

Parcerias Público Privadas em Desequilíbrio: Operações Urbanas Consorciadas em cidades de médio porte

Marina Toneli Siqueira
Universidade Federal de Santa Catarina

Luísa Siqueira Doebeli
Universidade Federal de Santa Catarina

Carolina Silva e Lima Schleder
Universidade Federal de Santa Catarina

Abstract

O vetor de crescimento populacional no Brasil no século XXI se dá, em especial, em direção às cidades de médio porte. Este maior número de habitantes é acompanhado por indagações acerca da capacidade das mesmas promoverem espaços, estruturas e serviços urbanos de forma inclusiva, democrática e sustentável. Este trabalho foca nos instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade e, em específico, no caso das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs). Proposto para a implantação de grandes projetos urbanos a partir de uma parceria público-privada que conta necessariamente com participação da sociedade civil, as experiências mais conhecidas com o instrumento estão localizadas em grandes capitais nacionais, como Rio de Janeiro e São Paulo. Entretanto, considerando as diferentes capacidades administrativas e o dinamismo do mercado imobiliário, questiona-se os impactos que as OUCs podem ter em contextos urbanos diversos. Esta pesquisa realiza o estudo de todas as experiências de OUCs em cidades de médio porte brasileiras até junho de 2020. Como conclusão, a análise do equilíbrio entre incentivos à iniciativa privada e dos benefícios públicos decorrentes das OUCs coloca em xeque o equilíbrio desses projetos e demonstra a necessidade de se repensar a sua implantação localmente.

As Operações Urbanas Consorciadas e os grandes projetos urbanos

Aprovado em 2001, o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257) é resultado de um longo debate acerca do desenvolvimento urbano no Brasil, propondo princípios para a política urbana que possam garantir o direito à cidade e sua gestão democrática. Essa legislação também institui instrumentos de planejamento e financiamento urbano que procuram equalizar os custos e os benefícios do processo de urbanização a partir da captura da valorização imobiliária e das parcerias público privadas, a exemplo das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs). As OUCs possuem como objetivo promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental por meio de recursos captados de investidores imobiliários que, por sua vez, recebem benefícios de flexibilização de normas urbanísticas. Através deste instrumento, buscam-se tanto objetivos sociais, quanto o aumento de oportunidades para atuação da iniciativa privada (BRASIL, 2001).

O funcionamento de uma OUC está baseado no estabelecimento de um perímetro no qual transformações de normas edilícias, de uso e ocupação do solo, entre outros, podem ser realizadas para estimular o investimento imobiliário. As contrapartidas esperadas dos agentes privados, por outro lado, podem ser na forma de pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) ou de Alteração de Uso (OOAU); Transferência do Direito de Construir (TDC); obras diretas; e/ou, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), que são títulos financeiros que podem ser comercializados em leilões públicos e, posteriormente, em mercados

secundários. Os projetos devem necessariamente contar com a participação da sociedade civil e atendimento da população diretamente atingida pelo projeto (BRASIL, 2001). No entanto, ainda existem muitas polêmicas com relação à utilização do instrumento.

Os planos diretores pós-Estatuto da Cidade - tornados obrigatórios para os municípios brasileiros com mais de 20.000 habitantes, pertencentes a regiões metropolitanas ou que queiram utilizar os instrumentos de implementação da função social da propriedade, entre outros - vêm demonstrando uma grande aceitação das OUCs. O seu principal atrativo é a possibilidade de garantir uma agenda de interesse coletivo com baixo ou nenhum custo para o Estado. Por outro lado, para o mercado imobiliário, significa a flexibilização das normas urbanísticas e a garantia de reinvestimento dos recursos no perímetro do projeto. No entanto, entre as OUCs mais conhecidas - como a Porto Maravilha no Rio de Janeiro, e a Faria Lima e a Água Espraiada em São Paulo - restam dúvidas sobre os seus reais beneficiários e se elas não seriam somente operações imobiliárias, concentrando recursos e causando mais segregação socioespacial. Ainda, resta avaliar qual é o impacto que esse instrumento gera em cidades com menor porte populacional e com menor capacidade

administrativa, já que dependem de um funcionamento complexo e necessitam de alto controle dos agentes envolvidos. Esta análise é o objetivo desta pesquisa.

