar que a função social da propriedade foi adicionada à Constituição, por meio de uma emenda, após a assinatura da Agenda Habitat I em 1967.

²⁵ Brasil, 1996.

²⁶ Tratamos do conteúdo e forma dessa transformação das relações de trabalho e como esta transformação implica na utilização de recursos do mundo do trabalho para investir no Urbano, in Rodrigues 2012.

²⁷ Brasil, 1988.

²⁸ Para aplicar o princípio da função social da propriedade em terrenos e/ou edifícios vagos depende de elaboração de Planos diretores municipais que devem ser aprovados por lei. Assim cada município define

Outra inovação da Constituição de 1988 diz respeito à forma de indenização dos proprietários que não cumprirem com a função social da propriedade. A desapropriação, após uma longa tramitação, será em títulos da dívida pública, de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais (Art.282-III). Não deixam de receber a indenização, ou seja, a propriedade é reconhecida, mas os que não cumprem a sua função social receberiam seus direitos em títulos de dívida pública. Porém, as demais desapropriações, mesmo as que são consideradas de utilidade pública, para implantação de infraestrutura, conjuntos habitacionais, equipamentos e meios de consumo coletivo etc. continuam a ser com prévia e justa indenização em dinheiro.

Trata-se de um avanço na medida em que define os princípios da função social e do tipo de instrumentos aplicáveis quando os proprietários deixam terras vazias ou subutilizadas. A Constituição também reconhece a ocupação de terras para moradia, estabelecendo a regularização fundiária de interesse social. O próprio Estado, ao reconhecer a ocupação de terras para moradia, assume que não tem cumprido com suas atribuições de propiciar moradia digna aos cidadãos brasileiros, mesmo continuando a utilizar os recursos provenientes do FGTS.

Embora contenha avanços importantes, não há qualquer alteração na propriedade como uma das fontes de controle e poder. Os instrumentos de regularização fundiária de interesse social têm sido, até agora, pouco aplicados e a indenização da desapropriação em títulos de dívida pública não ocorreu em nenhum município brasileiro³⁰.

A função social da propriedade urbana, porém, está no capítulo da Política Urbana, condicionada ao Plano Diretor Municipal e tem o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, além de garantir o bem-estar de seus habitantes. Já os princípios norteadores da sociedade se encontram na Ordem Econômica e Social e dizem respeito a: I - soberania nacional; II - propriedade privada; III - função social da propriedade; IV - livre concorrência; V - defesa do consumidor; VI - defesa do meio ambiente; VII - redução das desigualdades regionais e sociais; VIII - busca do pleno emprego; IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte. Desse modo, averigua-se que a propriedade privada continua sendo um dos princípios norteadores da sociedade, embora também apareça a função social da propriedade, mas, como já dito, a explicitação do seu significado está relacionado ao ordenamento das funções urbanas.

Em que pese a existência de leis, normas que regem o uso da terra urbana e que estipulam os princípios da função social da terra urbana, a propriedade fundiária da terra permanece como uma das bases do poder. Isto se explicita nas as remoções forçadas que continuam a ocorrer de forma violenta, mesmo quando se constata que a propriedade está vazia ou subutilizada, como ocorre em vários municípios brasileiros.

o que viria a ser não cumprimento da função social, mas até hoje a aplicabilidade tem sido questionável e questionada pelos proprietários.

²⁹ Brasil, 2001.

³⁰ Rodrigues, 2012.

Há inúmeros exemplos, mas ficamos, aqui, com as remoções como a do Pinheirinho e com as que estão ocorrendo em função das alterações urbanas relacionadas aos grandes eventos esportivos. No caso conhecido como Pinheirinho, o proprietário deixou as terras vazias e sem uso, não recolhia os impostos devidos ao município num claro demonstrativo de que não cumpria a função social. No entanto, prevaleceu o direito absoluto da propriedade e os ocupantes foram retirados, em janeiro de 2012, com forte aparato policial. Até hoje, março de 2014, as terras continuam vazias à espera de aumento de preço para serem comercializadas, enquanto os moradores aguardam a construção de casas para terem um teto que os retire da situação provisória em que vivem. Nas remoções relacionadas às cidades sedes da Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016, o objetivo é promover a modernização e, assim, a função social da propriedade está relacionada à modernização do espaço urbano e não ao que está expresso na Constituição de 1988 e no Estatuto da Cidade³¹.

