



XV Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído

Avanços no desempenho das construções – pesquisa, inovação e capacitação profissional

12, 13 E 14 DE NOVEMBRO DE 2014 | MACEIÓ | AL

O PLANO DIRETOR DE TERESINA E A GARANTIA DO DIREITO À TERRA URBANA E À MORADIA –ENTAC 2014 – MACEIÓ – AL

LOPES, Ada Kallyne Sousa (1); LIMA, Antônia Jesuíta de (2); SOUSA, Karine Cabral de (3)

(1) Universidade Federal do Piauí- UFPI, (86) 9961-1541, e-mail: ada.kallyne@hotmail.com (2) UFPI, e-mail: a.je.l@uol.com.br, (3) UFPI, e-mail: karynne.su@hotmail.com

RESUMO

O presente trabalho aborda a temática da Gestão urbana pós-Estatuto da Cidade e discute em que medida o Plano Diretor de Teresina/PI incorporou as diretrizes estabelecidas pelo EC para a garantia ao acesso à terra urbana e à moradia e quais as ações da prefeitura para a efetivação destes direitos. Para o desenvolvimento da pesquisa, foram analisadas legislações e documentos oficiais do município que tratam da questão fundiária e da moradia, além de entrevistas com representantes do poder público. A análise permitiu inferir que o PD de Teresina pouco incorporou as diretrizes do EC não se consolidando como instrumento de enfrentamento dos problemas urbanos. Tal análise pode contribuir com o debate sobre a questão fundiária e habitacional no espaço urbano e a formulação de políticas públicas e legislações urbanísticas que levem em consideração a garantia do direito à moradia digna da população de baixa renda.

Palavras-chave: Plano Diretor, Terra Urbana, Moradia.

ABSTRAT

This paper addresses the issue of urban management post- City Statute (EC) and discusses to what extent the Master Plan for Teresina/PI incorporated the guidelines established by the EC to guarantee access to urban land and housing and what actions were developed by management city for the realization of these rights . For the development of research, legislation and official documents of the municipality dealing with the land issue and housing were analyzed, and interviews with government representatives. The analysis allowed us to infer that the PD bit of Teresina incorporated the guidelines of the City Statute, not consolidating as a tool for addressing the urban problems. Such analysis aims to contribute to debate on land and housing problem in urban areas, but also for the formulation public policy and urban planning laws that take into account the guarantee of the right to decent housing to low-income population.

Keywords: Master Plan, Urban Land, Housing.

1 INTRODUÇÃO

A política urbana brasileira, nas últimas décadas, passou por um importante processo de transformação, incorporando em sua base legal novos instrumentos de enfrentamento dos problemas citadinos. Como apontado pela literatura especializada, princípios como gestão democrática, função social da cidade e da propriedade, democratização do acesso à terra urbana e à moradia e construção de cidades sustentáveis emergiram no debate político acerca das estratégias de gestão das urbes brasileiras.

Sem dúvida, o marco mais significativo deste novo modelo de planejamento urbano foi a implantação da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que instituiu o Estatuto da

Cidade - EC (BRASIL, 2001) e que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, trazendo diretrizes inovadoras que o tornaram uma referência mundial (FERNANDES, 2013). Assim, ancorado em discussões dos novos mecanismos de gestão das cidades, o presente artigo expõe resultados de uma pesquisa de iniciação científica desenvolvida no âmbito do projeto “Gestão urbana e planos diretores pós-Estatuto da Cidade: avaliação dos instrumentos urbanísticos em municípios piauienses”¹ e que discute a temática relativa ao PD de Teresina e o direito à moradia e a terra urbanizada.

O trabalho busca identificar o nível de incorporação das diretrizes do EC referentes à garantia do direito à terra urbanizada e à moradia, estando estruturado em duas partes, uma referente às reflexões teóricas de diferentes autores acerca da temática e outra que discute o escopo do PD e as ações do poder público municipal.

