

Instrumentos de acesso à terra urbanizada na legislação do município de Ribeirão Preto – SP: PEUC, IPTU progressivo no tempo e desapropriação como mecanismos de promoção do desenvolvimento sustentável

Rose Elaine Borges de Melo

Professor Doutora, UNAERP, Brasil
rmelo@unaerp.br

ORCID iD <https://orcid.org/0009-0000-3905-1153>

Maria Júlia Andrade de Freitas Denys Pereira

Graduanda, UNAERP, Brasil
maria.jpereira@sou.unaerp.edu.br

ORCID iD <https://orcid.org/0009-0000-6627-0570>

Instrumentos de acesso à terra urbanizada na legislação do município de Ribeirão Preto – SP: PEUC, IPTU progressivo no tempo e desapropriação como mecanismos de promoção do desenvolvimento sustentável

RESUMO

Objetivo - Estudar como os instrumentos de acesso à terra urbanizada - tributários e financeiros, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, e jurídicos e políticos, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e a desapropriação — foram abordados na legislação do município de Ribeirão Preto, S. P..

Metodologia - Investigou-se as ações do poder público enquanto agente regulador do espaço urbano, para isso recorreu-se aos instrumentos de política urbana previstos na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257 de 2001, no Plano Diretor - Lei Complementar nº 2.866 de 2018 e na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo do Município de Ribeirão Preto - Lei Complementar nº 3.175 de 2023, com a contribuição da literatura específica sobre o tema.

Originalidade/relevância – Este estudo vem contribuir para ampliar a produção científica sobre o processo de produção e apropriação da cidade, não temos, um documento que apresente o conhecimento sistematizado sobre a regulamentação dos instrumentos urbanísticos de acesso à terra urbanizada. Os resultados são apresentados através de texto e material iconográfico para disponibilização em um “banco” de dados que podem ser compartilhados em debates e reflexões em eventos acadêmicos, científicos e comunidade.

Resultados - A legislação incorpora instrumentos de acesso à terra urbanizada - vazios urbanos edificados e não edificados - como o parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC), as zonas especiais de interesse social (ZEIS), imposto predial territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. No entanto, observa-se a falta de sincronismo entre os parâmetros e critérios para implementação e monitoramento, assim como a não regulamentação em lei específica para garantir a efetiva aplicação destes instrumentos no território.

Contribuições teóricas/metodológicas – A construção teórica do artigo pautou-se nos trabalhos elaborados por: Fernandes (2021, 2016) e (Gondim, 2011) sobre direito urbanístico; Rolnik (2021) e Maricato (2015) sobre política, planejamento e gestão urbana; Brajato *et al.* (2021), Carty e Costa (2017), Cannon *et al.* (2023), Knippschild e Zöllter (2021), Sun *et al.* (2024), Al-Lafi *et al.* (2023) e Locke *et al.* (2023) sobre vazios urbanos; e Santos Junior e Montandon (2011) sobre efetividade dos instrumentos urbanísticos.

Contribuições sociais e ambientais - Os resultados da pesquisa podem orientar futuras ações do Poder Público, visando promover a ocupação do território com desenvolvimento econômico, espacial e social, em consonância com os preceitos estabelecidos pela Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade e alinhados aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – em especial o ODS 11 da Agenda 2030 da ONU – que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos mais inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

PALAVRAS-CHAVE: Desenvolvimento Sustentável; Instrumentos de acesso à terra urbanizada; Ribeirão Preto – S.P..

Instruments for Accessing Urbanized Land in the Legislation of Ribeirão Preto – SP: PEUC, Time-Progressive IPTU, and Expropriation as Mechanisms for Promoting Sustainable Development

ABSTRACT

Objective – To study how the instruments for accessing urbanized land—fiscal and financial, such as the time-progressive Urban Property and Land Tax (IPTU), and legal and political, such as the Compulsory Subdivision, Building, or Utilization (PEUC) and expropriation—have been addressed in the legislation of the municipality of Ribeirão Preto, São Paulo.

Methodology – The actions of the public authorities as regulators of urban space were investigated, using urban policy instruments provided for in the 1988 Federal Constitution, the City Statute (Federal Law No. 10,257 of 2001), the Master Plan (Complementary Law No. 2,866 of 2018), and the Land Subdivision, Use and Occupation Law of the Municipality of Ribeirão Preto (Complementary Law No. 3,175 of 2023), along with contributions from the specialized literature on the subject.

Originality/relevance – This study aims to contribute to expanding the scientific production on the processes of city production and appropriation. Currently, there is no document that presents systematized knowledge on the regulation of urban planning instruments for accessing urbanized land. The results will be presented through text and iconographic material to be made available in a data “bank” that can be shared in academic, scientific, and community debates and reflections.

Results – The legislation incorporates instruments for accessing urbanized land—both built and unbuilt urban voids—such as Compulsory Subdivision, Building, and Utilization (PEUC), Special Zones of Social Interest (ZEIS),

time-progressive Urban Property and Land Tax (IPTU), and expropriation with compensation through public debt bonds. However, there is a lack of coordination between the parameters and criteria for implementation and monitoring, as well as an absence of specific legislation to ensure the effective application of these instruments in the territory.

Theoretical/methodological contributions – The article's theoretical framework is based on the works of Fernandes (2021, 2016) and Gondim (2011) on urban law; Rolnik (2021) and Maricato (2015) on urban policy, planning, and management; Brajato *et al.* (2021), Carty and Costa (2017), Cannon *et al.* (2023), Knippschild and Zöllter (2021), Sun *et al.* (2024), Al-Lafi *et al.* (2023), and Locke *et al.* (2023) on urban voids; and Santos Junior and Montandon (2011) on the effectiveness of urban planning instruments.

Social and environmental contributions – The research findings can guide future public policy actions aimed at promoting territorial occupation with economic, spatial, and social development, in accordance with the principles established by the Federal Constitution and the City Statute, and aligned with the Sustainable Development Goals—especially SDG 11 of the UN 2030 Agenda—which seeks to make cities and human settlements more inclusive, safe, resilient, and sustainable.

KEYWORDS: Sustainable Development; Instruments for Accessing Urbanized Land; Ribeirão Preto – S.P.

Instrumentos de acceso al suelo urbanizado en la legislación del municipio de Ribeirão Preto – SP: PEUC, IPTU progresivo en el tiempo y expropiación como mecanismos de promoción del desarrollo sostenible

RESUMEN

Objetivo – Estudiar cómo los instrumentos de acceso al suelo urbanizado —tributarios y financieros, como el Impuesto Predial y Territorial Urbano (IPTU) progresivo en el tiempo, y jurídicos y políticos, como el Parcelamiento, Edificación o Utilización Obligatorios (PEUC) y la expropiación— han sido abordados en la legislación del municipio de Ribeirão Preto, SP.

