



**ENAN  
PUR** 2023  
Belém 22 a 26 de maio



## **Zoneamento como dogma urbano. Dependências do fetichismo tecnocrático**

**Ma. Fernanda Badia Tschá**

Programa de Pós -graduação em Gestão Urbana (PPGTU)  
Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR)

**Ph.D. Paulo Nascimento Neto**

Programa de Pós -graduação em Gestão Urbana (PPGTU)  
Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR)

### **Sessão Temática 11: Novas interpretações possíveis para a questão urbana e regional**

---

*Resumo. No campo da gestão urbana, o zoneamento figura como um dos instrumentos hegemônicos para o ordenamento territorial urbano. As discussões sobre o tema parecem se polarizar entre uma vertente voltada à dimensão instrumental de seus parâmetros e outra, centrada em um debate societal amplo que extrapola o zoneamento em si e o mobiliza como parte dos elementos de suporte a discussão. O artigo, pois, delimita o universo intermediário que permeia tais polos, contribuindo para reflexões sobre o zoneamento desde sua dimensão ontológica. Demonstra-se que as vertentes possuem limites porosos e fluidos, mas que permitem delimitar linhas até então não distinguidas. Após mais de um século de ampla adoção ao redor do globo, este artigo atualiza o debate sobre o Zoneamento Urbano, aponta para frentes nas quais o tema parece esquecido e outras nas quais, em certa medida, parece estar esgotado, convidando ao reposicionamento do debate no campo da gestão urbana.*

*Palavras-chave. Gestão urbana; Uso do Solo; Zoneamento; Planejamento Urbano; Ordenamento territorial.*

#### **Zoning as an urban legend. Dependencies of technocratic fetishism.**

***Abstract.** In the urban management field, zoning appears as one of the hegemonic instruments for spatial planning. Discussions on the subject seem to be polarized between a strand focused on the instrumental dimension of its parameters, and another centered on a broad societal debate that goes beyond zoning itself and mobilizes it as part of the discussion support elements. The article, therefore, delimits the intermediate universe that permeates such poles, contributing to reflections on zoning from its ontological dimension. The results reveal porous and fluid boundaries for the strands, pointing to threads that were not distinguished before. After more than a century of widespread adoption around the globe, this article updates the debate on Urban Zoning. It points to fronts in which the topic seems forgotten and others in which, to a certain extent, it appears to be exhausted, inviting the repositioning of the debate in the field of urban management.*

*Keywords: Urban management; Land Use; Zoning; Urban Planning; Spatial Planning;*

#### **La zonificación como dogma urbano. Dependencias del fetichismo tecnocrático**

---

***Resumen.** En el campo de la gestión urbana, la zonificación aparece como uno de los instrumentos hegemónicos para la ordenación del territorio. Las discusiones sobre el tema*

*parecen estar polarizadas entre una vertiente centrada en la dimensión instrumental de sus parámetros y otra centrada en un amplio debate social que va más allá de la zonificación misma y la moviliza como parte de los elementos de apoyo. El artículo delimita el universo intermedio que permea dichos polos, contribuyendo a reflexiones sobre la zonificación desde su dimensión ontológica. Los resultados revelan límites porosos y fluidos, lo que apunta a líneas que no se distinguían antes. Después de más de un siglo de adopción generalizada, este artículo actualiza el debate y señala frentes en los que el tema parece olvidado y otros en los que, en cierta medida, parece agotado, invitando a reposicionar el debate en el campo de la gestión urbana.*

*Palabras clave: Gestión urbana; Uso del suelo; Zonificación; Planificación Urbana; Planificación Territorial;*

## 1. Introdução

Planejamento e gestão urbana são categorias que permanecem em disputa e se articulam às discussões contemporâneas sobre governança urbana (HEALEY, 2006). A noção de gestão urbana, particularmente, recebe maior destaque a partir da década de 1980, quando conceitos empregados na administração passaram a serem utilizados em áreas distintas (CLARKE, 1991; STREN, 1993; MATTINGLY, 1994), diante dos supostos benefícios resultantes de uma postura empreendedora (HARVEY, 2006) frente a sua constituição como um reflexo do sistema econômico vigente (GOTTDIENER, 2010). As transformações sociotécnicas ocorridas nas duas últimas décadas implicaram na revisão da própria perspectiva de planejamento urbano, passando-se para um “urbanismo de dispositivos” (ASCHER, 2010) a partir do qual o projeto urbano precede o planejamento e, inclusive, o solavanca; o planejamento urbano tradicional parece que se esgotou enquanto solução magnânima, “queimado na fogueira de fatos” (MORENO, 2002, p. 12).

A despeito das disputas relacionadas às linhas gerais do planejamento e gestão urbanos, é notável que o *modus operandi* dos seus processos de ordenamento territorial permanecem inquestionáveis, organizados de maneira hegemônica a partir do Zoneamento Urbano (*Zoning*). Essa ferramenta não só é percebida como um instrumento de planejamento urbano por excelência (SOUZA, 2008), mas é também amplamente adotada nos mais diversos países e continentes. No contexto norte-americano, o termo zoneamento foi equivocadamente empregado como sinônimo de planejamento urbano (SOUZA, 2010). No caso brasileiro, o zoneamento é continuamente tomado como sinônimo de Plano Diretor, a despeito de suas expressivas diferenças (VILLAÇA, 2005). Tal questão é reforçada, inclusive, pelo próprio regramento federal, que estabelece a compulsoriedade de adoção do modelo Plano Diretor + Zoneamento (BRASIL, 2001). Pode-se considerá-lo, pois, um instrumento hegemônico, incorporado à prática de planejadores e gestores urbanos – em outras palavras, a maneira mais difundida de controle do uso do solo no último século (VALLVÉ; HIRT, 2014).

Contudo, após a histórica e irrestrita adoção em diferentes contextos geográficos, acumulam-se externalidades decorrentes de sua trajetória de implementação e de seus instrumentos. Neste contexto, a mobilização de referenciais teóricos relacionados ao tema do Zoneamento Urbano (*Zoning*), aponta para uma ampla discussão a respeito dos parâmetros urbanísticos e da sua aplicação enquanto instrumento – em síntese, tratam de sua dimensão instrumental. Por outro lado, também é vasta a literatura que se concentra no tensionamento de contextos econômicos e políticos (e.g., a sociedade capitalista neoliberal) e como estes influenciam a produção social do espaço. Tal conjunto de obras toma o zoneamento como parte das evidências empíricas de suporte, mas, via de regra, não o discute para além de uma aplicação empiricamente

posicionada. Tem-se, em síntese, uma configuração de alta polarização com dois conjuntos de debates, autores e obras que permitem traçar um paralelo à hipótese cunhada por Bourdieu (2004) em *Os Usos Sociais da Ciência*. Para Bourdieu, entre dois polos distanciados “existe um universo intermediário” (*ibid*, p.20) para o qual faz-se fundamental sua compreensão e caracterização.

Apesar dos numerosos estudos sobre o assunto, há uma escassez de pesquisas que abordam o zoneamento em sua essência ontológica e crítica. Tratar o tema desta maneira implica esquivar-se da (i) esfera cotidiana da administração pública, na qual a efetividade de um parâmetro específico do instrumento é avaliada e do (ii) debate societal em que as possibilidades da compreensão do zoneamento, enquanto ferramenta de materialização da gestão urbana, são dissipadas em detrimento de temas exógenos ao campo. O desafio, portanto, está em reposicionar o Zoneamento no campo da gestão urbana, reconhecendo que, além dos referidos polos, há subcampos latentes que partilham essa discussão.

Diante do exposto, este artigo investiga a produção científica sobre o Zoneamento Urbano com vistas a identificar os contributos relacionados à sua compreensão epistemológica e ontológica. Para que seja possível avançar na discussão a respeito do tema, a compreensão do universo de pesquisa e das comunidades epistêmicas que tratam sobre o assunto se faz imprescindível. Portanto, foi desenvolvida uma revisão sistemática da literatura, precedida por bibliometria, possibilitando o debate ampliado demandado pelo objetivo do trabalho. Além da presente introdução, o artigo será organizado em outras cinco seções. A próxima seção corresponderá à uma breve discussão sobre o tema do Zoneamento e seu papel para além do instrumental. Então, o desenho metodológico empregado e os critérios adotados para a definição da produção científica sobre o zoneamento são apresentados. Na penúltima seção, os resultados são discutidos e, por fim, as conclusões são expostas.

## **2. Zoneamento urbano para além da mera instrumentalidade**

A cidade é resultado da interação de diferentes processos socioespaciais e múltiplas escalas, um fenômeno complexo e não plenamente previsível (HILLER, 2017), articulando uma série de agentes que modelam o espaço e atuam a partir de interesses e estruturas de significado, dentre os quais, está o Estado (SOUZA, 2010; NETO, ANTONIO-MOREIRA, 2013). Neste sentido, o planejamento urbano também pode ser interpretado como parte das estratégias de controle social por meio de três dimensões que se utilizam do espaço urbano: (i) econômica, por meio das ações do mercado imobiliário e de terras que direciona os locais mais adequados para a classe dominante, (ii) política, por meio do controle ou influência direta sobre o Estado, garantindo decisões locais de infraestruturas e equipamentos, bem como o desenho das legislações urbanísticas; e (iii) ideológica, construída por meio de um discurso que objetiva legitimar as ações através da aceitação pelos dominados (VILLAÇA, 2001). O território, pois, ultrapassa sua dimensão espacialmente construída (SANTOS, 1998), reconhecendo-se o caráter político e ideológico das políticas urbanas e de seu planejamento que colocam a cidade em constante disputa enquanto locus e produto das relações de poder social e historicamente constituídos (BRENNER, 2018; GOTTDIENER, 2010; ROLNIK, 2009; NASCIMENTO NETO *et al.*, 2016).