2 O ESTATUTO DA CIDADE E O NOVO PADRÃO DE POLÍTICA URBANA

A promulgação da Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, representou um ponto de inflexão na política urbana nacional, uma vez não apenas regulamentou os artigos 182 e 183 da Carta Constitucional, mas também inaugurou um novo padrão de gestão das cidades ao estabelecer diretrizes pautadas na necessidade de construção de urbes democráticas e sustentáveis. Assim, o EC buscou afirmar uma agenda urbana voltada para os interesses coletivos, por meio da adoção de um conjunto de instrumentos urbanísticos orientados para a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de apropriação do espaço urbano e de uma gestão democrática ancorada no princípio da participação social.

Para se fazer cumprir as diretrizes previstas pelo EC foi concebidos um conjunto de instrumentos urbanísticos inovadores do ponto de vista do planejamento urbano, como os planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação territorial, o planejamento das regiões metropolitanas, a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e a gestão orçamentária participativa e o Plano Diretor, entre outros. Consoante Grazia (2012), o Plano Diretor, que estava em desuso, foi recuperado e fortalecido por esta Lei, passando a ocupar o centro das discussões referentes ao planejamento urbano. Assim, o Plano Diretor não apenas ganha centralidade no novo padrão de política urbana, mas também se consagra como o instrumento-chave do desenvolvimento das potencialidades do espaço urbano.

Para Gondim (1995), o Plano Diretor constitui-se como um pacto social urbano na medida em que estabelece um acordo de longo prazo entre governo e população. Para a autora, “[...] a ideia de pacto tem muito mais a ver com a negociação bilateral ou multilateral do que com a luta entre interesses divergentes” (GONDIM, 1995, p.473), daí a necessidade de construção de canais para viabilizar a discussão sobre os planos Diretores conforme as diretrizes do EC.

O Plano Diretor volta então, a figurar como o principal instrumento da política urbana, passando a ser obrigatório não apenas para os municípios com mais de 20 mil habitantes, mas também para as regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; áreas de especial interesse turístico e áreas de influência de empreendimentos ou atividade com significativo impacto ambiental (BRASIL, 2001). Ainda de acordo com o EC todos os municípios que possuem tais obrigatoriedades deveriam elaborar seus planos diretores até 2006.

¹ Projeto financiado pelo CNPq e coordenado pela Prof^a Dr^a Antônia Jesuíta de Lima (UFPI).

Com o intuito de consolidar o novo modelo de gestão prescrito no EC, uma das providências tomadas pelo governo federal foi a criação, em 2003, do Ministério das Cidades, que iniciou uma campanha nacional de mobilização dos governos locais para a elaboração dos seus planos diretores. Segundo De Grazia (2012), este instrumento, em conjunto com as legislações municipais, tornou-se o responsável por garantir a aplicação dos demais, orientando-os para a construção de cidades mais justas e democráticas.

Além da garantia do direito à terra urbana e à moradia, o EC apresenta um conjunto inovador de instrumentos urbanísticos que visam promover a democratização do acesso ao solo urbano. Assim, instrumentos como as operações urbanas consorciadas, o direito de preempção, o direito de superfície, a usucapião, a usucapião coletivo, a concessão de direito real de uso, a concessão especial para fins de moradia, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, o Estudo de Impacto de Vizinhança e as Zonas Especiais de Interesse Social buscam assegurar o direito à cidade aos segmentos populacionais historicamente excluídos.

Entretanto, garantir terra urbana bem localizada para a população de baixa renda não é uma tarefa fácil, pois, para que isso se concretize, é necessário enfrentar os interesses de uma pequena, mas poderosa, parcela da sociedade que comanda o capital imobiliário. Maricato (*apud* Sarack e Mendes, 2013) afirma que a estratégia do capital imobiliário e da burguesia brasileira foi a de transferir da esfera federal para a local a obrigação de gerenciar a política urbana, passando a ser de competência municipal, via planos diretores, a promoção da função social da propriedade e o desenvolvimento urbano. A autora chama a atenção para o fato de que é na esfera local que o setor imobiliário possui mais poder.