Metodología – Se investigaron las acciones del poder público como agente regulador del espacio urbano. Para ello, se recurrió a los instrumentos de política urbana previstos en la Constitución Federal de 1988, en el Estatuto de la Ciudad —Ley Federal nº 10.257 de 2001—, en el Plan Director —Ley Complementaria nº 2.866 de 2018— y en la Ley de Parcelamiento, Uso y Ocupación del Suelo del Municipio de Ribeirão Preto —Ley Complementaria nº 3.175 de 2023—, con el apoyo de la literatura especializada en la temática.

Originalidad/relevancia – Este estudio contribuye a ampliar la producción científica sobre el proceso de producción y apropiación de la ciudad, ya que no se cuenta con un documento que presente el conocimiento sistematizado sobre la regulación de los instrumentos urbanísticos de acceso al suelo urbanizado. Los resultados serán presentados mediante texto y material iconográfico para su inclusión en una base de datos que podrá ser compartida en debates y reflexiones en eventos académicos, y con la comunidad.

Resultados – La legislación incorpora instrumentos de acceso al suelo urbanizado —vacíos urbanos edificados y no edificados— como el parcelamiento, edificación y utilización obligatorios (PEUC), las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS), el Impuesto Predial y Territorial Urbano (IPTU) progresivo en el tiempo y la expropiación con pago en títulos de la deuda pública. Sin embargo, se observa una falta de sincronización entre los parámetros y criterios para su implementación y monitoreo, así como la ausencia de una regulación en una ley específica que garantice la aplicación efectiva de estos instrumentos en el territorio.

Aportes teóricos/metodológicos – La construcción teórica del artículo se basó en los trabajos elaborados por: Fernandes (2021, 2016) y Gondim (2011) sobre derecho urbanístico; Rolnik (2021) y Maricato (2015) sobre política, planificación y gestión urbana; Brajato *et al.* (2021), Carty y Costa (2017), Cannon *et al.* (2023), Knippschild y Zöllter (2021), Sun *et al.* (2024), Al-Lafi *et al.* (2023) y Locke *et al.* (2023) sobre vacíos urbanos; y Santos Junior y Montandon (2011) sobre la efectividad de los instrumentos urbanísticos.

Aportes sociales y ambientales – Los resultados de la investigación pueden orientar futuras acciones del Poder Público, con el objetivo de promover la ocupación del territorio con desarrollo económico, espacial y social, en consonancia con los preceptos establecidos por la Constitución Federal y por el Estatuto de la Ciudad, y alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible —en especial el ODS 11 de la Agenda 2030 de la ONU— que busca hacer que las ciudades y los asentamientos humanos sean más inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

PALABRAS CLAVE: Desarrollo sostenible; Instrumentos de acceso al suelo urbanizado; Ribeirão Preto – S.P.

1 INTRODUÇÃO

A Constituição Federal de 1988 estabelece que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo poder público municipal, conforme as diretrizes gerais fixadas em lei, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Para tanto, determina o plano diretor como o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, e estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, conforme expresso no plano diretor (Brasil, 1988).

Ao poder público municipal cabe, por meio de lei específica para área definida no plano diretor e nos termos da legislação federal, exigir do proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento. Caso contrário, poderão ser aplicados, sucessivamente, os seguintes instrumentos: parcelamento ou edificação compulsórios; imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, cuja emissão deverá ser previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais (Brasil, 1988).

Em consonância com a Constituição Federal de 1988, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), marco regulatório da política urbana no Brasil, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em benefício do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Para isso, são previstos instrumentos tributários e financeiros, como o imposto predial e territorial urbano progressivo (IPTU Progressivo), e instrumentos jurídicos e políticos, como o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC) e a desapropriação, entre outros. Esses instrumentos visam facilitar o acesso à terra urbanizada, podendo ser aplicados aos vazios urbanos — áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas — que não cumprem a função social da cidade e da propriedade urbana (Brasil, 2001).

O Estatuto da Cidade substitui a noção de propriedade privada individual pela de função social da cidade e da propriedade urbana, com o objetivo de viabilizar políticas públicas de inclusão socioespacial e estratégias de democratização do acesso ao solo urbano e à moradia. Além disso, consolida um novo paradigma jurídico sobre a questão da propriedade imobiliária, concebida não apenas com base no reconhecimento de direitos individuais, mas também a partir das responsabilidades e obrigações sociais decorrentes da condição de proprietário de um bem imóvel, bem como dos direitos coletivos e sociais sobre o solo urbano e seus recursos (Fernandes, 2021).

A partir desse novo ordenamento, a gestão urbana passou por profundas transformações, especialmente no que se refere à incorporação da participação popular como requisito essencial para a validade jurídica das decisões e dos instrumentos urbanísticos. Nesse contexto, destaca-se a importância de viabilizar um projeto sociopolítico de cidade, concretizado por meio de um pacto socioterritorial voltado à efetivação dessa nova ordem jurídico-urbanística (Fernandes, 2016; Gondim, 2011).

Contudo, observa-se um dilema relacionado aos instrumentos jurídicos vigentes no

país, os quais se fundamentam em diferentes matrizes normativas e projetos de reforma urbana, refletindo distintas perspectivas ideológicas. Esse cenário revela, tanto nos textos legais quanto nas práticas das políticas públicas, uma incoerência entre os marcos normativos e as diretrizes político-jurídicas que deveriam orientar o direito urbanístico no Brasil (Rolnik, 2021).

Os documentos legislativos apresentam-se desarticulados, carecendo da definição de conceitos essenciais à compreensão e à aplicação dos instrumentos urbanísticos. Além disso, evidenciam a ausência de dados municipais e territoriais capazes de subsidiar a efetividade da legislação, o que os torna meros documentos declaratórios. Embora formalmente respaldados por “boas leis”, revelam-se ineficientes e incoerentes, especialmente no que diz respeito aos instrumentos de democratização do espaço urbanizado. Carregam consigo uma complexa carga de restrições, condições, definições e especificações que, na prática, contribuem para a desfuncionalização dos mecanismos destinados à promoção da função social da terra (Fernandes, 2016).

Há muitos casos em que a aplicação da lei está condicionada à elaboração de novos normativos e planos que, na prática, não são implementados por falta de regulamentação. Essa situação é particularmente evidente nos instrumentos voltados à indução do desenvolvimento urbano, seja quanto à definição de conceitos, prazos ou parâmetros urbanísticos para sua aplicação no território, seja na operacionalização de procedimentos administrativos, entre outros aspectos (Santos Junior e Montandon, 2011).

Esse processo revela-se conveniente tanto para a iniciativa privada quanto para o poder público, pois é justamente por meio dele que a aplicação da lei se torna inviável. Essa dinâmica tem gerado controvérsias de forma crescente, levando à compreensão de que grande parte dos instrumentos jurídicos se configura como meros documentos declaratórios, sem efetividade em sua aplicação e frequentemente manipulados ou violados em benefício de grupos dominantes (Fernandes, 2016).