Desde suas origens, o zoneamento não se constitui como instrumento neutro e despolitizado, priorizando determinados grupos e classes sociais em

detrimento de outros. A partir de precedentes europeus, principalmente alemães, o primeiro zoneamento americano conhecido foi elaborado para Nova Iorque, no ano de 1916. O sistema inovou, pois, não somente segregou as funções residenciais e industriais - prática comum de controle de uso do solo na Europa - mas definiu a criação de um distrito comercial (LOGAN, 1976). Contudo, diferentemente da prática europeia, no zoneamento tradicional euclidiano as zonas consideradas pelos planejadores americanos como residenciais toleravam apenas residências unifamiliares. Em contrapartida, edificações multifamiliares eram vistas como “parasitas” (VALLVÉ; HIRT, 2014).

Por definição, todo zoneamento é, de certo modo, excludente, pois fornece distritos exclusivos de uso da terra. As políticas locais de uso da terra podem se tornar excludentes quando a adoção de medidas restritivas reduz a oferta e a variedade de tipos e densidades de moradias disponíveis para famílias de baixa renda (e, por extensão, minoria). A exclusão é uma questão de grau (SCHMIDT; PAULSEN, 2009, p. 97).

Por conseguinte, o modelo de zoneamento tradicional empregado passou a ser alvo de críticas, especialmente relacionadas às questões sociais e raciais (SILVER, 1991; PENDALL, 2000; KONTOKOSTA, 2014; LENS; MONKKONEN, 2016). As discussões apontam que “quanto maior a densidade permitida, menor o nível de segregação racial” (MASSEY; ROTHWELL; DOMINA, 2009, p. 801), ou seja, modelos de zoneamento de baixa densidade, particularmente zonas unifamiliares, apresentam maiores índices de segregação. A densidade também é relacionada, na literatura, a questões de segregação de classes. Neste contexto, principalmente no cenário norte americano, áreas centrais concentram população e pobreza, enquanto os subúrbios conseguiram, através de incentivos fiscais, manter baixas densidades e, conseqüentemente, uma população de alta renda (ROTHWELL; MASSEY, 2010). Entende-se, pois, que planejamento e gestão urbanos são não neutro e mobilizam valores culturais e recursos simbólicos e materiais de determinada sociedade, para os quais grupos de interesse se esforçam em assegurar seus privilégios (OLIVEIRA, 2011; NASCIMENTO NETO *et al.*, 2015).

Ainda, deve-se recordar que o zoneamento também se constitui como um instrumento de mobilização de mais valias, influenciando diretamente no preço da terra e no acesso ao solo urbano (CLARK; LARSEN; HANSEN, 2015; CUENYA; CORRAL, 2011; DING, 2013; JARAMILLO, 2003; JIMÉNEZ, 2005; LENCIONI, 2014; MCLAUGHLIN, 2012; OLIVEIRA, 2005; SMOLKA; MULLAHY, 2013). Clark (2018) destaca que as disparidades de renda possuem seu alicerce na propriedade privada ao permitir a especulação e a diferenciação entre terras cujos aluguéis serão potencialmente mais altos e melhores. Na América Latina, o caso do Porto Madero, em Buenos Aires, configura exemplo de referência. A implementação deste grande projeto urbano, em formato de parceria público-privada, promoveu a requalificação de uma região degradada da cidade e, de forma subsequente, sua valorização. Projetos desta natureza são identificados em diferentes contextos, podendo-se citar como exemplos emblemáticos no Brasil os casos das Operações Urbanas Faria Lima (SP) e Porto Maravilha (RJ). Tais projetos não são, de fato, isentos de contradições. Há uma vasta literatura que aborda criticamente estas iniciativas, notadamente pelos subsídios e incentivos públicos concedidos para grandes investidores e empresas de alta renda, que passam a se privilegiar da especulação do solo urbano (CUENYA; CORRAL, 2011; NASCIMENTO NETO, 2021). A cidade, pois, passa a ser um campo transformado “não só de um planejamento visível, mas também por leis

que omitem os reais interesses em jogo para atender aos objetivos estabelecidos pelo ‘planejamento invisível’” (OLIVEIRA, 2005, p.30).

Desta forma, há uma corrente da literatura que advoga pela revisão de todo o aparato relacionado às práticas de planejamento urbano (SCHILLING; LOGAN, 2008), a partir da qual modelos alternativos de zoneamento estão sendo estudados e desenvolvidos por acadêmicos e planejadores. Como característica comum, os novos exemplos de zoneamento desestimulam a separação inflexível de usos (VALLVÉ; HIRT, 2014), com destaque para: *Transect Planning* ou “*Smart Code*”, consistindo em zoneamento baseado por formulários (DUANY; TALEN, 2007; SCHILLING; LOGAN, 2008); *CUF Model*, baseado na lucratividade da terra disponível (LANDIS, 1995); *Smart Growth* (TALEN; KNAAP, 2003); e, Zoneamento Inclusivo, baseado na inclusão de moradias de baixa renda em empreendimentos residenciais (WILLIAMS, 2000; MCCLURE, 2008; MUKHIJA *et al.*, 2010; KONTOKOSTA, 2013). Neste sentido, “o estudo de ideias, discurso e práticas discursivas não é apenas útil para nos fornecer ferramentas adequadas para sinalizar, interpretar e compreender a natureza e a dinâmica da mudança institucional em curso, mas pode até mesmo beneficiar nossa compreensão da falta e obstrução à mudança institucional” (MARTÍNEZ *et al.*, 2016, p. 351, tradução nossa).

À vista disso, tanto a eficácia dos instrumentos de ordenamento territorial quanto os discursos empregados pelos agentes públicos e políticos no processo de aprovação de tais ferramentas ensejam questionamentos e análises mais profundas, bem como a compreensão das formas pelas quais tais assuntos têm sido endereçados pela literatura. Destarte, extrapolar a dimensão instrumental do Zoneamento exige o descolamento de uma discussão mais direta de operacionalidade (parâmetros de uso e ocupação da/na cidade) para interpretá-lo como uma das instituições<sup>1</sup> fundamentais do campo do planejamento urbano brasileiro. Em outras palavras, significa deslocar a discussão do *como zonear a cidade* para o *porquê zoneá-la* ou, mais especificamente, *o que significa zoneá-la*.

### 3. Desenho metodológico

De modo a alcançar o objetivo de compreender o universo de pesquisa e as comunidades epistêmicas que tratam sobre o tema, foi desenvolvida Revisão Sistemática de Literatura, condensando “evidências existentes, identificando lacunas na pesquisa atual e fornecendo uma estrutura para posicionar os esforços de pesquisa” (OKOLI, 2015, p. 882). Tal opção investigativa constitui abordagem metodológica passível de replicação em termos operacionais, ampliando o diálogo com o campo científico. Seu desenvolvimento foi conjugado com a realização exploratória de bibliometria, possibilitando a macro caracterização da produção sobre o tema e apontando para importantes desdobramentos da pesquisa na seleção da literatura discutida.

Neste contexto, a bibliometria empreendida permitiu investigar a produção científica acadêmica, empregando técnicas estatísticas e de estratificação com o objetivo de explorar os “aspectos quantitativos da produção, disseminação e uso da informação registrada” (MACIAS-CHAPULA, 1998, p. 134), permitindo avaliar a produção científica sobre o tema (ARAÚJO, 2006). Como técnica de análise, utilizou-se da *Social Network Analysis* (SCOTT, 1988), plotando graficamente os sociogramas que evidenciam *clusters* e redes de autoria, cocitação e centralidade de referências comuns, compartilhadas de forma dispersa pelos trabalhos.

Paralelamente, também se utilizou os Ciclos de codificação como técnica de análise de conteúdo (Bardin, 2010), com vistas a aprofundar como o entendimento das vertentes presentes na discussão afeta ao *zoning*. Os ciclos de codificação permitem “categorizar os segmentos destacados a fim de estabelecer uma estrutura de ideias” (BLEY E CARVALHO, 2019, p. 3), organizando-se a partir de três fases - pré-análise, exploração do material e tratamento dos resultados, inferência e interpretação.

### 3.1 Investigando o campo: amostra de pesquisa

Para a delimitação da questão de pesquisa foi dado destaque à inferência da existência de polarização entre as publicações dentro da área do Planejamento Urbano e o universo intermediário latente, que poderia ser representado por categorias de sombreamento existentes. Trata-se do pressuposto investigado e que guiou a Revisão Sistemática de Literatura. Diante da vastidão de publicações científicas dirigidas para a investigação do zoneamento, partiu-se de uma compreensão preliminar de duas escolas predominantes de debate e pesquisa: de um lado tem-se um conjunto voltado à discussão afeta à sua aplicação, no que denominamos neste artigo de discussão instrumental, e de outro, um conjunto voltado à discussão crítica, sobretudo no campo da geografia crítica, que tangencia o tema a partir de uma perspectiva mais abrangente. Tal delineamento resultou da fase de pré-análise supracitada. Deste modo, a expressão de busca, articulando palavras-chave, foi definida visando a compilação do maior número possível de artigos relacionados à cada uma das vertentes. As palavras-chave “*zoning AND urban*” constituíram a chave-primária para busca na base Scopus<sup>2</sup>, que se articulou à outras, inerentes à cada vertente. A busca englobou os campos título, resumo e palavras-chave, sem definição de restrição temporal, elegendo-se apenas artigos científicos revisados por pares na área de Ciências Sociais. O esquema apresentado na Figura 01 ilustra as etapas processuais e os critérios e palavras-chave adotados.

Os artigos resultantes da pesquisa de cada uma das expressões de busca foram compilados segundo as duas vertentes inicialmente delimitadas, resultando em 577 artigos voltados para o debate instrumental e 94 relacionados à discussão crítica, que, após procedimentos de tratamento e exclusão de elementos repetidos totalizou 401 artigos – 321 para a primeira vertente e 80 para a segunda. Tais artigos foram considerados na análise bibliométrica da produção científica e, por conseguinte, os vinte artigos mais citados de cada vertente conformaram o *corpus de análise* para os quais houve discussão aprofundada individual.

Inicialmente, os resumos foram analisados objetivando a melhor caracterização das duas vertentes. Tal leitura flutuante permitiu a definição dos códigos de partida para os ciclos de codificação, definindo-se três categorias de produção científica – crítica pura, crítica instrumental e crítica às externalidades socioespaciais – que, posteriormente, receberam duas categorias intermediárias correspondentes aos espaços de sombreamento entre os pares *crítica pura – crítica instrumental* e *crítica instrumental – crítica às externalidades* (Figura 1).

