

para una creciente periferia de exclusión, siendo que Pelotas tiene un gran patrimonio urbano en sus áreas consolidadas, que permitiría una política de reinserción urbana de la exclusión. Esta fue nuestra posición al respecto, y terminó siendo aprobada por el Congreso de la ciudad.

Las nuevas políticas urbanas y habitacionales de Brasil plantean una epopeya hacia la inclusión social, pero bregando por más viviendas en la periferia antes que por la reconquista social y

patrimonial de los centros urbanos consolidados.

La exclusión «outdoors» es obvia, pero no debería solucionarse sólo con mejores políticas habitacionales en la periferia.

Incluyendo la búsqueda de soluciones a la exclusión «indoors», se contribuirá también a la defensa del patrimonio, y sobre todo, al “derecho a la ciudad”, sobre el cual nos alumbrara Henri Lefevre hace casi 30 años.

La Plata, abril de 2003

## Brasil

Roberto SEGRE, corresponsal  
Adauto Lucio CARDOSO, crónica

Coordinador PROURB & Profesor IPPUR/UFRJ

### NUEVOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANÍSTICA EN BRASIL: EL ESTATUTO DE LA CIUDAD

Recientemente, se promulgó en Brasil, una ley con implicaciones importantes para el planeamiento y la gestión de las ciudades. Denominada el «*Estatuto da Cidade* [Estatuto de la Ciudad]», la Ley Federal Nº 10.257, de 10 de julio de 2001, tiene como objetivo fundamental la regulación de los artículos 182 y 183 de la Constitución Federal, que imponen una limitación al ejercicio del derecho de propiedad, a través de la primacía de su función social, estableciendo, como instrumentos adecuados a su ejercicio, el *plano diretor* [plano diretor] y la *usucapião especial urbana* [usucapión especial urbanística.]

La aprobación del Estatuto de la Ciudad representa una victoria importante del movimiento popular que, desde el proceso constituyente, que se inició en 1986, viene construyendo y defendiendo un conjunto de propuestas de revisión de los instrumentos y mecanismos de gestión urbanística, a través del *Movimento Nacional pela Reforma Urbana* [Movimiento Nacional

para la Reforma Urbanística], institucionalizado en el *Fórum Nacional da Reforma Urbana* (FNRU). El FNRU organizó una primera plataforma de lucha —la *Emenda Popular da Reforma Urbana*—, articulando movimientos de lucha por la vivienda y por el saneamiento, sectores técnicos progresistas, organizaciones no gubernamentales, e instituciones universitarias, dirigida y discutida en la elaboración de la Constitución de 1988, cuyo resultado fue la aprobación de los dos artículos 182 y 183, ya mencionados. Tras ese momento, el FNRU continúa movilizado, acompañando e interfiriendo en los debates desarrollados en el Congreso Nacional sobre la regulación de la Constitución. El Estatuto de la Ciudad es, pues, fruto de ese proceso, consiguiendo la aprobación de algunas de las propuestas originales del FNRU, como la gestión democrática de las ciudades, el derecho a ciudades sostenibles y socialmente justas y la creación de instrumentos que permitan enfrentar la especulación inmobiliaria, que provoca fuertemente la ineficiencia de la actuación pública y la profundización de las desigualdades sociales.

### Regulación de los Instrumentos previstos por la Constitución Federal

El *Plano Diretor* es objeto de un capítulo específico en el cuerpo de la ley, en el que se delimitan los municipios en los que es obligatoria la elaboración del plan, se establece su contenido mínimo y se crean algunas restricciones en relación con la elaboración y proyecto del plan. En este último caso, se determina que el *plano diretor* deberá ser tratado como parte integrante del planeamiento municipal, deberá abarcar todo el territorio del municipio, y no sólo las áreas urbanas, deberá ser obligatoriamente revisado en el plazo máximo de diez años y, en su proceso de elaboración estarán garantizadas la realización de informaciones públicas, con la participación de los diferentes segmentos de la sociedad, y la publicidad de los documentos e informaciones producidas. Desde el punto de vista de la definición de la función social de la ciudad y de la propiedad, el *plano diretor* tiene como principal objetivo la definición de las áreas urbanas dotadas de infraestructura y no ocupadas o subutilizadas, sobre las que se aplican, sucesivamente, la edificación o la parcelación obligatoria, el *Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU)* progresivo en el tiempo y la *desapropiação* [expropiación] con pago en títulos de deuda pública.