As dificuldades encontradas para a efetiva implantação do Estatuto da Cidade estão associadas a diversos fatores culturais e sociopolíticos. O Estado e o aparato estatal ainda são compreendidos sob uma ótica assistencialista e clientelista — consequência da tradição de positivismo e formalismo jurídicos, que ainda reduz o “público” ao “estatal”, assim como o planejamento territorial urbano a uma narrativa espacial exclusiva, marcada por uma racionalidade técnica que expressa valores ideais e se desvincula das dinâmicas dos mercados imobiliários (Fernandes, 2016).

Essa ambiguidade é intencional e mostra-se benéfica, especialmente para o poder público e para as diretrizes do neoliberalismo, partindo-se da premissa de que uma lei desprovida de parâmetros claros não pode ser devidamente regulamentada, tampouco aplicada de forma eficaz. Nesse contexto, consolida-se um dos principais impasses relacionados à efetivação dos instrumentos urbanísticos, particularmente no que se refere aos processos de desapropriação de vazios urbanos — isto é, parcelas do solo urbano não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas (Fernandes, 2021).

Existem ferramentas que possibilitam a espacialização de vazios urbanos - solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, como é o caso da metodologia de identificação de imóveis potencialmente ociosos (MIPO), que propõe a identificação e espacialização dessas parcelas de terra a fim do reconhecimento do território, baseada em técnicas e dados de sensoriamento remoto, para a indicação de imóveis passíveis de aplicação do conjunto de

instrumentos formado pelo PEUC, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, fundamentada na contenção da especulação imobiliária em áreas providas de infraestrutura e oportunidades urbanas (Brajato *et al.*, 2021).

Ferramentas importantes, especialmente para a compreensão da configuração urbana e direcionamento do desenvolvimento de políticas públicas, serviços voltados à comunidade, ou mesmo, para a aplicação dos instrumentos resultantes do processo de desapropriação de imóveis ociosos em descompasso com a função social exigida (Brajato *et al.*, 2021).

O poder público, enquanto agente regulador do espaço urbano, tem se orientado pela lógica do mercado imobiliário, que transforma a terra urbana em mercadoria e meio de acumulação de capital, visando à sua progressiva valorização ao longo do tempo — mesmo sem que haja investimentos por parte dos proprietários. Nesse cenário, parcelas da população urbana em situação de vulnerabilidade social não usufruem dos mesmos direitos (Maricato, 2015).

A produção do espaço urbano é dinâmica e está em constante transformação. No entanto, enquanto a propriedade e a cidade continuarem sendo orientadas sob a ótica dos interesses individuais e privados — cuja finalidade é, prioritariamente, a conversão da terra em capital —, os entraves à efetivação da função social da propriedade urbana e da cidade tendem a se intensificar (Maricato, 2015).

Aspectos que merecem atenção neste estudo, especialmente porque os vazios urbanos são observados em diversas cidades do mundo e intrinsecamente ligados aos processos de expansão e dispersão urbana, assim como aos modos de produção e consumo, associados aos interesses da iniciativa privada e às ações do poder público por meio do planejamento urbano e das políticas urbanas para o controle do território (Carty e Costa, 2017).

Ao estudar a desordem física decorrente da existência de imóveis não utilizados em sete bairros do município de New Orleans, Luisiana, nos Estados Unidos Cannon *et al.* (2023) utilizou variáveis como terrenos vazios, prédios vazios e vegetação excessiva, para discutir como tais barreiras físicas podem influenciar as percepções de segurança pública.

Para Knippschild e Zöllter (2021) o desenvolvimento urbano concentrado nas capitais fortalece a degradação de cidades menos desenvolvidas e, como produto deste processo, ocorre um grande esvaziamento de imóveis devido a migração da população das cidades menores para cidades maiores e mais desenvolvidas.

Sun *et al.* (2024) buscam identificar imóveis não utilizados, sobretudo de uso residencial em cidades chinesas, que encontraram-se em processo de retração urbana com intuito de fornecer subsídios às tomadas de decisão pela gestão urbana local, com foco no gradativo combate a dispersão urbana, fortemente difundido em cidades cuja ocupação urbana chega perto de seu limite.

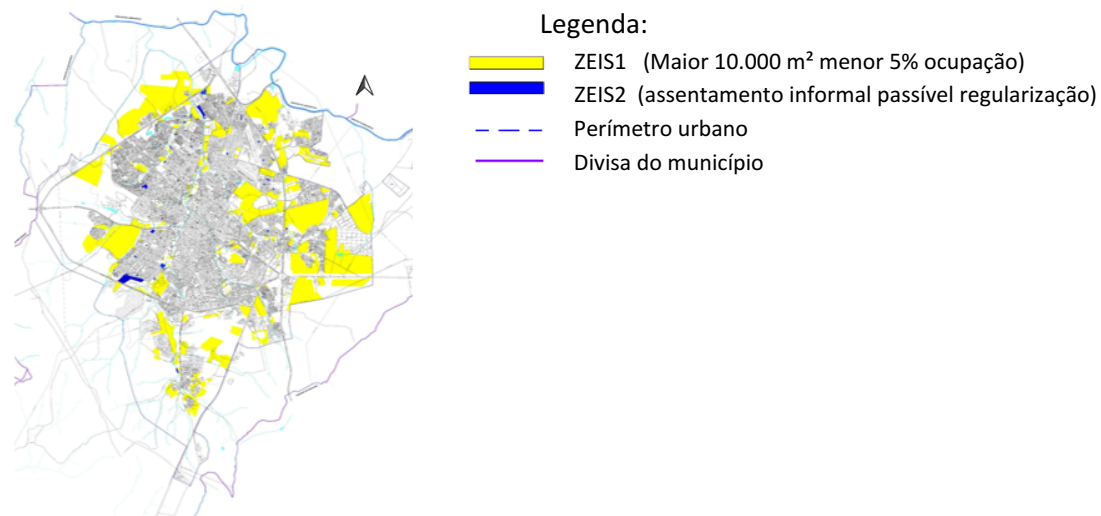
Nos estudos realizados por Al-Lafi *et al.* (2023) sobre os impactos do desenvolvimento habitacional como objeto de revitalização do centro da cidade de Irbid indicam que a reutilização de imóveis não utilizados direcionados para fins de moradia e alojamentos para turistas e estudantes possibilita uma melhoria nas dinâmicas imobiliárias da região central da cidade.

Os estudos realizados por Locke *et al.* (2023) apontam que os imóveis não utilizados no período pós-industrial nos Estados Unidos são precursores de violência e criminalidade e, que

programas de demolição são utilizados como soluções para estabilizar o mercado imobiliário e controlar problemas de saúde pública, principalmente em relação à criminalidade e violência.

