



Revista Eletrônica do Programa de Pós-Graduação em Geografia - UFPR

ASPECTOS POLÍTICOS DA TEORIA DE FLÁVIO VILLAÇA: O PROGRESSISMO URBANÍSTICO EM TEMPOS DE ABERTURA DEMOCRÁTICA

POLITICAL ASPECTS OF FLÁVIO VILLAÇA'S THEORY: URBAN PROGRESSIVISM IN TIMES OF DEMOCRATIC OPENING

(Recebido em 04-12-2020; Aceito em 01-05-2021)

Júlio de Campos Andrade Lamparelli

Graduando em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo – São Paulo, Brasil
julio.lamparelli@usp.br

Resumo

Ainda que de modo nem sempre imediato, as reflexões de Flávio Villaça sobre as cidades brasileiras guardam certa relação com o ambiente político de seu tempo – sobretudo o tempo histórico que se inicia a partir da abertura democrática. Levando em conta os aspectos teóricos de sua obra, como fossem subjacentes aos escritos mais políticos sobre o Planejamento Urbano no Brasil, pode-se dizer que as reflexões do autor se orientam, como um todo, para o seguinte lema: distribuir de modo menos desigual as mercadorias-localização. A teoria soma-se, então, àquilo que estamos chamando de “progressismo urbanístico”: o campo de forças que se abriu no planejamento urbano brasileiro, em especial nas prefeituras de esquerda daquele fim de século, com destaque para a experiência paulista de 1989-92. Tais experiências podem ser aqui entendidas como uma tentativa de politizar os instrumentos de mercado, combinando, grosso modo, a seguinte estrutura: a criação de fundos públicos angariados mediante captura de recursos imobiliários, destinados de modo geral à democratização do mercado habitacional. A formação de um complexo “teoria e prática” revela, por sua vez, que pensamento e política corriam sob os mesmos trilhos: combater a injustiça social por meio dos mecanismos de mercado. Em se tratando de uma teoria marxista – a de Villaça, no caso – não é de se surpreender que os impasses que a prática encontrará ao longo da Nova República estivessem, via de regra, antecipados por paradoxos teóricos no interior da obra do autor.

Palavras-chave: Planejamento Urbano; Plano Diretor; Nova República; Setor Imobiliário.

Abstract

Even in not always an immediate way, Flávio Villaça's reflections on Brazilian cities keep a certain relation with the political setting of his time – mainly the historical time starting as from the democratic opening. Taking the theoretical aspects of his work into account and assuming they underlie his more political writings about Urban Planning in Brazil, one may say the reflections of the author are oriented as a whole towards the following theme: to distribute in a less unequal way the location-commodities. The theory adds to what we are calling “urbanistic progressivism”: the field of forces which

was opened in Brazilian urban planning, especially in the left wing town halls of that ending century, with a highlight to São Paulo's experience of 1989-92. Such experiences can be grasped here as an attempt to politicize market instruments, combining, broadly speaking, the following structure: the creation of public funds raised upon the capture of real estate resources, intended in general to the democratization of the housing market. The formation of a "theory and practice" complex reveals, in its turn, that thought and politics ran along the same lines: to fight social injustice by means of market mechanisms. Insofar as it is a marxist theory- Villaça's theory, in this case- it does not come as a surprise that the impasses faced by practice all along the New Republic were, as a rule, anticipated by theoretical paradoxes contained in the autor's work.

Keywords: Urban Planning; Master Plan; New Republic; Real Estate Sector.

Prolegômenos

De modo geral, é possível dizer que a obra de Flávio Villaça¹ possui dois lados, um “Lado A” e um “Lado B”, um conhecido e outro menos, um marxista e outro neoclássico, ambos supostamente apartados por uma ruptura epistemológica cravada nos anos 1980. Dizemos “supostamente” pois, ao contrário da versão oficial (VILLAÇA, 1989, p. 3), ambos os lados estão mais ligados do que se imagina. Compõem, na verdade, uma montagem sincronizada que é de se dizer até mesmo dissonante, e que pode ser acompanhada na seguinte hipótese – o cerne de sua obra: o preço da terra urbana é a expressão monetária do valor das localizações, que são mercadorias produzidas pelo trabalho humano, e que por sua vez possuem tanto mais valor quanto maior for sua qualidade locacional, isto é, quanto melhor for seu valor de uso; a classe dominante, sobretudo no Brasil, apropria-se privadamente de tal “valor” a partir de uma estratégia espacial denominada “segregação urbana”, que consiste em se segregar em áreas bem localizadas, monopolizando as boas-localizações e seus valores, descrevendo adiante uma luta de classes proclamada exclusivamente na esfera do consumo e da circulação de mercadorias (VILLAÇA, 2001 [1998]) – no caso, a mercadoria localização (VILLAÇA, 1980) ou, como posteriormente foi chamada, a “Terra-Localização” (VILLAÇA, 1985). Com um conceito singular de valor-trabalho montado sobre o de valor-utilidade, bem como uma luta de classes que é, no fundo, uma competição travada em torno do consumo, a teoria põe à frente uma missão política específica: distribuir de modo mais equânime as localizações intraurbanas e seus valores entre a população.

A referida missão, com efeito, era uma herança esquecida do “Lado B” – como de resto toda a teoria é – quando Villaça ainda assumia a figura do técnico em planejamento, preocupado em garantir o arranjo locacional economicamente mais eficiente das cidades brasileiras, prontas para

¹ Este artigo foi escrito em dezembro de 2020. No dia 29 de março de 2021, o professor Flávio Villaça nos deixou. Embora tenha sido escrito sob outros ares, gostaria de dedicar este artigo à sua memória. Gostaria de fazê-lo, especialmente, em relação ao compromisso político que, com venerável persistência, Villaça nunca deixou de prestar em favor dos explorados. Por isso, gostaria também que a crítica contida neste texto fosse vista, antes de mais nada, como uma homenagem. Afinal, o inconformismo foi o seu maior legado às próximas gerações, e que com ele sigamos daqui para frente.