No âmbito do direito à propriedade, amplia-se o controle de lugares com a proliferação dos condomínios de loteamentos murados que separam, isolam e aumentam a desigualdade socioespacial. Ao invés de proteger a cidade e os seus habitantes do inimigo externo, como os fossos e muralhas das cidades pré-modernas, os muros dos empreendimentos são construídos para separar os seus moradores de uma mesma cidade, criando o que poderíamos chamar, tal como o faz Boaventura Souza Santos, de linhas abissais entre os que estão dentro e os que estão fora³².

Os loteamentos murados e os condomínios fechados

Sendo a propriedade fundiária um dos elementos da desigualdade, o poder relacionado à ela se expressa, no espaço, por meio de leis de uso da terra urbana. Os condomínios fechados e loteamentos murados reeditam a propriedade como base para a desigualdade. Separam, isolam os proprietários dos não proprietários. Ampliam a escala da propriedade, pois os muros encerram, além dos lotes/casas, parcelas do espaço urbano, formando as paisagens empacotadas. Aumentam, desse modo, a escala do controle e do poder sobre o espaço.

O parcelamento do solo urbano é regido pela Lei 6.766 de 1979³³ que estabelece tamanho de lotes, de ruas e vias de acesso, de praças e áreas verdes e de áreas de uso institucional³⁴. A legislação define que áreas de circulação, praças e áreas verdes e de uso institucional devem ser entregues à municipalidade para serem incorporadas como áreas de uso comum de todos. Sobre as áreas públicas não incide o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, considerando que são espaços que devem ser acessíveis a todos. Pelos preceitos constitucionais, não podem ser fechados na medida em que limitariam o direito de ir e vir dos cidadãos. Ao serem murados e impedirem o acesso apropriam ilegalmente dos espaços públicos. Para demonstrar no próprio nome sua ilegalidade os denominamos de loteamentos murados³⁵. Contrastando com as formas

³¹ Estima-se entre 150.000 a 170.000 pessoas estejam sendo removidas. Ver: http://www.portalpopulardacopa.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=367&Itemid=269-. Acesso em: março 2014.

³² Santos, 2009.

³³ Brasil, 1979.

³⁴ Ver Rodrigues, 2012.

³⁵ Rodrigues, 2013.

pelas quais os ocupantes de terra para morar são removidos, não há ação contra os que se apropriam de espaços públicos e até, pelo contrário, são justificadas como uma nova forma de morar.

Desde as últimas décadas do Século XX, muitos loteamentos, que seguem a legislação de loteamentos, são fechados com muros, impedindo o acesso às áreas e aos espaços públicos com o argumento de garantia da segurança. O fechamento é inconstitucional e ilegal tanto do ponto de vista jurídico, como do ponto de vista urbanístico. São usualmente denominados de condomínios fechados como forma de encobrir sua irregularidade.

Os loteamentos murados encerram intramuros a propriedade privada dos lotes e uma apropriação privada e ilegal de áreas públicas como praças e vias de circulação. É uma apropriação privada inconstitucional já que pela legislação brasileira as áreas públicas não podem ser fechadas de forma discriminatória. É também urbanisticamente ilegal visto que os loteamentos devem entregar à municipalidade áreas verdes, áreas para construção de equipamentos e meios de consumo coletivo, bem como áreas de circulação. Para burlar a legislação os incorporadores imobiliários autodenominam os empreendimentos de loteamentos fechados, ou mesmo de condomínios fechados³⁶. Como sobre as áreas públicas não incide o IPTU, são tidas como mais interessantes pelo setor imobiliário que tenta legalizá-los por meio da regularização fundiária de interesse específico, contraria a ideia de função social da propriedade e da cidade e de regularização fundiária de interesse social. Tentam, também, aprovar uma lei na qual esses loteamentos constariam como loteamentos de acesso controlado. O controle, no caso, seria realizado pelos que são proprietários³⁷.