Em Ribeirão Preto, esse cenário não é diferente: a presença de vazios urbanos — áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas — é significativa. A demarcação dos vazios urbanos na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 1), caracterizada por áreas com mais de 10.000 m² e ocupação inferior a 5%, apresentada no Mapa 4 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 2.866/2018) e ilustrada na **Figura 1**, já demonstra a magnitude do problema no município, especialmente considerando que existem vazios urbanos menores e não demarcados.

Figura 1: Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em Ribeirão Preto.



Fonte: Mapa 4 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) – Anexo Plano Diretor – Lei Complementar nº 2.866/2018. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – PMRP.

Em outra escala de análise, os dados do censo demográfico de 2022 do IBGE, no contexto nacional, indicam que os vazios edificados passaram de 9,03% em 2010 para 12,57% em 2022. No município de Ribeirão Preto, o percentual aumentou de 10,75% em 2010 para 13,87% em 2022, representando incrementos de 39,2% e 29%, respectivamente (IBGE, 2022).

Uma tendência constatada nas pesquisas¹ sobre os vazios urbanos edificados na área central do município de Ribeirão Preto elaboradas por Taveira e Melo (2024) e Fagundes e Melo (2022). Dados que confirmam a força do capital mercantil local. Capital, que ainda encontra, nas relações políticas com o poder público, o respaldo necessário para garantir maior rentabilidade no processo de apropriação da renda fundiária (Zamboni e Denaldi, 2019).

Dentro deste contexto, passadas mais de duas décadas da aprovação do Estatuto da Cidade, esta pesquisa buscou estudar como os instrumentos de acesso à terra urbanizada — tributários e financeiros, como o imposto predial e territorial urbano progressivo (IPTU Progressivo), e jurídicos e políticos, como o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC) e a desapropriação — foram abordados na legislação do município de Ribeirão Preto, São Paulo. O município é cidade-sede da Região Metropolitana de Ribeirão Preto, que abrange

¹ Os vazios edificados residenciais estão presentes em todos os setores da cidade; entretanto, são mais perceptíveis na área central – Quadrilátero Central – com 22,42% dos domicílios não ocupados (particulares - uso ocasional e vago - e coletivos sem morador), enquanto nos demais setores do município a média é de 11,26% e no município, de 10,75%.

34 municípios e aproximadamente 1,7 milhão de habitantes. Classificado como Capital Regional “A” no levantamento das Regiões de Influência das Cidades (REGIC), realizado pelo IBGE em 2018, o município possui uma população estimada em 700 mil habitantes.

Os dados indicam a relevância dos avanços na política urbana no Brasil promovidos pela Constituição Federal, bem como a contribuição dos instrumentos urbanísticos de acesso à terra urbanizada para sua implementação, conforme previsto no Estatuto da Cidade. Contudo, percebe-se a necessidade de verificar a efetiva aplicação desses instrumentos, especialmente os tributários e financeiros — como o imposto predial e territorial urbano progressivo — e os jurídicos e políticos — como o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC) e a desapropriação. Instrumentos vinculados ao combate à especulação imobiliária e ao devido aproveitamento do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

Os resultados da pesquisa podem contribuir para ampliar a produção científica sobre o processo de produção da cidade e orientar futuras ações do Poder Público, visando promover a ocupação do território com desenvolvimento econômico, espacial e social, em consonância com os preceitos estabelecidos pela Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade e alinhados aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável — em especial o ODS 11 da Agenda 2030 da ONU — que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos mais inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

2 OBJETIVOS

Estudar como os instrumentos de acesso à terra urbanizada - tributários e financeiros, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, e jurídicos e políticos, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e a desapropriação — foram abordados na legislação do município de Ribeirão Preto, S P..

3 MATERIAL E MÉTODOS

Os procedimentos adotados na pesquisa deram-se através da investigação de fontes primárias elaboradas com base no levantamento de informações que contribuíram para a compreensão da abordagem dada aos instrumentos de acesso à terra urbanizada - tributários e financeiros, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, e jurídicos e políticos, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e a desapropriação - na legislação do município de Ribeirão Preto, S P.. Para isso, investigou-se as ações do poder público enquanto agente regulador do espaço urbano.

Para subsidiar informações a respeito das ações do poder público enquanto agente regulador do espaço urbano recorreu-se aos instrumentos de política urbana previstos na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257 de 2001, no Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto - Lei Complementar nº 2.866 de 2018 e na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo do Município de Ribeirão Preto - Lei Complementar nº 3.175 de 2023.

E, como fonte secundária, com base em literatura específica sobre o tema com destaque para os trabalhos elaborados por A construção teórica do artigo pautou-se nos trabalhos elaborados por: Fernandes (2021, 2016) e (Gondim, 2011) sobre direito urbanístico;

Rolnik (2021) e Maricato (2015) sobre política, planejamento e gestão urbana; Brajato *et al.* (2021), Carty e Costa (2017), Cannon *et al.* (2023), Knippschild e Zöllter (2021), Sun *et al.* (2024), Al-Lafi *et al.* (2023) e Locke *et al.* (2023) sobre vazios urbanos; e Santos Junior e Montandon (2011) sobre efetividade dos instrumentos urbanísticos.

Cabe salientar, os trabalhos sobre a cidade de Ribeirão Preto elaborados por: Taveira e Melo (2024) e Fagundes e Melo (2022) sobre os vazios urbanos edificados na área central; e Zamboni e Denaldi (2019) sobre o domínio do capital mercantil no processo de expansão urbana nos anos 2000; entre outros.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), abordam as diretrizes da política urbana como atores federais, diante do âmbito municipal, a cidade de Ribeirão Preto, município sede da Região Metropolitana de Ribeirão Preto integra em sua política urbana o plano diretor (Lei Complementar nº 2.866/2018) e leis complementares com destaque para a lei de parcelamento uso e ocupação do solo (Lei Complementar nº 3.175/2023), responsáveis por garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.

A promoção de documentos como o plano diretor e a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, são imprescindíveis para a análise relativa a todas as discussões levantadas, especialmente no que diz respeito à atuação frente ao fenômeno dos vazios urbanos, contemplando uma série de diretrizes, termos, descrições, detalhes, procedimentos, restrições e especificações voltadas à aplicação dos instrumentos resultantes do processo de desapropriação, sendo esses, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. Enquadrados na política urbana como instrumentos jurídicos e políticos, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, enquanto o IPTU progressivo no tempo é integrante dos instrumentos fiscais.

