

# Direito de preempção na França e a implementação de moradias sociais

## Preemption right in France and implementation of social houses

  Daniel Gaio<sup>1</sup>

  Letícia Alves Fernandes<sup>2</sup>

**Resumo:** O direito de preempção é um instrumento que tem a potencialidade de viabilizar a realização de programas habitacionais de interesse social e de evitar o processo de gentrificação em áreas que sofrem valorização imobiliária. Ele igualmente pode ser utilizado como um meio de recuperação de mais-valias imobiliárias, possibilitando políticas redistributivas tendentes a atenuar a desigualdade socioespacial. Em resposta à situação de injustiça proveniente do contexto da cidade neoliberal de apropriação desigual do solo urbano, tem-se como objetivo demonstrar que a França tem se destacado pelos seus programas de moradia social que são destinados a pessoas que não têm condições de obtê-la por meios próprios, como é caso do direito de preempção. Embora não seja propósito deste artigo realizar estudo comparativo, a experiência francesa demonstra a relevância social do instrumento, que pode ser utilizado como referência para o direito brasileiro. Adotou-

1 Professor Adjunto IV na Faculdade de Direito e Ciências do Estado da Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG. Membro Permanente do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFMG. Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Paraná (1994), Mestre em Direito pela Universidade de Lisboa (2003) e Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (2010), com estágio de doutoramento na Università di Bologna. E-mail: danielgaio72@yahoo.com.br ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2943-8092> ID Lattes: 3860243568106899

2 Bacharel em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais, com enfoque em direito urbanístico e direito à moradia. Atuou como voluntária na Clínica de Direitos Humanos da UFMG no núcleo "Territórios de resistência" e como monitora do Grupo de Estudos em Direito Ambiental da UFMG de 2016 a 2017. Atuou como pesquisadora de iniciação científica no Grupo de Pesquisa e Extensão Re-habitare (UFMG). Atualmente é trabalhadora humanitária na AVSI Brasil, que atua na Operação Acolhida (governo federal) dentro do contexto de fluxo de migrantes e refugiados venezuelanos no Brasil. Tem interesse nas áreas de Direito Urbanístico, Ambiental, Constitucional e Direitos Humanos. E-mail: leticiafernandeslaf@gmail.com ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4937-958X> ID Lattes: 5742016341282559

se como metodologia a análise das legislações da França e de Paris, complementada pela pesquisa bibliográfica acerca do tema.

**Palavras-chave:** Direito de Preempção; França; Paris; Direito à Moradia; Legislação Urbanística.

**Abstract:** The right of preemption is an instrument that has the potential to enable the realization of housing programs of social interest, and to avoid the process of gentrification in areas that suffer real estate appreciation. It can also be used as a means of recovering real estate gains, enabling redistributive policies to mitigate socio-spatial inequality. In response to the situation of injustice arising from the context of the neoliberal city of unequal appropriation of urban land, the objective is to demonstrate that France has stood out for its social housing programs that are aimed at people who are unable to obtain it by its own means, as in the case of the right of preemption. Although it is not the purpose of this article to carry out a comparative study, the French experience demonstrates the social relevance of the instrument, which can be used as a reference for Brazilian law. The methodology adopted was the analysis of the laws of France and Paris, complemented by bibliographic research on the subject.

**Keywords:** Right of preemption; France; Paris; Right to housing; Urban Legislation.

Data de submissão do artigo: Agosto de 2019

Data de aceite do artigo: Setembro de 2020

## Introdução<sup>3</sup>

Diante da ausência de oferta habitacional, as populações mais carentes têm buscado se estabelecer em áreas periféricas da cidade, menos custosas, mas muitas vezes sob condições insuficientes de habitabilidade. Em contrapartida, as demais áreas da cidade, notadamente as regiões centrais, são providas de serviços públicos e infraestrutura de maior qualidade. Essa marcha urbana em direção às bordas da cidade se configura como um processo de periferação, na medida em que as populações de renda precária não conseguem se manter no local e passam a buscar áreas distantes (desvalorizadas) para estabelecerem moradia. Além disso, o esvaziamento populacional faz com que as áreas centrais sofram constantemente subutilização e decadência. Desse modo, o crescimento urbano colabora, de modo progressivo, para a separação das diferentes classes sociais dentro do município e a má utilização dos recursos públicos, dado que, além de não se utilizar adequadamente o que já existe, exige a ampliação de infraestrutura e serviços públicos para áreas antes não ocupadas (DIOGO: 2004; s.p.).

Ainda que existam particularidades no processo de produção das cidades, como a tendência das pessoas mais ricas morarem em áreas afastadas — denominado por Harvey como “guetos de opulência” (2011; 201) —, vive-se cada vez mais em cidades divididas, fragmentadas e propensas a conflitos (HARVEY: 2014; 47).