Apesar destas limitações, é clara a intenção do EC de inovar e democratizar a gestão das urbes brasileiras, introduzindo um novo padrão de política urbana, a ser adotado pelos municípios. Conforme Ribeiro (2012), o EC trabalha com dois modelos de política urbana, o redistributivo (que busca apreender parte da renda real gerada com a expansão urbana para fins de financiamento das ações do poder público na equalização das condições de vida nas cidades) e o outro distributivo (que envolve a oferta de serviços urbanos e habitacionais, como regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários).

Não obstante os avanços trazidos pelo EC, há um consenso de que, mesmo depois de treze anos de implantação, ainda é recorrente nas urbes brasileiras a falta de condições mínimas de vida digna para a população de baixa renda, ficando em evidência que, apesar da propagação de um discurso redistributivo e transformador, a realidade urbana da maioria dos municípios continua imersa numa simbiose de exclusão e miséria.

3 O DIREITO À TERRA URBANA E À MORADIA NO PLANO DIRETOR DE TERESINA

Nesse contexto de mudanças na política urbana no âmbito nacional, o município de Teresina, capital do Piauí, instituiu, por meio da Lei nº 3.151 de 23 de dezembro de 2002, o seu PD, denominado Plano de Desenvolvimento Sustentável – Agenda Teresina 2015 (TERESINA, 2002). Conforme Lima (2012), em decorrência da necessidade de ajustar o PD às exigências do EC foi reinstituído o PD de Teresina, por meio da Lei nº 3.558, de 20 de outubro de 2006, em cujo texto é perceptível a adesão aos preceitos ali estabelecidos.

Porém, o documento seguiu o mesmo padrão de inúmeros municípios brasileiros, que apesar de incorporarem o discurso de democratização da terra urbana, não

correlacionaram suas metas com os principais instrumentos urbanísticos correspondentes, como ressalta o Relatório de Avaliação e Capacitação para Implementação dos PDs Participativos, elaborado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional- IPPUR (2011), em parceria com o Ministério das Cidades. Constata-se ainda que

[...] tal incorporação dos instrumentos deu-se de diferentes formas. Muitos Planos apenas transcrevem trechos do Estatuto, outros incorporam os instrumentos sem avaliar sua pertinência em relação ao território e à capacidade de gestão do município, outros, ainda, incorporam alguns fragmentos de conceitos e ideias do Estatuto de modo desarticulado com o próprio plano urbanístico. (IPPUR, 2011, p.33)

O PD de Teresinase inscreve no grupo de planos que não estabeleceram em suas diretrizes, instrumentos jurídicos normativos, deixando para as legislações específicas fazê-lo. Assim, a Câmara Municipal aprovou, por meio dessas legislações alguns dos importantes institutos jurídicos e políticos previstos no Estatuto da Cidade, tais como Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pela Lei nº 3.565, de 20 de outubro de 2006, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e Operações Urbanas Consorciadas, pela Lei nº 3.562, de 20 de outubro de 2006, e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS),pela Lei nº 3.560, de 20 de outubro de 2006, Concessão de Direito Real de Uso de Imóvel, pela Lei 3.251 de 2003, e o Direito de Preempção, pela Lei nº 3.564 de 20 de outubro de 2006.

Dessa forma, apesar de o PD não ter fixado a utilização dos instrumentos urbanísticos, estabeleceu diretrizes que interferem na dinâmica de uso e ocupação do solo urbano e que contribui para a oferta de moradias e acesso à terra urbanizada ao propor a ampliação do estoque do banco de terras municipais e a delimitação de áreas adequadas para a produção de habitação de interesse social, especialmente em vazios urbanos. Mas o PD não definiu se as áreas vazias, alvo de implantação de programas habitacionais, serão áreas providas de infraestrutura e bem localizadas (TERESINA, 2006).