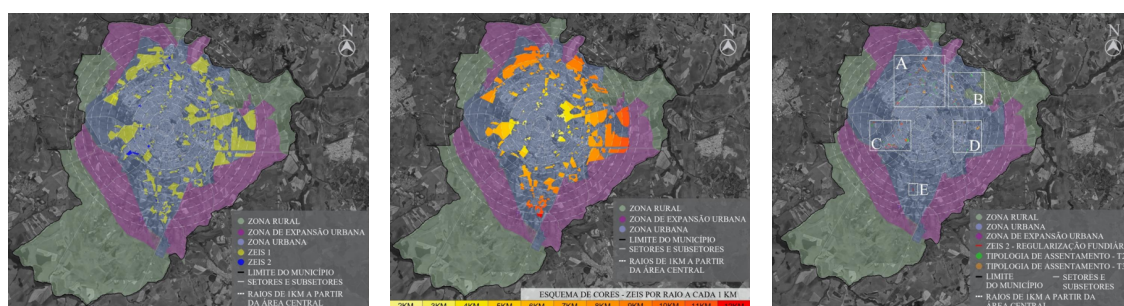
Dentre os instrumentos previstos no plano diretor destaque-se as zonas especiais de interesse social (ZEIS), áreas destinadas à produção de moradia voltada à população de baixa renda, melhorias urbanísticas, infraestrutura, áreas verdes, comércios e serviços, diferenciadas em ZEIS 1, áreas providas de infraestrutura, com potencial para produção de habitação de interesse social e ZEIS 2, áreas onde encontram-se os assentamentos precários e irregulares, com potencial para urbanização e produção de habitações de interesse social.

Essas zonas, apresentadas no Mapa 4 do Plano Diretor, além de apresentarem, apesar de incompleta, uma prévia espacialização dos vazios urbanos presentes no território urbano, a partir de uma demarcação caracterizada por áreas com mais de 10.000 m² e ocupação inferior a 5%, orientam focos para ações públicas, mas além disso, condicionam uma compreensão crítica em relação à essas delimitações. As zonas demarcadas mostram uma contradição em relação às diretrizes propostas, Como observado no estudo realizado por Melo *et al.* (2024), as ZEIS 1 - ZEIS de vazios e ZEIS 2 - ZEIS de regularização estão majoritariamente localizadas em áreas mais periféricas da cidade, ver **Figura 2**. A análise apresenta a essencial integração de áreas especiais de interesse social internas ao contexto urbano provido de infraestrutura e oportunidades, espaços que apresentam-se de uma forma totalmente divergente em relação às

regiões periféricas.

Apesar de constituir em norma, um conjunto de instrumentos urbanísticos cruciais para o debate ao acesso à terra urbanizada, o enfoque nos instrumentos de acesso à terra urbanizada - parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e enfim a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, dá-se pelo fato de serem instrumentos diretamente vinculados ao combate à especulação imobiliária e ao devido aproveitamento do solo urbano não utilizado, não edificado ou subutilizado.

Figura 2: Mapa das ZEIS delimitadas em Ribeirão Preto-SP; Concentração de ZEIS-1 a cada 1 km da Área Central por esquema de cores; Mapa de sobreposição dos assentamentos precários e ZEIS-2 com quadrantes A, B, C, D e; respectivamente da esquerda para a direita



Fonte: (Melo *et al.*, 2024).

Uma primeira noção da dificuldade associada à aplicação dos instrumentos é a desarticulação entre os documentos legais. Isso parte inicialmente a partir dos próprios termos direcionados aos vazios urbanos. Diferentemente da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que aborda a terminologia Solo Urbano o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), aborda ainda, o termo Imóveis. Já o Plano Diretor de Ribeirão Preto (Lei Complementar nº 2.866/2018) dispõe, além daqueles que foram citados, termos como Vazios, Terrenos e Edificações. Por fim, a Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de Ribeirão Preto (Lei Complementar nº 3.175/2023) conta ainda com o termo “Glebas”. Essas são designações compreendidas a partir de uma noção acadêmica, porém, se tratando de normas, a abrangência e divergência de termos, compreende uma barreira inicial para o reconhecimento dessas áreas, visto que não são descritas com base em uma definição evidente, tudo aquilo que não apresenta descrição, pode ser manipulado em favor de intenções diversas.

A inconsistência na conjuntura legal, é observada também, a partir das definições dadas a cada uma das tipologias de vazios. Em relação aos vazios urbanos não edificados, a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 não apresenta definições evidentes, tampouco o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), declarando uma especificação apenas diante das demais leis municipais apresentadas em análise comparativa. No que se refere aos vazios urbanos não utilizados, apenas o Plano Diretor de Ribeirão Preto (Lei Complementar nº 2.866/2018) conta com descrições. Acerca dos vazios urbanos subutilizados, apenas a Lei Maior não dispõe de nenhum tipo de descrição.

Para melhor compreensão do aparato legislativo pertinente à temática colocada, foi produzido um quadro síntese referente ao levantamento de dados voltados aos termos e definições das diferentes tipologias de vazios urbanos, para que, por meio da sistematização dos dados, seja promovido a compreensão da desarticulação legislativa, com base na Constituição

da República Federativa do Brasil de 1988 e Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001; e, no Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto - Lei Complementar nº 2.866, de 03/05/2018 e a Lei de parcelamento uso e ocupação do solo do Município de Ribeirão Preto - Lei Complementar nº 3175, de 17 de abril de 2023), ver **Quadro 1**.

O cruzamento de dados de análise dessas normas apresenta como uma limitação, o fato de nem sempre contarem com regulamentação, indispensável para a implementação dos instrumentos. Os regulamentos referentes ao procedimentos permitem longos prazos, um grande número de etapas, dificultando a efetiva aplicação. Esses procedimentos são burocráticos e ineficientes, tendo em vista que a maior parte dos instrumentos urbanísticos não são regulamentados, ou então, são direcionadas à regulamentação por específicas, ou até mesmo, leis, planos ou normas inexistentes.

Quadro 1 - Síntese da legislação sobre vazios urbanos município de Ribeirão Preto.

VAZIOS URBANOS				
Tipos de Vazios Urbanos	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988	Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001	Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto (Lei Complementar nº 2.866 de 03/05/2018	Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo do Município de Ribeirão Preto (Lei complementar nº 3175, de 17 de abril de 2023). - LPUOS
Termo utilizado para "vazios não edificadas"	Solo urbano não edificado.	Solo urbano não edificado / Imóveis Edificados Vazios.	Vazios, terrenos, edificações e imóveis não edificados.	Vazios, edificações, imóveis, terrenos e glebas não edificados.
Definição para "vazios não edificados"	-	-	Aqueles que não possuem área construída.	Glebas ou terrenos não edificados que não sejam aproveitados para o exercício de qualquer atividade que independa de edificações para cumprir sua finalidade social. Além de glebas ou terrenos que, apesar de possuírem edificações, todas elas encontram-se em ruínas ou em estado de abandono.
Termo utilizado para "vazios não utilizados"	Solo urbano não utilizado.	Solo urbano não utilizado.	Vazios, terrenos, edificações e imóveis não utilizados.	-
Definição para "vazios não utilizados"	-	-	Aqueles que possuam todas as edificações em ruínas ou em estado de abandono.	
Termo utilizado para "vazios subutilizados"	Solo urbano subutilizado.	Solo urbano subutilizado.	Vazios, terrenos, edificações e imóveis subutilizados.	Vazios, edificações, imóveis, terrenos e glebas subutilizados.
Definição para "vazios subutilizados"	-	Aproveitamento inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.	Imóveis que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1.	Glebas ou terrenos que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1, glebas ou terrenos que contenham obras paralisadas por mais de 02 anos e edificações ou conjunto de edificações em que 80% das unidades imobiliárias ou de sua área construída total estejam

				desocupadas a mais de 02 anos.
--	--	--	--	--------------------------------

Fonte: Elaborado pelas autoras com base na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988; Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/ 2001; Plano Diretor - Lei Complementar nº 2.866/2018 e na Lei de Parcelamento uso e ocupação do solo - Lei Complementar nº 3175/ 2023.