Metodologia

Esta pesquisa tem como objetivo analisar a experiência com OUCs em municípios de médio porte. A metodologia de pesquisa baseou-se, em uma primeira etapa, na identificação de casos a partir dos dados da Pesquisa de Informações Básicas Municipais (MUNIC) realizada pelo IBGE em 2015. A fim de analisarmos as cidades que possuem OUCs, foram estipuladas duas principais categorias: municípios de médio porte e municípios de grande porte. Para tanto, partimos da classificação utilizada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA, 2014) e consideramos municípios de médio porte aqueles que possuíam população entre 100 mil e 500 mil habitantes, segundo a estimativa populacional do IBGE de 2019. Após a análise da legislação urbanística de 214 municípios brasileiros, no total foram encontradas 39 leis específicas de OUCs em 22 municípios, sendo 9 municípios (40,9%) com população entre 100 e 500 mil habitantes (Figura 1).

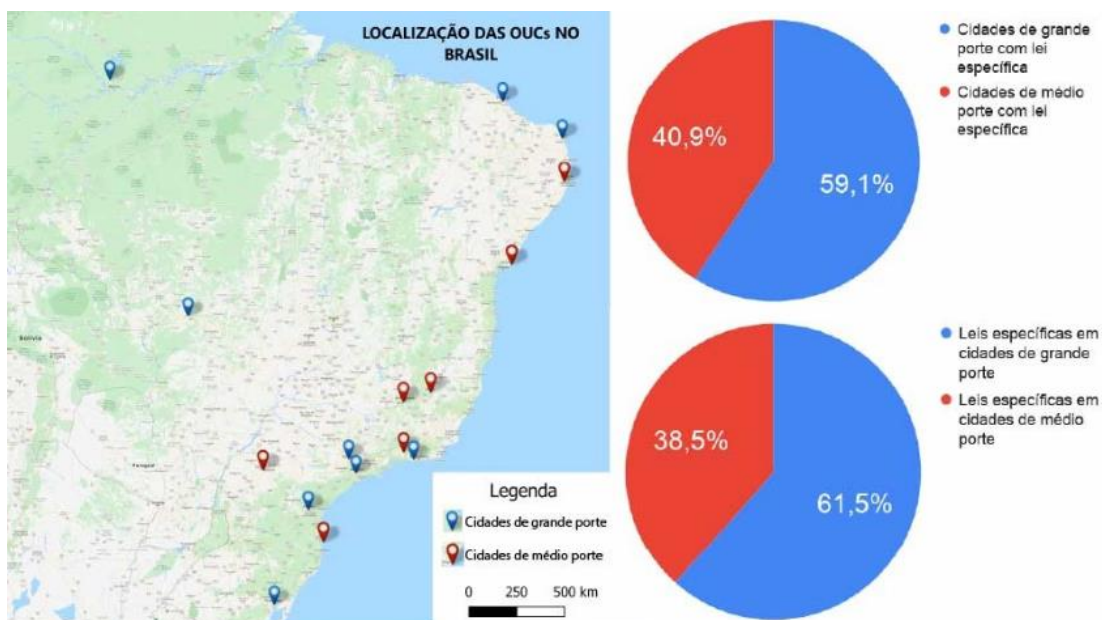


Figura 1 – OUCs em cidades brasileiras com mais de 100 mil habitantes e suas respectivas localizações.

Fonte: Elaborado pela autoras a partir de dados MUNIC 2015 e de contato estabelecidos com as prefeituras municipais.

Apesar de se verificar a possibilidade de existência de OUCs nos municípios de São João do Meriti e Macaé (ambas no estado do Rio de Janeiro), estas não foram considerados para a presente análise uma vez que, mesmo após tentativas de contato telefônico, via e-mail e via ouvidoria, não foram encontradas leis específicas municipais que homologuem OUCs em território municipal.

Após essa primeira etapa de identificação das leis específicas, foi realizada uma análise aprofundada dos casos de OUCs nas cidades de médio porte. Para cada um dos casos foram explorados: as características dos municípios; a legislação específica dos Planos Diretores (PDs); os projetos de operações urbanas e seus objetivos; os benefícios ao mercado imobiliário e as contrapartidas esperadas; sua implantação e forma de participação da sociedade civil.