Ainda na democratização do acesso à terra urbana e à moradia oPDestabeleceu a ampliação e continuidade dos programas habitacionais à época vigentes (Minha Casa Minha Vida, Lotes Urbanizados, Casa Melhor e Vila-Bairro)e previu a regularização de todas as ocupações e loteamentos clandestinos, a promoção de uma melhor integração entre as instituições gestoras dos programas habitacionais, o financiamento da venda de lotes urbanizados para as famílias de baixa renda e o fornecimento de cestas de material de construção (TERESINA, 2006).No art. 6º, que dispõe sobre os objetivos sociais, o PD afirma o acesso pela população de baixa renda, aos programas habitacionais, a redução da situação de irregularidade de loteamentos clandestinos, a criação de um banco de terras e a ampliação dos programas habitacionais vigentes (TERESINA, 2006).

No art. 18º, relativo às diretrizes sobre habitação, o PD define a regularização de todas as ocupações e loteamentos clandestinos, a promoção de uma melhor integração entre as instituições gestoras dos programas habitacionais, financiamento na venda de lotes urbanizados para as famílias de baixa renda, e para a construção de habitações padronizadas em regime de mutirão e autoconstruçãoalém da oferta de materiais de construção (TERESINA, 2006).

Conforme o EC, uma das estratégias de ampliação do acesso à terra urbana e a moradia é a instituição de ZEIS uma vez que estas buscam interferir diretamente nas formas de uso e apropriação do espaço urbano. Entretanto,o PD de Teresina, seguindo a mesma tendência da maioria dos municípios brasileiros,também não demarcou áreas destinadas a ZEIS.

Apesar de estabelecer diretrizes para a promoção do acesso à terra urbana e à moradia, como o desestímulo de vazios urbanos de caráter especulativo, a delimitação de áreas adequadas à provisão de habitação de interesse social, a regularização de áreas ocupadas e loteamentos clandestinos, a destinação de glebas urbanizadas e/ou urbanizáveis para o assentamento de famílias residentes em áreas impróprias e a construção de um banco de terras municipais (TERESINA, 2006), o PD, por não relacioná-las aos principais instrumentos urbanísticos de democratização do solo e de justa distribuição das riquezas provenientes da apropriação do espaço urbano e por não subordinar os orçamentos públicos aos seus propósitos, incorre no risco de tornar-se, nas palavras de Maricato (2005) um “plano sem obras” devido a falta de recursos orçamentários para implementar suas diretrizes. Dessa forma, Teresina mesmo com uma legislação urbana que visa democratizar o acesso a terra e à moradia pela população de baixa renda, ainda apresenta um retrato sócioespacial de reprodução da exclusão social e territorial, uma vez que, depois de quase doze anos de implantação de seu PD, registra um elevado déficit habitacional, assim como um acentuado índice de Gini que se mantém no mesmo patamar, com pequenas variações, desde a década de 1980.

3.1 A problemática da questão fundiária e da moradia em Teresina

A grande quantidade de assentamentos precários é desde o final da década de 1970, um dos grandes problemas urbanos enfrentados por Teresina. As tentativas iniciais de enfrentamento da situação ocorreram, conforme Lima (2010), no primeiro governo do prefeito Wall Ferraz (1975-1978), que sancionou a Lei nº 1.483/75, que dispõe sobre loteamento e desmembramento e normatizou o aforamento de terrenos do patrimônio municipal, mas, como sublinha a autora, era uma medida inserida num contexto nacional de adoção, pelos gestores municipais, de uma política de desfavelamento. Lima (2010a) explicita que essa medida mostrou-se ineficiente para solucionar o problema da moradia precária em Teresina, ocorrendo, na verdade, um efeito inverso ao proposto, com uma aceleração da expansão dos assentamentos precários em todas as regiões, os quais, mais que uma forma de acesso à terra, resultaram de uma retração do financiamento federal para construção de unidades habitacionais. Com a extinção do BNH, em 1986, a produção de moradias ficou a cargo do setor privado e refém da lógica do capital imobiliário, que construía condomínios residenciais para os segmentos mais abastados da sociedade teresinense.