As “paisagens empacotadas”, se podem diminuir o sentimento do medo e a sensação de insegurança para os de dentro dos muros, aumentam a insegurança para os de fora, bem como os problemas de circulação e mobilidade. Ao encerrar intramuros áreas de circulação que são da coletividade, retiram recursos da municipalidade que é a responsável por cuidar das áreas públicas apropriadas privadamente nos condomínios murados e, no entanto, são toleradas pelos mesmos, demonstrando o poder da incorporação imobiliária³⁸.

Do ponto de vista da legislação, como uma das garantias da propriedade fundiária é permitido o fechamento de condomínios, horizontais e verticais. Os condomínios seguem a legislação e encerram intramuros a propriedade privada dos lotes e a fração ideal de áreas verdes e de vias de circulação, que podem ser entendidas como propriedade coletiva. O condomínio é responsável pela manutenção das áreas comuns e sobre elas incide o Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU. A legislação condominial define parâmetros para a inviolabilidade da propriedade urbana, garantindo aos proprietários um isolamento de outras frações de classe. Implicam formas de controle da propriedade privada individual e coletiva e os muros que delimitam os condomínios têm portões que garantem o controle de entrada e saída. Trata-se de uma forma de isolamento que reafirma a propriedade como fonte de controle e de poder. Ampliam a escala de fechamento da propriedade para além do lote/casa. Proliferam em

³⁶ Rodrigues, 2013.

³⁷ Ver Rodrigues, 2013.

³⁸ Rodrigues, 2013.

ciudades de várias dimensões e tamanhos e variam de acordo com a legislação de cada país. Provocam aumento da segregação socioespacial.

Embora os condomínios fechados estejam dentro das leis e normas do uso do solo e da propriedade fundiária, eles também aumentam os problemas de circulação fora dos muros e fracionam, em partes delimitadas por muros, o espaço urbano.

Tanto os condomínios fechados, como os loteamentos murados são produtos imobiliários comercializados com o discurso de segurança intramuros. Incorporam a mercadoria segurança como se fosse inerente à propriedade e à apropriação privada intramuros, cobrando altos preços pela suposta segurança. A propriedade à qual se agrega a tecnologia de controle de entrada dos não proprietários é difundida como possibilidade de segurança intramuros.

As áreas encerradas entre muros não podem ser arroladas por descumprirem a função social da propriedade, na medida em que não se trata, no limite, de áreas vazias e/ou subutilizadas. Não cumprem, porém, a função social da cidade que é produzida por todos e que deveria ser acessível a todos, como expresso no Estatuto da Cidade. Se não se atinge o direito à cidade em sua plenitude, pelo menos se pode atingir o direito à função social da cidade.

Apontamentos sobre segurança/insegurança

Garantir a segurança consta como uma das atribuições do Estado moderno. A rigor a segurança deve ser promovida como um bem para todos. Quando os incorporadores imobiliários divulgam que intramuros garantem a segurança, colocam a propriedade privada e/ou a apropriação privada contendo como atributo a segurança e ao mesmo tempo se consideram seus promotores. Negam, desse modo, a atribuição do Estado que deveria cuidar da segurança de todos. Colocam, no produto imobiliário, onde está a propriedade, a garantia da segurança. A propriedade à qual é adicionada a mercadoria segurança é, pois, mais uma forma de controle sobre o espaço urbano.

Incorporam, na mercadoria lote/casa, a mercadoria segurança como se esta fosse inerente ao produto imobiliário. Divulgam o produto imobiliário com a assertiva de que os moradores ficarão seguros. Incorporam, no preço do produto imobiliário, a mercadoria segurança como se a ele fosse inerente. Os muros representariam a segurança que se antepõe a insegurança gerada pelo medo. São guardados por um forte esquema de segurança, mantido por firmas particulares de guarda.