receber os recursos federais em nome do Desenvolvimento Local e Integrado, especialmente a partir de 1964. Quanto ao “arranjo racional” das cidades durante o regime militar, resta dizer que as classes dominantes fizeram questão de o botar por terra: estavam por demais ocupadas com a apropriação privada dos valores-localização em detrimento do resto da população, bem como em detrimento do caráter global do desenvolvimento econômico e urbano – como supunham as boas intenções do técnico. Intenções que, por seu lado, estavam iluminadas pelos preceitos neoclássicos de “economia externa” e “equilíbrio global”, de modo que cidade e seu sistema de localizações aparecesse adiante como uma grande máquina de produção, a qual era preciso fazer render o máximo possível (VILLAÇA, 1978, p. 13). Muito bem: no mérito das classes que exerciam a hegemonia política sobre a produção do espaço, nada disso foi feito. Frustrado ao fim da ditadura, vendo seu compromisso técnico logrado, o planejador admite: só um *tour de force* político poderia efetivar os paradigmas da igualdade e da livre concorrência, promovendo a disputa justa em torno daquela mercadoria tão preciosa – as localizações intraurbanas, como ensinaram os marginalistas –, distribuindo-as de modo mais igual e menos discriminatório por entre a população, maximizando ao fim a rentabilidade global do mecanismo urbano (VILLAÇA, 1980).

E em 1989 se abre, assim, uma grande chance histórica. Foi quando a recém-eleita prefeita Luiza Erundina visitou a Universidade de São Paulo (USP) sob a companhia de Paul Singer, no interesse de montar seu *staff* de planejamento para composição do novo governo. Isto é, abria-se a possibilidade de intervir politicamente na organização espacial da maior metrópole da América Latina. E, com efeito, Villaça somou-se à empreitada, entrando na equipe como Coordenador do Grupo de Trabalho de Operações Interligadas.

Alguns textos do autor, publicados após aquela experiência, ilustram bem o tamanho das expectativas que se abriam no horizonte da Nova República – e também o tamanho das novas frustrações por vir (VILLAÇA, 1995; 1999; 2010 [1999]; 2005a; 2005b). São, sobretudo, textos dedicados à revisão histórica do planejamento urbano no Brasil, marcados por uma forte crítica à experiência passada – particularmente os tempos de ditadura – e que trazem, adiante, as reflexões teóricas acima citadas sobre as localizações intraurbanas para o plano político mais imediato. Político em dois sentidos: um forte – luta de classes; e um fraco – diretrizes governamentais. Principalmente nos textos dos anos 1990, o esgotamento do modelo tecnocrático do Plano Diretor parecia apontar, finalmente, para uma nova versão politizada do plano: o início do fim da hegemonia das classes dominantes sobre o espaço e o começo de um novo planejamento urbano democrático. Adentremos um pouco no mérito do argumento.

Velha hegemonia em declínio

Como se pode acompanhar em “Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil” (2010 [1999]), a temporalização proposta pelo autor divide a história do planejamento urbano no Brasil em três períodos distintos, articulando ao mesmo tempo a forma técnica assumida pelo ato de planejar – que varia no decorrer dos anos –, com o conteúdo social a ela subjacente – o nível da hegemonia política das classes dirigentes. O primeiro período, que vai de 1875 até 1930, corresponderia à hegemonia plena das elites sobre o espaço urbano, assumindo assim a forma dos planos de embelezamento; o segundo período, que vai de 1930 até 1990, corresponderia a uma hegemonia dissimulada, ganhando a forma dos Planos Técnicos Globais; enfim, o terceiro período marcaria a virada política dos anos 1990, o *turning point* das forças contra-hegemônicas, imprimindo ao planejamento, por seu turno, a forma dos Planos politizados por vir.

Sobre o primeiro período, que teria sido inaugurado com o Plano de Melhoramentos para a cidade do Rio de Janeiro, resta dizer que era um planejamento *a la francesa*, preocupado com a execução de obras de embelezamento urbano encomendadas pela burguesia residente nas cidades; eram abertamente elitistas e, nesses termos, executados com rigor de projeto. Um padrão que mudaria radicalmente no segundo período, inaugurado pelo Plano Agache, também no Rio de Janeiro: diferentemente dos projetos de arquitetura ampliados para escala urbana – como os planos do fim do dezenove –, tratava-se agora de uma nova era dos Planos Globais, e que estariam sustentados por um cabedal técnico interdisciplinar (economia, sociologia etc.). No rigor da mudança, o lema da “cidade bela” teria sido trocado pelo da “cidade eficiente”, bem como a moda francesa cedido lugar ao *urban planning* norte-americano, atingido seu auge em 1965, quando os Planos ganham finalmente a feição dos Super Planos tecnocráticos da ditadura militar; os PDLI’s e os PDDI’s que conhecemos². Se, contudo, os novos planos deixavam de ser assumidamente “elitistas” como os primeiros, ganhando o aspecto “universalista” e de verve tecnocrática, isso se dava ao grave preço de sua inoperância: ao contrário dos planos afrancesados, os novos Planos não saiam do papel.

Eis então o grande paradoxo que anima as investigações de Villaça: por que, afinal, durante a ditadura, fomentou-se tanto uma “tecnocracia” dedicada a produzir aqueles Planos, falou-se tanto em Planos Técnicos, produziu-se tanto e divulgou-se tanto se, enfim, foram todos parar na gaveta? Isto é, todos aqueles Planos, recheados de diretrizes gerais que versavam desde engenharia de trânsito até questões socioeconômicas, não passavam de “puro-discurso” – no dizer do autor –, posto que a ditadura não havia tirado nenhum deles do caderno. Diferentemente da Europa e dos Estados Unidos,

² Planos de Desenvolvimento Local e Integrado e Planos Diretores de Desenvolvimento Integrado, respectivamente.

no Brasil, portanto, os Super Planos não ganharam o chão da realidade – e o fato precisava ser explicado.

