

## OCUPAÇÃO CONSCIENTE E SUSTENTÁVEL DOS ESPAÇOS URBANOS: A LUTA PELO PARQUE AUGUSTA COMO EXEMPLO DE RESISTÊNCIA À ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E A CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO À CIDADE

*Conscious and sustainable occupation of urban Spaces: the struggle for Parque Augusta as an example of resistance to real estate speculation and the realization of the right to the city*

**Amanda Taha Junqueira**<sup>1</sup>

Universidade Presbiteriana Mackenzie

**Luiz Guilherme Luz Cardoso**<sup>2</sup>

Universidade Presbiteriana Mackenzie

DOI: <https://doi.org//10.62140/AJLC442024>

**Sumário:** 1. A Cidade Sustentável: Direito ao uso dos Espaços Públicos; 2. Parque Augusta e Parque do Rio Bixiga: exemplos de resistência à especulação imobiliária e concretização do direito à cidade; 3. A expulsão da natureza da cidade e a transformação da terra em propriedade; Considerações Finais.

**Resumo:** A interação entre o ser humano e o ambiente natural enfrentou várias mudanças ao longo dos tempos. No momento presente, testemunhamos o fenômeno das grandes concentrações urbanas e a mercantilização da natureza e do trabalho humano, expondo um modelo de sociedade contemporânea onde a valorização do lucro se sobressai a preservação do meio ambiente. Este estudo visa repensar a ocupação do espaço, valendo-se do exemplo do Parque Augusta na cidade de São Paulo, uma referência na luta contra a financeirização do espaço e pioneiro no uso do instituto da Transferência do Direito de Construir. O estudo investiga as políticas de planejamento urbano, guiada pelos princípios da equidade, alteridade e sustentabilidade, com ênfase nos regulamentos e políticas de gestão espacial. Para persecução dos objetivos propostos, utilizou-se o método hipotético-dedutivo, selecionado por sua aplicabilidade à pesquisa em questão. Em suma, torna-se necessário redefinir o papel das cidades não apenas como locais de convergência de culturas comunitárias, mas também como objetos de planejamento urbano e ocupação do solo, indispensáveis para promover a resiliência urbana.

**Palavras-chave:** Direito à cidade; Especulação imobiliária; Sustentabilidade; Função Social da Propriedade; Parque Augusta.

**Abstract:** The interaction between humans and the natural environment has undergone numerous changes over time. In the present moment, we witness the phenomenon of large urban concentrations and the commodification of nature and human labor, exposing a contemporary societal model where the valorization of profit surpasses environmental

---

<sup>1</sup> Mestranda em Direito Político e Econômico pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Graduada em Direito pela Faculdade de Direito de Franca. Advogada. [amandatjunqueira@hotmail.com](mailto:amandatjunqueira@hotmail.com)

<sup>2</sup> Mestre em Direito Agrário pela Universidade Federal de Goiás. Doutorando em Direito Político e Econômico pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. [guilhermeramalhense@gmail.com](mailto:guilhermeramalhense@gmail.com)

preservation. This study aims to rethink the occupation of space, using the example of Parque Augusta in São Paulo, a reference in the fight against the financialization of space and a pioneer in the use of the Transfer of Development Rights (TDR) instrument. The study investigates urban planning policies, guided by the principles of equity, otherness, and sustainability, with an emphasis on regulations and spatial management policies. To achieve the proposed objectives, the hypothetical-deductive method was used, selected for its applicability to the research in question. In summary, it is necessary to redefine the role of cities not only as places of convergence of community cultures but also as objects of urban planning and land occupation, indispensable for promoting urban resilience.

**Keywords:** Right to the city; Real estate speculation; Sustainability; Social Function of Property; Parque Augusta.

## Introdução

No século atual, testemunhamos o fenômeno das grandes concentrações urbanas. De acordo com dados da Organização das Nações Unidas (ONU), em 1950, aproximadamente 30% da população global residia em áreas urbanas. No entanto, em 2018, essa proporção aumentou para 55%. As projeções indicam que até 2050, cerca de 68% da população mundial viverá em centros urbanos<sup>3</sup>. Além disso, as estatísticas sugerem que até 2030, o mundo contará com pelo menos 43 megalópoles, definidas como áreas metropolitanas com mais de 10 milhões de habitantes<sup>4</sup>.

Neste cenário, a importância de garantir o direito à cidade como um direito fundamental emerge, sendo necessário promover um ambiente urbano sustentável no cotidiano. Este direito não se limita apenas às interações dos cidadãos com um meio ambiente ecologicamente equilibrado, mas também aborda a resolução de questões culturais, sociais e a inclusão das camadas mais vulneráveis da sociedade. Assim, é evidente que o direito à cidade é crucial para as populações urbanas, servindo como base para toda a política urbana<sup>5</sup>.

Junto ao crescimento desenfreado das cidades e da urgência em garantir o direito à cidade, é notório que as áreas urbanas contemporâneas estão cada vez mais permeadas por uma mentalidade orientada pelo lucro. Deste modo, observa-se a predominância da financeirização do espaço, aliada aos interesses econômicos das elites, o que suplanta a

---

<sup>3</sup> Organização das nações unidas. **68% of the world population projected to live in urban areas by 2050, says UN. Nova York.** EUA. Disponível em: <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2018-PressRelease.pdf>. Acesso em 22 de abril de 2024.