Ainda conforme Lima (2010a), devido à ausência do governo federal, muitos governos municipais se destacaram pela elaboração de projetos de regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários. Entretanto, Teresina se restringiu a ações pontuais, como entrega de cestas de materiais de construção, desapropriações e remoção de famílias de áreas consideradas inapropriadas.

Apesar da tentativa de melhorar as condições de vida nesses lugares através de programas como o Vila-Bairro, que buscava dotá-los de infraestrutura e serviços urbanos, o Habitar Legal, que objetiva regularizar a situação fundiária dos assentamentos para integrá-los à cidade legal e o Lagoas do Norte, que intentava recuperar áreas da zona Norte a fim de dinamizar o desenvolvimento, ainda é elevado o número de assentamentos precários no município. De acordo com dados da Prefeitura de Teresina, em 2012 o número de assentamentos precários no município era de 251 (TERESINA, 2012), revelando a ausência de ações mais efetivas do governo local para garantir a democratização do direito à cidade e de uma política de regularização fundiária, pois o único documento de legitimação fundiária são os Títulos de Cessão de Uso e de Posse. Aliás, uma análise dos relatórios de atividade da prefeitura de Teresina entre os anos de 1993 a 2012 permite inferir que a prática de entrega de Títulos de

Cessão de Posse e Uso como instrumento de reconhecimento, pelo poder público, da posse da terra, já vem sendo adotada há mais de duas décadas como mostra a tabela 1.

Tabela 1- Títulos de Cessão de Posse e Uso expedidos pelo município de Teresina-PI. Período 1993-2012.

Ano	Títulos de Cessão de Posse e Uso	
	Nº	%
1993	1.125	5,63
1994	2.302	11,53
1995	708	3,55
1996	1.997	10,00
1997	538	2,69
1998	1.721	8,62
1999	2.686	13,45
2000	1.684	8,43
2001	709	3,55
2002	1.157	5,79
2003	904	4,53
Subtotal	15.531	77,78
2004	1.151	5,76
2005	529	2,65
2006	391	1,96
2007	989	4,95
2008	77	0,39
2009	318	1,59
2010	342	1,71
2011	605	3,03
2012	34	0,17
Subtotal	4.436	22,22
Total	19.967	100,00

Fonte: Relatórios de Atividades, 1993-2012. Prefeitura Municipal de Teresina.

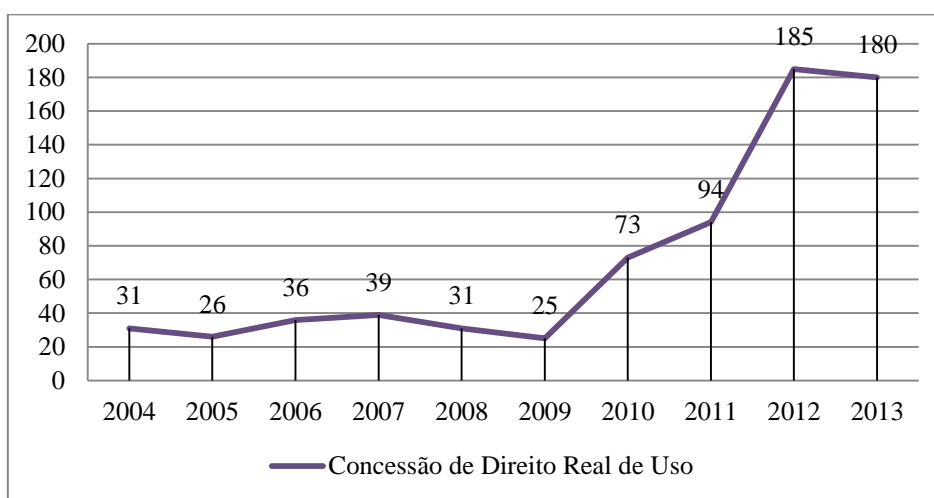
Pode-se perceber que a iniciativa de entrega de Títulos de Cessão de Posse e Uso de imóvel pela Prefeitura mostrou-se insuficiente para combater o grave e histórico problema fundiário que aflige inúmeras famílias, como revelado por um representante da sociedade civil presente na 5ª Conferência Municipal da Cidade, realizada em 27 e 28 de maio de 2013. Disse ele que

