

Produção do Espaço e a regulação do Estado

Prof. Dr. Nilton Ricoy

Para que e para quem serve o governo:

Notas sobre a regulação do Estado

Roteiro da apresentação

- I Economia Urbana
- II Externalidade Urbanas
- III Regulação do Espaço Urbano

Parte I – Economia Urbana

Economia Urbana

- Estudo das relações de produção no (e do) espaço urbano.
 - Escola Clássica/Keynesiana
 - Escola Neo-Clássica/Liberal
 - Escola Marxista
 - Escola Monetarista/Neo-liberal

MicroEconomia

- Fundamentos da economia: 3 Es
 - **Equilíbrio Geral**
 - **Escassez**
 - **Exclusão**

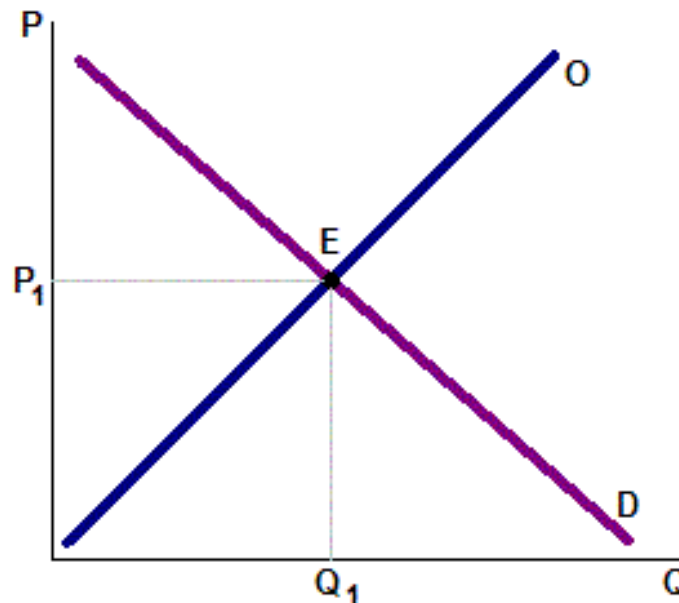
MicroEconomia

Equilíbrio Geral

- Mercado:

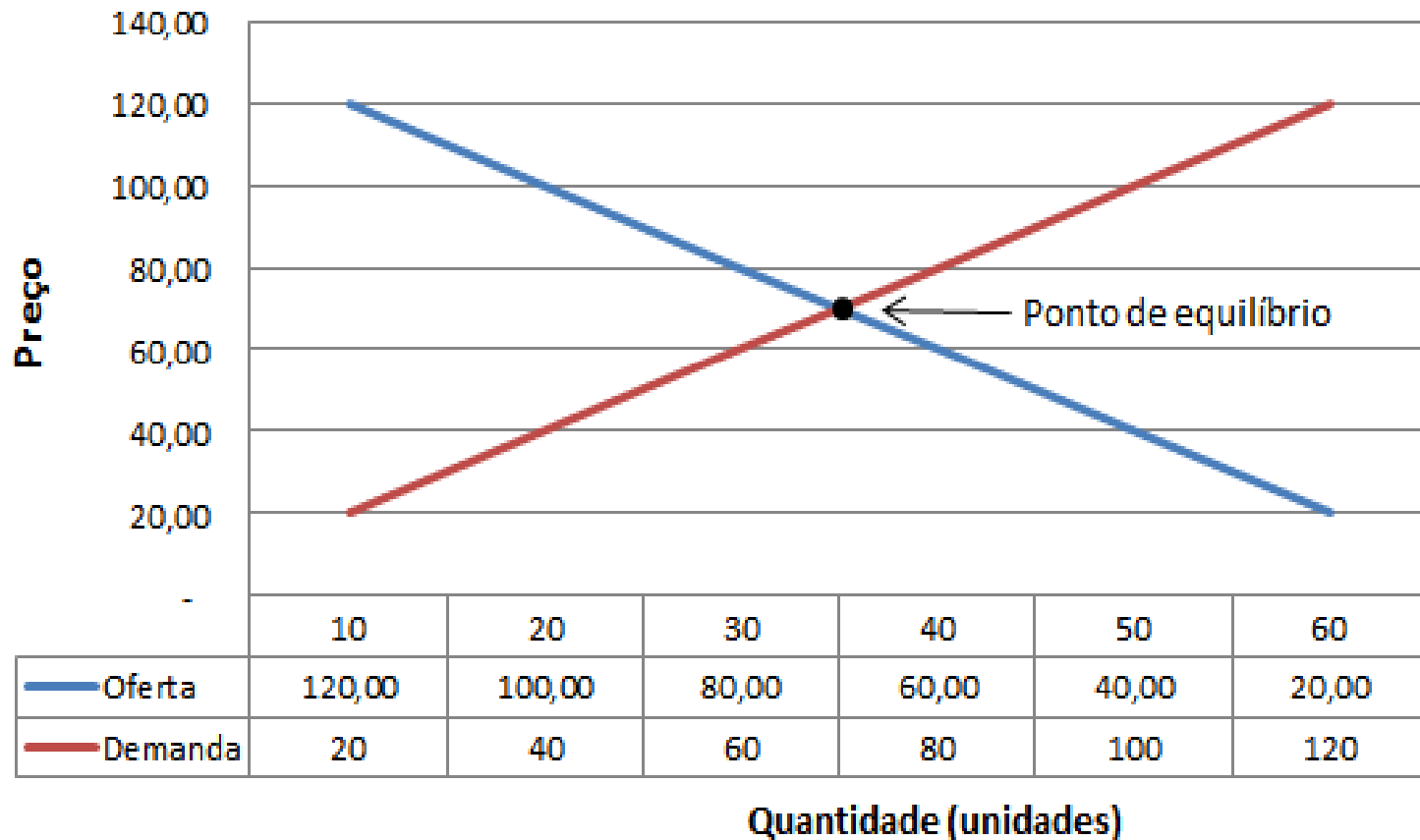
Ofertantes e Demandantes de bens e produtos