É sob essa perspectiva que a implementação de moradias de interesse social contribui para a democratização do acesso à cidade, uma vez que aperfeiçoa o uso da infraestrutura e serviços públicos, além de promover o direito à moradia àqueles que necessitam. Cabe ao Poder Público, portanto, instalar medidas que visem extinguir práticas que contribuem para a segregação socioespacial, sobretudo por meio da recuperação dos bônus incorporado pelos proprietários durante o processo de urbanização.

<sup>3</sup> O artigo foi parcialmente escrito com pesquisa financiada pelo CNPq.

Isso pode ser feito pelo direito de preempção, que se mostra como medida potencialmente efetiva para que, pautando-se por finalidades sociais previstas em Lei, o quadro de desequilíbrio socioespacial seja revertido em melhores condições de acesso à terra e à cidade. Ocorre que no Brasil, a despeito do direito de preempção ser previsto pelo Estatuto da Cidade (art. 25 a 27, Lei 10.257/01) e por planos diretores municipais, não há aplicação concreta deste instrumento, sobretudo em virtude da pressão do mercado imobiliário.

Portanto, torna-se de suma importância a análise de experiências estrangeiras bem sucedidas, de modo a demonstrar que o direito de preempção se constitui em um relevante instrumento para proporcionar a moradia social, sobretudo em áreas centrais. Esse foi o propósito de ter sido escolhida o caso francês e parisiense. O ordenamento jurídico francês, notadamente o Código de Urbanismo (FRANÇA: 2016c), possui arcabouço significativo em relação à disciplina do direito de preempção aplicado à realização de programas de moradia sociais. Como será demonstrado, o município de Paris obteve resultados iniciais relevantes ao adotar a afetação de imóveis, os quais devem ser oferecidos preferencialmente ao município no momento em que optar-se pela sua alienação.

A análise a seguir realizada terá como foco principal o marco regulatório da França e de Paris acerca do direito de preempção, bem como os relatórios de avaliação sobre os seus impactos sociais. A despeito de não se realizar estudo comparativo, questiona-se ainda se essas experiências podem se constituir um referencial para países que ainda não aplicam o instrumento, como é o caso brasileiro.

## 1. A moradia social na França

A questão da moradia na França sempre suscitou debates políticos, sobretudo quanto à insuficiência habitacional e a de-

manda crescente de acesso à moradia pelo menos favorecidos (DESPONDS: 2010; 37). Nesse sentido, a crise habitacional suscitou o surgimento de políticas e normativas que reiteradamente utilizaram a expressão “mistura social”, a fim de que programas e metas em matéria urbanística se atentassem à necessidade de igualdade socioespacial no território. Deschamps (2005; 48-49) afirma que, devido às grandes proporções causadas pelas normas que perseguem o cumprimento do direito à moradia na França, a mistura social pode ser afirmada como um direito, o “direito à mistura social”. Nesse sentido, os atos jurídicos surgidos nos últimos tempos visam atribuir visibilidade e força normativa a esse novo direito que surge e se mostra essencial dentro de um contexto de inequidade social.

Todavia, efetivar o direito à mistura social por meio da oferta imobiliária não se mostra uma tarefa fácil. As políticas habitacionais firmam conflitos políticos e jurídicos que tornam a sua implementação um desafio para o Poder Público. Apesar disso, percebeu-se que a França buscou contornar essa situação por meio de legislações urbanísticas que visam redistribuir recursos fundiários em prol da coletividade. A aplicação do direito de preempção, somada à afetação de terrenos por meio da Cota de Habitação Social<sup>4</sup>, tem gerado resultados significativos na reversão do déficit e precariedade habitacional no país, haja vista a quantidade relevante de moradias sociais viabilizadas.

Verifica-se que o número de moradias sociais na França vem crescendo progressivamente, sobretudo por meio da criação de estoque fundiário sob a titularidade do Poder Público e do aluguel social (LEVASSEUR: 2015; 02). Essas moradias totalizaram 140.000 unidades entre 2001 e 2013, conforme o balanço realizado sobre a Lei de Solidariedade e Renovação Urbana (Lei SRU) (FRANÇA: 2000), sendo que dos 1.022 municípios sujeitos à Cota de Habitação Social, apenas 22% não atenderam aos respectivos objetivos fixados pela Lei e foram declarados em “estado de ca-

4 De acordo com o art. L 302-5 do Código de Construção e Habitação, as Comunas que tenham mais de 3.500 habitantes (ou 1.500 na Île-de-France) devem constituir, no mínimo, 25% de moradias sociais em relação ao total de residências principais no território.

rência”. Em relação ao período de 2013 a 2016, 1.981 municípios ficaram sob a incidência da Lei SRU e 701 cumpriram a taxa legal de moradias sociais. Por outro lado, aqueles que não cumpriram a referida taxa foram submetidos ao pagamento de multas, que resultaram em 51 milhões de euros destinados ao financiamento de moradias sociais (FRANÇA: 2016a; FRANÇA: 2016d).