<sup>4</sup> organização das nações unidas. **World Urbanization Prospects: The 2018 Revision.** Nova York, EUA. Disponível em: <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2018-KeyFacts.pdf>. Acesso em 21 de abril de 2022.

<sup>5</sup> Carvalho Filho, José dos Santos. **Comentários ao estatuto da cidade.** 3ª. ed. rev. ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

garantia de acesso equitativo aos recursos urbanos, resultando em negligência quanto à qualidade de vida e à preservação do meio ambiente.

Para abordar essas questões, este estudo irá explorar brevemente o caso do Parque Augusta, localizado na região central da cidade de São Paulo, Brasil. Embora não seja o foco principal da pesquisa, esse caso exemplifica as disputas entre comunidades locais e empresas imobiliárias, ressaltando a resistência à privatização do espaço público e a importância da participação ativa na reestruturação urbana.

O presente estudo se debruça em responder a seguinte questão: Quais os impactos da desorganização e da hegemonia do capitalismo industrial na estruturação urbana, considerando a necessidade urgente de examinar esse cenário sob a ótica da concretização do direito à cidade?

Para responder ao questionamento, o presente trabalho se utilizará do método hipotético-dedutivo, selecionado por sua aplicabilidade à pesquisa em questão. Em consonância com as ideias de Popper, este método visa encontrar soluções através de conjecturas, teorias e hipóteses, visando a eliminação de erros. A essência deste método reside na busca por refutar a falsidade da suposição hipotética apresentada na pesquisa, com o propósito de aproximar-se da realidade contextual do estudo<sup>6</sup>.

O método proposto por Popper compreende quatro etapas: a primeira consiste na formulação de expectativas ou conhecimentos prévios; em seguida, surgem conflitos com teorias existentes e as expectativas postuladas; então, são elaboradas proposições de soluções baseadas em conjecturas, ou seja, deduções de consequências que se traduzem em proposições observáveis e verificáveis; por fim, ocorre a etapa de teste de falseamento, através da tentativa de refutar por meio de observação e experimentação<sup>7</sup>.

Neste estudo, a fase inicial consiste em uma análise da literatura que trata da concretização do direito à cidade e sua relação com as especulações imobiliárias. Na segunda fase, os conceitos levantados na literatura serão confrontados com a realidade jurídica, com foco nas leis federais e do Estado, bem como da cidade de São Paulo sobre planejamento, regulação e gestão do espaço urbano. Esta análise será guiada pelos princípios da equidade, alteridade e sustentabilidade, com ênfase nos regulamentos e políticas de gestão espacial.

---

<sup>6</sup> Henriques, Antônio; Medeiros, João Bosco. **Metodologia científica na pesquisa jurídica**. 9. ed.. São Paulo: Atlas, 2017.

<sup>7</sup> Henriques, Antônio; Medeiros, João Bosco. **Metodologia científica na pesquisa jurídica**. 9. ed.. São Paulo: Atlas, 2017.

Na terceira fase, serão apresentadas proposições e conjecturas sobre o uso do solo e a preservação do meio ambiente urbano, considerando suas diferentes modalidades de utilização e os desafios envolvidos, especialmente no que diz respeito à especulação imobiliária e seu impacto na preservação ambiental urbana.

Por fim, a hipótese subjacente de que a desorganização e a hegemonia do capitalismo industrial afetam a realização do direito à cidade em sua amplitude transversal será testada à luz do caso específico da especulação imobiliária em torno do Parque Augusta, sem desconsiderar outros desafios, legados e importância, como o caso do Parque do Rio Bixiga, também localizado da cidade de São Paulo, Brasil, no bairro do Bexiga.

Em suma, este estudo oferecerá uma análise aprofundada sobre os desafios e possibilidades de desenvolvimento de cidades mais inclusivas, sustentáveis e socialmente justas. Ao abordar a relação entre o direito à cidade, as especulações imobiliárias e a gestão do espaço urbano, busca-se contribuir para um entendimento mais amplo das dinâmicas urbanas contemporâneas e, assim, identificar caminhos para promover uma transformação positiva em nossos centros urbanos.

## **1. A cidade sustentável: Direito ao uso dos espaços públicos**

Originalmente forjada pelo filósofo francês Henri Lefebvre em 1968, a expressão “direito à cidade” ressignificou e pautou a mobilização da sociedade por um direito a uma cidade justa e equitativa. O conceito surgiu como uma vertente teórica, mas com uma perspectiva prática reivindicativa. Nas ideias de Lefebvre, o conceito se demonstrava em um horizonte de transformação radical, onde em um mundo que se tornaria completamente urbanizado, o direito a cidade era tido como um direito de transformar as cidades para atenderem as necessidades da sociedade.

Ao chegar no Brasil durante o período ditatorial, as ideias se incorporam aos movimentos de reforma urbana e discussão da importância das cidades. A junção das ideias do filósofo com as questões discutidas por Castells fazem emergir uma análise da cidade como um espaço de reprodução, onde todos devem gozar do direito de acesso ao transporte, moradia e outra série de direitos, como a participação nas decisões da cidade.