Os municípios de médio porte *E seus instrumentos de planejamento urbano*

As cidades de médio porte vêm apresentando um maior crescimento populacional e econômico quando comparadas às metrópoles brasileiras. Dentre as razões para tal tem-se que parte da população está migrando para cidades de médio porte por conta da baixa qualidade de vida vivenciado nas grandes metrópoles; e que alguns desses municípios de médio porte são integrantes das principais regiões metropolitanas do Brasil, configurando-se como

pólos atrativos populacionais. Assim, dos municípios analisados, apenas as cidades de Diadema, Betim e Várzea Grande estão dentro das regiões metropolitanas de suas respectivas capitais.

Ainda, como visto na Tabela 1, os municípios de médio porte com OUCs possuíam o PIB per capita em 2010, superior à média brasileira de R\$ 19.938,60, exceto Coronel Fabriciano (IBGE, 2010). A variabilidade do IDHM da amostra inclui cidades de IDH médio, alto e muito alto. É importante salientar, entretanto, que o alto PIB per capita associado aos elevados índices do IDHM não representam a situação de desigualdade social nestes municípios. Ao analisarmos o índice GINI, todos municípios possuem índice superior à média de seus respectivos estados e, já que a concentração de renda pode incentivar a gentrificação e expulsão de grupos vulneráveis (SOUZA, 2016), os grandes projetos urbanos - como aqueles promovidos pelas OUCs - podem agravar esses processos.

Município	UF	Área (km²)	Pop. (estimativa 2019)	Densidade demográfica (hab/km²)	PIB Per Capta (R\$ 2010)	IDHM² (2010)	IDH Estadual	Índice GINI³ (2010)
Balneário Camboriú	SC	45,214	142.295	2.337,67	37.429,03	0,845	0,774	0,41
Barra Mansa	RJ	547,133	184.412	324,94	26.346,46	0,729	0,761	0,41
Betim	MG	343,856	439.340	1.102,80	59.534,12	0,749	0,731	0,36
Camaçari	BA	785,421	299.132	309,65	77.816,68	0,694	0,660	0,53
Coronel Fabriciano	MG	221,252	109.855	468,67	14.623,85	0,755	0,731	0,38
Diadema	SP	30,732	423.884	12.536,99	31.856,08	0,757	0,783	0,37
Maringá	PR	487,013	423.666	733,14	39.996,43	0,808	0,749	0,42
Várzea Grande	MT	942,568	284.971	240,98	26.937,68	0,734	0,725	0,46
Vitória de Santo Antão	PE	335,941	138.757	348,8	23.647,17	0,64	0,673	0,42

Tabela 1 – Levantamento socioespacial dos municípios de médio porte que possuem OUC. Fonte: IBGE (2019) e Brasil (2010).

O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) agrega três requisitos básicos: a renda, a educação e a saúde, e varia entre os valores de 0 e 1, sendo que, quanto mais próximo de 1, maior o nível de desenvolvimento humano (PNUD; IPEA; FJP, [2017]).

O Índice Gini é uma medida de desigualdade que oscila entre 0 e 1, onde 0 corresponde à completa igualdade e 1 corresponde à completa desigualdade (IPEA, 2004).

Município	UF	Lei de Uso e Ocupação (ano)	PD (ano)	OUCs previstas em texto no PD	OUCs em zoneamento ou área	OUCs específicas no PD	OODC	TDC
Balneário Camboriú	SC	2006	2006	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
Barra Mansa	RJ	2008	2006	Sim	Sim	Não	Sim	Sim
Betim	MG	2012	2007	Sim	Não	Não	Sim	Sim
Camaçari	BA	2008	2008	Sim	Sim	Não	Sim	Sim
Coronel Fabriciano	MG	Não possui	2012	Sim	Não	Não	Não	Não
Diadema	SP	1996	2008	Sim	Sim	Não	Sim	Sim
Maringá	PR	2011	2006	Sim	Sim	Não	Sim	Sim
Várzea Grande	MT	2012	2007	Sim	Não	Não	Sim	Sim
Vitória de Santo Antão	PE	2006	2006	Sim	Não	Não	Sim	Sim

Tabela 2 – Levantamento da legislação urbana municipal.

Fonte: BM (2006); BC (2006); Betim (2007); Camaçari (2008); CF (2012); Diadema (2008); Maringá (2006); VG (2007); VSA (2006).

A análise das legislações urbanas destes municípios também é fundamental para o entendimento de sua capacidade administrativa para a aplicação de um instrumento com complexidade das OUCs. A partir deste entendimento, a Tabela 2 expõe informações referentes aos principais documentos de planejamento municipal.