La *edificação ou o parcelamento compulsório* [edificación o la parcelación obligatoria], es un instrumento a través del que el poder municipal obliga a los propietarios del suelo, definidos en el *plano diretor* como de interés social, a efectuar su parcelación o su edificación. El texto del Estatuto de la Ciudad, en los arts. 5º a 8º, establece el plazo de un año para la presentación del proyecto y de dos años para el inicio de las obras, en caso de realización de la edificación, parcelación o utilización obligatorios, dejando a los gobiernos municipales la fijación de los parámetros de subutilización, lo que deberá hacerse a través de una ley específica en el área ya establecida en el *plano diretor*.

El *IPTU progresivo* se aplica cuando el propietario no responde positivamente a la edificación o parcelación obligatoria en los plazos previstos fijando además cuotas crecientes en el tiempo durante el plazo máximo de cinco años hasta alcanzar la cuota máxima del 15% que serán adoptadas como cálculo del *IPTU* de estos suelos;

La *desapropiação* [expropiación] del suelo, con pago en títulos de la deuda pública con vencimiento a diez años y según la indemnización establecida por el *valor venal* [valor de mercado] del inmueble, conforme al cuadro de valores en vigor, y aplicado sucesivamente al *IPTU* progresivo, en el caso de no edificar dentro del plazo de cinco años.

Finalmente, la *usucapião especial urbana* [usucapión especial urbanística] y la *concessão especial de uso para fins de moradia* [concesión especial de uso para fines de vivienda en dominio público] viene a complementar la función social de la propiedad y de la ciudad, al extender derechos ya establecidos para las poblaciones rurales a los sectores urbanísticos. En caso de ocupación de suelos privados de menos de 250 m<sup>2</sup>, más de cinco años, sin requerimiento judicial, se garantiza a la población el derecho de reivindicar la propiedad, y en caso de suelos públicos, la concesión de uso especial para vivienda. Las principales innovaciones del Estatuto, en relación con lo dispuesto en la Constitución Federal son el establecimiento de la *usucapião* [usucapión] colectiva, que permite que la asociación de vecinos sea considerada parte legítima para proponer la actuación y, además, la posibilidad del derecho a ejercer colectivamente, a través de la propiedad conjunta, o sea, de la propiedad en condominio. Se garantiza, además, la asistencia judicial gratuita para los proponentes. Las medidas establecidas son el acuerdo de las propuestas de los técnicos y abogados (ALFONSIN, 1997: 88-89) y facilitan enormemente los procedimientos de regularización de fincas, principalmente porque, con la *usucapião*, la iniciativa no necesita ya de los agentes públicos, puede partir de la propia población y no aisladamente si no de forma colectiva. Se trata de un importante instrumento para hacer cumplir los principios de *segurança de posse* [seguridad de la posesión] y del *direito à moradia* [derecho a la vivienda] consagrados en la Conferencia Internacional de Hábitat

Además de los instrumentos ya mencionados, el Estatuto concede gran importancia a la cuestión de la gestión democrática de la ciudad, que es objeto de un capítulo específico (cap. IV).

Además de regular los instrumentos ya aprobados por la Constitución Federal, el Estatuto también creó otros mecanismos que tienen el mismo objetivo, es decir el de

permitir que la ciudad y la propiedad cumplan su función social<sup>1</sup>. En lo que compete a los municipios, son los siguientes:

- *Direito de superfície* [Derecho de superficie];
- *Direito de preempção (ou preferência)* [Derecho de tanteo (o de adquisición preferente)];
- *Outorga onerosa do direito de construir e da alteração de uso* [Otorgamiento oneroso del derecho a edificar y del cambio de uso];
- *Transferência do direito de construir* [Transferencia del derecho a edificar];
- Operaciones urbanísticas consorciadas;
- *Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)* [Estudio previo de impacto ambiental (EIA) y Estudio previo de impacto de vecindario (EIV)]

### Derecho de Superficie y Derecho de tanteo

El Derecho de superficie consiste en la posibilidad de que el propietario de una finca urbana pueda ceder el derecho de utilizar el suelo a terceros, a través de un contrato privado. Este instrumento da mayor agilidad al proceso de edificación, permitiendo que el suelo pueda ser edificado sin necesidad de transferencia de la propiedad plena. En los casos de uso de la edificación o parcelación obligatorios, el propietario que no disponga de recursos para edificar puede ceder, por contrato, ese derecho a cualquier persona que disponga de esa condición, sin necesidad de deshacerse de la propiedad.