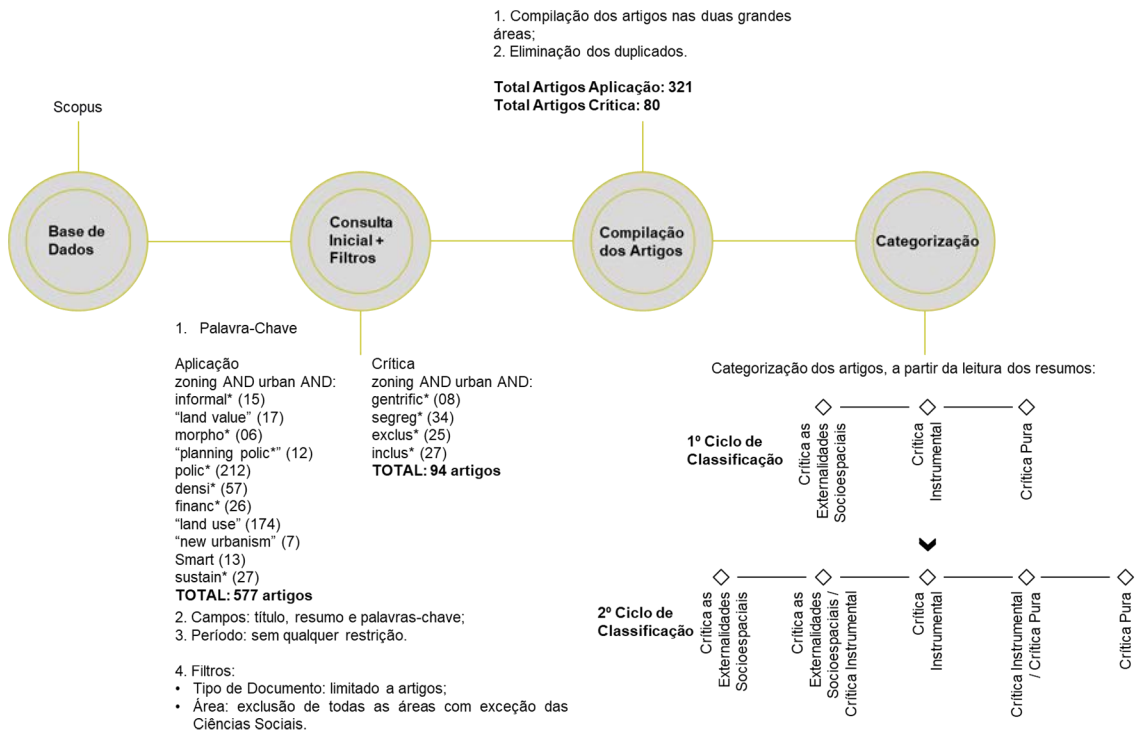
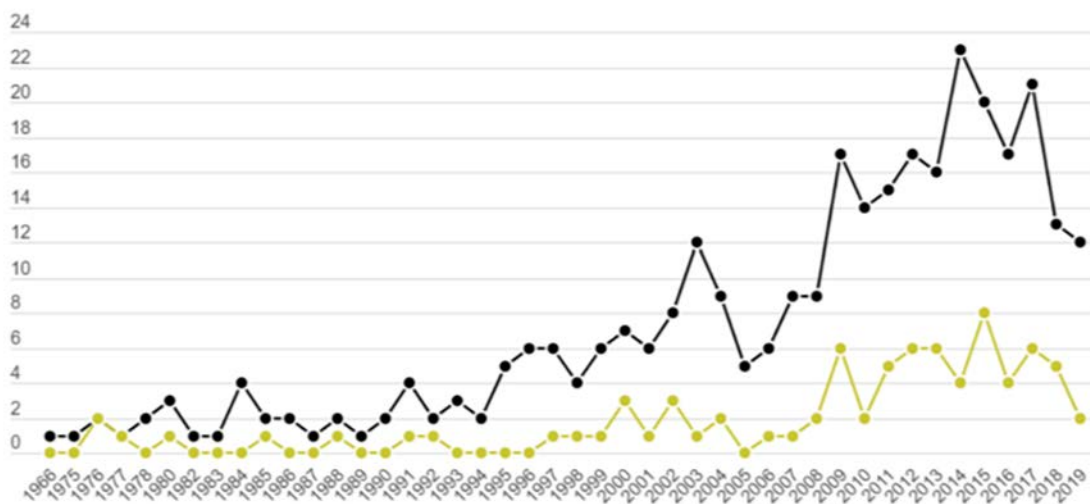


Figura 1. Revisão Sistemática de Literatura. (fonte: elaborada pelos autores).

#### 4. Desenho metodológico

A busca por publicações relacionadas à temática do zoneamento, primeiramente dividida nas vertentes aplicação e crítica resultou em 401 artigos, publicados entre os anos de 1966 e 2019 (ano final considerado para o levantamento). A figura 2 apresenta a trajetória histórica de cada uma das vertentes, sendo nítida a baixa expressividade do debate crítico em relação ao conjunto total de publicações, destacando-se o período anterior à 1990, com apenas seis artigos publicados. Paralelamente, percebe-se um aumento no número de publicações, sobretudo concentradas na discussão instrumental do zoneamento, com um considerável descolamento entre as duas vertentes. A ascensão continua até o ano de 2015, aproximadamente, apresentando um decréscimo após este período. Tal movimento convida à reflexão sobre a possível saturação das discussões relacionadas ao tema, e, mesmo nesta tendência, com foco privilegiado em aspectos instrumentais.



**Figura 2.** Trajetória histórica de produção sobre zoneamento urbano. (fonte: elaborada pelos autores). Nota: a linha em cor preta corresponde à vertente de aplicação e a linha em cor amarela à vertente de discussão crítica.

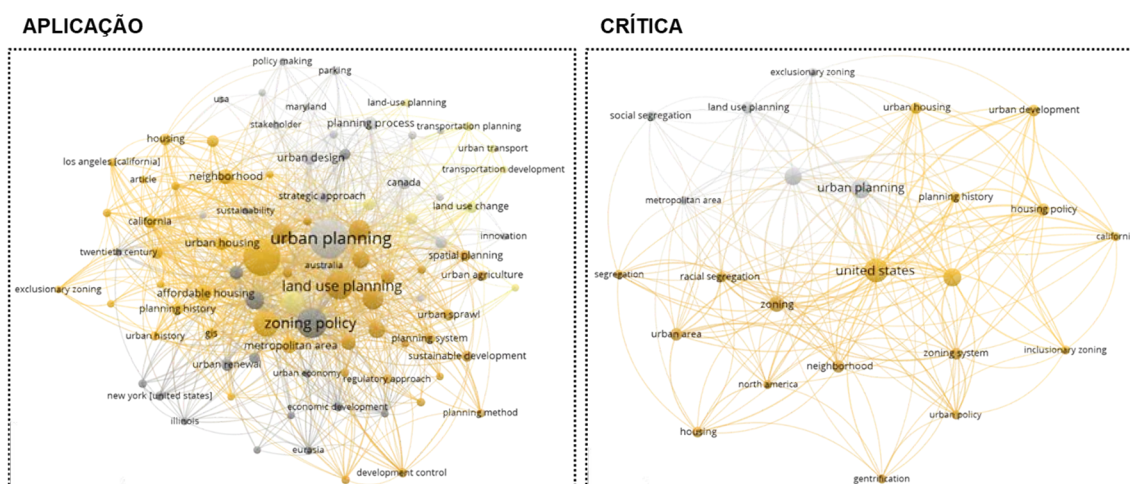
A partir da análise do resumo dos 401 artigos, observa-se que, até a década de 1990, as publicações se concentraram na dimensão da aplicação em discussões relacionadas às origens do zoneamento (LOGAN, 1976; HODGE, 1985), seus efeitos fiscais (JAMES; WINDSOR, 1976; ZECH, 1980) e implicações de sua aplicação para as áreas rurais (POPPER, 1984). Assim também, na vertente crítica, os textos deste período compartilham a preocupação com as origens do zoneamento e seus efeitos fiscais, porém ampliando as discussões em direção à crise urbana (GANZ, 1985) e à segregação socioespacial (SCARPACI; INFANTE; CAETE, 1988).

Durante a década de 1990, novos temas surgem nas publicações. Na categoria aplicação notam-se assuntos relacionados a modelos alternativos de zoneamento (WEISS, 1992; ROO, 1993; LANDIS, 1995; MILLER; ROO, 1996), bem como questões contextuais do período como temáticas raciais (SILVER, 1991; HENDLER, 1992) e de gênero (LYONS; SCHOOLMASTER; BOBBIT, 1999; NJOH, 1999). Na categoria crítica as discussões se dão, majoritariamente, sobre questões raciais (SILVER, 1991; HENDLER, 1992; MAHARAJ, 1997) e acerca da dimensão metropolitana do zoneamento (FISCHLER, 1998). Por sua vez, nos anos 2000, o debate na vertente aplicação avança para novas perspectivas diversificando a temática, com especial menção à *smart growth* (TALLEN; GERRIT, 2003; NOLON, 2003), incentivos fiscais (LEWIS, 2002), subúrbios (MCDONALD, 2004) e áreas de estacionamento (FERGUSON, 2004). Por outro lado, na dimensão da crítica, as preocupações estiveram focadas em temáticas relacionadas ao zoneamento inclusivo (WILLIAMS, 2000), políticas de habitação acessíveis (OAKLEY, 2002; MCCLURE, 2008) e segregação racial, espacial e financeira (PENDALL, 2000; ROTHWELL; MASSEY, 2009).

O último período, de 2010 a 2019, concentra a maior parte das publicações notando-se uma continuidade e intensificação dos assuntos debatidos na década anterior. Adicionalmente, discussões sobre questões ambientais (THOMAS, 2012; DUTTA; TIWARI, 2015) ficam em destaque na dimensão instrumental, bem como o debate sobre a face excludente do zoneamento tradicional (STABROWSKI, 2015; MCGREEVY, 2018) é notória na esfera crítica. Nota-se que as temáticas associadas ao zoneamento evoluíram juntamente com os novos desafios enfrentados pelas cidades ao longo dos últimos 60 anos, tal como discutido por Nascimento Neto *et al.* (2016) e Jazar e Ultramari (2018).