É aqui que entra, com efeito, o conteúdo social ao qual nos referimos linhas acima: a tese da hegemonia decrescente. Isso porque, para Villaça, o paradoxo dos planos-discurso só poderia ser explicado à luz da luta de classes no Brasil – o que, via de regra, é sempre uma boa intuição. Segundo o autor, portanto, a espiral crescente dos Planos cada vez mais abstratos e inexecutáveis estaria em relação inversamente proporcional com a hegemonia das classes dominantes nacionais, que desde 1930 só fazia cair, inaugurando então o segundo período histórico dos Planos Globais. Posto que viam sua hegemonia em queda, sobretudo no que tange ao espaço urbano, naturalmente as classes dirigentes não poderiam mais entoar publicamente seu ímpeto de classe: era preciso, agora, lançar mão de artefatos capazes de dissimular sua dominação. Isto é, a burguesia nacional se viu obrigada a recorrer ao recurso da hipnose tecnocrática: enquanto continuava produzindo a cidade do modo que sempre produziu – do modo exclusivista e elitista que conhecemos, funcionalizando o Estado a partir de suas leis de zoneamento, criando reservas de “valor-localização” e segregando-se nas áreas nobres – por outro lado, a burguesia nacional precisou dar uma resposta à altura das demandas populares, que pareciam bater-lhes à porta. Inchou, assim, uma tecnoestrutura dedicada ao assunto, como quem diz: “vejam só, estamos trabalhando nisso”; “isso é um assunto para especialistas”. Em suma, pura enganação. De ano em ano, seguindo a toada, as classes dominantes foram assim postergando os dilemas históricos de nossas cidades desiguais, acossadas que estavam pela pressão popular, desacreditadas que estavam em sua “hegemonia”, inflando cada vez mais os Planos Globais e que, por sua vez, torvavam-se também cada vez mais inoperantes. Uma dedução lógica, portanto: se o cume dos Planos puro-discurso coincidia com o período militar – anos 1970 sobretudo –, era lá que, por suposto, as classes dominantes deveriam estar por um fio no jogo da luta de classes nacional. Afinal, no dizer de Villaça, quanto mais etéreos fossem os Planos, menor a hegemonia dominante que lhe vinha acompanhada. Dito isso, outra dedução: é de se supor também que, ali onde os Planos Técnicos estavam de fato sendo aplicados – como, por exemplo, no programa de reconstrução da Europa – as classes dominantes não vacilavam absolutamente, mas exerciam sua dominação em grau máximo, dando concretude aos preceitos humanistas da Carta de Atenas – que aqui souo como letra morta em um seminário sobre Planejamento Físico (VILLAÇA, 1968) –, produzindo “cidades racionais” com um programa amplo de habitação etc. Uma dominação sem peias.

Isso posto, Villaça conclui: aqui no Brasil, os Planos só podiam mesmo ser “ideologia”, pois eram “puro discurso”, um mero recurso retórico das elites acuadas para ludibriar as demandas populares, ao passo que, na Europa, por exemplo, os planos eram “política concreta”, devidamente

efetivadas pelas classes dominantes. E assim encaminhada como “ideologia”, isto é, “puro discurso”, mero fetiche acadêmico de técnicos, a estratégia precária de dominação das elites foi perdendo o brio, perdendo a compostura, entrando em fase aguda após 1980 e, enfim, posta contra a parede a partir de 1990, quando algumas prefeituras começaram a esboçar uma elaboração do Plano Diretor de corte politizado e progressista. Chegávamos finalmente ao terceiro período de nossa história urbana: o nascimento dos Planos Politizados, que prometiam dar um fim do engodo tecnocrático do período anterior. Os novos Planos eram agora um resultado direto e manifesto da “luta urbana” – pode-se dizer, contra-hegemônica – e que começaram a pulular durante o processo de redemocratização. Acirrando a luta de classes contra as “forças do atraso”, representadas pelas classes dirigentes e pelo setor imobiliário a ela associado, ambos montados sobre a estrutura do regime militar, as “forças progressistas” haviam finalmente acumulado forças para dar o *punto e basta*. Com uma proposta ousada para as cidades, as “forças do progresso” se desvencilhavam finalmente do engodo tecnocrático, atacando o problema urbano pelo seu verdadeiro flanco: a distribuição, por meio do poder público, da “valorização imobiliária da qual ele e a sociedade são os principais criadores”, rompendo a estratégia de apropriação das classes dominantes que, como sabemos, se dá por meio da cidade segregada e que, também já sabemos, representa a apropriação privada daquele “valor criado pela sociedade”³. Foi contra tal orientação progressista que os interesses imobiliários se insurgiram nos idos de 1990 – associados que estavam com as “classes dominantes” –, opondo-se em bloco aos Planos Diretores. Planos que estavam cada vez mais politizados, e que colocavam em xeque, finalmente, após anos de engodo generalizado, “os interesses mais vinculados ao espaço urbano” (VILLAÇA, 2010 [1999], p. 244). Encaminhávamos para a luta final, e assim declara o autor:

Essas facções poderão continuar governando nossas cidades por algum tempo, construindo suas (delas) obras, mas sua frágil hegemonia na esfera urbana dificulta o anúncio prévio de tais obras, ou seja, os planos. Tudo indica que aquela classe deverá evitar planos diretores num futuro próximo, pois, em que pese a pequena participação das organizações populares, a elaboração dos planos vem sendo crescentemente politizada e se transformando, no mínimo, em momentos desagradáveis para os interesses dominantes. Embora até agora vitoriosos, é provável que eles venham a evitar a repetição de tais momentos (VILLAÇA, 2010 [1999], p. 246, grifos meus)

Melhor dizendo: estávamos nos aproximando do último *round* de uma longa hegemonia declinante das classes dominantes brasileiras, iniciada desde 1930, derrapando de planos diretores em planos diretores, chegando finalmente à década de 1990 em um beco sem saída, “fruto do avanço da

³ Esse aspecto foi investigado por nós em outro texto, “Aspectos gerais da teoria de Flávio Villaça: do ‘valor da localização’ à ‘segregação urbana’” (no prelo).

consciência e organizações populares" (VILLAÇA, 2010 [1999], p. 235-6). O Plano Diretor havia se tornado finalmente assunto de política.

Antes de avançarmos, rebobinemos um pouco a fita: a ver pelo capítulo final da "frágil hegemonia" da classe dominante brasileira, que marcava aqueles primeiros dez anos da Nova República, não é de se esquecer que, segundo a leitura de Villaça, ela já não ia muito bem das pernas desde... 1964, quando teve que lançar mão de uma ampla estrutura capaz de inflar os planos puro-discurso, pois já não podia simplesmente anunciar ao público o que fazia, como fizera antes de 1930. Ou seja, a hegemonia da classe estava em franco declínio desde o terror branco que assolou o país – quando os planos puro-discurso "atingem seu clímax nos 'superplanos', chamados de 'Planos Locais Integrados' do período militar" (VILLAÇA, 1995, p. 46). É bom agora nos darmos um beliscão: ora, se no nível teórico vimos que a "luta de classes" anunciada por Villaça aparecia invertida, posto que se prostrava de pé na esfera do consumo⁴, vemos agora que no nível histórico também estamos trocando os pés pelas mãos. Ou o regime que sucedeu o golpe de 1964 não marcou, pelo contrário do que supõe nosso autor – e como nos diz Francisco de Oliveira – justamente o momento em que "a hegemonia de uma classe se afirmou de tal modo que a face já não precisa de máscara"? (OLIVEIRA, 2003 [1972], p. 34). Portanto, a curva da hegemonia estava de ponta cabeça.