Para David Harvey, “muito mais do que um direito de acesso individual ou grupal aos recursos que a cidade incorpora: é um direito de mudar e reinventar a cidade mais de

acordo com nossos mais profundos desejos”<sup>8</sup>. Afirma Harvey, pois, que esse direito surge de demandas reais, de experiências cotidianas, sendo a cidade um direito transindividual que engloba as presentes e futuras gerações. Neste sentido, tem-se que a mudança urbana não constitui apenas uma matéria física, mas outros aspectos à exemplo dos sociais, culturais e identitários do povo, que compõe o tecido social.

A partir das premissas teóricas, muito se questiona como o direito à cidade de um conceito se traduziu em instrumentos jurídicos, e a resposta para essa indagação se encontra no Estatuto da Cidade - Lei nº 10.527/2001 – que elenca como um dos componentes da política urbana o direito a cidades sustentáveis:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das **funções sociais da cidade e da propriedade urbana**, mediante as seguintes diretrizes gerais: I – garantia do **direito a cidades sustentáveis**, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as **presentes e futuras gerações**<sup>9</sup>.

Um aspecto importante do direito à cidade é o seu reconhecimento como um direito humano essencial, apesar de constantemente negligenciado em prol dos lucros. Passando a um aspecto prático, o direito à cidade se traduz como uma junção de vários direitos, assemelhando-se de certo modo ao direito à cidadania. Para Jacobi:

Todas as pessoas que vivem na cidade são cidadãos? Não é bem assim. Na verdade, todos têm direito à cidade e têm direito de se assumirem como cidadãos. Mas, na prática, da maneira como as modernas cidades crescem e se desenvolvem, o que ocorre é uma

---

<sup>8</sup>Harvey, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. Tradução Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014., p. 28, 294 p.

<sup>9</sup>Brasil. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 2 jul. 2024.

urbanização desurbanizada. [...] Direito à cidade quer dizer direito à vida urbana, à habitação, à dignidade. É pensar a cidade como um espaço de usufruto do cotidiano, como um lugar de encontro e não de desencontro<sup>10</sup>.

Na cidade de São Paulo, o Plano Diretor aborda o direito à cidade como um dos princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano, visando justiça social, nos moldes do art. 5º:

§ 5º Direito à Cidade compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas<sup>11</sup>.

A premissa do direito à cidade ordena-se aos princípios constitucionais da função social da propriedade, reafirmando a necessidade de planejamento urbano sustentável. O direito a cidades sustentáveis decorre dos artigos 5º, XXII e XXIII, artigos 182 e 225 da Constituição Federal. De modo especial, o artigo 225 da Constituição Federal estabelece a noção de responsabilidade e equidade intergeracional, enfatizando a necessidade da ação preventiva para danos irreversíveis.

A relação entre direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e as políticas urbanas fundamentam o direito à cidade e a cidades sustentáveis. Falar em sustentabilidade urbana significa discutir os aspectos da proteção do meio ambiente em todas as suas faces – natural, artificial, cultural e digital - como forma de promover o desenvolvimento das cidades. A preocupação com as questões ambientais e urbanas é uma tendência que tem se fortalecido ao longo dos anos, reforçada em importantes documentos internacionais.

---

<sup>10</sup>Jacobi, Pedro. **A cidade e os cidadãos**. Lua Nova, v. 2, n. 4, 198

<sup>11</sup>Prefeitura do Município de São Paulo. **Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014**. Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/01/Plano-Diretor-Estrat%C3%A9gico-Lei-n%C2%BA-16.050-de-31-de-julho-de-2014-Texto-da-lei-ilustrado.pdf>. Acesso em: 19 jul. 2024

A Organização das Nações Unidas (ONU) estabeleceu na Assembleia Geral das Nações Unidas, dezessete metas globais para atingir os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. O objetivo número onze destaca a indispensabilidade de “Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis”,<sup>12</sup> colocando nos itens subsequentes metas como o aumento da urbanização inclusiva e sustentável, o fortalecimento da proteção do patrimônio cultural e natural e ainda o acesso a espaços públicos seguros, inclusivos e verdes.

A requalificação do espaço urbano por meio de áreas verdes públicas entra na pauta de discussões locais e de organizações supranacionais. É, sobretudo, pela importância de se preocupar e repensar o espaço para a construção de praças, parques, corredores ecológicos e o desenho urbano de caráter biofílico, que tem se tornado cada vez mais importantes as formas de melhoria da saúde e ampliação de áreas de recreação e socialização, bem como de formas de gerar e aproximar as comunidades locais.

Ainda que as pesquisas sobre cidades sustentáveis predominem nas áreas da arquitetura e urbanismo, muito pouco se articulam com o campo jurídico. Essa lacuna existente, acaba por prejudicar a persecução dos objetivos postos, eis que incumbe ao direito estabelecer as normativas para o uso do solo, a proteção ambiental e o resguardo e os limites da propriedade, assegurando que os projetos e visões sejam viabilizados e possam respeitar os cidadãos.

Assim, infere-se que o direito à cidade transcende o conteúdo disposto no Estatuto da Cidade, englobando desde a proteção ao meio ambiente em suas múltiplas facetas, ao direito à gestão democrática da cidade. Junto a isso, a sustentabilidade atua como um fio condutor que orienta todas as ações e políticas urbanas.