Ao compreender a co-ocorrência de palavras-chaves do conjunto de artigos pode-se, de acordo com Van Eck *et al.* (2010), identificar os principais tópicos de debate que caracterizam os campos. Tal representação, pois, revela tópicos majoritários, como se conectam e quais possuem maior protagonismo. Em relação à vertente aplicação, verifica-se que as palavras-chave tendem a se conectar a partir de tópicos instrumentais, com posição de destaque para os termos planejamento urbano (*urban planning*), uso do solo (*land use planning*) e políticas de zoneamento (*zoning policy*), que se somam à acoplamentos periféricos correlatos (figura 3).



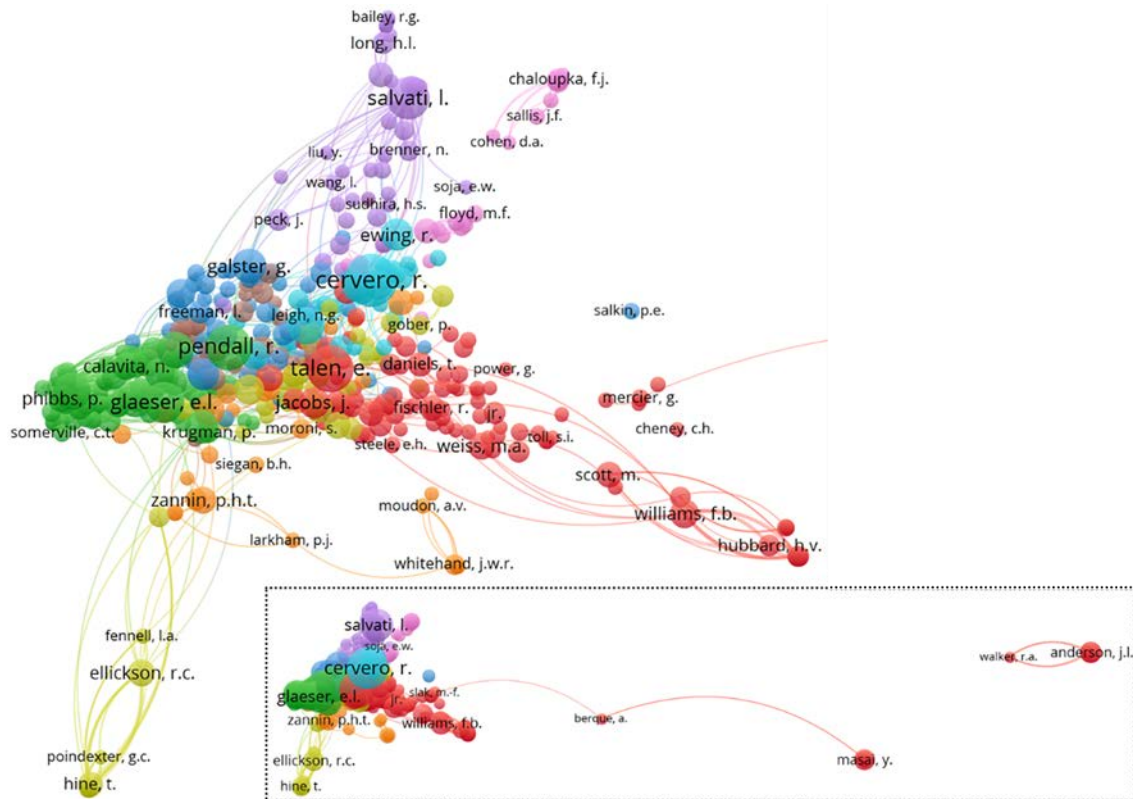


**Figura 3.** Sociogramas da produção científica segundo palavras-chave. (fonte: elaborada pelos autores). Nota: representadas apenas palavras-chave com ao menos cinco ocorrências no conjunto de 401 artigos analisados.

Tal situação também pode ser observada na investigação das palavras-chave na dimensão crítica. Neste caso, três *clusters* são identificados e, a partir desses, constata-se que os vínculos entre os artigos se dão em termos de similaridades geográficas (especialmente Estados Unidos e América do Norte) ou de tópicos bem definidos como segregação racial e social (*segregation*, *racial segregation* e *social segregation*), gentrificação (*gentrification*) e zoneamento excludente ou inclusivo (*exclusionary zoning* e *inclusionary zoning*). Percebe-se que não há uma centralidade de destaque, denotando um campo de discussão disperso.

Em adição à investigação das palavras-chave, a Análise de Redes Sociais foi empregada para investigar as redes de citações geradas entre os autores, possibilitando explorar, inclusive, o compartilhamento não proposital de determinados referenciais, bem como sua vinculação temática.

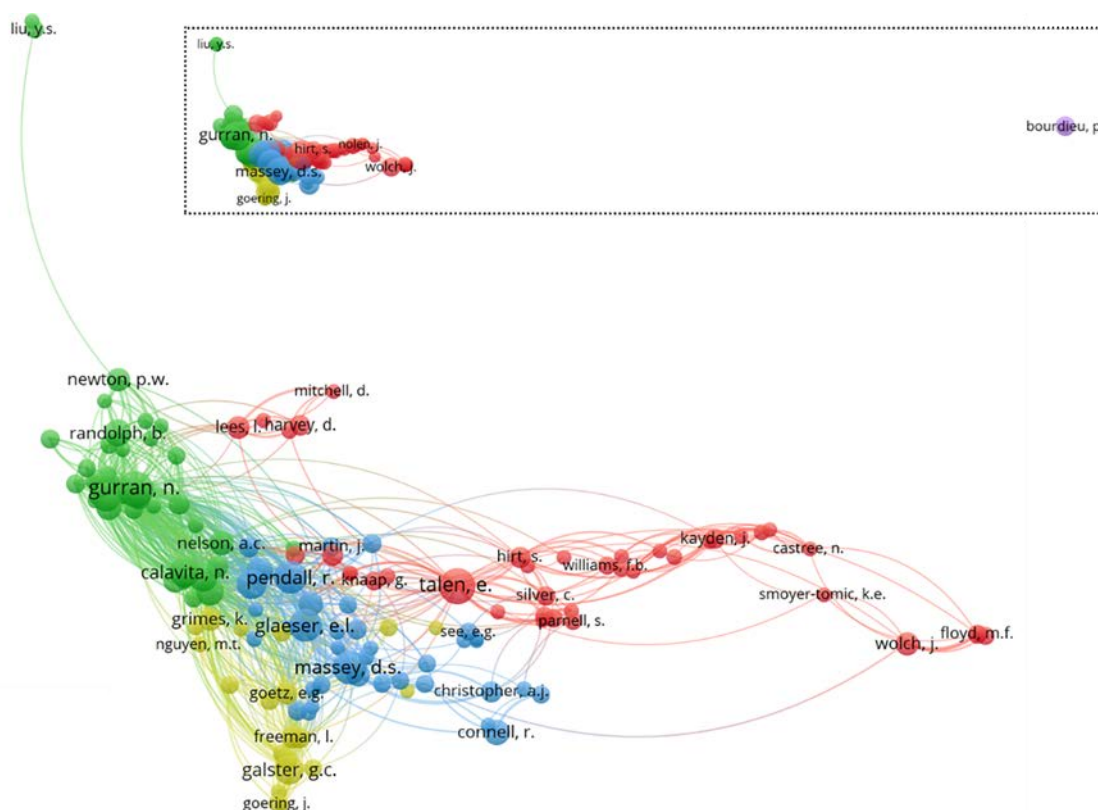
Os resultados demonstram que, apesar de existirem *clusters* principais nas duas vertentes, eles não se apresentam de forma independente. Deste modo, a análise bibliométrica reitera o delineamento preliminar do que denominamos de categorias de sobreposição, reforçando a existência de uma sobreposição entre as classes identificadas pelo primeiro ciclo de codificação. Particularmente para a vertente aplicação, o sociograma evidencia cinco agrupamentos, dentro dos quais tem-se como nós centrais: (i) Emily Talen, urbanista e professora da Escola de Ciências Geográficas e Planejamento Urbano na Arizona State University; (ii) Robert Cervero, professor emérito da Faculdade de Planejamento Regional e Urbano, na University of California, Berkeley; (iii) Luca Salvati, do Department of Social and Economic Sciences, “Sapienza” da University of Rome; (iv) Rolf Pendall, professor do departamento de Planejamento Urbano e Regional da University of Illinois; e (v) George Galster, professor da Wayne State University.



**Figura 4.** Sociograma de citações da vertente aplicação. (fonte: elaborada pelos autores).

Os autores supracitados apresentam também conexão com pares de outros *clusters*. Contudo, apesar dessa configuração, identificam-se caminhos de discussão que se apresentam relativamente independentes, nos quais a porção majoritária de autores de cada *cluster* mantém apenas conexões internas ao agrupamento. Jane Jacobs, por exemplo, se destaca, juntamente com Talen e Williams, como principais autores citados nos textos que questionam o zoneamento tradicional e que apresentam modelos alternativos ao euclidiano, como o caso do *Transect Planning*, apresentado por Talen e Duany (2002) e do zoneamento de uso misto, defendido por Jacobs (2011) como primordial para garantir a aproximação entre os diversos atores sociais e o acesso a comodidades e serviços, de modo a criar vizinhanças mais adequadas e saudáveis.

Por sua vez, na dimensão crítica, identificam-se dois *clusters* que se conectam com maior intensidade (verde e azul), pois discutem, respectivamente, questões relacionadas à exclusão e segregação racial, social e espacial e à novas formas de se pensar o zoneamento. Ademais, ao contrário do esperado, percebe-se que a vertente crítica compartilha parte das citações principais apresentadas na vertente anterior (Pendall, Talen e Galster) emergindo em posição de destaque específico apenas Nicole Gurran, professora da Faculdade de Arquitetura, Design e Planejamento, da University of Sydney. Deve-se ainda mencionar a existência de citações de relevância, mas que são realizadas de forma não conjugada à outras, com especial menção à Pierre Bourdieu.