Custos, Preços, Utilidades



Microeconomia

Equilíbrio de Mercado



Microeconomia

Escassez

- Recursos

- O que é recurso? São todos os meios usados para produzir alguma coisa. O dinheiro (capital) é o principal recurso no sistema capitalista. A água também é um recurso, assim como todos os recursos naturais que são matéria prima pra uma infinidade de produtos.

- Recursos Escassos

- Alguns recursos são considerados escassos porque não é possível obtê-los livremente. Temos que pagar para ter acesso a eles.
- A terra urbana, a energia, as ruas, são recursos escassos porque são consumíveis e possuem custos de produção elevados. Alguns recursos inclusive não são produzíveis pelo homem, portanto não são renováveis.
- A luz do sol, o ar, não são recursos escassos, especialmente na parte do planeta em que vivemos.

Microeconomia

Exclusão

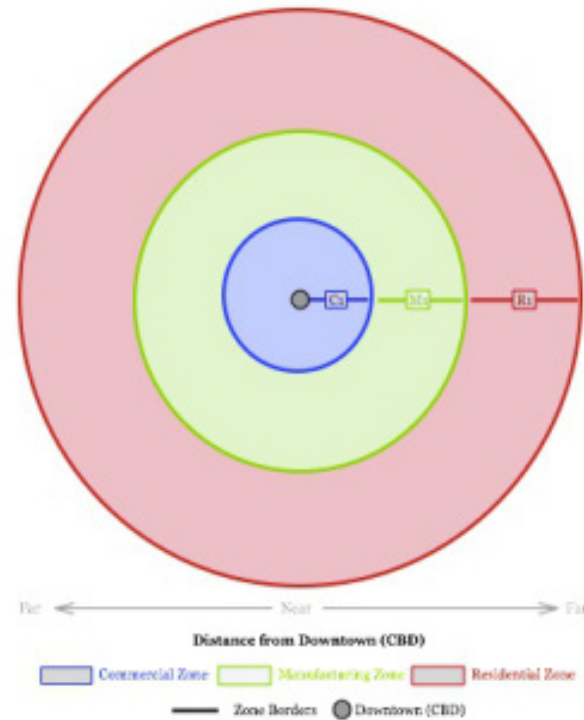
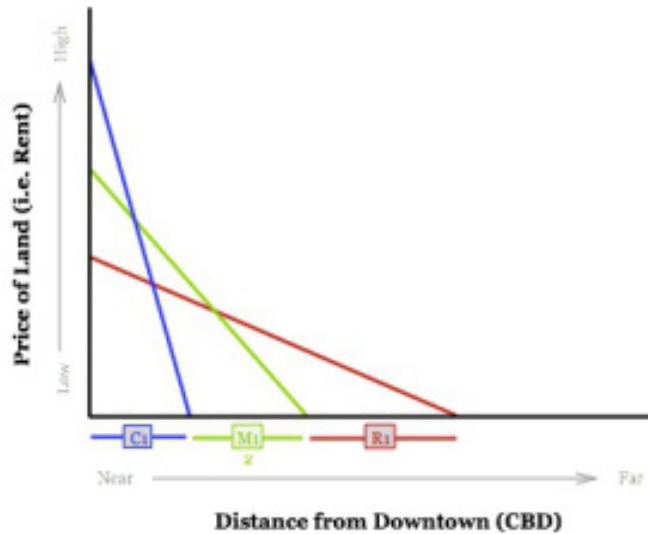
- Exclusão:
 - Na economia de mercado o bem enquanto mercadoria produzida possibilita acessos restritos e seletivos aos consumidores.
 - Isso implica que os indivíduos podem ser privados/excluídos do usufruto dos bens/mercadorias produzidos na sociedade.