Aceitando tais constatações, e virando pelo avesso a apresentação histórica do autor, quem sabe resvalamos com o verdadeiro motivo que levou os Planos para as gavetas, ajustando por tabela a noção de "ideologia" que foi até agora empregada. Ora, os "planos técnicos", que tanto habitaram os escritórios de planejamento durante a ditadura, não eram engavetados porque aqui serviam como ideologia para ocultar a dominação, de modo que na Europa eram dominação sem ideologia (cf., p.ex., VILLAÇA, 2010 [1999], p. 190) – justamente o contrário. Foi o nível de violência política assumido pelas classes dirigentes nacionais a partir de 1964 que transformou os Super Planos em "pura ideia"⁵. Assim também suas promessas habitacionais e racionalistas, sua verve humanista, enfim, tudo que vem no pacote clássico da ideologia do plano, como bem conhece a teoria crítica continental – tudo aqui foi pelos ares. Ao passo que, na Europa, sob o cenário de terra arrasada do pós-guerra, de fato ou se fazia política social, ou as classes dirigentes teriam que prestar contas com o inimigo vermelho. Em

⁴ Esse aspecto foi investigado por nós em outro texto, "Aspectos ocultos da teoria de Flávio Villaça: os fundamentos neoclássicos de um debate" (no prelo).

⁵ Vale dizer que o entendimento do Plano Diretor, no Brasil, como "pura ideia", "puro discurso" etc., que estamos assumindo aqui, está em toda a obra do autor que vai de 1995 em diante.

suma, lá na Europa, a ideologia não podia se dar ao luxo de ignorar a realidade concreta, ganhando contornos práticos mais definidos. Dizer “arquitetura ou revolução” não era lá mera galhofa. Enquanto isso, a contrarrevolução andava aqui a todo vapor, e nossos técnicos ficaram falando com as paredes.

Nova hegemonia em ascensão

Feito o parêntese materialista, voltemos ao declínio contínuo da hegemonia das classes dominantes, chegando finalmente ao seu momento final: “a retomada das demandas populares que tinham recomeçado a despontar no primeiro seminário de habitação e reforma urbana, realizado em Petrópolis em julho de 1963, mas [que] foram abafados pela ditadura” (VILLAÇA, 2010 [1999], p. 232). No relógio do progressismo brasileiro, portanto, estávamos no alto Renascimento. É de se supor que a nova politização do plano, que surgia com a abertura democrática, finalmente colocaria um fim aos interesses dominantes, que estavam já na corda bamba desde a ditadura.

Mas a tarefa enfrentou alguns contratemplos. Por exemplo, diante

da mobilização popular dos anos de 1980, a facção da classe dominante com interesses no espaço urbano reage exatamente como a ditadura militar reagiu em 1964: com plano diretor! Essa resposta à pressão foi um retrocesso de seis décadas (...) novamente ofuscando as questões centrais da reforma urbana (VILLAÇA, 2010 [1999], p. 232).

Felizmente, o truque da facção dominante se tornou logo obsoleto, de modo que as forças do progresso contra-atacam nos anos 1990. Como? Com plano diretor! Claro, voltavam o feitiço contra o feiticeiro:

Durante os anos 90, desenvolveu-se em alguns órgãos municipais de planejamento a ideia de renovar as leis de zoneamento, delas tentando eliminar seu tradicional elitismo. Propunham um zoneamento que correlacionasse a ocupação do solo urbano com a capacidade de infraestrutura, criando um Coeficiente de Aproveitamento Um, que seria válido para toda a uma cidade. Segundo essa última ideia, o direito de construir, que estaria associado à propriedade da terra urbana, seria o direito de construir essa área igual, no máximo, à área do lote. Qualquer área construída adicional seria objeto de concessão por parte do Poder Público, e essa concessão poderia ser onerosa. (VILLAÇA, 2010 [1999], p. 232).

Quem ler essas linhas perceberá logo do que se trata: estamos na gestão Erundina, iniciada em São Paulo no ano de 1989. Sabe, portanto, que mais contratemplos estorvaram o caminho do Progresso, posto que o Plano politizado do Coeficiente Um, como descreve Villaça, não vingou. Por outro lado, também não ficamos na estaca zero. O pequeno passo foi dado no mérito das Operações Interligadas – de cuja pasta Villaça era chefe encarregado. Quem nos explica é Singer (1994), e nos permitimos agora adentrar um pouco em sua argumentação. Segundo o autor, a aplicação do instrumento das Operações Interligadas durante a gestão Erundina teve um efeito didático revelador: demonstrou como a lei de zoneamento, vigente desde 1972, marcada pelo seu elitismo e por sua estratégia espacial segregacionista, era na verdade “um verdadeiro obstáculo ao investimento de

capital" (SINGER, 1994, p. 193). Olhos abertos para o empresariado paulista – o assunto é de interesse.

Dentre outras pautas progressistas, no dizer de Singer, desobstruir o investimento de capital era o verdadeiro sentido dos Planos Politizados – aqueles que, no dizer de Villaça, colocariam fim não só à hegemonia das elites nacionais, como também a toda uma era de ideologia burguesa da Razão – remontando desde o nascimento das Luzes, diga-se de passagem⁶. Voltando à Singer, traçamos então o programa da Revolução Urbana, e que deveria ser conduzido pelo Norte: "induzir a acumulação de capital através da remoção das restrições à edificação arbitrariamente impostas pelo zoneamento existente" (SINGER, 1994, p. 194). Seus objetivos: "a liberação de uma poderosa corrente de investimentos para a edificação residencial e não-residencial" bem como "expandir a provisão de habitação para o estrado médio do mercado formal" (SINGER, 1994, p. 206). Seu meio: um Fundo Municipal de Urbanização a partir da venda dos CA's⁷, potencializando a acumulação do capital na produção imobiliária, expandindo o mercado habitacional para a classe trabalhadora, alargando o balcão de atendimento não só do Estado como do Mercado. Se o leitor lembrou da teoria das localizações de Villaça, não deve estar enganado: no fim das contas, o Fundo era o próprio recolhimento público do valor de mercado dos imóveis determinado pelo acesso condicionado à localização. (SINGER, 1994, p. 196)⁸.