El Derecho de tanteo o de adquisición preferente es un instrumento que confiere al poder público la prioridad en la adquisición de suelos que sean puestos en venta, en determinadas áreas de las ciudades. El derecho de tanteo es un instrumento importante para que la administración municipal pueda constituir reservas de suelo para su utilización en programas de vivienda de interés social, en equipamientos comunitarios, áreas verdes y espacios

públicos de ocio, en programas de ordenación y dirección de la expansión urbanística, en la creación de áreas de protección ambiental o, además, en la protección de áreas de interés histórico, cultural y paisajístico.

El derecho de superficie tiene por objetivo flexibilizar el mercado de suelo, permitiendo la utilización del suelo urbano sin transferencia de propiedad. Una posibilidad interesante sería articular ese instrumento con la aplicación de la parcelación o edificación obligatorios, donde el uso de los suelos podría viabilizarse mediante la transferencia del derecho de superficie. Ya el derecho de tanteo se configura como una importante iniciativa que puede venir a viabilizar la formación de bancos de suelo públicos para la implantación de equipamientos colectivos o para el desarrollo de promociones de vivienda de baja renta. Este instrumento está inspirado en el derecho urbanístico francés en que su utilización se hace sobre zonas previamente delimitadas (*zone d'aménagement différencié-ZAD*), con el objetivo de preparar o facilitar actuaciones de urbanización o renovación que se realizaran en un plazo previsto. La delimitación de las ZAD se hace mediante una ley específica y tiene una duración de 14 años. En el *Estatuto da Cidade*, el derecho de tanteo se aplica también por ley (en el caso municipal), pero el plazo de vigencia es bastante más reducido (5 años máximo), pudiendo ser renovado. Más problemático es el plazo concedido para la reacción del poder público (30 días), bastante restrictivo considerando la realidad de las administraciones locales, lo que puede constituirse como óbice importante para la implementación de ese instrumento<sup>2</sup>. Para sobrepasar este límite, es importante que la administración tenga previamente configurado una descripción detallada de la situación del suelo en las áreas sujetas a la aplicación del instrumento, permitiendo así una respuesta ágil. Sin embargo, conociéndose la realidad de la mayoría de las *Prefeituras* del país se puede suponer que sólo las administraciones de las grandes ciudades tendrán la capacidad técnica y administrativa suficiente para utilizar ese instrumento. El art. 27 busca, además, establecer controles sobre posibles engaños a

<sup>1</sup> Además de los instrumentos que crea, el Estatuto también menciona y, en algunos casos establece algunos criterios nuevos de uso, instrumentos ya existentes

y regulados, como la concesión del derecho real de uso, el derrumbamiento, etc.

<sup>2</sup> En el caso francés son 60 días.

ese procedimiento, n° § 1° a 6°. Sin embargo, cabe aquí reafirmar una cuestión ya suscitada anteriormente, que es la importancia que tendrán los notarios en este proceso. Sin su colaboración efectiva y sin su adaptación a las nuevas condiciones establecidas por la legislación, un instrumento, tal como el derecho de superficie, probablemente seguirá siendo inocuo.

### **Instrumentos de captura de plusvalías: suelo criado, actuaciones urbanísticas, transferencia del derecho a edificar**

El otorgamiento oneroso del derecho a edificar [o concesión/venta del exceso de aprovechamiento], instrumento también denominado de *suelo criado* [«suelo construido, añadido, techo, vuelo extra»], permite que la administración local autorice, en áreas *adensáveis* [densificables] (por disponibilidad de infraestructuras y equipamientos colectivos y por interés desde el punto de vista de la ordenación de la expansión urbanística) la *concessão de índices de aproveitamento* [concesión de índices de aprovechamiento] de suelo<sup>3</sup> por encima de los índices básicos establecidos por la legislación urbanística, mediante contrapartida que deberá pagar el beneficiario. Los valores de la contrapartida serán utilizados para finalidades específicas, definidas como las que son establecidas para el ejercicio del derecho de tanteo, a través de la creación de fondos.