O plano diretor é o instrumento básico da política urbana. Sua elaboração deve contar com a participação da população e a sua revisão deve ser realizada decenalmente, para que a legislação se adeque as transformações vivenciadas no município. No entanto, embora todos nove municípios analisados possuam PDs aprovados, em apenas um este está atualizado. Como ponto positivo analisado, tem-se a abrangência dos instrumentos que compõem as OUCs dentro do escopo dos PDs, como a regulação da OODC e da TDC, com exceção de Coronel Fabriciano em Minas Gerais. Estes resultados demonstram uma consonância com os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, embora em muitos casos seja possível detectar uma cópia do texto da legislação federal sem uma apropriação local. Este parece também ser o caso das OUCs que estão previstas na maior parte dos casos somente em texto e de uma forma genérica.

Ademais, o fato de que apenas quatro dos municípios pesquisados definiram as possíveis

localizações previstas para a aplicação do instrumento de OUCs remete à indefinição presente nessas legislações acerca dos objetivos da utilização do mesmo.

As OUCs em cidades de médio porte

O (des)equilíbrio dos projetos

Tem-se, ao total, 15 leis específicas para implantação de OUCs nas cidades de médio porte, sendo sete destes projetos em andamento ou finalizados e dois revogados. Salienta-se que não foram encontradas informações referentes aos status atual de 40% das OUCs, o que evidencia a falta de transparência e participação popular destes projetos.

Como visto na Tabela 3, as áreas dessas OUCs, quando disponíveis em documentos oficiais, são inferiores àquelas operações nas cidades de grande porte. A operação mais extensa identificada em uma cidade de médio porte foi a OUC Avenida Manaain, em Coronel Fabriciano, com abrangência de 221 hectares. Como comparação, a OUC Água Espriada em São Paulo abrange 1.326 hectares (SP, 2001; BETIM, 2015). A pequena área do perímetro da operação pode acarretar em uma menor variedade de padrões urbanísticos, além de uma menor capacidade de arrecadação de recursos nessas cidades de médio porte.

Município	OUC	Lei OUC	Status	Contrapartida	Área (m ²)	Possui grupo gestor?
Balneário Camboriú	Humanizando Balneário Camboriú	3.237/2011	Finalizada	OODC	NE	Sim
Balneário Camboriú	Humanizando Balneário Camboriú-1	3.657/2014	Em andamento	OODC	NE	Sim
Balneário Camboriú	Humanizando Balneário Camboriú-2	3.663/2014	Em andamento	OODC	NE	Sim
Barra Mansa	Glaziou	46/2006	NE*	NE	31.853,42	NE
Betim	Córrego do Pintado	6.147/2016	Em andamento	Obras	NE	Sim
Betim	Córrego Santo Antônio	5.254/2012	Em andamento	Obras	794.339,34	Sim
Betim	Aroeiras	5.255/2012	Finalizada	Obras	NE	Sim
Betim	Nova Betim	6.615/2019	NE	Transferência de área para domínio do Município Obra	NE	Sim
Camaçari⁴	Camaçari 2015	1.435/2016	NE	Pecuniária Obras	NE	Sim
Coronel Fabriciano	Avenida Maanaim	5.923/2017	NE	Cepac	2.210.000,00	Sim
Diadema	Graciosa	2.353/2004	Em andamento	OODC OOTU	3.631,92	Não
Maringá	Novo Centro Cívico (Eurogarden)	946/2013	Revogada	OODC	NE	Não
Várzea Grande	Córrego do Aeroporto	3.819/2010	NE	OODC	NE	Sim
Vitória de Santo Antão	Engenho Bento Velho I	3.726/2012	NE	OODC OOTU Obras	NE	Sim
Vitória de Santo Antão	Engenho Bento Velho VI	3.796/2013	NE	OODC OOTU	15.398,47	Sim

Tabela 3 – Características gerais das OUCs em municípios de médio porte.

Fonte: BC (2011); BC (2014a); BC (2014b); Betim (2016); Betim (2012); CF (2017); LM (2004); Maringá (2013); VG (2010); VSA (2012); VSA (2013).

* Não encontrado

Isso porque, embora em seis projetos estejam previstas a utilização de obras como contrapartidas, a maior parte dos casos utiliza a venda de potencial construtivo através da OODC para o financiamento das obras públicas e outros serviços previstos nas legislações.