Pois bem, o destino da democracia estava escrito nas estrelas: "os incorporadores e construtores estariam fadados a ganhar" (SINGER, 1994, p. 205).

E foi mesmo a partir dos anos 1980 que algumas almas desgarradas do empresariado paulista já se mostravam à disposição do feito, de modo que nada parecia abalar a "aliança de um governo do PT com o empresariado" (SINGER, 1994, p. 223)⁹. É de se notar, por exemplo, que um certo Romeu Chap Chap, então presidente do Secovi¹⁰, havia se declarado fervorosamente contra os

⁶ "Como ideologia o Iluminismo dominou o modernismo e portanto o planejamento urbano por ele produzido" (VILLAÇA, 2010 [1999]: 186). Haja letra maiúscula para definir a missão histórica dos Planos Diretores de algumas prefeituras municipais.

⁷ Coeficiente de Aproveitamento construtivo do terreno.

⁸ Singer explica: "(...) se a propriedade é vendida para um construtor ou incorporada a um grande investimento de capital, seu preço é o valor capitalizado daquele aluguel. Por isso, o direito de edificar nessas terras além de um certo limite, isto é, de «adensá-las», vale dinheiro. O valor de cada metro quadrado adicional deveria ser repartido entre o fundo de urbanização e o proprietário. Isso se realiza «vendendo-se» o estoque de espaço edificável aos proprietários, em cada subzona, que estivessem interessados em construir acima de um Coeficiente de Aproveitamento (CA) geral".

⁹ PT: Partido dos Trabalhadores.

¹⁰ Sindicato das Empresas de Compra Venda, Imóveis.

interesses estreitos do elitismo que rondava o zoneamento – aquele mesmo obstáculo tacanho do qual falava Singer. Um progressista *avant la lettre*, Chap Chap não só havia antecipado as pautas da revolução urbana de nossos colegas, como mostrava-se um defensor ferrenho do direito à cidade:

Que sejam evitados novos projetos elitistas como o recém enviado Projeto de Lei de proteção da Zona 1, paralisando a aquisição de novas áreas, na cidade de São Paulo, pelo congelamento de enormes áreas, sem nenhum benefício para a população, pois as novas regras de transição em nada melhoram a qualidade dos projetos. Ao contrário, reduzem o seu padrão pela diminuição do gabarito das edificações. O referido projeto de lei, que abrange 350 corredores e 87 zonas, congela por seis meses a tramitação de plantas nas zonas em referência, paralisando a atividade empresarial voltada à construção. Isso vai ocasionar grandes danos à produção de novas moradias, ferindo o direito de propriedade e o direito de construir, em zonas que já haviam sido zoneadas¹¹

Eis o cenário daquele fim de século: de um lado, um governo progressista disposto a liberar “uma poderosa corrente de investimentos” para as incorporadoras; por outro, um empresariado disposto a quebrar as barreiras do elitismo paulista. Afinal, quem era quem na luta do Progresso contra o Atraso?

Desfecho em semitom

Descrevendo aquele “retrocesso de seis décadas” de que falara Villaça linhas atrás – os referidos contratempos impingidos contra a marcha da História –, acometidos no limiar dos anos 1990 pela insurgência reacionária do setor imobiliário contra a versão politizada do Plano Diretor, pelo menos a versão de Paul Singer para o desfecho histórico da luta perde um pouco o encanto: sobre aquelas forças do atraso que havia se insurgido contra a revolução política a caminho – dos diz Singer – só poderia ser “um caso de preconceito ideológico prevalecendo sobre interesses materiais” (1994, p. 205). Bem entendido:

Os representantes do empresariado consideravam o Partido dos Trabalhadores e o governo municipal como seu inimigo de classe, o que, é claro, não era completamente errado. Eles estavam enganados, no entanto, em presumir que nosso principal objetivo era expropriar a riqueza capitalista (SINGER, 1994, p. 205, naturalmente, o grifo é nosso).

Afinal, naquela altura do campeonato, já era “bastante claro que promover investimento de capital e expropriar a riqueza capitalista não eram compatíveis” (SINGER, 1994, p. 205), de modo que “a coloração política do governo pode ter sido o fator decisivo, despertando todos os tipos de temores e interpretações errôneas a respeito de uma proposta que já era lugar comum na Europa Ocidental” (SINGER, 1994, p. 205). Todos do mesmo lado do globo, portanto. Quanto ao embate épico que nos ficara reservado, ao menos na versão villaciana da história, não era de se esperar outra coisa: a

¹¹ Extraído do pronunciamento do vereador Celso Matsuda (DOE, 28/8/81, p. 43), o depoimento está presente em: NERY JR., 2002, p. 260.

expectativa do choque se esvai quando percebemos que, na verdade, as forças antagônicas corriam na mesma direção. Nada que o tempo e o convívio não fossem capazes de corrigir.

Ainda assim, havia acertos por fazer: não deixa de ser precário assumir, portanto, que o empresariado tenha se deixado levar por meros “preconceitos ideológicos” ao custo de seus próprios “interesses materiais” – como dizia Singer. Algum motivo “material” havia para a proposta do plano politizado não ter sido aprovada, ao menos integralmente, naqueles anos 1990 – o que dá à Villaça uma parcela de razão.