## **2. Parque Augusta e Parque do Rio Bixiga: Exemplos de resistência à especulação imobiliária e concretização do direito à cidade.**

O Parque Augusta, situado no centro da cidade de São Paulo, é constituído por aproximadamente 24 mil metros quadrados e foi viabilizado por meio da Lei nº 15.941 de 2013, após um longo período de negociações entre as incorporadoras donas do terreno e o poder público. Adquirido pelas incorporadoras *Cyrela e Setim* em 2013, o terreno que abriga

---

<sup>12</sup> ONU. Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 11: Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis [online]. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/11>. Acesso em: 23 Maio 2024

um bosque de Mata Atlântica tombado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP - em 2004 é fruto de uma intensa mobilização popular e intervenção do Ministério Público.

A Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001 – elencam instrumentos para a concretização do direito à cidade, resguardando o princípio da função social da cidade e da propriedade urbana. O referido Estatuto lista diversos instrumentos de política urbana, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo, o direito de superfície, as áreas de Habitação de Interesse Social e a Transferência do Direito de Construir (TDC).

Para Raquel Rolnik, a função dos instrumentos é combater as práticas especulativas e direcionar a ocupação dos espaços urbanos, evitando a exclusão de grupos desfavorecidos e promovendo assim a gestão democrática da cidade. Nesse sentido:

A aplicação pelos Municípios do Plano Diretor, da operação urbana consorciada, do direito de preempção, da outorga onerosa do direito de construir, tem que atender às diretrizes como a de combater a especulação imobiliária, da gestão democrática da cidade, da implementação do direito a cidades sustentáveis, da promoção da regularização urbanização e regularização fundiária das áreas urbanas ocupadas pela população de baixa renda<sup>13</sup>.

No contexto de ocupação sustentável e do caso aqui discutido, o TDC foi de suma relevância. Consoante as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor estratégico (Lei municipal nº 16.050/2014), o TDC visa seis finalidades:

(i) preservação de imóveis de interesse histórico e cultural e (ii) preservação de áreas de interesse ambiental de propriedade particular situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, - realizadas sem a doação do imóvel para a Prefeitura

---

<sup>13</sup>Rolnik, R. (org.). **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002

Municipal de São Paulo (PMSP) – e para (iii) programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; (iv) programas de provisão de Habitação de Interesse Social (HIS); **(iv) implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;** e (vi) a execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus – realizadas com a doação do imóvel para a PMSP<sup>14</sup>.

Dois importantes princípios fundamentam a transferência do direito de construir: o direito de superfície e a função social da propriedade. Os referidos princípios são responsáveis por limitar os poderes do proprietário o uso da propriedade, orientando-se pelas normas urbanísticas, as leis de uso e ocupação do solo e normas ambientais. Assim, o TDC viabiliza o controle do poder público sobre o uso dos imóveis urbanos, resguardando os ditames constitucionais e transferindo o direito de construir para locais mais adequados.

Na região central de São Paulo, o Parque Augusta fornece uma compreensão prática sobre todo o arcabouço teórico aqui proposto e as ideias discutidas. As disputas com as incorporadoras *Cyrela e Setim* que em 2013 adquiriram a propriedade vislumbrando a construção de torres para população alta renda, deram início a um movimento de reivindicação pela implantação do parque municipal por ativistas e moradores.

A utilização do TDC, que coloca em suas finalidades justamente a preservação de imóveis tombados, a execução de melhoramentos a implantação corredores ônibus, a provisão habitação interesse social e implantação parques municipais, e proteção áreas verdes, demonstra como a regulação e os instrumentos jurídicos são essenciais para resistir a lógica da exploração capitalista do espaço.

Assim, o Parque Augusta sobreveio como uma forma de respiro em meio a metrópole de São Paulo, densamente urbanizada e frequentemente afetada por crises hídricas

---

<sup>14</sup>Prefeitura do Município de São Paulo. **Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014.** Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/01/Plano-Diretor-Estrat%C3%A9gico-Lei-n%C2%BA-16.050-de-31-de-julho-de-2014-Texto-da-lei-ilustrado.pdf>. Acesso em: 19 jul. 2024

e intensas ilhas de calor. Autores como Richard Rogers<sup>15</sup> e Timothy Beatley<sup>16</sup> contribuem para esse debate sobre a importância do espaço na qualidade da vida cotidiana.

No que concerne o Parque do Rio Bexiga, uma conquista recente no início do presente ano, é necessário entender previamente alguns pontos. A proposta de criação do parque alinha-se com os projetos da arquiteta Lina Bo Bardi<sup>17</sup>, responsável pelo Teatro Oficina, um símbolo cultural de São Paulo tombado nos três níveis federativos.

O terreno destinado ao Parque do Rio Bexiga pertence ao grupo imobiliário Silvio Santos, que sempre almejou realizar a construção de empreendimentos de alto padrão ou um *shopping*. Entretanto, o teatro possui uma área envoltória protegida pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) em 2010 e está inserido em várias zonas de proteção cultural, ambiental e áreas de habitação social.