De acordo com o Estatuto da Cidade a elaboração e o controle das OUCs devem envolver sociedade civil. Entretanto, das 12 OUCs que contam com a existência de um grupo gestor, apenas cinco destes são compostos com a presença da comunidade municipal. Na maior

parte dos casos, a representação no grupo gestor é restrita ao poder público e a grupos com interesse comercial na área como os corretores imobiliários, engenheiros e arquitetos.

Com relação aos seus objetivos, as OUCs buscam alcançar, de acordo com o Estatuto da Cidade, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. Os benefícios socioambientais esperados das OUCs em cidades de médio porte podem ser observadas na Tabela 4.

⁴ Informações relevantes referentes a OUC Camaçari 2015 estão presentes nos anexos da Lei nº 1.435/2015. Entretanto, este documento não foi encontrado em sua íntegra, mesmo após tentativas de contato telefônico, via e-mail e via ouvidoria à Prefeitura Municipal.

As OUCs estudadas, em sua grande maioria, possuem como objetivo central transformações na malha viária, que são bem esclarecidas em forma de projeto. Por outro lado, transformações ambientais e sociais se e quando propostas pelas OUCs são, majoritariamente, expressas de forma ampla, não dando proposições específicas

da mesma no corpo da lei.

Salienta-se ainda que, das cinco OUCs supracitadas que mencionam como benefício social a construção de habitações sociais ou a regularização fundiária, nenhuma evidência da sua efetivação foi encontrada.

Município	OUC	Transformações urbanísticas e estruturais	Benefícios sociais	Valorização ambiental
Balneário Camboriú	Humanizando Balneário Camboriú	Ampliação do transporte público, de ciclovias e de sistema de drenagem; melhorias viárias; implantação de equipamentos públicos; desapropriações	Não possui	Não possui
Balneário Camboriú	Humanizando Balneário Camboriú-1	Ampliação do transporte público, de ciclovias e de sistema de drenagem; melhorias viárias; implantação de equipamentos públicos; desapropriações	Não possui	Não possui
Balneário Camboriú	Humanizando Balneário Camboriú-2	Ampliação do transporte público, de ciclovias e de sistema de drenagem; melhorias viárias; implantação de equipamentos públicos; desapropriações	Não possui	Não possui
Barra Mansa	Glaziou	Remanejamento e adequação do Pátio de Manobras Ferroviário; ampliar e articular espaços públicos; melhorar questões de acessibilidade a área	Não possui	Não possui
Betim	Córrego do Pintado	Implantação e integração de sistema viário; implantação de parque industrial e empresarial	Qualificar as áreas destinadas à indústria, comércio e serviços	Revitalizar áreas verdes
Betim	Córrego Santo Antônio	Implantação de sistema viário, de parque municipais e de parque indústria	Construção de equipamento público e promoção de ocupação ordenada no entorno	Proteção de áreas verdes e corpos d'água
Betim	Aroeiras	Qualificação das áreas industriais; promoção de ocupação ordenada do território; implantação de Av. Parque e de sistemas viários de ligação	Não possui	Interligação dos parques municipais
Betim	Nova Betim	Implantação de sistema viário principal e secundário e implantação de um novo parque industrial e empresarial;	Implantação de nova área para a construção de habitação de interesse social	Proteção de áreas verdes e corpos d'água, destinados à conservação dos recursos naturais e à valorização paisagística

Camaçari	Camaçari 2015	NE	NE	NE
Coronel Fabriciano	Avenida Maanaim	Urbanização de orlas; construção de equipamentos comunitários e Centro Administrativo; implantação de terminal de transporte público	Produção habitacional de interesse social ou intervenções em assentamentos precários	Implantação de parques com infraestrutura ambiental; obras de drenagem; Educação e Proteção ambiental com Recuperação ambiental da represa e de seu entorno
Diadema	Graciosa	Revitalização de Praça; implantação de shopping; construção de passagem subterrânea para veículos automotivos; readequação da infraestrutura urbana	Não possui	Implantação de praça urbanizada; tratamento paisagístico das áreas especificadas
Maringá	Novo Centro Cívico (Eurogarden)	Prolongamento viários e ampliação da oferta de habitações multifamiliares	Construção de 150 moradias sociais	Criação de áreas verdes, ciclovias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais no perímetro da OUC
Várzea Grande	Córrego do Aeroporto	Ampliação e melhoria viária e no transporte coletivo	Regularização de ocupação inadequada ou irregular	Implantar sistema de áreas verdes e espaços públicos e preservação do Córrego Aeroporto
Vitória de Santo Antão	Engenho Bento Velho I	Melhorias viárias e criação de espaços públicos	Contribuir para a estruturação de programa de ação para a solução do problema das habitações subnormais	Implantar sistema de áreas verdes e espaços públicos e preservação do Córrego Aeroporto
Vitória de Santo Antão	Engenho Bento Velho VI	Melhorias viárias e criação de espaços públicos	Contribuir para a estruturação de programa de ação para a solução do problema das habitações subnormais	Implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequada

Tabela 4 – Características gerais das OUCs em municípios de médio porte.

Fonte: BC (2011); BC (2014a); BC (2014b); Betim (2016); Betim (2012); CF (2017); LM (2004); Maringá (2013); VG (2010); VSA (2012); VSA (2013).

Considerações finais

Os textos de lei que instituem as OUCs estudados são extremamente amplos, evitando proposições de ações específicas além de obras viárias e omitindo, inclusive, dados básicos para o desenvolvimento de uma OUC, como a área de abrangência e a existência de um grupo gestor como imposto pelo Estatuto da Cidade. A falta de clareza e especificação dos benefícios socioambientais proporcionados pela OUC auxilia no estabelecimento de PPPs em desequilíbrio, nas quais o mercado imobiliário e os demais investidores do projeto são os maiores favorecidos pelas OUCs. Além do mais, a falta de registro e documentação de acompanhamento das operações é fato frequente e preocupante, visto que as OUCs possuem impactos na cidade como um todo e devem ser construída coletivamente com participação da sociedade civil.

Referências bibliográficas

Balneário Camboriú (BC). *Lei Municipal 3.237, de 25 de janeiro de 2011*. Cria e regulamenta diretrizes urbanísticas por meio de instrumento de política urbana denominada de operação urbana consorciada "humanizando Balneário Camboriú", conforme lei complementar no 003/2010, e dá outras providências. Balneário Camboriú, 2011.

Balneário Camboriú (BC). *Lei Municipal No 3.657, de 25 de fevereiro de 2014*. Cria e regulamenta diretrizes urbanísticas por meio de instrumento de política urbana denominada de operação urbana consorciada humanizando Balneário Camboriú I (OUC-HBC1), conforme a lei complementar no 003/2010, e dá outras providências. Balneário Camboriú, 2014a.

Balneário Camboriú (BC). *Lei Municipal No 3.663, de 28 de março de 2014*. Cria e regulamenta diretrizes urbanísticas por meio de

instrumento de política urbana denominada de operação urbana consorciada humanizando Balneário Camboriú (OUC-HBC2), conforme a lei complementar no 003/2010, e dá outras providências. Balneário Camboriú, 2014b.

Balneário Camboriú (BC). *Decreto No 6.016, de 17 de janeiro de 2011*. Cria e nomeia membros para compor a comissão especial de operações urbanas consorciadas, e dá outras providências. Balneário Camboriú, 2011.

Balneário Camboriú (BC). *Decreto No 8.968, de 07 de junho de 2018*. Altera dispositivo do Decreto Municipal no 6.016, de 17 de janeiro de 2011, que "Cria e nomeia membros para compor a Comissão Especial de Operações Urbanas Consorciadas", e dá outras providências". Balneário Camboriú, 2011.

Barra Mansa (BM). *Lei Complementar no 48, de 6 de dezembro de 2006*: Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Barra Mansa, sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e dá outras providências. Barra Mansa, 6 dez. 2006. Disponível em: <https://www.barramansa.rj.gov.br/index.php/acidade/plano-diretor>. Acesso em: 10 nov. 2019.

Betim. *Lei Complementar no 07, de 28 de dezembro de 2018*: dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Betim. Betim, 28 dez. 2018, 94 p. [.pdf].

Betim. *Lei no 6.147, de 28 de dezembro de 2016*: institui a Operação Urbana Consorciada da Bacia do Córrego do Pintado e dá outras providências. Órgão Oficial, ano 9, número 1357, Edição Especial, 29 dez. 2016.