Economia Urbana

- Renda da Terra
- Mercados de produção e consumo do espaço
- Teorias da Localização
- Teorias da alocação de recursos.
- Processos de Decisão (públicos e privados)
- Estruturação do espaço intra e interurbano
- Regimes de Acumulação
- Modos de Regulação

Economia Urbana

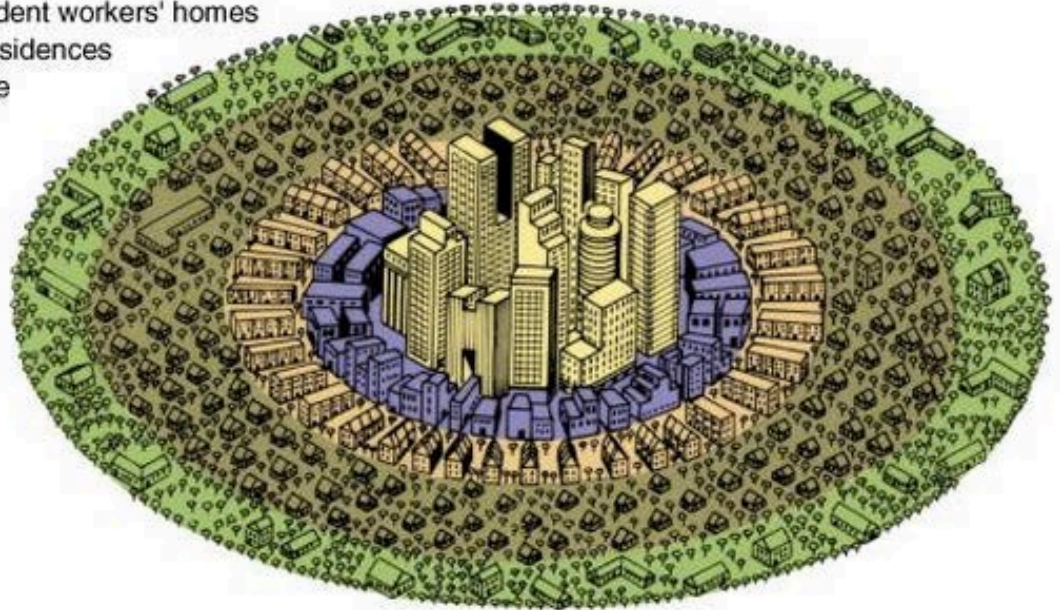
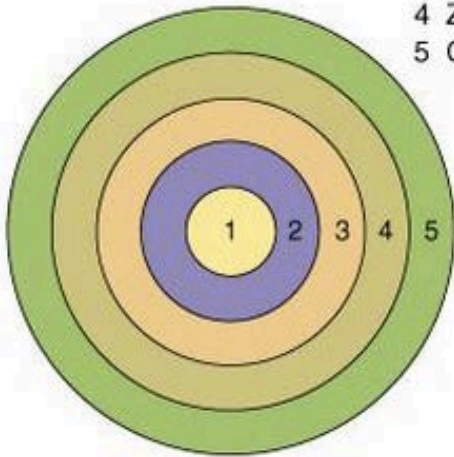
Renda da terra



Economia Urbana

Renda da terra

- 1 Central business district
- 2 Zone of transition
- 3 Zone of independent workers' homes
- 4 Zone of better residences
- 5 Commuter's zone



Parte II – Externalidades Urbanas

Imperfeições de mercado

Em certas situações o mercado não pressupõe alocação eficiente dos recursos.