Las *operações urbanas consorciadas* [actuaciones urbanísticas consorciadas] implican la definición de las áreas de la ciudad en las que serán desarrolladas actuaciones conjuntas entre el poder público y los sectores privados o sectores sociales, dirigidas a la transformación urbanística del área, según planes específicos. Para la realización de esas actuaciones podrá ser concedida, como incentivo, la aplicación de normas urbanísticas que permitan mayor

densidad y además podrán ser regularizadas las construcciones existentes que estén disconformes con la legislación urbanística vigente. Ese instrumento es particularmente adecuado para la renovación de las áreas históricas degradadas.

La *transferência do direito de construir* (TDC) [transferencia del derecho a edificar] es un instrumento que autoriza al propietario de la finca urbana a ejercer el derecho a edificar que le estaría asegurado por la legislación vigente en otra finca. Se aplica la TDC en fincas consideradas necesarias para la implantación de equipamientos comunitarios, para la preservación ambiental, paisajística, histórica o cultural y, además, para programas de vivienda de interés social.

El *suelo criado* fue, posiblemente, la mayor «novedad» en la discusión de los planes directores municipales<sup>4</sup>. Su propuesta tiene como origen el *plafond legal de densité*, también uno de los dos instrumentos constantes del derecho urbanístico francés, creado en 1975<sup>5</sup>. Uno de los problemas con relación a ese instrumento fue el de su definición, principalmente en lo que respecta al índice único, que no se adoptó de forma uniforme por las legislaciones locales. En Recife y Curitiba, por ejemplo, la venta de aprovechamientos se da a partir del coeficiente máximo establecido para las áreas mas densas, mientras en Río de Janeiro y en otras ciudades se adoptó el coeficiente de aprovechamiento igual a 1, como índice único, siendo onerosa la concesión de la licencia de edificación hasta alcanzar el índice máximo establecido por el *Plano Diretor*. En el caso del Proyecto de *Plano Diretor* de São Paulo, la propuesta era diferente, estableciéndose la venta de potencial constructivo por sectores de la ciudad, independientemente de los índices de aprovechamiento.

Ya con ocasión de los primeros planes directores en los que se propuso —Río de Janeiro y São Paulo<sup>6</sup>— la discusión sobre el *suelo criado* provocó críticas contundentes,

<sup>3</sup> Por índice de aprovechamiento del suelo se entiende la relación entre la superficie total construida y el área del suelo. Usualmente la legislación urbanística fija los índices máximos para las diversas zonas de la ciudad.

<sup>4</sup> En realidad este instrumento ya era motivo de grandes debates desde 1974, aunque entonces no tuviese el contenido redistributivo que le fue otorgado recientemente. Ver, RIBEIRO & CARDOSO (1991).

<sup>5</sup> Según la evaluación de GRANELLE (1992) el PLD se aplicó en un momento de crisis del mercado inmobiliario,

siendo responsabilizado entonces de la reducción de la actividad de consolidación en las ciudades francesas. Ese impacto negativo llevó a que la legislación francesa dejase a la responsabilidad de los municipios usar o no el instrumento.

<sup>6</sup> Realmente el suelo construido ya se había discutido en los años 70, en São Paulo, por iniciativa de la *Fundação Prefeito Faria Lima* (AZEVEDO NETO, 1997), y forma parte de la primera proposición de Ley de Desarrollo Urbano que se hizo público, en 1977.

principalmente por parte de los sectores ligados a la construcción civil, pudiendo suponer que su bajo nivel de utilización refleje la «capacidad de veto» de los sectores inmobiliarios en el ámbito local. En ese sentido, una parte significativa de la resistencia a la aprobación del *Plano Diretor* de S. Paulo se derivó principalmente del hecho mismo de tener el *suelo criado* como núcleo de la propuesta que era también inmediatamente aplicable, ya que el plan definía todos los elementos necesarios, independientemente de su regulación posterior. También el caso de Río de Janeiro es expresivo, ya que a propuesta procedente de los sectores técnicos —que era auto-aplicable, como la de São Paulo— fue modificada: el instrumento fue aprobado pero su regulación quedó pendiente y fue abandonada por la gestión del Ejecutivo municipal que vino después (CAVALIERI 1993).