Não vamos nos deter sobre o significado do medo em suas várias dimensões. É um tema analisado por várias disciplinas científicas, como se observa em várias publicações. Os textos que compõem o livro *Ensaio sobre o medo*³⁹ apontam como o medo tem sido utilizado, ao longo do tempo, para construir ‘políticas’ que, ao mesmo tempo em que podem diminuir a sensação de insegurança – que causa medo – podem, também, contribuir para criar o seu oposto.

³⁹ Novaes, 2007.

Com relação à segurança, os autores se referem, em geral, a que se trata de “políticas” de Estado mesmo quando se referem às formas pelas quais se criam regras e normas de exceção, tais como as utilizadas em períodos e/ou eventos específicos com a tentativa de garantir a segurança. Do ponto de vista do Estado, utilizam-se formas de controle com ou sem policiamento ostensivo, uso de armas e violência. A análise das alterações da segurança como forma de controle do território faz parte do que Agamben⁴⁰ aponta em relação ao Estado de exceção.

No Brasil, durante a realização da CNUMAD – Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento-, o policiamento mais do que ostensivo tomou as ruas do Rio de Janeiro, criando-se um verdadeiro “simulacro espacial” com ruas limpas dos pobres e tanques, apontando para uma comunidade carente para mostrar o poder de controle no território⁴¹. A preparação para a COPA de 2014 e Olimpíadas de 2016 é também repleta de demonstrativos de um aparato militar e um conjunto de leis que têm como objetivo garantir a segurança e, assim, diminuir o medo de turistas e torcedores estrangeiros de andar pelas ruas e avenidas de cidades brasileiras que serão sedes dos eventos. O argumento da segurança amplia o leque da militarização e dos negócios privados, como se averigua com a contratação de empresas como *Rafael Defense*, que, aliás, tem sido contratada em todas as cidades e países onde se realizam megaeventos⁴². Carlos Vainer⁴³ considera que diante das alterações de normas e leis que beneficiam sobretudo as corporações multinacionais, representadas pela FIFA e COI, tanto na intervenção prévia no espaço, como durante a realização dos eventos, caracterizam a cidade de exceção. A indústria de segurança, assim como a alteração de normas e leis como exceções que se tornam permanentes, demonstram o processo de intensificação do par segurança-insegurança.

Tenta-se, assim, coibir o sentimento de medo de determinadas classes sociais, em especial no caso dos megaeventos dos turistas. O medo da violência, real ou imaginário, coloca em debate até mesmo leis de crimes hediondos, visando criminalizar manifestações que podem ocupar as ruas nos períodos dos mega eventos. Se, porém, isto se refere aos momentos específicos, a criminalização dos movimentos populares, que lutam pelo direito à moradia e ocupam terras ou imóveis vagos, é uma constante.

Como já apontado, quando se trata de privatização de áreas públicas realizadas pelo setor imobiliário, não há criminalização embora essa privatização seja responsável pelo recrudescimento da segregação socioespacial. No cotidiano, ao invés de armas, muros e portões de controle de acesso procuram garantir a segurança para os de dentro. Afirma-se também que a segurança intramuros atenderia aos desejos dos “consumidores” de se protegerem de lugares onde se concentram os violentos e onde estes não possam entrar a seu bel prazer. Reafirmamos que se trata de controle calcado na propriedade privada e na apropriação privada de espaços públicos.

Concordamos com Gonzales Luna quando afirma que a “geografía de la violencia es un estudio de la concreción espacial de la lógica de la acumulación con base en la

⁴⁰ Agamben, 2004.

⁴¹ Oliveira, 2011.

⁴² Rodrigues, 2013^a.

⁴³ Vainer, 2012.

imposición del valor de cambio al mundo de la vida”⁴⁴. Consideramos, assim, que a segregação socioespacial concretizada pelos loteamentos murados e condomínios fechados é definida pela propriedade na qual se inclui a mercadoria segurança, que define um valor de troca para aqueles que podem pagar, anulando o valor de uso e, impondo mudanças no mundo da vida cotidiana. Usamos o termo anulação do valor de uso para mostrar a imposição do valor de troca, tanto em relação à propriedade, quanto à mercadoria segurança⁴⁵.