A Lei de parcelamento uso e ocupação do solo (Lei Complementar nº 3.175/2023) é o principal documento informativo em relação às especificações de interesse à esse debate, todavia, além de apresentar condições de aplicação muito distantes, excluindo grande parte dos imóveis e áreas relativas à aplicação do PEUC, ainda conta com muitas brechas, desalinhamentos e ausência de especificações imprescindíveis aos procedimentos de implementação das ferramentas. Fatores, que frente ao organismo jurídico, podem controlar uma narrativa contrária ao que as diretrizes contempladas, voltadas ao projeto coletivo, buscam. A legislação pode ser manipulada, descontextualizada ou interpretada em virtude de diversas ideologias de interesse.

Para melhor compreensão do aparato legislativo pertinente à temática colocada foi produzido um quadro síntese referente ao levantamento de dados voltados aos instrumentos disponíveis para o processo de desapropriação, para que, por meio da sistematização dos dados, seja promovido a compreensão da desarticulação legislativa, com base na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001; e, no Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto - Lei Complementar nº 2.866, de 03/05/2018 e a Lei de parcelamento uso e ocupação do solo do Município de Ribeirão Preto - Lei Complementar nº 3175, de 17 de abril de 2023), ver **Quadro 2** e **Quadro 3**.

Quadro 2 - Síntese da legislação sobre instrumentos urbanísticos: Institutos Jurídicos e Políticos no município de Ribeirão Preto.

INSTITUTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS					
Instrumento Urbanístico		Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.	Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)	Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto (Lei Complementar nº 2.866 de 03/05/2018)	Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo do Município de Ribeirão Preto (Lei complementar nº 3175, de 17 de abril de 2023). - LPUOS
O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS		Apenas cita a exigência do adequado aproveitamento do solo urbano, sob penas sucessivas. 1ª pena.	Condições, prazos e áreas definidas pelo Plano Diretor.	Definidos por lei específica: LPUOS.	Imóvel interno ao Perímetro Urbano, todas as áreas que não atendam as funções sociais da cidade e da propriedade. A lei apresenta áreas com restrições ao PEUC.
	Prazos e execução	-	Protocolar projeto: 1 ano Iniciar obras após aprovação: 2 anos. Grandes empreendimentos: pode ser feito em etapas.	Definidos por lei específica: LPUOS.	Notificação após 5 anos, 2 anos para protocolar o projeto, 3 anos para iniciar obras após aprovação. Para grandes empreendimentos: pode ser feito em etapas.
	Notificação		3 vezes presenciais Quando 3 vezes frustrada: por edital.	Definidos por lei específica: LPUOS.	Apresenta procedimentos, órgãos responsáveis, número de tentativas, meios, situações, prazos, detalhes do edital. Obs.: Estabelece os mesmos prazos que o Estatuto da Cidade, porém detalha os procedimentos.
DESAPROPRIAÇÃO		Apenas cita a exigência do adequado aproveitamento do solo urbano, sob penas sucessivas. 3ª pena.	Aplicação após prazos definidos para cobrança do IPTU. Oferece regulamentos adicionais.	Aplicação após prazos definidos para cobrança do IPTU. Detalhes definidos por lei específica: LPUOS.	Aplicação após prazos definidos para cobrança do IPTU. Oferece regulamentos adicionais.
	Prazos e execução		Município ou proprietário que adquirir o imóvel por compra: mesmos prazos (5 anos para destinar uma função).	Definidos por lei específica: LPUOS.	Município ou proprietário que adquirir o imóvel por compra: mesmos prazos (5 anos para destinar uma função)
	Pagamento	Feitas com prévia e justa indenização em dinheiro	Mesmas condições apresentadas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Ribeirão Preto (Lei Complementar nº 2.157/2007 (Ribeirão Preto).	Mediante pagamento com títulos da dívida pública. Detalhes definidos por lei específica: LPUOS.	Mediante pagamento com títulos da dívida pública. Assegurado valor real da indenização: base de cálculo do IPTU, descontado valor de obras realizadas pelo poder público. Prazo de 10 anos. Parcelas anuais e sucessivas. Juros legais de 6% ao ano.

Fonte: Elaborado pelas autoras com base na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988; Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/ 2001; Plano Diretor - Lei Complementar nº 2.866/2018 e na Lei de

Parcelamento uso e ocupação do solo - Lei Complementar nº 3175/ 2023.

Além dessas dificuldades, é nesse documento anteriormente citado, que se manifesta as restrições vinculadas à áreas de urbanificação e usos residenciais, e sobretudo os imóveis excluídos do PEUC, sendo alguns deles, zonas de proteção máxima ou que exerçam funções ambientais relevantes mesmo que não sejam ambientalmente protegidos, terrenos com área até 2.000 m², independente do uso. Porém, a lei traz uma controvérsia, contemplando a declaração de que até que se complete 5 anos da promulgação do PAR das UOP/TEP, não serão objetos que se enquadrem a este Capítulo os imóveis: com áreas menores que 5.000 m² localizados fora da ZUP ou localizados na UOP-09.

§ 5º Ficam excluídos das obrigações estabelecidas no caput deste artigo, os imóveis:

I - utilizados para atividades econômicas e sociais que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II - em que a subutilização ou não ocupação decorra de impossibilidade jurídica ou resulte de pendências judiciais que impossibilitem a edificação no imóvel;

III - que não sejam servidos da totalidade de infraestrutura urbana prevista no artigo 2º, § 5º da Lei Federal nº 6.766, de 1979;

IV - que estejam em Zonas de Proteção Máxima ou exerçam funções ambientais relevantes mesmo que não sejam ambientalmente protegidos e, também, os que apresentem laudos técnicos de restrições ambientais em função de aspectos como natureza do solo, superficialidade do lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno, áreas sujeitas a alagamento, restrição à construção em terrenos contaminados, declividade, dentre outros anuídos pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

V - não utilizados ou subutilizados de interesse do patrimônio cultural, anuídos pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo e/ou CONPPAC-RP, ainda que não tenham sido objeto de tombamento;

VI - cuja área aproveitável do terreno possua configuração geométrica que inviabilize a sua edificação;

VII - utilizados para fins agrícolas, independentemente de sua localização, sob o regime de Imposto Territorial Rural (ITR);

VIII - terrenos com área até 2.000 m² (dois mil metros quadrados), independente do uso;

IX - terrenos, independentemente da metragem, que sejam fruto de parcelamento do solo exclusivamente de uso residencial unifamiliar, assim definido no seu Memorial Descritivo, ou aqueles definidos como Chácaras de Lazer ou Recreio; e, X - que contenham faixas não edificáveis, tais como, dutos, linhas de transmissão, faixa de domínio e similares e desde que estas limitações comprometam completamente o aproveitamento do imóvel;

§ 6º Os PAR que estabelecem parâmetros de incentivos para as UOP e as TEP também poderão definir novas isenções nos termos deste Capítulo.