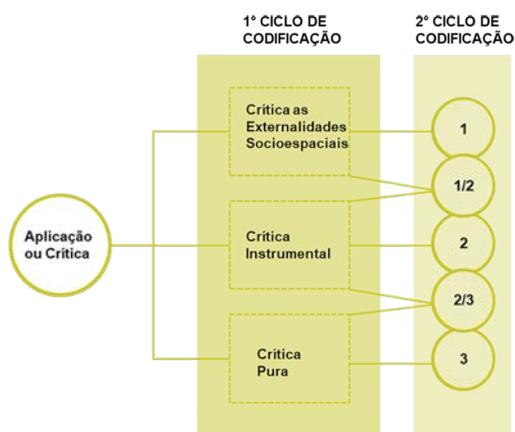


**Figura 5.** Sociograma de cocitações da vertente crítica. (fonte: elaborada pelos autores).

Ainda sobre o sociograma, é digno de menção as intensas conexões entre o *cluster* relativo ao debate sobre as dimensões excludentes do zoneamento e os que se concentram nas temáticas de segregação socioespacial e de habitações acessíveis, respectivamente. A existência de dois núcleos também é evidenciada a partir da verificação de um núcleo principal, com diversos autores interconectados e Pierre Bourdieu como núcleo secundário, sendo utilizado como referência na investigação das políticas urbanas, sobretudo relacionadas às de habitação de baixa renda. A baixa centralidade de autor seminal da sociologia urbana como Bourdieu sugere que, mesmo na dimensão crítica de discussão do *zoning*, reflexões teóricas mais amplas acabam por se manter muito próximas da disposição empiricamente posicionada no estudo de caso.

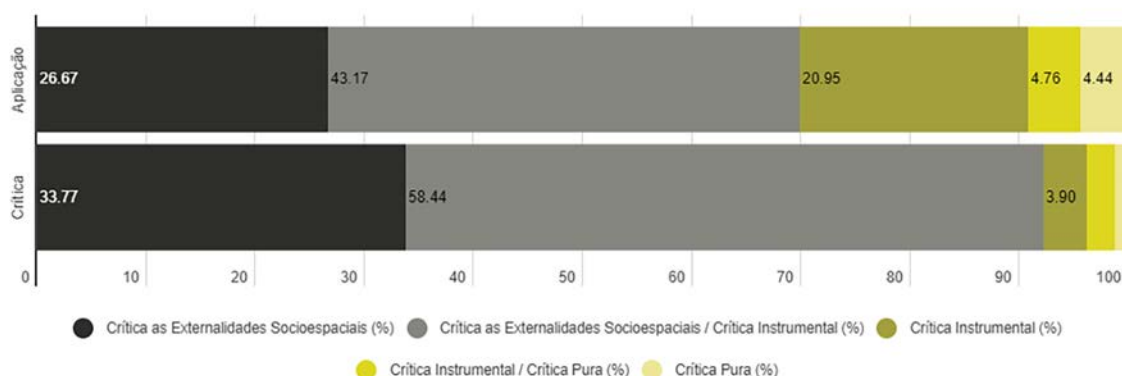
A partir das duas vertentes delineadas neste artigo – aplicação (relacionada à temática instrumental do zoneamento) e crítica (voltada à um debate mais abrangente, bastante conectado à Teoria Urbana Crítica), já com a amostra dos artigos em mãos, realizou-se um primeiro ciclo de codificação, no qual três subcategorias foram criadas para cada uma das vertentes: a) crítica pura, buscando investigações concentradas em uma análise mais profunda do zoneamento em si; b) crítica instrumental, com assuntos voltados para a análise da aplicação do zoneamento e de seus parâmetros; e c) crítica às externalidades socioespaciais, cuja temática se relaciona com questões voltadas para segregação, desigualdades, entre outros. A partir da leitura dos resumos, verificou-se que muitos artigos não se enquadravam plenamente em uma única categoria e que evidenciavam sobreposições nas discussões. Por exemplo, no artigo *The Effect of Density Zoning on Racial Segregation in U.S. Urban Areas*, Rothwell e Massey (2009) demonstram conexão entre a segregação racial (crítica às externalidades socioespaciais) aos índices de densidade máxima permitida (crítica instrumental). Assim sendo, realizou-se um segundo ciclo de codificação além de nova leitura do resumo dos 401 artigos, com o intuito de melhor caracterizar as publicações em análise, permitindo, assim, a

construção de um mapeamento consistente do campo. Ainda que se possa advogar pela limitação metodológica desta decisão de pesquisa, parte-se dos ensinamentos de Hanson (1975), para quem a interpretação se dá como um entendimento obtido através de repertórios acumulados pelo pesquisador, motivo pelo qual dificilmente um mesmo objeto será analisado de maneira semelhante por indivíduos distintos, sem que estes tenham compartilhado de experiências equivalentes.



**Figura 6.** Modelo hierárquico dos Ciclos de Codificação. (fonte: elaborada pelos autores).

Ao se categorizar o *corpus de análise* em cada uma das classes, percebe-se a predominância do debate que agrega as temáticas ligadas à crítica às externalidades socioespaciais com à crítica instrumental, tal como no caso supracitado de Rothwell e Massey (2009). Tal predominância se mantém na vertente crítica, se opondo à expectativa de que, nesta vertente, poder-se-ia haver hegemonia ou protagonismo da categoria crítica pura (figura 7).



**Figura 7.** Distribuição do corpus de análise segundo categorias propostas. (fonte: elaborada pelos autores).

A categoria crítica pura, inclusive, se mostra pouco significativa em ambas as vertentes, especialmente na dimensão crítica, apontando para aspectos importantes de discussão sobre as reflexões teóricas de maior nível de abstração sobre o tema. Neste sentido, os resultados da pesquisa apontam para uma possível relação deste padrão com uma tendência de abordar temas demasiadamente abrangentes e que extrapolam a discussão do próprio zoneamento *per se*, configurando-se, assim, como externalidades. Outra possível conjectura envolve a possibilidade de a crítica pura estar presente nas discussões das externalidades socioespaciais, sendo difícil concebê-la

dissociada de contextos ou experiências específicas. Reitera-se, pois o sombreamento entre as categorias.

Em síntese, o ciclo duplo de codificação do *corpus de análise* possibilitou a identificação de distintas dimensões do debate sobre o zoneamento urbano, que se mostraram mais inter cruzadas e complexas do que se supunha inicialmente. Deduz-se, portanto, que tanto as vertentes quanto os subcampos elencados possuem limites porosos e fluidos, ainda que seja possível compreender grandes conjuntos e narrativas consonantes. A partir deste contexto, a seção seguinte debruça-se sobre o campo para abordar os fundamentos teóricos e conceituais que caracterizam cada uma das vertentes a partir de uma revisão sistemática de literatura.

#### **4. Zoneamento urbano: abordagens e conceitos**

A Revisão sistemática se caracteriza como um tipo de revisão de literatura realizado com o objetivo de sintetizar o conhecimento vigente sobre um determinado problema teórico (FILHO *et al.*, 2014), tendo recebido atenção crescente no campo das Ciências Sociais, notadamente na última década. Ampliam-se os parâmetros de cientificidade por meio de definição de processos e critérios metodológicos para a inventariação dos artigos e sua seleção, reduzindo o grau dos vieses inerentes a atividade (GALVÃO, PEREIRA, 2014). Parte-se, pois, das lacunas detectadas, avançando na identificação de correntes teóricas e argumentos explicativos presentes na literatura analisada. Neste artigo, parte-se do corpus de análise inicial de 401 artigos para a seleção das vinte publicações mais citadas de cada uma das vertentes discutidas (aplicação e crítica). Duas questões balizaram a revisão sistemática, quais sejam: (i) qual a abordagem escolhida pelos autores para discussão do zoneamento urbano? (ii) Como o zoneamento urbano é conceituado nos referidos trabalhos? O objetivo, pois, é o reconhecimento dos conceitos de zoneamento utilizados pela literatura e os aportes teóricos que o fundamentam.

De início, interessa-nos compreender qual a abordagem adotada pelos trabalhos para tratar do tema. Percebe-se que a maioria dos artigos da vertente instrumental (75%) se limitam a discutir o zoneamento urbano como paradigma, tensionando limitações do modelo vigente, mas restringindo suas análises, discussões e proposições à estrutura simbólica e operacional tradicional (CARTIER, 2001; CERVERO; KANG, 2011; LANDIS, 1995; VALVERDE, 2011; GURRAN; PHIBBS, 2017; TALEN; KNAAP, 2003; BYRNE, 2012; WILLSON, 1995; LEES, 2003; TERZI; BOLEN, 2009; HIRT, 2007), sendo possível apenas distinguir uma ramificação deste grupo com atenção privilegiada ao papel do zoneamento na segregação racial e social (FRUG, 1996; KIRK, 2008; ROTHWELL; MASSEY, 2010; HILLIER *et al.*, 2009). Concomitantemente, apenas cinco dos vinte artigos (25%) se opõe ao zoneamento tradicional como forma de ordenamento territorial, dos quais apenas dois apontam para caminhos propositivos concretos ou alternativos (SCHILLING, LOGAN, 2008; DUANY, TALEN, 2007).

Por sua vez, na vertente crítica, o percentual que toma o zoneamento urbano tradicional como paradigma, que circunscreve a discussão, se reduz para quatro (FISCHLER, 2010; LOGAN, 1976; GOODRICH *et al.*, 1938; TALEN, KOSCHINSKY, 2014), ainda que 41% dos artigos desta vertente partam deste limite circunscrito para tensionar seu caráter excludente, evidenciando sua insuficiência para enfrentar os desafios socioeconômicos existentes (LENS, MONKKONEN, 2016; MAHARAJ, 2013; SILVER, 1991; SCHMIDT, PAULSEN,

2009; OAKLEY, 2002; KONTOKOSTA, 2013; TAYLOR, 2013). Somados, tem-se 65% dos artigos da vertente crítica que se posicionam dentro dos limites paradigmáticos vigentes, permitindo-se questionar a capacidade de discussão crítica que ultrapasse uma dimensão do presente, empiricamente posicionada. De fato, na vertente crítica, apenas 18% dos artigos se colocam em oposição ao zoneamento como forma de ordenamento territorial urbano (MUKHIJA *et al.*, 2010; WILLIAMS, 2000; O’SULLIVAN, 2009).