O pensamento clássico nos ensina, diz Novaes⁴⁶, que o medo é um sentimento natural, uma vez que é sempre a tomada de consciência de um perigo. Convivemos, na atualidade, diz o autor, com pequenos medos como se estivessem presentes em cada gesto que fazemos: medo dos outros, das balas perdidas, do sangue contaminado, dos atropelamentos e acidentes de carros, da repetição dos desastres de usinas nucleares, do derretimento das geleiras e muitos outros que estão presentes no cotidiano de todas as classes sociais⁴⁷.

Trata-se do sentimento de medo do que pode ocorrer em um futuro imediato, aquele que diz respeito à insegurança que permeia a vida cotidiana. Se sentimos medo de altura é porque podemos cair; se temos medo de ruas escuras é porque podemos sofrer alguma violência física e/ou perder bens materiais. O medo de alturas, em edifícios cada vez mais altos, tem sido combatido com grades ou outros aparatos de segurança. O medo de circular em ruas escuras pode ser minimizado com iluminação pública. Apesar de a iluminação pública estar presente na maioria, pelos menos das grandes cidades, é nelas que a insegurança parece estar aumentando com o medo da violência urbana. O medo de circular por ruas onde transitam diferentes classes sociais e onde pode ocorrer todo tipo de violência é, segundo os incorporadores imobiliários, resolvido pelos muros que cercam os condomínios fechados e os loteamentos murados⁴⁸.

O violento é sempre o outro, aquele a quem aplicamos a designação, em especial aos pobres. As “relações entre pobreza, miséria e pauperização com certos tipos de criminalidade é antiga no imaginário social”⁴⁹, e muito embora nem a pobreza, nem o crime sejam categorias analíticas, são utilizados com indicadores estatísticos para fazer a relação⁵⁰ entre medo e a violência. Do ponto de vista do discurso midiático e do senso comum, a associação permanece, não importando se há ou não categorias analíticas explicativas e se as ciências em geral, e as sociais em particular, tentam analisar a complexidade dos sentidos de violência.

Um medo dos semelhantes contra os quais se colocam muros, portões, grades de ferro, câmaras de vigilância, gravações, serviços de segurança privada e muitas outras formas que parecem separar os “bons” dos “maus”. Aparatos que aumentam o preço e são inerentes às mercadorias terra e habitação. Em consequência disso cada vez mais espaço

⁴⁴ Luna, 2013, p. 169.

⁴⁵ Valor de uso: valor de troca inerente a todas as mercadorias materiais ou imateriais. Conceito analisado por vários autores que têm como método de análise o materialismo histórico/dialético.

⁴⁶ Novaes, 2007.

⁴⁷ Rodrigues, 2013.

⁴⁸ Apresentamos um debate sobre o medo in Rodrigues, 2013.

⁴⁹ Misse, 2011, p. 5.

⁵⁰ Para designar pobreza, utiliza-se nível salarial; para desemprego e para crime, usa-se levantamento de frações de classes que estão nas prisões. A associação parece ganhar conteúdos analíticos próprios.

público e/ou espaço coletivo são fechados intramuros. Diz Bauman⁵¹ que as cidades estão hoje cada vez mais associadas ao medo, como demonstram:

“os mecanismos de tranca para automóveis, os sistemas de segurança, a popularização dos gated and secure communities para pessoas de todas as idades e faixas de renda; e a vigilância crescente dos locais públicos, para não falar dos contínuos alertas de perigo por parte dos meios de comunicação”.

O outro é violento, dele temos medo e dele devemos nos proteger. Trata-se, como afirma o mesmo autor, de mixofobia (fobia de estar na copresença de desconhecidos), contrapondo-se à mixofilia (prazer da convivência com estranhos), ou seja, a ideia da cidade como lugar de troca, da festa, do encontro. Na cidade atual encontramos, ao mesmo tempo, a mixofilia e a mixofobia, pois cada cidade e cada lugar nela tem sua especificidade. A mixofobia justificaria a criação de muros que definem a propriedade e a apropriação privada de áreas públicas para que no seu interior ocorra a convivência entre os semelhantes.