Se recorrermos à temporização feita por Nery (2002) – em uma tese de doutorado orientada pelo próprio Villaça – talvez consigamos acessar o que realmente estava se passando no fundo político daqueles anos 1980/90, bem como qual era o pano de fundo material da obra de Villaça. Segundo Nery, até 1980, ou fins de 1970, cobrindo o grosso do período militar, portanto, o zoneamento paulista havia conjugado dois interesses: por um lado, os interesses de consumo das “classes altas”, preocupadas em preservar o “valor de uso de suas propriedades” e, de outro, os interesses do “mercado imobiliário”, preocupado em “valorizar suas propriedades” (NERY JR., 2002, p. 282). Mais exatamente: tais interesses, cujos conflitos eram solucionados a partir de soluções administrativas das mais variadas, encontravam-se finalmente na convergência entre produção e consumo da mercadoria imobiliária. Nery descreve assim a situação:

(...) o zoneamento atuou no sentido de garantir a proteção dos valores imobiliários de determinadas áreas da cidade, especialmente àquelas onde predominavam os interesses das elites. Ele visou impedir que alteração brusca no uso ou na ocupação de um imóvel provocasse redução no valor dos demais em sua vizinhança. Com este objetivo, também, a lei de zoneamento geral foi adotada para beneficiar um específico setor de produção imobiliária, favorecendo a construção do conjunto residencial (R3) e, dessa forma, garantiu melhores condições para a reprodução do capital das empresas que atuavam na produção desta mercadoria (NERY JR., 2002, p. 287, grifo nosso)

Tratava-se de um setor específico da produção imobiliária, que produzia justamente para o padrão de consumo daquelas elites, e que eram o seu público alvo – ou seja, os habitantes e consumidores dos conjuntos residenciais de alto padrão e baixa densidade. Quer dizer, o conluio entre elites residenciais e produtores imobiliários ficava assegurada pelo padrão da mercadoria produzida, garantida e protegida pelo zoneamento. Quem sabe esteja aí o fundamento histórico da confusão entre o valor de uso e o valor da mercadoria de Villaça – a localização intraurbana. Pois, de fato, o zoneamento era o escudo jurídico daquele mercado de luxo, articulando ao mesmo tempo a preservação de um valor de uso ao preço de mercado dessas mercadorias, unindo historicamente os moradores das zonas nobres guiados por seus interesses de consumo a uma parcela determinada do

setor imobiliário, representada pelos produtores daqueles artigos de luxo. É sobre tal aliança que a crítica progressista de Villaça é dirigida; e é nela que encontra seu limite.

Ironicamente, um limite histórico que estreava junto com suas hipóteses. Não só Chap Chap dava indícios de que o setor imobiliário lutava para ampliar seu “público consumidor”, como inclusive alguns vereadores do ARENA – o partido da situação – acusavam, já em 1979, o caráter “elitista do zoneamento” (NERY JR., 2002, p. 289). Indícios, portanto, de que alguns interesses mais universalistas e menos provincianos do setor imobiliário já pediam passagem. Sobretudo os interesses ligados à produção de mercadorias que não eram mais as moradias de luxo e de baixa densidade protegidas pelo zoneamento. De fato: o progressismo dos empresários já havia ganhado quórum entre os vereadores, como alertara a vereadora Irede Cardoso, do PT, “Romeu Chap Chap ronda esta Casa” – ela se referia à Câmara Municipal¹². Pois bem, não demorou muito para a “ronda” surtir seus primeiros efeitos objetivos: em 1986, “quando foi adotada a lei n.10.209, que instituiu as operações interligadas” inaugurou-se finalmente “uma nova etapa na história do zoneamento paulistano” (NERY JR., 2002, p. 9). No mérito das Operações Interligadas, pois bem: são aquelas mesmas que haveriam de surtir o efeito didático revelador descrito por Singer três anos depois.

Iniciava-se aí, em 1986, o demorado acordo de cavalheiros entre os interesses progressistas representados pela ala urbanística e os interesses do setor imobiliário – acordo que, como vimos, não pôde ainda vingar integralmente na gestão Erundina. Dando força à leitura de Nery, foi assim que Singer percebeu o dilema, isto é, o desacordo:

Nossos inimigos nutriam uma contradição interna. Por um lado, representavam o capital imobiliário necessitando de espaço para seus produtos. Nesse papel, eram favoráveis à revisão do zoneamento e à venda de espaço edificável adicional. Por outro lado, pertenciam à classe média e temiam que a verticalização da cidade pudesse comprometer sua qualidade de vida residencial. Nesse papel, insistiam na manutenção do Coeficiente de Aproveitamento (SINGER, 1994, p. 221).

Bom, não fosse por isso: o espírito fáustico do inimigo, em cujo corpo habitam duas almas, será solucionado mais à frente, quando o martelo bater em favor da “revisão do zoneamento e da venda de espaço edificável adicional”. Primeiro em 2002, depois em 2014 – os Planos Diretores de São Paulo, o primeiro mal reputado, o segundo nem tanto. Talvez a “contradição interna”, estivesse, de fato, do outro lado – ou não eram as “forças progressistas” que quiseram unir, em só uma tacada distributivista, a acumulação do capital aos interesses da classe trabalhadora?

“Contradição interna” que, por sua vez, ganha novos contornos quando entendemos o período que se abria em 1986, o ano em que as pautas históricas da esquerda, remontando desde as reformas interrompidas pelo golpe militar de 1964, alinhavam-se estranhamente aos interesses do

¹² (DOM, 23/4/86:25 em NERY JR., 2002, p. 287).

capital – tudo isso, pelo menos, nos limites de nossa pequena história urbana. O alinhamento dava-se sob a seguinte consciência: já era passada a hora em que os planejadores, em seu mérito tecnocrático, teimavam em falar sozinhos, enquanto as elites produziam o espaço por meio de decretos de zoneamento *ad referendum*, devidamente escritos às margens da lei e possibilitando muitas “oportunidades para negociatas, para práticas administrativas ilegais e para corrupção” (NERY JR., 2002, p. 291). Ou seja, ainda que fosse de esquerda, o tecnicismo era ideológico porque inoperante. Contra isso, propunha-se agora a politização dos planos, dando início a um novo período popular do Planejamento, como nos diz Villaça. Claro que “as forças progressistas” tiveram que se haver com o que tinham em mãos: na época, eram as Operações Interligadas. Um instrumento que, como descreve Daniel Wilderode, citado por Nery, deriva de uma lei de aspecto um tanto controverso:

A Lei do Desfavelamento [como também é chamada] foi inventada numa conjuntura política determinada, quando a coalizão janista da época não dispunha de maioria na Câmara dos Vereadores. Para atender às pressões dos principais representantes do setor imobiliário, o artifício do mecanismo interligado veio permitir, não só escapar do eventual bloqueio da Câmara, mas também criar, para cada operação em particular, uma situacão de exceção em relação ao zoneamento. Apesar de não incorporarmos na nossa avaliação do benefício médio dos empreendedores, o sobre lucro que tal excepcionalidade proporciona, constata-se a hipótese segundo a qual os empreendimentos interligados oferecem lucros muito maiores que aqueles anunciados nos laudos técnicos elaborados pelos escritórios credenciados pela Sempla (WILDERODE, 1995, p. 175 *apud* NERY JR., 2002, p. 263-4, grifo meu).