Tal cenário corrobora a posição originalmente tomada neste trabalho, na qual o *zoning* figura como elemento hegemônico no campo, dentro do qual torna-se difícil vislumbrar perspectivas que não o colocam como ponto de partida para pensar o ordenamento do solo urbano. O presente artigo não tem por objetivo delinear quais seriam estes caminhos, mas antecede a questão ao explorar as franjas porosas deste limite, que desestimulam discussões que eventualmente avançariam nesta frente. Recordar-se, pois, a clássica discussão de Kuhn (2011, p. 180), para quem poucos dos problemas discutidos na contemporaneidade “remontam ao início histórico da disciplina na qual aparecem atualmente. As gerações anteriores se ocuparam de seus próprios problemas, com seus próprios instrumentos e cânones de resolução. E não foram apenas os problemas que mudaram, mas toda a rede de fatos e teorias”.

Diante do exposto, é emblemática a constatação que 75% artigos da vertente instrumental e 70,6% da vertente crítica sequer explicitem o conceito de zoneamento urbano adotado no trabalho, por vezes a expressando de maneira implícita, por vezes sequer mobilizando-a, tomando-o como um objeto técnico e não epistêmico<sup>3</sup>. Na dimensão instrumental, os conceitos explicitados estão majoritariamente relacionados à novas proposições – Transect Planning (SCHILLING, LOGAN, 2008; DUANY, TALEN, 2007), Smart growth (TALEN; KNAAP, 2003) e Inclusive Zoning (KIRK, 2008) – havendo um único dentre os vinte artigos mais citados que mobiliza uma definição de zoneamento, entendendo genericamente a partir da noção de que “a atividade humana deve ser dividida nas categorias familiares de residencial, comercial e industrial, e cada uma colocada em uma parte separada da cidade” (BOYER, 1983 apud HIRT, 2007, tradução nossa). Por sua vez, na dimensão crítica, os conceitos de zoneamento aparecem em cerca de 30% dos artigos mais citados, relacionando-se genericamente ao “meio pelo qual os governos locais regulam o uso e o desenvolvimento da terra” (KANTER, 1984 apud OKLAEY, 2002, tradução nossa) e, por vezes, o conceituando a partir de adjetivações ad hoc, e.g., Zoneamento Inclusivo, entendido como aquele que requer “a provisão obrigatória de certos usos ou instalações em novas propostas de desenvolvimento identificadas como uma pré-condição antes que qualquer aprovação possa ser concedida por uma autoridade de planejamento” (WILLIAMS, 2000, p. 297), e seu oposto, o Zoneamento de Exclusão, entendido como o conjunto de “regulamentos que refletem e apoiam a exclusão econômica através do mercado imobiliário” (TAYLOR, 2013, tradução nossa).

## 5. Conclusão

A busca pelas origens, como todas as formas de investigação histórica, muitas vezes é moldada por uma predeterminação de resultados, uma espécie de teleologia reversa que leva o pesquisador a encontrar raízes e pontos de partida que refletem suas visões pessoais do presente. [...] Mas mesmo o historiador mais objetivo tende a estar menos ciente do grau em que uma compreensão do passado é fortemente moldada pelos modos de pensamento contemporâneos predominantes [...] (SOJA, 2000 p. 19, tradução nossa).

A discussão deste artigo anuncia um cenário em que o conceito do zoneamento aparece, frequentemente, implícito nas discussões acadêmicas, sendo, muitas vezes, mantido apenas como plano de fundo dos debates. Tal internalização no campo por vezes faz confundir o *zoning* com as próprias bases da teoria do planejamento de cidades, repousando nos primeiros níveis da estrutura da construção do conhecimento hierárquico, preponderante na organização social atual. Destarte, o reposicionamento da discussão do zoneamento é proposto, explicitando a importância da investigação deste “universo intermediário” (BOURDIEU, 2004), deste lugar esquecido no campo que poucas vezes é alcançado, seja pelas discussões que focam na dimensão instrumental, seja pelos debates mais abrangentes vinculados à Teoria Urbana Crítica, trazidos à luz dessa investigação.

Esta aproximação exploratória com a questão enfrenta a carência de mapeamento de tal natureza já realizados, convidando ao aprofundamento do debate. O uso da análise bibliométrica e dos ciclos de codificação de análise de conteúdo mostraram-se pertinentes para a investigação pretendida, possibilitando tensionar fragilidades basilares usualmente ocultadas nas discussões centradas em estudos de caso. Concomitantemente, avanços subsequentes se fazem necessários. Espera-se, portanto, que este trabalho enseje desdobramentos investigados, servindo como prelúdio para a produção de novas e incrementadas investigações.

Em guisa de conclusão, os resultados obtidos apontam para a carência de pesquisas científicas que enfrentem o *zoning* desde os contributos ontológicos que fundamentam sua própria constituição simbólica e técnica. A adoção ampla e irrestrita do zoneamento urbano como instrumento de ordenamento territorial tem paralelo histórico com o próprio processo de urbanização global, em tal medida que as proposições de Roy (2005) e Watson (2009) são enxergadas como um ponto de inflexão para o campo, no que se convencionou denominar de urbanismo / geografia subalternos (ROY, 2011; LUDDEN, 2001; JAZEEL, LEGG, 2019), estimulando novas formas de interpretação do urbano no sul global. O “*southern theorizing project*”, tal como denominou Watson (2016) para se referir ao conjunto de reflexões desde o Sul Global sobre o cenário do Sul Global, convida ao questionamento das bases e vertentes da(s) teoria(s) do planejamento que naturalizam especificidades do Norte Global como conceitos globais totalizantes, empurrando países do sul à posição de encaixe forçado em moldes feitos em contextos outros. Neste panorama, tensionar noções historicamente sólidas torna-se fundamental, questionando a própria ubiquidade do zoneamento como forma de pensar e organizar as cidades.

## 6. Referências

- ARAÚJO, Carlos A. “Bibliometria: evolução histórica e questões atuais”, **Em Questão**, Porto Alegre, v. 12, n. 1, p. 11-32, 2006.
- ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo: Romano Guerra, 2010.
- BARDIN, L Laurence. **Análise de conteúdo**. Trad. Luís A. Reto e Augusto Pinheiro. Lisboa: Edições 70, 2010.
- BLEY, Dagmar H. P.; CARVALHO, Ana B. G. “Ciclos de codificação e o software atlas TI: uma parceria criativa para análise de dados qualitativos em pesquisas sobre o uso das tecnologias digitais no campo da educação”, **Revista de Educação, Matemática e Tecnologia Iberoamericana**, v. 10, n. 1, 2019.

- BOURDIEU, Pierre. **Os usos sociais da ciência**: por uma sociologia clínica do campo científico. São Paulo: UNESP, 2004.
- BRENNER, Neil. **Espaço de Urbanização**: o Urbano a partir da Teoria Crítica, Rio de Janeiro: Letra Capital, Observatório das Metrópoles, 2018.
- BYRNE, Jason. “When green is White: The cultural politics of race, nature and social exclusion in a Los Angeles urban national park”, **Geoforum**, v. 43, p. 656-611. 10.1016/j.geoforum.2011.10.002, 2011.
- CARLILE, Paul R. “A Pragmatic View of Knowledge and Boundaries: Boundary Objects in New Product Development”, **Organization Science**, 13(4), 442-455, 2002.
- DELEUZE, Gilles; GUATTARI, Félix. **Mil platôs**. Vol. 1. Trad. de Aurélio G. Neto e Célia P. Costa. São Paulo: Editora 34, 1995.
- CARTIER, Carolyn. “Zone Fever’, the Arable Land Debate, and Real Estate Speculation: China’s evolving land use regime and its geographical contradictions”, **Journal of Contemporary China**, v. 10, n. 28, p. 445-469, DOI: 10.1080/10670560120067135, 2001.
- CERVERO, Robert; KANG, Chang. “Bus Rapid Transit Impacts on Land Uses and Land Values in Seoul, Korea”, **UC Berkeley: Center for Future Urban Transport: A Volvo Center of Excellence**. Retrieved from <https://escholarship.org/uc/item/4px4n55x>, 2009.
- CLARK, Eric. Making rent gap theory Not true. In: [Albet, Abel; Benach, Núria]. *Gentrification as a Global Strategy*: Neil Smith and Beyond, p. 74-84. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315307510>, 2017.
- CLARK, Eric; LARSEN, Henrik. G.; LUND HANSEN, Anders. “Financialisation of Built Environments: A Literature Review” Working papers wpaper114, **Financialisation, Economy, Society & Sustainable Development (FESSUD) Project**, 2015.
- CLARKE, Giles. “Urban management in developing countries: A critical role”, **Cities**, v.8, n.2. p.93-107. 1991.
- CUENYA, Beatriz; CORRAL, Manuela. “Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires”, **EURE (Santiago), Santiago**, v. 37, n. 111, p. 25-45, <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000200002>, 2011.
- DING, Chengri. “Building height restrictions, land development and economic costs”, **Land Use Policy**, v. 30, n. 1, p. 485–495, 2013.
- DUANY, Andrés; TALEN, Emily. “Transect Planning”, **Journal of the American Planning Association**, v. 68, n. 3, p. 245-266, 2007.
- DUTTA, Venkatesh; TIWARI, Vivek K. “Environmental Impact Assessment of Housing Colonies in Lucknow City, India with Special Reference to Land Capability and Spatial Development Using AHP and GIS”, **Environment and Urbanization ASIA**, v. 6, n. 2, p. 176-192, 2015.
- EWENSTEIN, Boris; WHYTE, Jennifer. “Knowledge Practices in Design: The Role of Visual Representations as `Epistemic Objects’”, **Organization Studies**, v. 30, n. 1, p. 07 - 30. <https://doi.org/10.1177/0170840608083014>, 2009.
- FERGUSON, Erik. “Zoning for Parking as Policy Process: A Historical Review”, *Transport Reviews*, v. 24, n. 2, p. 177-194, 2004.
- FERRARI, Carlos. **Curso de Planejamento Municipal Integrado**. 2a ed. São Paulo: Livraria Pioneira Editora, 1979.
- FILHO, Dalson B. F *et.al.* “O que é, para que serve e como se faz uma meta-análise?”, **Teoria e Pesquisa Revista de Ciência Política**, v. 2, n 23, 2014.