uma coisa que eu queria tirar dúvida aqui com o procurador, que é o seguinte, procurador: segundo consta na regulação brasileira que o proprietário com o terreno desocupado no prazo de 5 anos consecutivos sem nenhuma ação movida contra ele, ele pode usufruir dessa terra baseado na legislação do usucapião. A prefeitura tem uma comunidade chamada Alto da Ressureição e Frei Damião, que já tem 16 anos de uso. [...], e eu vou lhe dizer o seguinte: a Vila Irmã Dulce tem quantos anos? 15. A Vila da Paz aqui tem quantos anos? 27. Eu vou lhe dizer bem aqui uma coisa, o Parque Jurema tem uma invasão

chamada Vila Verde, que tem 30 anos e nunca foi regularizada, no Dirceu tem invasão que tem 34 anos e que não foi regularizada ainda.

Apenas em 2003, Teresina aprovou a Lei Complementar nº 3.251, que dispõe sobre a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), que possui como requisitos básicos que o tamanho do terreno não ultrapasse o perímetro de 360m², o morador resida no terreno nele há mais de cinco anos e com a finalidade exclusivamente de moradia (TERESINA, 2003). Em um levantamento realizado junto à Procuradoria Geral do Município, constatou-se que as concessões, em sua maioria, tiveram iniciativa particular, sendo apenas em 2012, através do Programa Habitar Legal, o registro da primeira ação de entrega de processos coletivos, num total de 185 concessões. No gráfico 1, pode-se observar, a partir de 2010, um significativo avanço na expedição de CDRU, que desde 2004 caminhava a passos lentos.

Gráfico 1- Concessão de Direito Real de Uso expedida em Teresina-PI. Período:2004 e 2013.



Fonte: TERESINA. Concessão de Direito Real de Uso, 2004-2013.

Comparando-se os números de Títulos de Cessão de Uso e Posse expedidos com os das Concessões de Direito Real de Uso, verifica-se que estas aparecem em menor quantidade, o que leva à dedução de que, não obstante o demorado procedimento jurídico para a sua concretização, o poder público local ainda não encarou com a devida atenção e celeridade a questão fundiária no município. Outra iniciativa do município para atender os conflitos em torno da terra urbana são as desapropriações de interesse social, realizadas por meio de decretos-lei que, em geral, visam à implantação de equipamentos urbanos, assentamentos de famílias de baixa renda e outras razões.

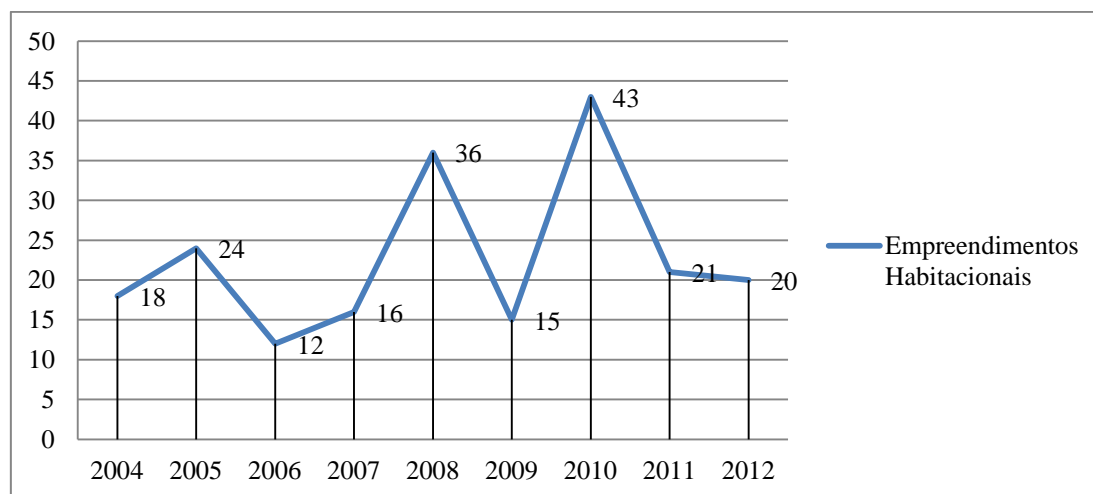
Tabela 10- Finalidade das desapropriações realizadas pelo município de Teresina. Período 2002 e 2012.