- **Externalidades positivas e negativas**
- **Bens Públicos**
- **Mercados incompletos**

Nesses casos os preços não refletem escolhas racionais.

Falhas do mercado

Exemplos

- Externalidades

- efeitos de vizinhança
- poluição,
- Congestionamento
- Ruidos

Bens Públicos

- não comercializáveis:
 - Iluminação pública,
 - Segurança
 - saneamento
- comercializáveis:
 - Outorga onerosa

Externalidades

- Existe uma externalidade quando os atos de uma pessoa ou empresa afetam outras pessoas ou empresas de forma positiva ou negativa.
- As externalidades impedem que o mercado produza bens de forma eficiente.
- Os bens que possuem externalidades ou são produzidos de mais ou de menos.

Externalidades

- **Externalidades negativas:** poluição da água ou do ar, degradação do meio ambiente, tráfego..
- **Externalidades positivas:** educação, formação profissional, economias de aglomeração...
- **Eficiência:** A existência de externalidades impede o mercado de ser eficiente

Externalidades

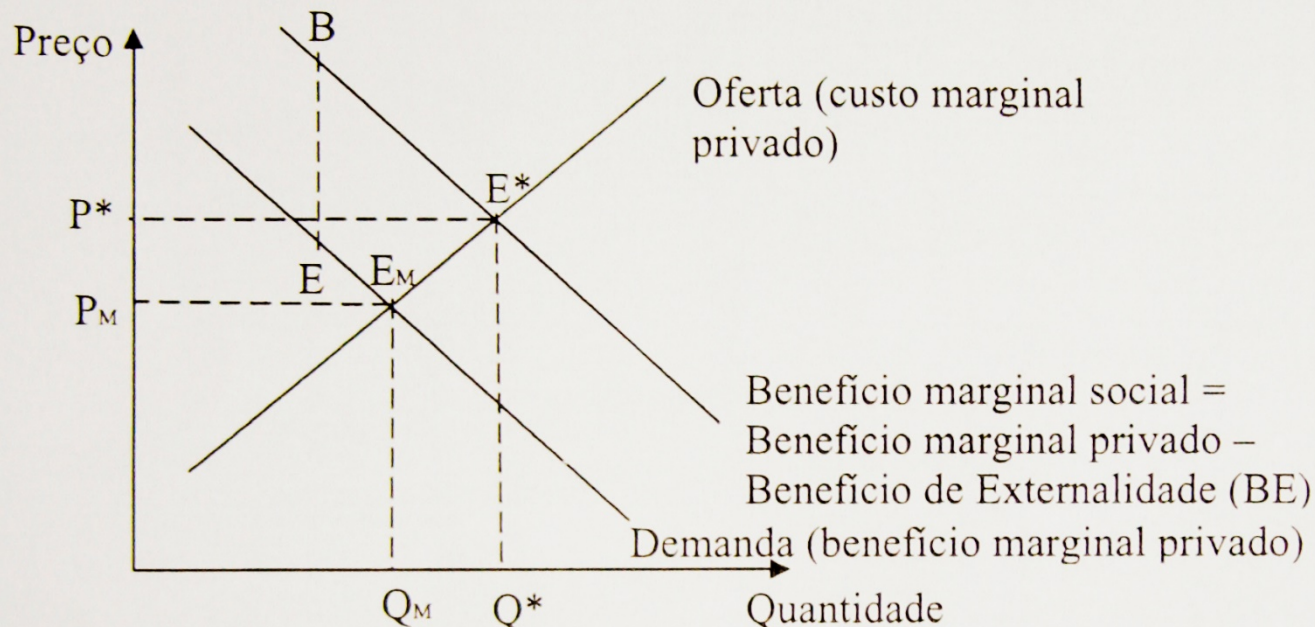
Custos e Benefícios (Privados Externos e Sociais)

| Custos e Benefícios | Externos A | Privados B | Sociais A+B |
|---------------------|--|---|---|
| Benefícios | Os agentes beneficiados pelas externalidades positivas não pagam pelas vantagens | Os ganhos são embolsados pelos agentes que os financiam | Soma dos benefícios privados e externos |
| Custos | Os agentes que sofrem as externalidades negativas não são compensados | Os custos são pagos pelos agentes que os produzem | Soma dos custos privados e externos |