Após quase quarenta anos de controvérsias, a aprovação do Parque do Rio Bexiga em primeira votação pelo projeto de Lei demonstra um avanço para a capital paulistana. Fato é que é difícil prever como serão os acontecimentos futuros para a implantação e construção do parque ante a dificuldade de equilibrar e ponderar os interesses públicos e privados, mas a certeza de hoje é que a passos curtos o caminho está sendo escrito e traçado.

Portanto, este estudo de caso do Parque Augusta em São Paulo ilustra a importância dos instrumentos jurídicos na resistência à exploração capitalista do espaço urbano. No entanto, a busca por uma cidade mais inclusiva, sustentável e justa, requer uma abordagem multidisciplinar e colaborativa que transcenda as dimensões jurídicas, abrangendo também aspectos urbanísticos, ambientais e sociais. Por estas razões, urge repensar nossa relação com o ambiente urbano e buscar soluções que priorizem o bem-estar coletivo e a preservação do meio ambiente para as gerações atuais e futuras.

### **3. A expulsão da natureza da cidade e a transformação da terra em propriedade**

A interação entre o ser humano e o ambiente natural sofreu várias mudanças ao longo do tempo. Em muitas culturas e civilizações, a terra foi venerada como uma divindade, sendo considerada como um pai, uma mãe ou até mesmo como "*pacha mama*", expressão em quíchua que significa "mãe". Dessa forma, toda a estrutura social humana se adaptava às

---

<sup>15</sup> Rogers, Richard. **Cidades para um pequeno planeta**. 1ed. Barcelona: Gustavo Gili, 1997.

<sup>16</sup> Beatley, Timothy. **Handbook of biophilic City Planning e Design**. [S. I]: Islandpress, 2016.

<sup>17</sup> Lina Bo Bardi foi arquiteta, artista plástica, cenógrafa, designer, editora e muito mais. Influenciou a arquitetura brasileira com obras emblemáticas como a casa de Vidro, MASP, SESC Pompeia, Teatro Oficina e muitas outras obras. Seu trabalho prezava pela junção da arquitetura moderna com a cultura popular das cidades.

condições proporcionadas pelo ambiente natural, seja nos climas frios dos polos ou no calor intenso dos trópicos, mostrando uma integração intrínseca entre a natureza e a sociedade<sup>18</sup>.

No entanto, a dinâmica da sociedade ancestral foi substituída pela dinâmica da sociedade atual, que é regida pelo mercado em constante expansão, resultando de movimentos e contramovimentos com direções definidas. Dessa forma, a lógica da sociedade contemporânea distanciou-se dos aspectos fundamentais da natureza, simplificando as relações em três categorias distintas: produção, ser humano e meio ambiente<sup>19</sup>.

A produção pode ser compreendida como o elo interativo entre o homem e a natureza, e ambos ingressam na órbita produtiva de autorregulamentação de permuta e troca, isto é, a natureza e o homem são considerados bens que são produzidos à venda e manuseados na qualidade de mercadorias. Já o homem se reduziu à mão-de-obra; e a natureza ao sinônimo de terra, segundo a qual, a força de trabalho podia ser vendida e comprada a um preço nominado salário; e a utilização da terra podia ser negociado a um montante chamado aluguel<sup>20</sup>.

Na perspectiva de Polanyi, as sociedades modernas se regulamentam a partir do duplo movimento, que pode ser elucidado em dois princípios organizadores: o primeiro se intitula princípio do liberalismo econômico e se baseia no mercado autorregulável, ou seja, a economia como auto mantenedora de si mesma no livre comércio. Já o segundo, trata-se do princípio da proteção social, segundo a qual, a natureza deve ser preservada, de modo que a organização produtiva se esforce para atender os ditames da legislação protetora<sup>21</sup>.

Quanto ao primeiro princípio, salienta-se características positivas e negativas: se por um lado as classes médias comerciais foram as grandes condutoras da economia de mercado nascente, por outro lado, estas classes não possuíam um órgão que fosse capaz de mensurar os problemas decorrentes do desmatamento, da poluição dos rios, da degradação dos costumes, bem como, da deterioração da existência humana<sup>22</sup>.

É, neste sentido, que “o homem, sob o nome de mão-de-obra., e a natureza, sob o nome de terra, foram colocados à venda”<sup>23</sup>. Isso significa que as relações primárias e de afeto com a natureza foram substituídas pela lógica do mercado auto regulamentador, sobretudo, no auto interesse, isto é, numa “organização de vida econômica inteiramente antinatural”<sup>24</sup>.

---

<sup>18</sup> Marés, Carlos. **A função social da terra**. Ed. Arte e Letra, Curitiba- PR, 2021.

<sup>19</sup> Polanyi, Karl. **A grande Transformação**. As origens de nossa época. Rio de Janeiro: Campus, 2000.

<sup>20</sup> Polanyi, Karl. **A grande Transformação**. As origens de nossa época. Rio de Janeiro: Campus, 2000.

<sup>21</sup> Polanyi, Karl. **A grande Transformação**. As origens de nossa época. Rio de Janeiro: Campus, 2000.

<sup>22</sup> Polanyi, Karl. **A grande Transformação**. As origens de nossa época. Rio de Janeiro: Campus, 2000.