Os loteamentos murados e os condomínios fechados são apenas uma das formas de produzir e reproduzir o espaço urbano que concretizam uma das maneiras de segregação socioespacial que tem a propriedade como o signo e o símbolo do poder. Embora os que se fecham intramuros neguem a troca com os semelhantes, eles não estão enclausurados. Saem de seus refúgios, quando assim bem o entenderem. Utilizam do fato de serem proprietários como um escudo contra os de fora.

Os promotores imobiliários divulgam a ideia de que a violência e a incivilidade estão extramuros. Legitimam a edificação de enclaves com o argumento de que os cidadãos, os que pagam, podem se sentir seguros. Trazem para si a ideia de que são os promotores não apenas do imobiliário, mas da segurança. A propaganda relacionada aos condomínios e loteamentos murados afirma que se terá segurança com qualidade de vida. Esses produtos imobiliários estão dentro da cidade, considera-se indispensável os padrões urbanos modernos, e ao mesmo tempo voltam as costas para a convivência com os estranhos, os que estão fora dos muros.

Considerações Finais

Enfim, o medo pode ser utilizado pelo Estado para estabelecer “medidas de segurança”, regras de convivência mesmo que num Estado de exceção que se torna permanente. Pode ser utilizado por grupos para se perpetuarem em esferas de poder. Passa-se, assim, da ideia de segurança da esfera individual e privada para a de condição social. É o Estado quem, constitucionalmente, deve garantir a segurança. Quando, porém, a esfera privada assume, como se fosse sua atribuição cuidar da segurança, mesmo que seja para parcelas de classes sociais, interfere na produção e reprodução do espaço urbano. Passa-se, pois, da dimensão individual para a social, como se averigua atualmente na produção e reprodução do espaço urbano com a implantação dos condomínios fechados e loteamentos murados que formam, no tecido urbano, verdadeiras paisagens empacotadas.

Thomas Hobbes ao analisar a violência humana, aponta três causas. A primeira seria de quem não tem e que ataca os que têm para retirar os seus bens. A segunda é dos que

⁵¹ Bauman, 2009, p. 40.

atacam para defender o que têm, e na maior parte dos casos, preventivamente. A terceira seria quando se agride o outro por ninharia, que é chamada defesa da honra⁵². Os muros dos loteamentos são tidos como a proteção dos que têm contra os que não têm. Defendem-se previamente de qualquer um que não faça parte dos que são protegidos pelos muros que cercam as propriedades. A propriedade fundiária é, portanto, o elemento fundamental da fragmentação que se observa, na atualidade, no tecido urbano com a expansão dos loteamentos murados e condomínios fechados.

Ao tratarmos da produção e reprodução do espaço urbano e das formas de controle, a questão se expande da esfera individual para a sociedade. Os muros que cercam as propriedades privadas, em seu conjunto, redefinem as formas e os conteúdos da cidade.

Os muros representam, então, a separação dos que têm a propriedade, contra os que não a têm. É uma forma de violência legitimada pelo direito à propriedade fundiária. Violência que reproduz e aumenta a segregação e compreende o que Boaventura Souza Santos chama de fascismo social. Uma violência para impedir o acesso aos desiguais e que, segundo o discurso dominante, garante a segurança dos de dentro.

Nos loteamentos murados e condomínios fechados, a segurança para os de dentro é um pressuposto de atuação do setor privado que tem como objetivo aumentar seus lucros, rendas e juros. Coloca-se, no mercado, uma mercadoria que teria a virtude de proteger os de dentro do mundo de fora. A virtude é o direito de propriedade dos lotes e das áreas comuns nos condomínios e dos lotes e apropriação privada do espaço público nos loteamentos murados. Virtude dos que têm propriedade contra a violência dos que não têm.