Externalidades

- Nas externalidades positivas o equilíbrio de mercado é inferior àqueles socialmente ótimos

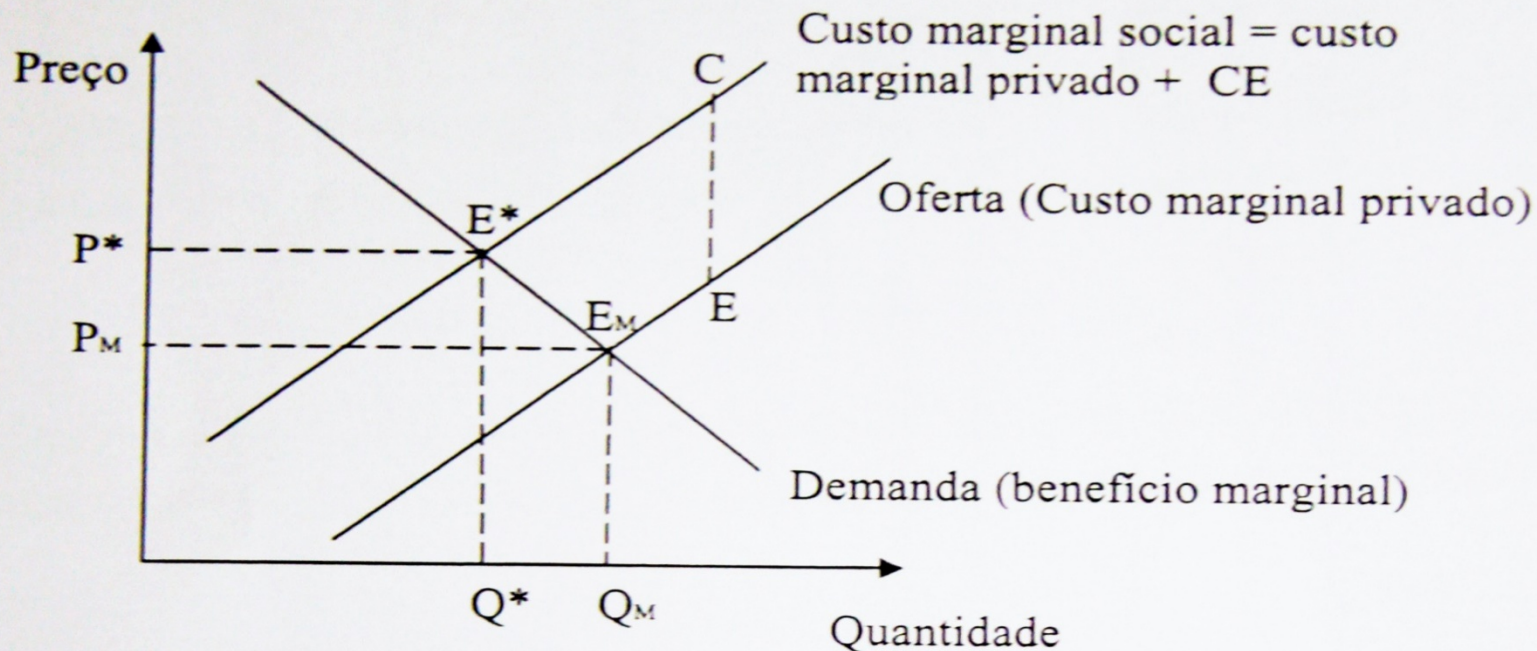
Gráfico 3: Externalidades Positivas (Benefícios Externos) em Mercados Competitivos



Externalidades

- Nas externalidades negativas o equilíbrio de mercado é superior que o socialmente desejável

Gráfico 2: Externalidades Negativas (Custos Externos) em Mercados Competitivos



Bens públicos

- O mercado não consegue produzir de forma eficiente bens públicos puros.
- Os bens públicos puros são bens cujo consumo é não é excludente ou rival.
 - Não excludente pq as pessoas não podem ser privadas do consumo
 - Não rival pq o custo marginal para provê-lo é zero
- São bens públicos puros, o bem defesa nacional, o bem iluminação pública,...

Bens públicos

- Bens públicos são um exemplo extremo de externalidade (negativa ou positiva).
- Bens públicos são de propriedade coletiva, são indivisíveis e não fungíveis : a rua, os rios, infraestrutura.