<sup>23</sup> Polanyi, Karl. **A grande Transformação**. As origens de nossa época. Rio de Janeiro: Campus, 2000, p. 162.

<sup>24</sup> Polanyi, Karl. **A grande Transformação**. As origens de nossa época. Rio de Janeiro: Campus, 2000, p. 269.

Portanto, a lógica de mercado expulsou a natureza da sociedade quando reduziu a terra em mercadoria e prezou por bases antagônicas à natureza.

Em complementação, Wood tratou a *questão* da expulsão da natureza atrelada ao conceito de capitalismo agrário, segundo a qual, os imperativos da competição, acumulação e maximização dos lucros são impostos, sobretudo, na relação do campo entre produtor e apropriado: o primeiro como dominante e possuidor do excedente; e o segundo como camponês, que informalmente trabalha na terra para obedecer às regras excludentes e competitivas de mercado<sup>25</sup>.

Nesse sentido, Wood salientou a existência de dois personagens centrais para o campo: os produtores e os apropriados. Para a Autora, o capitalismo foi o principal responsável por esta segregação e legitimação de um sistema de dependência de mercado que se encontra malgrado, sobretudo, nos imperativos da acumulação; da competição e da maximização do lucro<sup>26</sup>. Estes imperativos significavam meios para a expansão do capitalismo em novos mercados, territórios; E em seres humanos, e sobre a dinâmica do meio ambiente.

Desse modo, o capitalismo se consistiu em organismo favorecedor do uso irresponsável da terra, pois a expansão e a imposição dos seus imperativos explicam a destruição ambiental. Ainda que suas origens perfaçam a realidade do campo, a terra se transformou em mercadoria, por conseguinte, o objetivo final era vendê-la a qualquer custo para obter lucro independentemente de qualquer impacto ambiental negativo. E, dessa forma, a natureza se expulsou gradualmente da sociedade para ceder lugar aos imperativos capitalistas.

Em complementação, Marés analisou a transformação da natureza com base na premissa de que havia uma promessa de melhorá-la, já que a natureza estava repleta de perigos e ameaças que impediam a satisfação das necessidades humanas básicas. Assim, a terra a ser cultivada precisava ser limpa de todos os seres que poderiam competir com plantas e animais manipulados pelos seres humanos, antes de ser enriquecida com minerais ou preparada para o plantio<sup>27</sup>. Sob essa perspectiva, a modernidade via a necessidade de afastar os ambientes urbanos, domésticos e as artes das realidades naturais, que eram consideradas pobres, feias ou incômodas. Isto significa dizer que a natureza não era vista como uma fonte

---

<sup>25</sup>WOOD, Ellen Meiksins. **As origens agrárias do capitalismo**. In: Revista Crítica Marxista, n. 10, 2000. São Paulo: Boitempo.

<sup>26</sup>WOOD, Ellen Meiksins. **As origens agrárias do capitalismo**. In: Revista Crítica Marxista, n. 10, 2000. São Paulo: Boitempo.

<sup>27</sup>Marés, Carlos. **De como a natureza foi expulsa da modernidade**. In: Revista Crítica do Direito, n. 5, vol. 66, ago. dez. 2015.

primária de relações que deveria se integrar à modernidade, mas como uma ameaça a ser eliminada para que a modernidade não fosse prejudicada.

Esse processo de afastamento da natureza teve início com as políticas de cercamento, implementadas pelo capitalismo inglês no século XVII, durante o período de desenvolvimento industrial (um dos principais impulsionadores do afastamento da natureza para dar lugar à industrialização emergente). Conseqüentemente, o direito individual de cercar a terra foi concedido aos seres humanos, o que incluía o direito de melhorá-la, ou seja, de remover dela o que fosse considerado dispensável: animais, plantas ou até mesmo outros seres humanos que tivessem uma conexão afetiva com a terra. Dessa forma, os cercamentos não apenas estabeleciam o direito à propriedade, mas, antes disso, essa política legitimava as expulsões, pois se alguém possuía a condição de proprietário de determinado local, sua vontade deveria prevalecer sobre essa propriedade<sup>28</sup>.

Por estas razões, Marés concluiu que o ser humano transformou a natureza por meio das políticas de cercamento, submetendo-a aos seus comandos até que a natureza se tornasse dócil e a principal fornecedora de riquezas e bens. Entretanto, a natureza revidou com catástrofes e fenômenos atípicos que acometeram cidades e povos. Tudo isso, em virtude da cultura utópica do progresso que reduz o belo a realidade não natural, ou seja, os ambientes domiciliares ou urbanos, os animais, e a sofisticação dos bens de consumo são “mais belos” quando distantes da realidade primária com a natureza, pois esta última é considerada pobre e incômoda<sup>29</sup>.

Diante desta explanação, percebeu-se que os autores foram unânimes em afirmar que a natureza se encontra expulsa da sociedade, ainda que em atribuições de causas diversas como: autorregulamentação; capitalismo ou cercamento, restou-se evidente que a consequência (independentemente do processo histórico ou de transformação da natureza) é sempre a mesma, qual seja: a expulsão da natureza em seus múltiplos aspectos naturais.