Finalidade	Quantidade	
	Nº	%
Abertura de vias e implantação de equipamentos urbanos	84	34,6
Assentamento de famílias carentes	112	46,1
Assentamento de famílias carentes e equipamentos urbanos	34	13,9
Para fins de regularização fundiária	08	3,3
Não identificado	05	2,1

Fonte: Decretos-lei do município de Teresina

É necessário, pois, que os governos locais compreendam a necessidade de implementar instrumentos de democratização do acesso à terra urbanizada, para que a política habitacional promova uma melhoria nas condições de vida da população e haja uma relação entre esses instrumentos e essa política, para que esta não reproduza o histórico “padrão periférico e precário de localização das moradias” (ROLNIK; NAKANO, 2009. p.4). Aliás, num levantamento dos empreendimentos habitacionais construídos em Teresina, dentre os anos de 2004 e 2012, identificamos que, dos 205 empreendimentos, 144 tinham como beneficiários famílias com renda de 0 a 3 SM. Entretanto, apesar dessa faixa prevalecer no total de unidades habitacionais construídas, o padrão não permanece quando a análise se centra no volume orçamentário gasto na construção dos empreendimentos.

Gráfico 2- Empreendimentos habitacionais executados em Teresina-PI. Período: 2004-2012.



Fonte: Brasil. Caixa Econômica Federal (2012).

Verificou-se que o volume destinado para a construção de 33.148 unidades habitacionais na faixa de renda de 0 a 3SM foi de R\$1.156.288.336,42, enquanto para as na faixa de 3 a 6SM foi gasto um total de R\$ 249.780.165,20 em 3.395,00 unidades e na de 6 a 10SM foram gastos R\$ 254.138.709,00 em 1.467,00 unidades habitacionais. Estes dados revelam a reprodução de um baixo padrão na construção de habitações populares para a população de baixa renda, além de evidenciar o não enfrentamento do déficit habitacional em Teresina, que segundo a Fundação João Pinheiro alcançou, em 2010, um total de 32.243 em termos absolutos.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da análise realizada, constata-se que o PD de Teresina incorporou de forma muito genérica as diretrizes do EC e apresenta baixo poder de auto-aplicabilidade. Apesar de o município ter avançado em termos de legislação, na prática, esta não tem sido efetiva; prova disto é a grande quantidade de assentamentos precários existentes na cidade, a lentidão dos processos de regularização fundiária pelo município, a presença de grandes vazios urbanos, a localização dos empreendimentos habitacionais, em geral, nas franjas da cidade com precários equipamentos e serviços urbanos, sem mencionar o pequeno número de ZEIS implantadas.

Assim, a pesquisa revelou que o PD de Teresina não tem repercutido de forma significativa na gestão urbana municipal, uma vez que mesmo depois de sete anos de sua implantação o quadro de exclusão e segregação que atinge o município, desde a década de 1970, passa por um processo de complexificação e aprofundamento.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001** Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/publicacoes/estatuto>> Acesso: 15 Julho. 2013.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal

_____. **Planilhas da Caixa econômica federal**. 2012

5º CONFERENCIA DAS CIDADES. **Quem muda a cidade somos nós: reforma urbana já!** . 2013, Teresina: Auditório da Federação das indústrias do Estado do Piauí (FIEP).