El concepto expresado en el *Estatuto da Cidade* recupera el modelo adoptado en Río de Janeiro, revalidando la posibilidad de los municipios de establecer un índice básico único o diferenciado, respetándose los índices máximos a partir de la disponibilidad de infraestructuras. Todos los otros parámetros para su aplicación se dejan también para decisión local. Hay que resaltar en la propuesta del *Estatuto da Cidade*, dos puntos significativos. En primer lugar, el destino de los recursos era finalista para los objetivos establecidos en el art. 26, o sea: para la regularización de fincas, vivienda de interés social, constitución de reserva de suelo, ordenación y gestión de la expansión urbanística, implantación de equipamientos urbanísticos y comunitarios, creación de áreas verdes y de ocio, creación de áreas de interés ambiental, histórico, paisajístico, cultural u «otras finalidades de interés social o de utilidad pública, definidas en el *Plano Diretor*» (apartado IX). Ese dispositivo implica la creación de un fondo municipal, garantizando que los recursos serán utilizados como inversiones finalistas (y no para la financiación del gasto de la maquinaria pública) y que serán aplicados principalmente en el desarrollo urbanístico. Si ello presenta un aspecto positivo, se pierde la visión redistributiva que alimentó las propuestas de comienzo de los años 90. De

hecho, se puede suponer una situación en que los recursos traspasados al poder público sean invertidos en la creación de áreas de ocio en el entorno del proyecto que inicialmente generó los recursos, permitiendo la reapropiación de la revalorización inmobiliaria. En segundo lugar, se prevé que la concesión onerosa se hará también sobre el cambio de uso, desvirtuando bastante el sentido original de la propuesta. Tomándose como base la evaluación de la experiencia de las *operações interligadas* [actuaciones integradas discontinuas] en Río de Janeiro (CARDOSO & al. 1997), existen dificultades significativas para realizar evaluaciones adecuadas de la revalorización generada por el cambio de uso, así como sus impactos sobre el ambiente urbano. Desde el punto de vista operacional, se rompe uno de los principios básicos de la propuesta de «*suelo criado*», que era la automatización de los procedimientos, que no necesitarían de evaluaciones y negociaciones *ad hoc* que, como se sabe, constituyen campo abierto para fraudes y obstáculos a la marcha adecuada de los procesos.

La ley tampoco establece los mecanismos de participación y de control —popular o del propio *Câmara de Vereadores* [Concejo]— que serán utilizados en los procesos de cobranza y utilización de los recursos. En ese sentido, sería oportuno que las regulaciones en el ámbito local instituyesen consejos, con participación popular y, además, procedimientos que garanticen la transparencia de operación del instrumento.

En relación con la concesión onerosa de aprovechamiento, se debe considerar además que la adición del «*suelo criado*» puede tener efectos inesperados. Uno de ellos es el rechazo de los empresarios a edificar en las nuevas condiciones. Esto implicaría un efecto de desdensificación, en áreas consideradas densificables. Otro efecto sería la reducción del valor del suelo, que dejaría de incorporar el potencial constructivo a la propiedad al tener que ser adquirido de la *Prefeitura*, generando, posteriormente, una reducción en la base de recaudación del IPTU (SMOLKA, 1994).

Cabe además recordar que el «*suelo criado*» varía en función de la densidad y del precio del suelo. Esto significa que tiene poco impacto en áreas de baja densidad y también en áreas donde el precio del suelo sea poco elevado. Presupone, además, una actividad inmobiliaria fuerte o suficiente para poder calcular con los

<sup>7</sup> Las informaciones básicas sobre el instrumento se encuentran en AZEVEDO NETTO, (1997). Hay que resaltar nuestra discordancia con los puntos de vista del autor.

nuevos costes que el instrumento propone. Todos esos elementos deben ser considerados para adecuar a su uso las características de los municipios y de las áreas seleccionadas.