Como diz Bauman⁵³ “a grade separa o ‘gueto voluntário’ habitado pelos ricos e poderosos dos guetos forçados em que moram os pobres e os infelizes. Para os de dentro os guetos involuntários são espaços ‘aos quais não iríamos’. Para os dos guetos involuntários, a área a que foram confinados é o espaço do ‘qual não podemos sair’”. Os de dentro são proprietários. O uso do medo no marketing imobiliário canaliza as preocupações que deveriam ser coletivas em tentativas sociais de se autoprotger sem que questões cruciais sejam postas em debates. O que se coloca cotidianamente é o espaço da interdição com formas de interceptar, dividir, segregar, excluir. É nesse sentido que a propriedade fundiária adquire novas formas de poder.

Ressalte-se que não analisamos as diferentes frações que classe que adquirem lotes nos loteamentos murados e condomínios fechados, pois acreditamos já haver vários estudos que se centram nos motivos da escolha de morar nesses locais. Nas diversas pesquisas que consultamos os motivos pela escolha estão sempre relacionados à segurança, seja contra roubos, seja a segurança de as crianças poderem ser mais livres em cidades cada vez mais opressivas e perigosas, seja pela violência do trânsito, seja pela existência de “bandidos”. Assim, a forma encontrada para se proteger é morar dentro de muros.

Consideramos que, em vários estudos, se procede a um deslocamento da análise da produção e reprodução da cidade para o “consumo” da cidade. Quando se enfoca apenas

⁵² Sennett, 2004.

⁵³ Bauman, 2013, p. 82.

o consumo, a responsabilidade pela segregação é atribuída aos moradores/compradores e não ao setor imobiliário, como se o mercado idealizasse a mercadoria e o setor imobiliário atendesse aos anseios do mercado. Consideramos que a propriedade fundiária é elemento fundamental para analisar o poder e o controle sobre o espaço.

Ao supostamente garantir a segurança, o setor imobiliário desqualifica as funções e o papel do Estado como responsável pela “segurança”. O setor imobiliário se sobrepõe ao coletivo e às funções do Estado. Desaparece a noção de função social da cidade.

Com relação à função social da cidade, como consta na Constituição Brasileira, ela não tem se aplicado porque os promotores imobiliários argumentam que as áreas de uso coletivo e/ou as públicas estão sendo utilizadas tanto para a preservação das áreas verdes, como para manter a segurança. A função social da cidade seria aplicável desde que se considerasse que os muros isolam, fragmentam o tecido urbano, contudo como a propriedade tem valor absoluto, não tem sido sequer aventada como possibilidade de utilização de seus instrumentos.

As cidades fracionadas, resultantes da ação do setor imobiliário, têm sido contestadas, como ocorreu em Buenos Aires, Argentina, com a aprovação da Ley de Acceso Justo Al Habitat. A lei permite ao governo provincial cobrar impostos dos novos condomínios, correspondente a um décimo de sua terra ou o equivalente em dinheiro para pagar habitação de interesse social. Aumenta em 50% o imposto cobrado sobre terrenos vazios em condomínios fechados e permite a desapropriação de lotes que tenham permanecido subutilizados por um período de cinco anos⁵⁴. A lei não foi ainda regulamentada. Setores dominantes, cujo porta voz é o congressista Francisco de Narvaéz, têm afirmado que a lei viola o direito à propriedade privada. Já os setores populares afirmam que os muros podem ser derrubados porque violam os direitos constitucionais. Qualquer que seja o resultado da lei, que ainda não foi regulamentada, o direito de propriedade está longe de ser contestado na medida em que se buscam alternativas para obter recursos e promover a desapropriação das áreas desocupadas.

Numa sociedade, como a brasileira, que tem, a propriedade privada como uma das premissas da desigualdade, se averigua que os loteamentos murados ilegais são tolerados e até mesmo se busca alterar as leis existentes para torná-los urbanisticamente legais, embora sejam inconstitucionais por impedirem o acesso às áreas públicas. Ocultam que o fechamento de espaços públicos é ilegítimo do ponto de vista jurídico-constitucional e remetem o problema apenas à questão urbanística.

Por outro lado, as ocupações de terra para moradia, que é constitucionalmente um direito, têm sido violentamente rechaçadas e os ocupantes removidos com forte aparato policial, mesmo quando ocupam áreas públicas, como uma das formas de acesso a um bem indispensável à vida. Isto indica o espaço sendo utilizado como forma de controle, tendo como fundamento, no caso do Brasil, a propriedade fundiária urbana.