Art. 157. Até que se complete 5 (cinco) anos da promulgação do PAR das UOP/TEP, não serão objetos que se enquadrem a este Capítulo os imóveis:

I - com áreas menores que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados)

II - localizados fora da ZUP, identificado no Mapa 02 - Macrozoneamento Urbanístico;

III - localizados na UOP-09, identificada no Mapa 03 - UOP/TEP. (Ribeirão Preto, 2023).

Quadro 3 - Síntese da legislação sobre instrumentos urbanísticos: Institutos Tributários e Financeiros no município de Ribeirão Preto.

INSTITUTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS				
Instrumento Urbanístico	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.	Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).	Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto (Lei Complementar nº 2.866 de 03/05/2018).	Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo do Município de Ribeirão Preto (Lei complementar nº 3175, de 17 de abril de 2023). - LPUOS.
IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO	Apenas cita a exigência do adequado aproveitamento do solo urbano, sob penas sucessivas.2ª pena.	Aplicação em caso de descumprimento dos prazos e obrigações do PEUC.	Aplicação em caso de descumprimento dos prazos e obrigações do PEUC. Detalhes definidos por lei específica: LPUOS.	Aplicação em caso de descumprimento dos prazos e obrigações do PEUC.
	Prazos e execução	5 anos de cobrança ou até que se cumpram as obrigações. Majoração da alíquota.	5 anos de cobrança ou até que se cumpram as obrigações. Majoração da alíquota. Detalhes definidos por lei específica: LPUOS.	Aplicação em caso de descumprimento dos prazos e obrigações do PEUC.
	Alíquota	Não podendo ultrapassar duas vezes o valor do ano anterior. Alíquota máxima de 15%.	Definidos por lei específica: LPUOS.	Não podendo ultrapassar duas vezes o valor do ano anterior. Alíquota máxima de 15%. Apresenta o valor da alíquota definido para cada ano, tanto para imóveis prediais, quanto para territoriais.

Fonte: Elaborado pelas autoras com base na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988; Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/ 2001; Plano Diretor - Lei Complementar nº 2.866/2018 e na Lei de Parcelamento uso e ocupação do solo - Lei Complementar nº 3175/ 2023.

Nesse momento se avalia o fator da alteração dos parâmetros de área, que contemplava terrenos com área até 2.000 m², passando a excluir imóveis com áreas menores que 5.000 m², essa adição nos parâmetros exclui parte significativa das parcelas passíveis de aplicação do PEUC. Além disso, a identificação dessas zonas de proteção máxima nem sempre são de fácil identificação, tanto quanto a compreensão relativa a zonas que exercem funções ambientais relevantes, a espacialização dessas áreas é complexa e a norma não se encarrega de ser objetiva quando a essa análise.

Por fim, no texto de identificação de imóveis excluídos do PEUC entende-se que, atualmente, não existe possibilidade para a aplicação do PEUC, considerando que o Plano de Ação Regional citado em norma, não foi implementado. Essa restrição é indispensável aos interesses de todos os agentes que temem a possibilidade de implementação desses artifícios. A lei é soberana, não há qualquer literatura que impeça suas imposições, o poder público

municipal impõe a restrição quanto ao conceito descrito como direito e diretriz essencial apresentada pela lei maior, o exercício do devido aproveitamento da função social da propriedade urbana, tal princípio alcançado pelo processo de implementação do PEUC, que resulta na desapropriação do espaço vazio visando seu apropriado aproveitamento comum.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Plano Diretor – Lei Complementar nº 2.866/2018 e a Lei de parcelamento uso e ocupação do solo do Município de Ribeirão Preto - Lei Complementar nº 3175/ 2023 apresentam instrumentos de política urbana oriundos das discussões do processo da reforma urbana no Brasil e dos preceitos colocados pela Constituição Federativa do Brasil de 1988 e o Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001, para garantir cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.

A legislação incorpora instrumentos de acesso à terra urbanizada - vazios urbanos edificados e não edificados - como o parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC), as zonas especiais de interesse social (ZEIS), imposto predial territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. No entanto, observa-se a falta de sincronismo entre os parâmetros e critérios para implementação e monitoramento, assim como a não regulamentação em lei específica para garantir a efetiva aplicação destes instrumentos no território.

O desafio é buscar por mecanismos democráticos com a participação da sociedade civil para garantir a regulamentação dos instrumentos de política urbana e o efetivo cumprimento da função social da Cidade e da propriedade urbana no município de Ribeirão Preto, conforme preceitos colocados pela Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade, em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – em especial o ODS 11 da Agenda 2030 da ONU – que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos mais inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