Betim. *Lei no. 5.254, de 25 de janeiro de 2012*: institui a Operação Urbana Consorciada do Córrego Santo Antônio e dá outras Providências. Betim, 25 jan. 2015, 7 p. [.pdf].

Betim. *Lei no. 5.255, de 25 de janeiro de 2012*. Institui a Operação Urbana Consorciada das Aroeiras e dá Outras Providências. Betim: 25 jan. 2012, 7 p. [.pdf].

Brasil. *Lei n 10.275, de 10 de julho de 2001*: regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União: 11 jul. 2001. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/10257.htm. Acesso em: 5 nov. 2019.

Camaçari. *Lei n° 866/2008 de 11 janeiro de 2008*. Prefeitura: Camaçari, Caderno Especial, n° 272, 19 dez. 2008, 34 p. [.pdf].

Camaçari. *Lei n° 1.435, de 11 de janeiro de 2016*. Câmara Municipal: Camaçari, 11 jan. 2016. [.pdf].

Coronel Fabriciano (CF). *Lei no. 3.759, de 27 de dezembro de 2012*. Institui o Plano Diretor do Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências. Coronel Fabriciano, 27 dez. 2012, 76 p. [.pdf].

Diadema. *Lei Complementar no 273, de 08 de julho de 2008*. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Diadema estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências. Diadema, 8 jul. 2008, 8 p. [.pdf].

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). IBGE Cidades: Conheça cidades e estados do Brasil. 2019. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>. Vários acessos.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Pesquisa de Informações Básicas Municipais - MUNIC. IBGE: 2018. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/educacao/10586-pesquisa-de-informacoes-basicas-municipais.html?=&t=o-que-e>. Acesso em: 1 dez. 2019.

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). O que é? - Índice de Gini. IPEA, ano 1, Edição 4, 1 nov. 2004. Disponível em: www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&id=2048:catid=28&Itemid=23. Acesso em: 3 dez. 2019.

Lei Municipais (LM). São Paulo. Diadema. Lei no 2353, de 27 de setembro de 2004. Aprova a Operação Urbana Consorciada denominada "Operação Urbana Graciosa", desafeta áreas públicas e dispõe sobre a permuta dessas áreas; antera parâmetros urbanísticos em áreas que específica e dá outras providências. Diadema, 27 set. 2004.

Maringá. *Lei Complementar n.o 632*: cria o Plano Diretor do Município de Maringá. Maringá, 21 dez. 2018. Disponível em: www2.maringa.pr.gov.br/sistema/arquivos/1c7b382e3897.pdf. Acesso em: 29 out. 2019.

Maringá. *Lei Complementar no 946*. Autoriza a Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico - Eurogarden, no município de Maringá e dá outras providências. Maringá, 7 jul. 2013, 7 p. [.pdf].

São Paulo (SP). *Lei no 13.260, 28 de dezembro de 2001*. Estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual avenida Água Espriada, de interligação entre a Avenida das Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes, cria incentivos por meio de instrumentos de política urbana para sua implantação, institui o Grupo Gestor e dá outras providências. São Paulo, 28 dez. 2001.

Souza, P. *A desigualdade vista do topo: a concentração de renda entre os ricos no Brasil, 1926-2013*. Brasília: Universidade de Brasília, set. 2016.

Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD); Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA); Fundação João Pinheiro (FJP). *Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil*. O IDHM. [2017]. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/130729_Atlas_PNUD2013.pdf. Acesso em: 9 jul. 2018.

Vitória de Santo Antão (VSA). *Lei no 3.119, de 27-11-2006*: dispõe sobre o Plano Diretor de desenvolvimento urbano de Vitória de Santo Antão, e dá outras providências. Vitória de Santo Antão, 27 nov. 2006.

Vitória de Santo Antão (VSA). *Lei No 3.726, de 12 de setembro de 2012*. Institui a Operação Urbana Consorciada Bento Velho I, em conformidade com a Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001 - ESTATUTO DAS CIDADES, c/c Artigo 21, da Lei Municipal n° 3.199/2006, e Lei Complementar n° 008/2012 que Institui as Operações Urbanas Consorciadas, e dá outras providências. Câmara Municipal de Vitória de Santo Antão, 12 set. 2012. Disponível em: <https://camaradavitória.pe.gov.br/app/wp-content/uploads/2013/09/LEI-No-3.726-de-12-de-setembro-de-2012.pdf>. Acesso em: 1 dez. 2019.