⁵⁴ Disponível em: <http://habitarargentina.blogspot.com.br/2013/10/dia-del-habitat.html>. Acesso em novembro de 2013.

Bibliografia

- AGAMBEN, Giorgio. *Estado de exceção*. São Paulo: Boitempo, 2004.
- BAUMAN, Zygmunt. *Confiança e medo na cidade*. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.
- BAUMAN, Zygmunt. *Danos Colaterais. Desigualdades sociais numa era global*. Rio de Janeiro: Zahar, 2013.
- BRASIL. *Constituição da Republica dos Estados Unidos do Brasil* de 24 de fevereiro de 1891.
- BRASIL. *Constituição dos Estados Unidos do Brasil* de 10 de novembro de 1937.
- BRASIL. *Constituição dos Estados Unidos do Brasil* de 18 de setembro de 1946.
- BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil* de 24 de janeiro de 1967.
- BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*: promulgada em 5 out. 1988. Organização do texto por Juarez de Oliveira. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 1990.
- BRASIL. Lei n. 5.107 de 13 de setembro de 1966 cria o *Fundo de Garantia de Tempo de Serviço*.
- BRASIL. Lei n. 10.257/2001. *Estatuto da Cidade*. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 10 jul. 2001.
- HARVEY, David. *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. Lisboa: Editorial Bizancio, 2011.
- HOLSTON, James. *Cidadania Insurgente*. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.
- KNOX, Paul. The packaged urban landscapes of post-suburban America. In: WHITELAND, J. W. R.; LARDKHAM, P. J. (Eds.). *Urban landscapes: international perspectives*. Londres: Routledge, 1992. p. 207-226.
- LIMA, CIRNE, R. - *Pequena História Territorial do Brasil: Sesmarias e Terras Devolutas*, 2ª ed. Porto Alegre: Sulina, 1954.
- LUNA, Fabian Gonzales. Espacialización de la violencia em las ciudades latino-americanas. Uma aproximación teórica. *Cuadernos de Geografía*, Bogotá, 2013, vol. 22, p.169-186.
- MARTINS, José de Souza. *O Cativo da Terra*. São Paulo: Editora Ciências Sociais, 1979.
- MISSE, Michel. *Crime e violência no Brasil contemporâneo*. Rio de Janeiro: Lumem Júris Editores, 2011.

NOVAES, Adauto. Políticas do medo. In: NOVAES, Adauto (Org.). *Ensaio sobre o medo*. São Paulo: Editora SENAC, 2007, p. 9-16.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. *A questão Agrária no Brasil. As políticas públicas e as transformações territoriais*. X ANAPEGE, Campinas, outubro 2013.

OLIVEIRA, Leandro Dias. *A geopolítica do Desenvolvimento Sustentável. Um estudo sobre a Conferência do Rio de Janeiro (RIO-92)*, tese de doutorado. IG. Departamento de Geografia. UNICAMP, 2011, 267p.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados. propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: PINTAUDI, S.; CORRÊA, R.; VASCONCELOS, P. (Orgs.). *A Cidade Contemporânea*. São Paulo: Contexto, 2013, p.147-168.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Os mega eventos na produção e reprodução do espaço urbano. *CaderNAU*, 2013, vol. 6, nº 1, p. 9-15.

SANTOS, Boaventura Souza. Para além do pensamento abissal. Das linhas globais a uma ecologia do saber. In SANTOS, Boaventura Souza; MENEZES, Maria Paula (Orgs.). *Epistemologias do Sul*. Coimbra: Almedina, 2009. p. 23-72.

SENNETT, Richard. *Respeito a formação do caráter em um mundo desigual*. Rio de Janeiro: Editora Record, 2004.

VAINER, Carlos. *Cidade de Exceção: reflexões a partir do Rio de Janeiro*. 2012. <http://www.br.boell.org/downloads/carlos_vainer_ippur_cidade_de_excecao_reflexoes_a_partir_do_rio_de_janeiro.pdf>. [abr. 2012]