Bens Quase-públicos

- Bens quase-públicos são bens públicos comercializados como bens privados: energia elétrica.

Mercados incompletos

- Mercados incompletos são aqueles que não forneçam um bem ou serviço, porquanto o seu fornecimento importa em custos maiores do que aquilo que os consumidores estão dispostos ou são capazes de pagar.
- Ex: HIS, terra urbanizada,

Falhas de Mercado & preços

- Em presença de externalidades, de bens públicos e mercados incompletos, os preços de mercado não refletem, o problema da escolha em condições de escassez que permeia a questão econômica.
- Quando ocorrem as falhas de mercado o governo é chamado a interferir de forma a restaurar as condições de eficiência.

Falhas de Mercado e a Intervenção Pública

- Abre-se, assim, espaço para a intervenção do estado na economia para restaurar as condições de eficiência no sentido de Pareto
- Nesse contexto, uma questão é definir qual o papel do governo na produção e/ou provisão de bens e serviços públicos.

Parte III – Regulação do Estado

Papel do estado

- Intervir quando o mercado falha ou não opera eficientemente
- Intervir quando existem imperfeições no funcionamento do mercado (produção e consumo) requerendo a produção de bens públicos (infraestrutura urbana) ou provisão de bens não produzidos pelo mercado (HIS)

Política de Regulação Urbana

Disciplinamento Social

- Punição
- Incentivos
- Educação

Formas de Regulação

(níveis crescentes de interveção)

- Informação
- Normatização
- Regulamentação
- Ação direta

Política de Regulação Urbana

- Política Tributária
- Política Fiscal
- Política de Uso de Solo Urbano
- Política de Mobilidade/Acessibilidade
- Institucionalização de Direitos, Obrigações e Responsabilidades

Políticas Urbanísticas de Regulação

Uso de Solo, Habitação, Tributária

- IPTU progressivo
- Instrumentos de captura de mais valia: outorga onerosa, exações (contrapartidas)
- Direito de Preempção
- TDC/TPC
- ZEIS

O Estatuto da Cidade

- Objetivo instrumentalizar a intervenção pública, através:
 - identificação e prevenção (mitigação) dos impactos não desejados
 - captura da (ou de parte da) mais valia produzida por investimento social

A experiência internacional

- Impact fees (contrapartidas monetárias)
- Exactions (contrapartidas urbanísticas)
- Special districts (AIU, ZEIS, OUs,...)
- Public/private partnership (PPPs...)
- Community enterprises (empresas sociais)

Estatuto da Cidade

Instrumentos de Planejamento Municipal

- plano diretor;
- disciplina do parcelamento, do uso e ocupação do solo;
- zoneamento ambiental;
- plano plurianual;
- diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- gestão orçamentária participativa;
- planos, programas e projetos setoriais;
- planos de desenvolvimento econômico e social.

Estatuto da Cidade

Institutos Tributários e Financeiros

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

Estatuto da Cidade

Institutos Jurídicos e Políticos

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;

Estatuto da Cidade

Instrumentos Jurídico-urbanísticos

- concessão de direito real de uso;
- concessão de uso especial para fins de moradia;
- parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- usucapião especial de imóvel urbano;
- direito de superfície;
- direito de preempção;
- outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- outorga onerosa do parcelamento rural

Estatuto da Cidades

Instrumentos Jurídico-Urbanísticos

- transferência do direito de construir;
- operações urbanas consorciadas;
- regularização fundiária;
- assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- referendo popular e plebiscito
- estudo prévio de impacto ambiental (EIA).
- estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Instrumentos de Política Urbana

Habitação & Regularização Fundiária

- regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ZEIS

Instrumentos de Política Urbana

- Expansão e Desenvolvimento Urbano
 - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
 - implantação de equipamentos urbanos/comunitários;
 - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
 - criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
 - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Instrumentos de Política Urbana

- Transferência do direito de construir

Instrumento urbanístico fundamentado no plano diretor que possibilita ao proprietário de imóvel urbano, exercer em outro local o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente.

Instrumentos de Política Urbana

- Outorga onerosa do direito de construir

Instrumento que possibilita ao proprietário de imóvel urbano, exercer o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, em áreas fixadas pelo Plano Diretor, mediante contrapartida financeira .

Instrumentos de Política Urbana

- Operações urbanas consorciadas

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.