Atualmente, a propriedade é um direito fundamental, protegido em âmbito nacional e internacional. Tanto a Declaração Universal dos Direitos do Homem quanto a Declaração Universal dos Direitos Humanos, colocam o direito à propriedade como inviolável, cuja privação somente poderá se concretizar pelo reconhecimento por lei do interesse público ou coletivo<sup>30</sup>.

---

<sup>28</sup>Marés, Carlos. **De como a natureza foi expulsa da modernidade**. In. Revista Crítica do Direito, n. 5, vol. 66, ago. dez. 2015.

<sup>29</sup>Marés, Carlos. **De como a natureza foi expulsa da modernidade**. In. Revista Crítica do Direito, n. 5, vol. 66, ago. dez. 2015.

<sup>30</sup>ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. [Local de publicação não identificado]: ONU, [s.d.]. Disponível em: <https://unric.org/pt/declaracao-universal-dos-direitos-humanos/>. Acesso em: 25 maio 2024.

Ao encontro disso, a Constituição Federal de 1988 é clara ao estabelecer nos art. 5º inciso XXIII que “a propriedade atenderá a sua função social”<sup>31</sup>, especificamente o artigo 182 estabelece que a política de desenvolvimento urbano deve “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”,<sup>32</sup> reiterando no parágrafo 2º que o cumprimento da função social da propriedade urbana se efetiva com o atendimento das exigências expressas no plano diretor.

Ao encontro disso, a limitação ao gozo da propriedade pelo interesse da sociedade e as diretrizes da sustentabilidade também é reforçada no artigo 1.228 do Código Civil<sup>33</sup> brasileiro, que garante o uso da coisa pelo proprietário no caput e coloca no parágrafo primeiro a ressalva de que esse direito de propriedade deve ser exercido em conformidade com “o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

Ademais, a mesma limitação é reforçada em instrumentos de planejamento urbano como o Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo (Lei nº 16.050/2014) que reforça em seus princípios: I) Função Social da Cidade; II - Função Social da Propriedade Urbana; III - Função Social da Propriedade Rural; IV - Equidade e Inclusão Social e Territorial; V - Direito à Cidade; VI - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado; VII - Gestão Democrática<sup>34</sup>. Assim, ao analisar a propriedade urbana, especialmente no contexto do direito à cidade e da proteção ambiental, conclui-se que a propriedade só se concretiza plenamente pela salvaguarda de suas limitações.

Neste cenário, estima-se que até 2050, um terço da população mundial viverá em áreas urbanas<sup>35</sup>. Assim, para que a natureza expulsa retorne à sociedade, este estudo se destaca como uma forma de articular, ressignificar e repensar a ocupação do espaço, analisando a especulação imobiliária na cidade de São Paulo. Tal como no exemplo retratado neste estudo, a conquista do Parque Augusta representa não apenas uma luta contra a financeirização do espaço, mas também o primeiro caso de utilização do instituto da Transferência do Direito

---

<sup>31</sup>Brasil. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 02 mai 2024.

<sup>32</sup>Brasil. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 02 mai 2024.

<sup>33</sup>Brasil. **Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n.

<sup>34</sup>Prefeitura do Município de São Paulo. **Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014**. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>. Acesso em: 20 de maio de 2024

<sup>35</sup>McDonald, Robert; Beatley, Timothy. **Biophilic Cities for the Urban Century**. 2020 - Palgrave Pivot; 1ª edição

de Construir (TDC), previsto no artigo 35 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), como doação para a implantação de um parque municipal<sup>36</sup>.

A análise do TDC, portanto, no contexto proposto é essencial, visto que espaços verdes, como parques e praças, com frequência, se localizam em áreas valorizadas, restringindo o seu acesso a uma classe de maior poder aquisitivo<sup>37</sup>. Os teóricos David Harvey<sup>38</sup> e Harvey Molotch abordam a questão da produção capitalista do espaço em suas obras, argumentando e discutindo sobre a sobreposição dos interesses econômicos, seja pela gentrificação, pela especulação imobiliária ou até mesmo a privatização de espaços públicos e ressaltando a importância da participação democrática na gestão urbana.

Junto a isso, a especulação imobiliária é responsável pelo comprometimento do acesso e garantia do direito a cidade, aumento da população de rua e ainda os inúmeros prédios vazios ou que não dialogam com as realidades do local em que se inserem. Harvey destaca que a economia política urbana, ao se centrar no consumismo e na economia do espetáculo, reduziu a qualidade de vida urbana a um produto comercializável, cujo acesso se tornou restrito a uma elite privilegiada<sup>39</sup>.

A desarticulação desses instrumentos com a gestão dos poderes públicos é um dos entraves que ressalta o caráter da negociação da propriedade e da regulação do espaço pelos interesses das elites, ainda que as leis que regulamentam o uso e a ocupação do solo, como é o caso da lei de zoneamento nº 16.402/2016 alterada pela lei nº 18.081/2024 na Cidade de São Paulo e mesmo o PDE mencionado que coloca “a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não utilização” no artigo 6º como uma de suas diretrizes.

