

ATELIER 8 :

VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE? APPROCHES SOCIO-POLITIQUES DE L'EXPANSION URBAINE / RUMO À SOBRIEDADE FUNDIÁRIA? ABORDAGENS SOCIOPOLÍTICAS DA EXPANSÃO URBANA

SALLE 309

Présidente de séance : Elise Havard-dit-Duclos

Discutant : Pedro Gomes

La sobriété foncière urbaine, une réponse aux enjeux environnementaux et sociétaux ? Regards croisés France-Brésil

Jean-Paul Carrière (Université de Tours), Fabiano Rocha Diniz, Danielle De Melo Rocha (Université Fédérale Pernambuco)

La récupération des plus-values foncières pour la production d'un espace urbain plus juste : dialogues entre des expériences brésiliennes et françaises

Edmar Augusto Santos de Araujo Junior (Université Fédérale Rio de Janeiro et ENTPE)

Conflit urbain, logement et le rôle des élites économique-financières à São Paulo : une approche macro et méso

Mathilde Moaty (Université Paris Est)

Tracer l'ancrage territorial de la politique dans la ville à travers l'urbanisation : une analyse comparative de l'expansion urbaine métropolitaine à Paris et à São Paulo

Marcela Alonso Ferreira (Sciences Po Paris)

**La sobriété foncière urbaine, une réponse aux enjeux environnementaux et sociétaux ?
Regards croisés France-Brésil**

Jean-Paul Carrière (Université de Tours), Fabiano Rocha Diniz, Danielle De Melo Rocha
(Université Fédérale Pernambuco)

(manquant)

La récupération des plus-values foncières pour la production d'un espace urbain plus juste : dialogues entre des expériences brésiliennes et françaises

Edmar Augusto Santos de Araujo Junior (Université Fédérale Rio de Janeiro et ENTPE)

A recuperação de mais-valias fundiárias para a produção do espaço urbano mais justo: diálogos entre experiências brasileira e francesa

Edmar Augusto Santos de Araujo Junior (Pós-doutorando)¹

Resumo: O tema da renda do solo urbano atrelado aos instrumentos urbanísticos concilia um aporte teórico e empírico interdisciplinar permitindo analisar os instrumentos da política urbana de recuperação de acréscimos do preço do solo derivados de ações públicas, as chamadas mais-valias fundiárias. A proposta de pesquisa consiste na análise de casos comparativos e no diálogo entre os marcos urbanísticos do direito brasileiro e francês sobre a captura de valores do solo baseada nas autorizações construtivas.

A França é precursora com a implementação de instrumentos de gestão da valorização do solo gerada por alterações da normativa urbanística. Data dos anos 1970, a experiência emblemática com o "*Plafond Legal de Densité*" (PLD), que acabou nos anos 2010, mas que continua a influenciar o desenvolvimento de diversas políticas urbanas similares pelo mundo.

O instrumento urbanístico não tributário considerado nesta proposta de comunicação é a OODC regulamentada no Brasil pela Lei Federal n.10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade) e a experiência recente com a *Tax d'aménagement*, versão francesa da que teria substituído em alguma medida a extinta política do PLD. Nosso objetivo é localizar a atuação do PLD em território selecionado, bem como o instrumento que atualmente é utilizado, *Tax d'aménagement* (TA) e compreender em que medida, o TA foi capaz de suprir o PLD, avaliando os instrumentos e visitando ações locais.

A preocupação com a questão ambiental e com a urbanização ampliada do território francês que faz diminuir áreas destinadas à preservação ambiental para serem incorporadas às cidades levou à sociedade francesa a apoiar e aprovar a Lei "*Zéro artificialisation Nette*", zerando a artificialização do solo até 2050, sendo até 2030 uma redução de 20%. Este cenário colocou o instrumento da *Surélévation* em destaque e está aumentando as expectativas do mercado em relação ao acesso ao solo para a realização das atividades econômicas e tende a aumentar a renda absoluta urbana. O resultado será possivelmente um aumento ainda maior do preço do solo urbano nas grandes cidades francesas, como Paris e Lyon, por exemplo.

No Brasil, o que hoje conhecemos como OODC, nasceu como Solo Criado, inspirada no PLD. Foi a separação do direito de propriedade sobre o direito de construir que permitiu que a cobrança pelo poder público de recursos urbanos gerados pelo aumento do valor da terra urbana decorrentes das alterações da normativa urbanística sobre usos e densidades construtivas associadas a um Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB). Nosso estudo de caso parte da análise da OODC, apresentando as experiências francesas e brasileiras, reportando a implementação de instrumento à mobilização social na luta pelo direito à moradia e à cidade. O preço do solo urbano infraestruturado consiste atualmente no principal setor a ser encarado nas políticas participativas de produção de habitação social.

O acesso ao solo urbano infraestruturado e a luta por transformá-lo em bem comum podem ter o CAB unitário e universal como um forte aliado. Este último se tornaria uma demanda real dos movimentos sociais de moradia porque permite que sejam recuperados recursos urbanísticos

estratégicos para investir na urbanização social do território e na criação de moradia popular.

¹ O pós-doutorado está sendo realizado no Laboratório de Estudos das Transformações do Direito Urbanístico Brasileiro (LEDUB) do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) / Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), com intercâmbio no *Laboratoire de recherches interdisciplinaires ville, espace et société* (RIVES) da *École National de Travaux Public de l'Etat* (ENTPE / Universidade de Lyon).