FISCHLER, Raphael. “The Metropolitan Dimension of Early Zoning: Revisiting the 1916 New York City Ordinance”, **Journal of the American Planning Association**, v. 64, n. 2, p. 170-188, 1998.

\_\_\_\_\_. “Toward a genealogy of planning: zoning and the Welfare State”, **Planning Perspectives**, v. 13, n. 4, p. 389-410, DOI: 10.1080/026654398364400, 1998.

FRUG, Jerry. “The Geography of Community”, **Stanford Law Review**, v. 48, n. 5, p. 1047–1108. <https://doi.org/10.2307/1229380>, 1996.

GALVÃO, Taís F.; PEREIRA, Mauricio G. “Revisões Sistemáticas da literatura: passos para sua elaboração”, **Epidemiol. Serv. Saúde**, v. 23, n. 1, p. 183-184, 2014.

GANZ, Alexander. “Where has the Urban Crisis Gone?: How Boston and other Large Cities have Stemmed Economic Decline”, **Urban Affairs Review**, v. 20, n. 4, p. 449 – 468, 1985.

GOODRICH, Ernest P.; SHURTLEFF, Flavel; BLACK, Russel V. “The Control of Population Density and Distribution Through Zoning”, **Journal of the American Institute of Planners**, v. 4, n. 6, p. 129-131, DOI: 10.1080/01944363808978797, 1938.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. 2.ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

GURRAN, Nicole; PHIBBS, Peter. “When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?”, **Journal of the American Planning Association**, v. 83, n. 1, p. 80-92, DOI: 10.1080/01944363.2016.1249011, 2017.

HANSON, N. R. Observação e interpretação. In: [MORGENBESSER, Sidney]. *Filosofia da ciência*. São Paulo: Cultrix. p.125-138, 1975.

HENDLER, Paul. “Living in Apartheid’s shadow”, **Urban Forum**, 3, p. 39–80, 1992.

HILLIER, Amy *et al.* “Clustering of unhealthy outdoor advertisements around child-serving institutions: a comparison of three cities”, **Health Place**, v. 15, n. 4, p. 935-45. doi: 10.1016/j.healthplace.2009.02.014. Epub 2009 Mar 20. PMID: 19369111, 2009.

HIRT, Sonia. “The Devil Is in the Definitions”, **Journal of the American Planning Association**, v. 73, n. 4, p. 436-450, DOI: 10.1080/01944360708978524, 2007.

HODGE, Gerald. “The Roots of Canadian Planning”, **Journal of the American Planning Association**, v. 51, n. 1, p. 8 – 22, <https://doi.org/10.1080/01944368508976796>, 1985.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução de Carlos Silveira Mendes Rosa. 3.ed. São Paulo, SP: WMF Martins Fontes, 2011.

JAMES JR., Franklin. J.; WINDSOR, Oliver D. “Fiscal Zoning, Fiscal Reform, and Exclusionary Land Use Controls”, **Journal of the American Institute of Planners**, v. 42, n. 2, p. 130 – 141, 1976.

JARAMILLO, Samuel. **Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”**. p. 1–60, 2003.

JAZAR, Manoela M. & Ultramari, Clovis. “Periodizações e Idealizações da cidade brasileira: 1975-2015”, **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, v. 14, p. 188-205, 2018.

JAZEEL, Tariq; LEGG, Stephen. **Subaltern Geographies**. Atenas: University of Georgia Press, 2019.

JIMÉNEZ, Susset G. **Apunte sobre el enfoque neo-clásico espacial y el mercado de suelo de la organización**. p. 1–5, 2005.

- KIRK, David S. “The neighborhood context of racial and ethnic disparities in arrest”, **Demography**, v. 45, n. 1, p. 55-77. doi: 10.1353/dem.2008.0011. PMID: 18390291; PMCID: PMC2831379, 2008.
- KONTOKOSTA, Constantine E. “Mixed-Income Housing and Neighborhood Integration: Evidence from Inclusionary Zoning Programs”, **Journal of Urban Affairs**, v. 36, n. 4, p. 716-741, DOI: 10.1111/juaf.12068, 2014.
- KUHN, Thomas S. **A Estrutura das revoluções científicas**. São Paulo: Perspectiva, 2011.
- LANDIS, John D. “Imagining Land Use Futures: Applying the California Urban Futures Model”, **Journal of the American Planning Association**, v. 61, n. 4, p. 438 – 457, 1995.
- LEES, Loretta. “The ambivalence of diversity and the politics of urban renaissance: The case of youth in downtown Portland, Maine”, **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 27, p. 613-634. 10.1111/1468-2427.00469, 2003.
- LENCIONI, Sandra. “Reestruturação imobiliária: Uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário”, **Eure**, v. 40, n. 120, p. 29–47, 2014.
- LENS, Michael C.; Monkkonen, Paavo. “Do Strict Land Use Regulations Make Metropolitan Areas More Segregated by Income?”, **Journal of the American Planning Association**, v. 82, n. 1, p. 6-21, DOI: 10.1080/01944363.2015.1111163, 2016.
- LEWIS, Paul G. “Offering Incentives for New Development: The Role of City Social Status, Politics, and Local Growth Experiences”, **Journal of Urban Affairs**, v. 24, n. 2, p. 143-157, 2002.
- LOGAN, Thomas H. “The Americanization of German Zoning”, **Journal of the American Institute of Planners**, v. 42, n. 4, p. 377 – 385, 1976.
- LUDDEN, David. **Reading subaltern studies: critical history, contested meaning and the globalisation of South Asia**. Delhi: Permanent Black, 2001.
- LYONS, Donald; SCHOOLMASTER, F. Andrew.; BOBBITT, Paul. “Controlling the location of sexually oriented businesses (SOBs): A Dallas, Texas case study”, **Applied Geographic Studies**, v. 3, n. 1, p. 23-43, 1999.
- MACIAS-CHAPULA, Cesar A. “O papel da informetria e da cienciometria e sua perspectiva nacional e internacional”, **Revista Ciência da Informação**, Brasília, v. 27, n. 2, p. 134-140, 1998.
- MAHARAJ, Brij. “Apartheid, Urban Segregation, and the Local State: Durban and the Group Areas Act in South Africa”, **Urban Geography**, v. 18, n. 2, p. 135-154, 1997.
- MARTÍNEZ, J. Giacomini *et al.* “Revealing Curitiba’s flawed sustainability: How discourse can prevent institutional change”, **Habitat International**, v. 53, p. 350–359, 2016.
- MASSEY, Douglas S.; ROTHWELL, Jonathan; DOMINA, Thurston. “The Changing Bases of Segregation in the United States”, **The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science**, v. 626, n. 1, p. 74–90. <https://doi.org/10.1177/0002716209343558>, 2009.
- MCCLURE, Kirk. “Deconcentrating Poverty With Housing Programs”, **Journal of the American Planning Association**, v. 74, n. 1, p. 90-99, 2008.
- MCDONALD, John F. “Did suburban zoning become more restrictive?”, **Planning Perspectives**, v. 19, n. 4, p. 391-408, 2004.
- MCGREEVY, Michael P. “Housing Diversity and Affordability: The Effects of 35 Years of Exclusionary Land Use Regulations on Housing Affordability in

- Adelaide, South Australia”, **Urban Policy and Research**, v. 36, n. 3, p. 336-353, 2018.
- MCLAUGHLIN, Ralph. B. “Land use regulation: Where have we been, where are we going?”, **Cities**, v. 29, n. SUPPL. 1, p. S50–S55, 2012.
- MIETTINEN, Reijo; VIRKKUNEN, Jaakko. “Epistemic Objects, Artefacts and Organizational Change”, **Organization**, v. 12, n. 3, p. 437-456. <https://doi.org/10.1177/1350508405051279>, 2005.
- MILLER, Donald; ROO, Gert de. “Integrated Environmental Zoning: An Innovative Dutch Approach to Measuring and Managing Environmental Spillovers in Urban Regions”, **Journal of the American Planning Association**, v. 62, n. 3, p. 373 – 380, 1996.
- MORENO, Julio. **O futuro das cidades**. São Paulo, SP: Editora SENAC São Paulo, 2002.
- MUKHIJA, Vinit; REGUS, Lara; SLOVIN, Sara; DAS, Ashok. “Can Inclusionary Zoning Be an Effective and Efficient Housing Policy? Evidence from Los Angeles and Orange Counties”, **Journal of Urban Affairs**, v. 32, n. 2, p. 229-252, DOI: 10.1111/j.1467-9906.2010.00495.x, 2010.
- NASCIMENTO NETO, Paulo. “Brazilian-style financialization: CEPACs and the desire to be prime”, **VIRUS**, v. 13, p. 1-11, 2021.
- NASCIMENTO NETO, Paulo; MOREIRA, Tomás. A. “Das intersecções formais às distensões funcionais: Operações urbanas e a financeirização na periferia do capitalismo”, **CIDADES, COMUNIDADES E TERRITÓRIOS**, v. 44, p. 1-21, 2022.
- NASCIMENTO NETO, Paulo; FOLLADOR, Débora.; SCHUSSEL, Zulma; MOREIRA, Tomás A. “Políticas públicas, democracia e eficiência: diferentes protagonistas de um mesmo enredo”, **Cuadernos de Vivienda y Urbanismo**, v. 9, n. 17, p. 68-89, 2016.
- NASCIMENTO NETO, Paulo; MOREIRA, Tomás A. “Desafíos y oportunidades sociales en la valorización de la tierra en Brasil”, **Bitacora Urbano Territorial**, v. 22, n. 1, pp. 75–88, 2013.
- NASCIMENTO NETO, Paulo. *et al.* “Análise de políticas públicas: entre a modelagem e a realidade da política habitacional brasileira”, **Revista de Administração Pública**, v. 49, n. 4, pp. 847-868. <https://doi.org/10.1590/0034-7612132489>, 2015.
- NJOH, Ambe J. “Gender-Biased Transportation Planning in Sub-Saharan Africa with Special Reference to Cameroon”, **Journal of Asian and African Studies**, v. 34, n. 2, p. 216-234, 1999.
- NOLON, John R. “Golden and Its Emanations: The Surprising Origins of Smart Growth”, **Urban Lawyer**, v. 35, n. 15, 2003.
- OAKLEY, Deirdre. “Housing Homeless People: Local Mobilization of Federal Resources to Fight Nimbyism”, **Journal of Urban Affairs**, v. 24, n. 1, p. 97-116, 2002.
- OKOLI, C. “A Guide to Conducting a Standalone Systematic Literature Review”, **Communications of the Association for Information Systems**, v. 37, n. 1, p. 879–910, 2015.
- OLIVEIRA, Dayana A. M. “Discurso e Planejamento Urbano no Brasil”, **Revista Geográfica de América Central**, Costa Rica, p. 1-15, 2011.
- OLIVEIRA, Margarete R. N. “A renda da terra e suas cambalhotas: uma discussão sobre renda fundiária urbana, solo como mercadoria e a centralidade do Iguatemi”, **GeoTextos**, v. 1, n. 1, p. 29–50, 2005.
- O’SULLIVAN, David. “Changing Neighborhoods—Neighborhoods Changing: A Framework for Spatially Explicit Agent-Based Models of Social Systems”,