REFERÊNCIAS

- AL-LAFI, D. A., AL-TAL, R., & AL-HOMoud, M. (2023). Impact of housing development and downtown revitalization in Irbid, Jordan. **Theoretical and Empirical Researches in Urban Management**, 18(3), 27-49. <https://www.scopus.com/inward/record.uri?eid=2-s2.0-85168263592&partnerID=40&md5=be07cde8126573f1c3e7d6de1ccaa3c5>. Acesso em: 01 jun. 2025.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 21 fev. 2025.
- BRASIL. **Lei nº 10.257, 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: seção 1, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/10257.htm. Acesso em: 28 fev. 2025.
- CANNON, C. E. B., GOTHAM, K. F., LAUVE-MOON, K., & POWERS, B. (2023). Assessing resident perceptions of physical disorder on perceptions of Crime. **Social Sciences**, 12(2). <https://doi.org/10.3390/socsci12020077>. Acesso em: 01 jun. 2025.
- CARTY, C. G.; MAIA COSTA, L. A. **Vacância como materialização do processo de dispersão urbana**: O centro histórico de Campinas, 2005-2014, um estudo de caso. 2017. Artigo (Arquitextos, ano 17, n. 204.05) – Vitruvius, São Paulo, 2017. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.204/6561>. Acesso em: 01 mai. 2025.
- FERNANDES, E. **Estatuto da cidade, mais de 10 anos depois**: razão de descrença, ou razão de otimismo? 2016. Artigo (Revista da Universidade Federal de Minas Gerais, v. 20, n. 1, p. 212–233) – Belo Horizonte, 2016. Disponível em: <https://periodicos.ufmg.br/index.php/revistadaufmg/article/view/2681/1547>. Acesso em: 08 mai. 2025.
- FERNANDES, E. (orgs). **20 anos do Estatuto da Cidade**: experiências e reflexões. Belo Horizonte: Gaia Cultural – Cultura e Meio ambiente, 2021. 458p.: il., fots., color; 20 cm. pdf. Disponível em: https://www.observatoriodasmegropoles.net.br/wpcontent/uploads/2021/08/TEXTOFINAL20_anos_do_estatuto_da_cidade-spread.pdf Acesso em 09 mai. 2025.
- GONDIM, L. M. **Promessas e Desafios do Estatuto da Cidade**. In: Cidade e seu estatuto: 10 anos de conquistas?. Cadernos Inesp 2011 / Instituto de Estudos e Pesquisas sobre o desenvolvimento do estado do Ceará - nº 5 (ago.2011) - Fortaleza: INESP, 2011. Acesso em: 12 jun. 2025.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de influência das cidades** : 2018 / IBGE, Coordenação de Geografia, Rio de Janeiro, 2020. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html>. Acesso em: 05 jun. 2025.
- KNIPPSCHILD, R., & ZÖLLTER, C. (2021). Urban regeneration between cultural heritage preservation and revitalization: Experiences with a decision support tool in eastern Germany. **Land**, 10(6). <https://doi.org/10.3390/land10060547>. Acesso em: 01 jun. 2025.
- LOCKE, D. H., FIX, R. L., GOBAUD, A. N., MORRISON, C. N., JAY, J., & KONDO, M. C. (2023). Vacant building removals associated with relative reductions in violent and property crimes in Baltimore, MD 2014-2019. **Journal of Urban Health**, 100(4), 666-675. <https://doi.org/10.1007/s11524-023-00758-3> . Acesso em: 01 jun. 2025.
- MARICATO, E. Para entender a **crise urbana**. Editora Expressão Popular, 2015. Acesso em: 29 mai. 2025.
- MELO, R. E. B. de; FAGUNDES, D. E. K.. **“Vazios edificados residenciais no Quadrilátero Central no município de Ribeirão Preto - S.P.”**. In: Anais do XI Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico. Anais...Salvador(BA) UCSal, 2021. Disponível em: <https://www.even3.com.br/anais/xicbdu2022/482891-VAZIOS-EDIFICADOS-RESIDENCIAIS-NO-QUADRILATERO-CENTRAL-NO-MUNICIPIO-DE-RIBEIRAO-PRETO--SP> . Acesso em: 10 abr. 2025.
- MELO, R. E. B.; MIYASAKA, E. L.; FORCEL P. K. B.; SILVA, L. F. C.; VIEIRA M. P. S.. **Avanços e desafios das Zonas Especiais de Interesse Social**: uma análise da cidade de Ribeirão Preto - SP.. In: Anais do 2º cidades + resilientes: transformações urbanas frente às questões humanas. Anais...São Carlos(SP) UFSCar, 2024. Disponível em:

<https://www.even3.com.br/anais/2-cidades-resilientes-435080/908660-AVANCOS-E-DESAFIOS-DAS-ZONAS-ESPECIAIS-DE-INTERESSE-SOCIAL--UMA-ANALISE-DA-CIDADE-DE-RIBEIRAO-PRETO---SP>. Acesso em: 17 abr. 2025.

RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.866, de 03 de maio de 2018**. Institui a revisão do Plano Diretor de Ribeirão Preto e dá outras providências. Diário Oficial do Município de Ribeirão Preto, Ribeirão Preto, 3 maio 2018. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-ribeirao-preto-sp>. Acesso em: 26 mar. 2025.

RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 3.175, de 2023**. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Ribeirão Preto, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor. Diário Oficial do Município de Ribeirão Preto, Ribeirão Preto, 2023. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-ribeirao-preto-s>. Acesso em: 07 mar. 2025.

RIBEIRÃO PRETO. **Ribeirão Preto é classificada como Capital Regional A**. 2020. Notícia – Ribeirão Preto, 1 jul. 2020. Disponível em: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/noticia/ribeirao-preto-e-classificada-como-capital-regional-a>. Acesso em: 08 mai. 2025.

ROLNIK, R. O estatuto e as lutas – mais do que nunca necessárias – pelo direito à cidade. In: FERNANDES, E. (orgs). **20 anos do Estatuto da Cidade: experiências e reflexões**. Belo Horizonte: Gaia Cultural – Cultura e Meio ambiente, 2021. 458p.: il., fots., color; 20 cm. pdf. Disponível em: [TEXTOFINAL20_anos_do_estatuto_da_cidade-spread.pdf](#) (observatoriodasmetropoles.net.br). Acesso em 08 mai. 2025.

ROYER, L. O.; MARTINS, M. L. R. R.; DENALDI, R.; AKAISHI, A. G.; FERNANDES, C. N.; BRAJATO, D.; MARQUES, G.; FILOCOMO, G.; FRIZZI, G.; PETRAROLLI, J.; NOGUEIRA, K.; PINTO, M. G.; JACOVINE, T. **“Metodologia para identificação de imóveis potencialmente ociosos- MIIPO- São Paulo 2021”**. Disponível em: <https://labhab.fau.usp.br/extensao/metodologia-para-identificacao-de-imoveis-ociosospassiveis-de-aplicacao-do-inst22rumento-de-parcelamento-edificacao-e-utilizacaocompulsorios-pelo-municipio-de-sao-paulo/>. Acesso em: 23 ago. 2024.

SANTOS JUNIOR, O. A. dos; MONTANDON, D. T.. Síntese, Desafios e Recomendações. In: SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos MONTANDON, Daniel Todtmann (orgs.). **Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade: balanço crítico e perspectivas** – Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011. Disponível em: [Livro_Os_planos_diretores_municipais_ps_EC_balano_crtico_e_perspectivas.pdf](#) (economia.gov.br). Acesso em 19 jun. 2025.

SUN, H., ZHOU, G., LIU, Y., FU, H., & JIN, Y. (2024). Housing vacancy identification in shrinking cities based on multi-source data: A case study of Fushun city in Northeast China. **Journal of Geographical Sciences**, 34(1), 89-111. <https://doi.org/10.1007/s11442-024-2196-0>. Acesso em: 01 jun. 2025.

TAVEIRA, L. M. B. ; MELO, R. E. B. **A desfuncionalização, o esvaziamento e a vacância: Vazios edificados de uso comercial e de prestação de serviços na área central do município de Ribeirão Preto - SP**. In: 5º CIHEL – 5º Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono, 2024, Lisboa, Portugal. Anais do 5º Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono, 2024. Acesso em: 03 abr. 2025.

ZAMBONI, D. P., DENALDI, R., & MIOTO, B. (2019). Os espaços residenciais fechados do setor sul de Ribeirão Preto e o domínio do capital mercantil no processo de expansão urbana no município nos anos 2000. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, 11, e20180148. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180148>. Acesso em: 24 abr. 2025.