Inferir-se, assim, que a análise mostra como o capitalismo transformou a natureza em propriedade, separando-a da sociedade. Ao contrário disso, a conquista do Parque Augusta em São Paulo exemplifica esforços para reverter essa tendência, ressaltando a importância de políticas urbanas que priorizam a função social da propriedade e a sustentabilidade ambiental. Assim, destaca-se a necessidade de reconciliar o desenvolvimento urbano com a proteção

---

<sup>36</sup>Brasil. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Dispõe sobre o Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana [online]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 20 maio 2024

<sup>37</sup>Abascal, E. H. S.; Corsi, H. P. **Espaço público e parques urbanos: a disputa pública pelo novo Parque Augusta**. Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, v. 22, n.1, p. 119-135, 2022. DOI 10.5935/cadernospos.v22n1p119-135

<sup>38</sup>Harvey, David. A **produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

<sup>39</sup>Harvey, David. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Editora Livraria Ltda, 2014

ambiental para garantir um futuro sustentável, especialmente considerando que até 2050, um terço da população mundial viverá em áreas urbanas.

### **Considerações Finais**

Conclui-se que este estudo oferece uma análise aprofundada da evolução da interação entre humanidade e natureza ao longo do tempo. Enquanto civilizações antigas veneravam a terra como uma divindade, a sociedade atual, influenciada pelo mercado, tende a se distanciar desses valores naturais. Neste contexto, o direito à cidade transcende o conteúdo disposto no Estatuto da Cidade, abrangendo desde a proteção ao meio ambiente em suas múltiplas facetas até o direito à gestão democrática da cidade. E a sustentabilidade atua como princípio orientador de todas as ações e políticas urbanas.

O caso do Parque Augusta em São Paulo ilustra a importância dos instrumentos jurídicos na resistência à exploração capitalista do espaço urbano. No entanto, a busca por uma cidade mais inclusiva, sustentável e justa requer uma abordagem multidisciplinar e colaborativa que vá além das dimensões jurídicas, englobando também aspectos urbanísticos, ambientais e sociais.

É urgente, portanto, repensar nossa relação com o ambiente urbano e buscar soluções que priorizem o bem-estar coletivo e a preservação do meio ambiente para as gerações atuais e futuras. Os autores foram unânimes ao afirmar que a natureza se encontra expulsa da sociedade, seja por autorregulamentação, capitalismo ou cercamento. A consequência é sempre a mesma: a exclusão da natureza em seus múltiplos aspectos.

Compreende-se, que o capitalismo industrial trouxe impactos significativos, como a fragmentação urbana, que resulta em desigualdade no ambiente urbano, e políticas de propriedade, nas quais interesses econômicos suplantam valores comunitários, desafiando a função social da terra. Neste sentido, a implementação de políticas de propriedade da terra, exemplificadas pelos cercamentos, destaca a prevalência dos interesses econômicos sobre os valores comunitários e afetivos. As leis procuram equilibrar o direito à propriedade com a função social da terra, mas enfrentam desafios diante dos interesses das elites e da especulação imobiliária.

Este estudo ressalta a importância de refletir sobre o papel das cidades no contexto da globalização e do aumento da ocupação dos espaços urbanos. A partir da promoção da resiliência urbana exige-se equilíbrio e redefinição do papel das cidades, não apenas como locais de convergência de culturas comunitárias, mas também como objetos de planejamento urbano e ocupação consciente do solo.

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:**

ABASCAL, E. H. S.; CORSI, H. P. **Espaço público e parques urbanos: a disputa pública pelo Parque Augusta**. Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, v. 22, n.1, p. 119-135, 2022. DOI 10.5935/cadernospos. v22n1p119-135

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 02 mai 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Dispõe sobre o Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana [online]. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 20 maio 2024

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários ao estatuto da cidade**. 3ª. ed. rev. ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Editora Livraria Ltda, 2014

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005

HENRIQUES, Antônio; MEDEIROS, João Bosco. **Metodologia científica na pesquisa jurídica**. 9. ed.. São Paulo: Atlas, 2017.

JACOBI, Pedro. **A cidade e os cidadãos**. Lua Nova, v. 2, n. 4, 198

MARÉS, Carlos. **A função social da terra**. Ed. Arte e Letra, Curitiba- PR, 2021.

MARÉS, Carlos. **De como a natureza foi expulsa da modernidade**. In. Revista Crítica do Direito, n. 5, vol. 66, ago. dez. 2015.

MCDONALD, Robert; BEATLEY, Timothy. **Biophilic Cities for na Urban Century**. 2020 - PalgravePivot; 1ª edição

ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. [s.d.]. Disponível em: <https://unric.org/pt/declaracao-universal-dos-direitos-humanos/>. Acesso em: 25 maio 2024.

ONU. Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 11: Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis [online]. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/11>. Acesso em: 23 Maio 2024

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **World Urbanization Prospects: The 2018 Revision**. Nova York, EUA. Disponível em: <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2018-KeyFacts.pdf>. Acesso em 21 de abril de 2024.

POLANYI, Karl. **A grande Transformação**. As origens de nossa época. Rio de Janeiro: Campus, 2000.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Lei n.º 16.050, de 31 de julho de 2014**. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>. Acesso em: 25 maio 2024.

ROLNIK, R. (org.). **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002

WOOD, Ellen Meiksins. **As origens agrárias do capitalismo**. In: Revista Crítica Marxista, n. 10, 2000. São Paulo: Boitempo.