- Sociological Methods & Research**, v. 37, n. 4, p. 498–530. <https://doi.org/10.1177/0049124109334793>, 2009.
- PENDALL, Rolf. “Local Land Use Regulation and the Chain of Exclusion”, **Journal of the American Planning Association**, v. 66, n. 2, p. 125-142, 2000.
- POPPER, Frank J. “Rural Land Use Policies and Rural Poverty”, **Journal of the American Planning Association**, v. 50, n. 3, p. 326 – 334, 1984.
- PRITCHARD, Alan. Statistical bibliography or bibliometrics? *Journal of Documentation*, 25, 348–349. In [MACIAS-CHAPULA, Cesar A.]: *O papel da informetria e da cienciometria e sua perspectiva nacional e internacional*. *Revista Ciência da Informação*, Brasília, v. 27, n. 2, p. 134-140, 1998, 1969.
- ROLNIK, Raquel. “Democracia no Fio da Navalha: limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de reforma urbana no Brasil”, **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 11, n. 2, 2009.
- ROO, Gert de. “Environmental zoning: The Dutch struggle towards integration”, **European Planning Studies**, v. 1, n. 3, p. 367-377, 1993.
- ROTHWELL, Jonathan T.; MASSEY, Douglas S. “Density Zoning and Class Segregation in U.S. Metropolitan Areas”, **Social Science Quarterly**, v. 91, p. 1123-1143. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6237.2010.00724.x>, 2010.
- \_\_\_\_\_. “The Effect of Density Zoning on Racial Segregation in U.S. Urban Areas”, **Urban Affairs Review**, v. 44, n. 6, p. 779-806, 2009.
- ROY, Ananya. “Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning”, **Journal of the American Planning Association**, v. 71, n. 2, 2005.
- \_\_\_\_\_. “Slumdog cities: rethinking subaltern urbanism”, **Int J Urban Reg Res**, v. 35, n. 2, p. 223-38, 2011.
- SANTOS, Milton. O retorno do território. In: [SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia A.; SILVEIRA, Maria Laura]: *Território: globalização e fragmentação*. 4 ed. São Paulo: Editora Hucitec em Co-edição com a ANPUR, 1998.
- MATTINGLY, Michael. “Replay: Meaning of urban management”, **Cities**, v.11, n.3. p.201- 205. 1994.
- SCARPACI, Joseph L.; INFANTE, Raimundo P.; CAETE, Alden. “Planning residential segregation: the case of Santiago, Chile”, **Urban Geography**, v. 09, n. 01, p. 19-36, 2013.
- SCHILLING, Joseph; LOGAN, Jonathan. “Greening the Rust Belt: A Green Infrastructure Model for Right Sizing America’s Shrinking Cities”, **Journal of the American Planning Association**, v. 74, p. 451-466. <https://doi.org/10.1080/01944360802354956>, 2008.
- SCHMIDT, Stephan.; PAULSEN, Kurt. “Is Open-Space Preservation a Form of Exclusionary Zoning?: The Evolution of Municipal Open-Space Policies in New Jersey”, **Urban Affairs Review**. v. 45, n. 1, p. 92-118. doi:10.1177/1078087408331122, 2009.
- SCOPUS. **What is Scopus Preview?** Disponível em: <[https://service.elsevier.com/app/answers/detail/a\\_id/15534/supporthub/scopus/#tips](https://service.elsevier.com/app/answers/detail/a_id/15534/supporthub/scopus/#tips)> Acesso em 21 de julho de 2020.
- SCOTT, John. “Social Network Analysis”, **Sociology**, v. 22, n. 1, p. 109 – 127, 1988.
- SILVER, Christopher. “The racial origins of zoning: Southern cities from 1910–40”, **Planning Perspectives**, v. 6, n. 2, p. 189-205, 1991.
- SMOLKA, Martim O.; MULLAHY, Laura. **Políticas de suelo urbano: Perspectivas internacionales para América Latina**. [S.I.]: Lincoln Institute of Land Policy, 2013.
- SOJA, Edward W. **Postmetropolis: critical studies on cities and regions**. Oxford, England, UK: Wiley; Blackwell, 2000.

- SOUZA, Marcelo L. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. 5a ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.
- STABROWSKI, Filip. “Inclusionary Zoning and Exclusionary Development: The Politics of ‘Affordable Housing’ in North Brooklyn”, **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 39, n. 6, p. 1120-1136, 2015.
- STREN, Richard. “‘Urban management’ in development assistance: An elusive concept”, **Cities**, v.10, n.2. p.125-138. 1993.
- TALEN, Emily; KNAAP, Gerrit. “Legalizing Smart Growth: An Empirical Study of Land Use Regulation in Illinois”, **Journal of Planning Education and Research**, v. 22, n. 4, p. 345–359. <https://doi.org/10.1177/0739456X03022004002>, 2003.
- TALEN, Emily; KOSCHINSKY, Julia. “The Neighborhood Quality of Subsidized Housing”, **Journal of the American Planning Association**, v. 80, n. 1, p. 67-82, DOI: 10.1080/01944363.2014.935232, 2014.
- TAYLOR, Elizabeth. “Do House Values Influence Resistance to Development? —A Spatial Analysis of Planning Objection and Appeals in Melbourne”, **Urban Policy and Research**, v. 31. 10.1080/08111146.2012.757735, 2013.
- TERZI, Fatih; BOLEN, Fulin. “Urban Sprawl Measurement of Istanbul”, **European Planning Studies**, v. 17, n. 10, p. 1559-1570, DOI: 10.1080/09654310903141797, 2009.
- THOMAS, Bruna L. “Proposta de zoneamento ambiental para o município de Arroio do Meio – RS”, **Raega**, v. 24, p. 199-226, 2012.
- VALLVÉ, Marta L-T; HIRT, Sonia. “La compatibilidad de Usos por Defecto: O Por Qué Los Europeos no Zonificamos”, **Revista de DERECHO URBANISTICO y medio ambiente URBANISMO**, 2014.
- VALVERDE, Mariana. “Seeing Like a City: The Dialectic of Modern and Premodern Ways of Seeing in Urban Governance”, **Law & Society Review**, v. 45, p. 277-312. <https://doi.org/10.1111/j.1540-5893.2011.00441.x>, 2011.
- VAN ECK, Nees J. *et al.* “A Comparison of Two Techniques for Bibliometric Mapping: Multidimensional Scaling and VOS”, **Journal of the American Society for Information Science and Technology**, v. 61, p. 2.405-2.416, 2010.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP; Lincoln Institute, 2001.
- \_\_\_\_\_. **As ilusões do plano diretor**. 1a ed. São Paulo, 2005.
- WATSON, Vanessa. “Seeing from the South: refocusing urban planning on the globe’s central urban issues”, **Urban Studies**, v. 46, n. 11, p. 2259-2275, 2009.
- WEISS, Marc A. “Skyscraper Zoning: New York’s Pioneering Role”, **Journal of the American Planning Association**, v. 58, n. 2, p. 201-212, 1992.
- WILLIAMS, Peter. “Inclusionary zoning and affordable housing in Sydney”, **Urban Policy and Research**, v. 18, n. 3, p. 291-310, 2000.
- WILLSON, Richard W. “Suburban Parking Requirements: A Tacit Policy for Automobile Use and Sprawl”, **Journal of the American Planning Association**, v. 61, n. 1, p. 29-42, DOI: 10.1080/01944369508975617, 1995.
- ZECH, Charles E. “Fiscal Effects of Urban Zoning”. **Urban Affairs Review**, v. 16, n. 1, p. 49 – 58, 1980.

<sup>1</sup> Adota-se o entendimento de instituição como “os procedimentos, protocolos, normas e convenções oficiais e oficiosas inerentes à estrutura organizacional da comunidade política ou da economia política” (Hall; Taylor, 2003, p. 196), a partir do qual lança-se luz sobre o conjunto de regras (formais e informais), socialmente reconhecidas e legitimadas.

<sup>2</sup> A definição da plataforma Scopus como fonte de dados se deu por se tratar do “maior banco de dados de resumos e referências bibliográficas revisado por pares” (SCOPUS, 2020, nossa tradução), de modo a ofertar publicações de todo o mundo e nas mais variadas áreas acadêmicas.

---

<sup>3</sup> Para uma discussão maior sobre objetos técnicos e epistêmicos ver Carlile (2002), Ewenstein e Whyte (2009) e Miettinen e Virkkunen (2005).