FERNANDES, Edésio. Estatuto da Cidade, mais de 10 anos depois: razão de descrença, ou razão de otimismo?. **Revista UFMG**. Belo Horizonte, v.20, n.1, 2013, p.212-233.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2010**. Instalador do Déficit Habitacional Referência 2010. Belo Horizonte, 2013. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/produtos-e-servicos1/2742-deficit-habitacional-no-brasil-3>> Acesso: 2 jan. 2014.

GONDIM, Linda. O Plano Diretor como instrumento de um pacto social urbano: quem põe o guizo no gato? . **Ensaio FEE**, Porto Alegre, 1995.

GRAZIA, Grazia de. Reforma Urbana e o Estatuto da Cidade. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz.; CARDOSO, Adauto Lucio.(Org.). **Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do estatuto da cidade**. Rio de Janeiro: Revan, 2012.

LIMA, Antônia Jesuíta de. **Favela Cohebe**: uma história de luta por habitação popular. 2º ed. Teresina: EDUFPI; Recife: Bagaço, 2010.

_____. **Gestão urbana e políticas de habitação popular**: análise de uma experiência de urbanização de favelas. São Paulo: Annablume, 2010a.

MARICATO, Ermínia. **A nova política nacional de habitação**. São Paulo, 2005. Disponível em:

<http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_novapoliticaHab.pdf> Acesso em: 15 de jan 2014.

MENDES, Rodrigo; SARACK, Caio. O caso do IPTU em São Paulo e a formação de opinião pública, **Carta Maior**, 05 de nov 2011. Disponível em:<<http://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Cidades/IPTU-e-importante-instrumento-de-justica-urbana-/38/29454>> Acesso em: 14 de fev 2014.

RIEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. O Estatuto da Cidade e a questão urbana brasileira. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz.; CARDOSO, Adauto Lucio.(Org.). **Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do estatuto da cidade**. Rio de Janeiro: Revan, 2003. p. 11-26.

ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazuo. **As armadilhas do pacote habitacional**,2005. Disponível em:<<http://www.diplomatique.org.br/artigo.php?id=461>> Acesso em: 15 de jan 2014.

TERESINA. **Lei nº 3.151 de 23 de dezembro de 2002**. Institui o Plano de Desenvolvimento Sustentável – Teresina Agenda 2015 - como Plano Diretor de Teresina.

_____. **Lei nº 3.558 de 20 de Outubro de 2006**. Reconstitui o Plano Diretor de Teresina, denominado Plano de Desenvolvimento Sustentável Teresina Agenda 2015, e da outras providências.

_____. **Lei nº 3.564 de 20 de Outubro de 2006.** Dispõe sobre o direito de preempção e dá outras providências.

_____. **Lei nº 3.565 de 20 de Outubro de 2006.** Dispõe sobre o Estudo prévio do Impacto de vizinhança- EPIV e dá outras providências.

_____. **Lei nº 3.560 de 20 de Outubro de 2006.** Define as diretrizes para o uso do solo urbano do município e dá outras providências.

_____. Procuradoria de Regularização Fundiária de Teresina. **Decretos-Lei: 2004-2012.**

_____. **Lei nº 3.251 de 24 de Dezembro de 2003.** Dispõe sobre a Concessão de Direito Real de Uso de imóveis pertencentes ao município de Teresina e dá outras providências.

_____. **Lei nº 1.483 de 18 de junho de 1975.** Dispõe sobre loteamento e desmembramento e dá outras providências.

_____. **Termos de Concessão de Direito Real de Uso 2004-2013.** Procuradoria Geral do município.

_____. **Relatórios de atividades.** Período: 1993-2012. Prefeitura Municipal de Teresina.

_____. **Decretos que dispõem sobre desapropriação de interesse social.** Procuradoria Geral do Município.

_____. **Plano local de habitação de interesse social.** 2012