Apertemos o nó da “contradição interna”: inaugurava-se o período democrático, nada mais nada menos, do que com um regime de exceção urbano. Mediante uma relação individual travada entre poder público e empresas privadas – o que até então não era permitido legalmente pela lei geral do zoneamento que havia vigorado durante a ditadura – o território urbano passava agora a ser cercado em territórios de exceção jurídica, conforme exigiam os interesses do setor imobiliário, que a partir de então nunca lucrou tanto. Haja ironia: não só a democracia tornava legal a exceção comercial, isto é, o exclusivo colonial do empresariado paulista – composta de espíritos como os de Chap Chap –, como caberia à esquerda “politicizar” o feito. Pelo menos é assim que Nery interpretou a encomenda:

Os urbanistas, os técnicos municipais e as lideranças dos movimentos sociais urbanos têm um papel fundamental na construção de um novo modelo de regulação urbanística para São Paulo, cujo paradigma não pode ignorar a existência, a dinâmica e as tendências do mercado imobiliário. (...) O zoneamento e as alterações deste, por meio de operações interligadas ou urbanas, deveriam procurar desconcentrar as ações e os investimentos públicos e privados da pequena porção das regiões Sul e Oeste. Isso não significaria deixar de conceder benefícios aos empreendimentos imobiliários nestas regiões, porém os recursos da contrapartida deveriam ser interligados realmente para investimentos em melhorias das áreas pobres da cidade, não importando se a favela ou o bairro pobre estejam próximos a esses empreendimentos (NERY JR., 2002, p. 292-3)

Deixando para trás aquele momento em que as convicções técnicas ignoravam a tendência do mercado, agora era preciso “politicizar” a pauta – a saber, era preciso jogar com o mercado. Ficou mesmo no passado o tempo em que “técnicos municipais, urbanistas e movimentos sociais, vinculados

à esquerda do espectro político nacional, os quais defendiam uma proposta de Reforma Urbana para as cidades brasileiras" costumavam se colocar a favor da redução do potencial construtivo, entendida como uma "forma de controlar o adensamento urbano e de evitar a especulação imobiliária dos terrenos" (NERY JR., 2002, p. 279). Para quem achou que retomávamos os anos dourados do pré-ditadura, agora o "beliscão" cobra seu preço. Fosse o que fosse, renascímos em 1980 com uma pauta diametralmente oposta dos tempos das finadas Reformas de Base: liberar o potencial construtivo e adensar as cidades o quanto possível – desde que, claro, isso representasse também uma contrapartida pública, afinal se trata de acordo. O que é plenamente possível, segundo Nery, sobretudo utilizando e revertendo por dentro aquele regime de exceção descrito por Wilderode: nada mais que um problema de forma, portanto.

Se voltarmos, mais uma vez, ao argumento de Nery, vamos concluir: instrumentalizando aquela lei de exceção territorial encomendada pelo setor imobiliário no nascer da Nova República, seria finalmente possível cumprir a missão prometida pela crítica da segregação urbana de Villaça – crítica que, sabemos, sempre atacou a atitude tacanha do setor imobiliário subordinado aos interesses de consumo das classes altas. Agora, contudo, por meio de técnicos politizados, seria possível expandir o horizonte de atuação do setor para além do velho e conhecido "quadrante sudoeste" da cidade – no caso específico de São Paulo, claro. Conforme havia dito Villaça, era a própria "ação concreta do Estado (...) que produziu e continua reproduzindo a cisão de nossas cidades (...) em duas: de um lado, a legal, equipada e moderna, de outro, a clandestina, miserável e atrasada" (VILLAÇA, 2010 [1999], p. 232). Uma cidade do atraso, outra cidade moderna. Uma legal, outra ilegal. Uma com mercado formal, outra sem. Claro que, sob tal perspectiva, as "forças progressistas" tinham mesmo que destronar as forças do atraso, encasteladas no Estado "dualizador", ampliando sua ação efetiva e alargando os seus limites em direção aos "marginalizados" e "clandestinos". E assim fez, sem perceber – ao menos levando em conta o tipo de Lei com que estamos lidando – que com isso acabou por expandir um regime de exceção sobre o outro. Isto é, alargou um regime de exceção, o do mercado formal, sobre outro regime de exceção: o do mercado informal. Assertivas as palavras de Paulo Arantes quando, refletindo sobre a obsolescência do termo Estado de Sítio, percebeu enfim que os "regimes militares na periferia" foram "substituídos com vantagens pela ditadura dos mercados" (ARANTES, 2007, p.154). Afinal, nem mesmo a ditadura havia realizado o feito.

Fora tudo isso, ainda acreditávamos retomar o voo nas asas da *Panair*.

Anticlímax

Foi mais ou menos por aí que deixamos Villaça algumas linhas atrás: no momento ascensional das expectativas políticas encaminhadas para os anos 1990. Se estamos certos na conexão posta entre expectativas políticas da teoria e seus desdobramentos futuros, podemos supor que ela deixava entrever o seguinte compromisso histórico: cabia às forças progressistas politizar o plano, o que significava, por sua vez, jogar no campo do mercado, interferindo nele, inclusive apropriando-se dos instrumentos legados por seus representantes mais polêmicos – desde que se voltassem para as “demandas populares”, bem colocado. Vimos agora no que isso foi dar. É como se o desatino histórico dos anos de abertura, que alinharam as forças da esquerda ao encontro do mercado, fizesse soar no fundo o diapasão de uma teoria que, a rigor, sempre guardou em segredo a complacência com a forma-mercadoria. Pois bem, só se distribui as mercadorias-localização por meio do mercado: *there is no alternative*. Se a virada marxista de Villaça nos anos 1980 representou, como pretendemos demonstrar, o ajuste dos preceitos liberais de concorrência importados dos Estados Unidos para a realidade brasileira – despertado no técnico do Terceiro Mundo um tino político aguçado, e mais acentuado do que o normal – não é de se estranhar que o encaminhamento de suas expectativas correram, após a abertura democrática, numa via de mão única – com o perdão da repetição: politizar o mercado.