La *operação urbana* [operación urbanística] es un instrumento que fue adoptado originalmente por la administración de la ciudad de São Paulo<sup>7</sup>. Ese instrumento permite la «asociación» entre la iniciativa privada y el poder público para la realización de obras de infraestructura que posibiliten la renovación urbanística en áreas «degradadas» o la transformación de uso y la reurbanización. La participación de la iniciativa privada, en la forma de recursos para la realización de las obras, se hace mediante contrapartida en la transformación de los parámetros urbanísticos, a través de autorizar usos antes prohibidos o para el aumento de potencial edificable. En el caso de São Paulo, la mayor operación realizada fue la de «*Faria Lima*», que permitió la expansión del Centro de São Paulo. Otras actuaciones importantes fueron «*Anhangabaú*» y «*Córrego Águas Espraiadas*». La experiencia muestra cuán útil puede ser el instrumento al capital inmobiliario, ya que las inversiones públicas se hacen en el mismo área donde se venden los derechos excepcionales. O sea, el capital apenas financia parte de las inversiones cuyo resultado será su propia revalorización. Ese instrumento, usado de esta forma, presta pocos servicios a la población de baja renta. En el caso de *Córrego Águas Espraiadas*, operación propuesta también en la gestión de *Erundina* pero realizada —y modificada en su espíritu— en la gestión de *Maluf*, los efectos fueron extremadamente perversos. Como existía un área de ocupación de población baja renta, con gran potencial de revalorización, y como no se desarrollaron políticas específicas para mantener a la población, esas áreas fueron «liberadas» a través de la acción de los empresarios. Hay indicios de que la población que residía allí fue, en gran parte, a engrosar el proceso de ocupación de las áreas de los manantiales (zonas deprimidas.)

La propuesta presentada en el *Estatuto da Cidade* busca controlar los posibles efectos perversos de ese instrumento, a través del apartado III del art. 33, que prevé la creación, en el ámbito del plan de la operación urbanística, de un «programa de atención económica y social para la población directamente afectada por la operación». Esto tiene como objetivo, en principio, atender a las

necesidades de la población de baja renta, que puede ser «expulsada» por la revalorización subsiguiente de la intervención. Sin embargo, es necesario evitar —lo que ese instrumento no garantiza— que la «atención económica» sea traducida en indemnización simplemente, o que pueda implicar efectos indeseables como en el caso del *Córrego Águas Espraiadas*. En ese sentido el apartado VII, al garantizar la participación de la sociedad en el «control» de la operación, puede ser una iniciativa importante para evitar problemas más graves.

El enunciado presentado en la ley recupera claramente la experiencia de la Operación Urbanística *Faria Lima*, con la emisión de títulos de potencial edificable, negociables libremente.

La transferencia del derecho a edificar, instrumento que ya viene siendo utilizado por algunos municipios, está establecido en el *Estatuto da Cidade*, previéndose su utilización para la liberación de suelos para programas de vivienda de población de baja renta, lo que puede ser una alternativa importante para la liberación de suelo, con poco coste para el municipio.

Para todos esos instrumentos se plantean las mismas cuestiones: es preciso cambiar el sistema de registro de propiedades en las notarías y es preciso que las administraciones estén técnica y administrativamente preparadas para su utilización.

## Conclusiones

Esperamos que el breve análisis aquí desarrollado acerca de la propuesta de regulación y establecimiento de instrumentos de política urbanística presente en el proyecto del *Estatuto da Cidade* muestre con claridad que algunos de los preceptos allí establecidos son conquistas importantes en relación con el derecho a la ciudad y a la vivienda, facilitando el desarrollo de políticas públicas más efectivas, desde el punto de vista de la redistribución, de la regulación de las actividades privadas y de la democratización de los procesos decisorios. Destacan los instrumentos de gestión democrática, la regulación de los instrumentos constitucionales, la regulación de la usucapación colectiva, la creación de la concesión especial de uso para vivienda, o *direito de preempção* [derecho de tanteo.]

Sin embargo, como se ha indicado en el texto, algunos de los criterios adoptados para la regulación o diseño de ciertos instrumentos pueden presentar problemas de implementación o de efectos perversos. Destacan el plazo de respuesta para el ejercicio del derecho de *preempção*, la inclusión del cambio de uso el alcance de la concesión onerosa, y la insuficiencia de garantías contra la exclusión social en los procesos de actuaciones urbanísticas consorciadas.