Mas a missão foi lançada com alguns anos de atraso, como vimos: desde a virada dos anos 1970 para os anos 1980, mostrou Nery, o mercado já estava disposto para se “politizar” sozinho, lutando contra os interesses de consumo das classes altas que comandam a produção do espaço (VILLAÇA, 2001 [1998], p. 336). Ora, não era disso que falava Romeu Chap Chap? E curiosamente os técnicos de outrora se viram condenados a mais uma rodada de ilusões: acreditar que o mercado estava finalmente sob seu controle. Não por acaso, as expectativas políticas de Villaça naqueles anos 1990 resultam, em seguida, em mais desilusões, o que pouco a pouco lhe afasta da esfera profissional. Um clima generalizado de pessimismo quanto ao Plano Diretor e ao planejamento urbano marcará, de modo geral, as considerações do autor a partir dos anos 2000, sobretudo a partir do Plano Diretor de 2002 (cf. p.ex., VILLAÇA, 2009, p. 18). O que é, de saída, uma prova inegável do compromisso crítico e político de Flávio Villaça em relação aos pressupostos de justiça social de sua teoria. Fazendo jus ao objeto, pode-se lançar uma conclusão ousada: o marxismo de Villaça sobrevive apesar de tudo, inclusive de sua própria teoria, permanecendo assim no compromisso político com os explorados. Sempre desconfiado do que se falou por aí, em matéria de realismo nosso teórico nunca ficou devendo.

Completando o ciclo, portanto, a frustração do teórico diante do real irmana-se finalmente com a desilusão do técnico, repetindo-se trinta anos depois, do mesmo modo que o “plano politizado” da Nova República põe-se ao lado dos Super Planos do regime militar, ambos recolhidos ao pé da cidade segregada que, no mais, está aí para quem quiser ver. Com uma diferença entre tempos, claro, a ser marcada: implementadas as zonas de estruturação urbana, recolhidas as outorgas onerosas e toda sorte de captura pública da valorização imobiliária, já não se pode mais dizer, como antes, que os Planos Diretores são agora “puro-discurso”. Substituindo os planos tecnocráticos da ditadura, que naturalmente eram palavras ao vento em uma terra na qual a dominação era exercida “sem máscara”, surgiram, a partir dos anos 1990, os ditos planos politizados, encomendados por agendas progressistas, incluindo participação popular e sempre mais e mais direito à cidade. Tudo a ser garantido por instrumentos que, vale lembrar, animaram o empresariado do setor imobiliário desde o começo da experiência democrática. Ora, hegemonia por hegemonia, encerramos o desfecho de nossa luta de classes invertida com uma notável “hegemonia às avessas” (OLIVEIRA, 2007), na qual parece que os “dominados dominam”, de modo que finalmente a ideologia do plano pôde correr pelos trilhos da realidade brasileira, ganhando a objetividade histórica que sempre nos ficara devendo. Não é engano nosso: as “forças do progresso” comemoraram o Plano Diretor de 2014 sob a rubrica de um verdadeiro feito histórico. E estavam certas. Afinal, as forças do progresso conseguiram, com alguns anos de tentativa, enfim articular o crescimento do setor imobiliário à organização do território, capturando os valores-localização e os guardando nos cofres públicos, tudo conforme o programa original. A máquina anti-segregação foi montada e posta para funcionar, destronando as elites residenciais e quebrando enfim o monopólio elitista sobre o espaço. Era o Estado quem agora haveria de instrumentalizar o setor imobiliário, voltando-o ao interesse comum. Claro: não é preciso dizer que os “meios” saíram, mais uma vez, ganhando; e, como é de praxe toda ideologia só se realiza em seu contrário, as localizações continuam sendo hoje a mercadoria mais cara no mercado de terras. Pensamos com os botões:

O capitalismo transformou a terra localização em mercadoria e o mecanismo do mercado passou a ser a regra que preside a sua distribuição. Talvez muitos acreditem que essa não é uma regra democrática. Pode-se achar que o mecanismo de mercado é um mecanismo de dominação social. Quem se habilita a propor uma regra democrática? (VILLAÇA, 2015).

Tínhamos então quarenta anos de experiência nas costas e, pelo visto, uma tremenda crise de meia idade pela frente.

Referências

- ARANTES, Paulo Eduardo. *Estado de Sítio*. In: *Extinção*. São Paulo: Boitempo, 2007, p.153-166.
- NERY JR., José Marinho. *Um século de política para poucos: o Zoneamento Paulistano 1886-1986*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2002, 363p.
- OLIVEIRA, Francisco de. 4/01. *Hegemonia às avessas..* Piauí. edição 4, 2007. (disponível em: <https://piaui.folha.uol.com.br/materia/hegemonia-as-avessas/>). Data de acesso: 03 de outubro de 2020).
- OLIVEIRA, Francisco de. *Critica à razão dualista*. In: _____. *O ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo, 2003 [1972], p. 25-120.
- SINGER, Paul. *O Plano Diretor de São Paulo. 1989-92. A política do espaço urbano*. In: MAGALHÃES, Maria Cristina Rios (org.). *Na sombra da cidade*. São Paulo: Editora Escuta, 1994, p.171-226.
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. *A localização como mercadoria*. São Paulo: CEPAM, 16p., 1980.
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. *A solução para a moradia está na terra e isso ainda está sendo ignorado*. Minha Casa, meu imóvel. São Paulo, v.4, n.40, pp.14-18, outubro de 2009.
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. *A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)*. Espaço & Debate, n.16, 1985, p.5-14,
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. Abril/junho. *A crise do Planejamento Urbano*. Perspectiva. São Paulo, vol. 9, n.2, 1995, p.45-51.
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. *As ilusões do Plano Diretor*. São Paulo, 2005b.
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. *Brecht e o Plano Diretor*. São Paulo, 2005a. (Originalmente divulgado em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/>. Link fora do ar).
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. 24/04/2015, *Capitalismo transformou a localização da terra em mercadoria*. Uol, Coluna Opinião. (Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/opiniao/coluna/2015/02/24/capitalismo-transformou-a-localizacao-da-terra-em-mercadoria.htm>)
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. *Dilemas do Plano Diretor*. In: FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA – CEPAM, *O município no século XXI: cenários e perspectivas*. São Paulo: 1999, p.237-247.
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: SP Studio Nobel, 2001 [1998].
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. *Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil*. In: DEAK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (orgs). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: EDUSP, 2010 [1999], p. 164-244.
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. *Uso do solo urbano*. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – CEPAM, 1978.
- WILDERODE, Daniel J. *Desregulamentação Urbana. As Operações Interligadas*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 1994.