Finalmente, cabe resaltar que la utilización de esos instrumentos tiene como presupuesto una capacidad técnica, organizacional, administrativa y política que no está presente

en la mayoría de las *prefeituras* brasileñas. Sin embargo, no sólo las administraciones locales deben aumentar su capacitación. La posibilidad de participación efectiva de la sociedad en los procesos deliberantes que recoge la aplicación de esos instrumentos también requiere capacitación técnica de los actores colectivos populares. Sin ello estarían en desigualdad para enfrentar el cuestionamiento que, con certeza, tendrá lugar en las teatros políticos locales por los intereses inmobiliarios perjudicados por la acción de los instrumentos propuestos.

Traducción y revisión del Portugués: PPG & J.G.B

## BIBLIOGRAFÍA

- ALFONSIN, B. M. (1997): *Derecho à vivienda: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras*. Observatório IPPUR/UFRJ-FASE Río de Janeiro.
- AUGUSTIN FILHO, A. & TONOLLIER, (1997): A experiência de Porto Alegre. Trabalho apresentado no *Seminário A valorização da propriedade urbana e a recuperação de investimentos: iniciativas e dificuldades*, IBAM Lincoln Institute IPPUR/UFRJ Río de Janeiro.
- AZEVEDO, S. (1993): «Planejamento, cidade e democracia: reflexões sobre o papel dos governos locais nos anos 90». Mg. X *Encontro Anual da Anpocs* Caxambu.
- AZEVEDO NETTO, D. T. (1997): «Instrumentos Disponíveis para a Recuperação da Valorização Imobiliária pelo Poder Público: o caso de São Paulo». Trabalho apresentado no *Seminário A valorização da propriedade urbana e a recuperação de investimentos: iniciativas e dificuldades.*, Ibam —Lincoln Institute— Ippur/Ufrj, Río De Janeiro.
- CARDOSO, A. L. (1997): «Reforma urbana e planos diretores: avaliação da experiência recente». *Cadernos Ippur*, Ano Xi, Nº. 1 E 2.
- & al. (1997): «Operações interligadas no Río de Janeiro». *Revista Pólis*, Nº. 29, P. 57-72.
- & L. C. QUEIROZ RIBEIRO, (2000): *Municipalização das políticas habitacionais: uma análise da experiência recente (1993-1996)*. Observatório Ippur/Ufrj-Fase (No Prelo). Río de Janeiro.
- CAVALIERI, P. F. (1994): «Plano Diretor de 1992 da Cidade do Río de Janeiro: possibilidades e limites da reforma urbana», en: L.C. QUEIROZ RIBEIRO & O. SANTOS JÚNIOR, *Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana: o futuro das cidades brasileiras na crise*, Civilização Brasileira Río De Janeiro.
- DANTAS, A. C. M. (1997): *Planejamento urbano nos anos 90: negociações entre as esferas pública e privada*. Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Río de Janeiro.
- GRANELLE, J. J. (1992): *L'expérience Française du Plafond Légal de Densité*, Adef París.
- HARVEY, D. (1996): «Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio». *Espaço E Debates*, Nº. 39: 46-64.
- HEREDA, J. & al. (1997): «O impacto da AEIS no mercado imobiliário de Diadema». *Revista Pólis*, Nº. 29, P.11-32.
- PONTUAL, V. (1994): O último capítulo de uma comédia: a aprovação do plano diretor do Recife. en: LC Q RIBEIRO & O SANTOS JÚNIOR, *Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana: O Futuro das Cidades Brasileiras na Crise*, Civilização Brasileira. Río de Janeiro.
- RIBEIRO, L. C. Q. (1994): *Questão Urbana, Desigualdades Sociais e Políticas Públicas: Avaliação do Programa Nacional de Reforma Urbana*. Relatório de Pesquisa, Ippur/Ufrj - Fase Río de Janeiro.
- & A. L. CARDOSO, (1991): «O Solo criado como Instrumento da Reforma Urbana». *Cadernos Ippur*, Ano V, Nº. 1.
- SANTOS JR. O. A. (1995): *Reforma Urbana: por um Novo Modelo de Planejamento e Gestão das Cidades*, Observatório Ippur/Ufrj-Fase Río de Janeiro.
- SMOLKA, M. (1994): Problematizando a Intervenção Urbana. *Cadernos Ippur*, Ano Viii, nº. 1, Río de Janeiro.