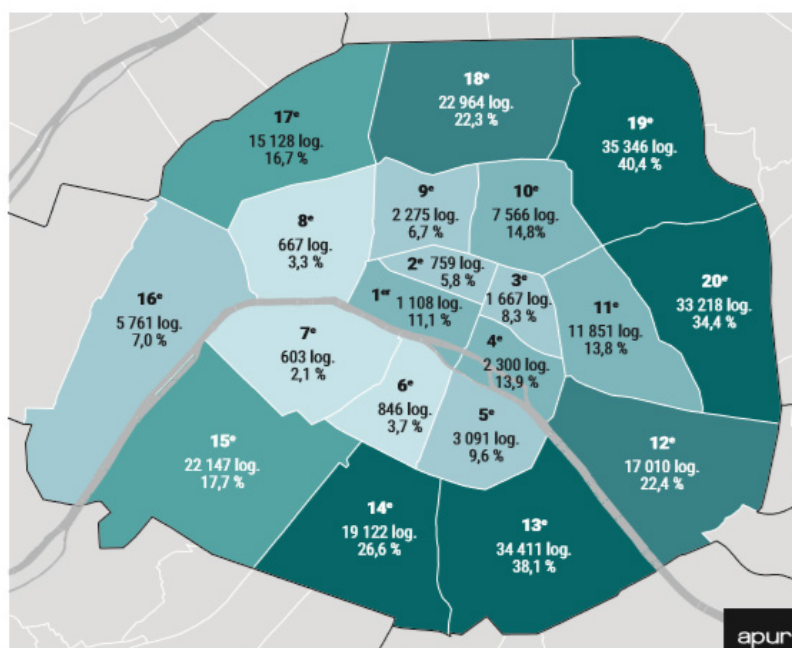
Os índices em nível municipal também são satisfatórios. Paris estabeleceu vários objetivos em relação à moradia social: alcançar o número de moradias sociais para fins de cumprimento do percentual mínimo legal antes do prazo estabelecido, repartir adequadamente as moradias sobre o território, produzir moradias conforme a demanda parisiense e diversificar a oferta de locações dentro de um mesmo imóvel para garantir a mistura de classes sociais. Nesse sentido, a capital francesa contabilizou 237.858 moradias em janeiro de 2017, o que representa 20,5 % das residências principais (ATELIER PARISIEN D'URBANISME: 2017; 01).

Além disso, o Atelier Parisien d'Urbanisme (2017; 02) indica que 98.227 moradias sociais foram financiadas e aprovadas em Paris entre 2001 e 2017<sup>5</sup>. Essas moradias são comumente designadas pelo tipo de financiamento que contribuiu para a sua aprovação. Desse modo, é possível distinguir as moradias sociais em três classes conforme o teto do aluguel: (i) moradias financiadas pelo “Prêt Locatif Aidé d'Intégration” (PLAI), cujo teto locatício é 5,97 euros por m<sup>2</sup>, e é destinado a famílias que possuem dificuldades econômicas e sociais; (ii) moradias financiadas pelo “Prêt Locatif à Usage” (PLUS), cujo teto locatício é de 6,71 euros por m<sup>2</sup> (o tipo mais utilizado); e (iii) moradias financiadas pelo “Prêt Locatif Social” (PLS), cujo teto locatício é de 13,08 euros por m<sup>2</sup> e é destinado a famílias de renda intermediária que residem em bairros onde o mercado imobiliário é acirrado<sup>6</sup>.

5 Ressalta-se que as novas habitações podem surgir pela construção de novos imóveis, reabilitação completa de imóveis antigos ou compra de imóveis no mercado imobiliário. De 2001 a 2017, foram criadas 46.601 moradias em construção nova (47%), 17.010 moradias em aquisição-reabilitação (17%) e 37.980 moradias em aquisição por convenção ou contrato (36%).

6 De 2001 a 2017, a Prefeitura de Paris agregou um total de 98.227 moradias sociais, as quais: 26.117 por meio do PLAI (26%), 42.790 por meio do PLUS (44%) e 29.320 por meio do PLS (30%). Os tipos de financiamento citados são os mais recentes registrados no período entre 2001 e 2017. Porém, a maior parte das moradias que constituem o total das moradias sociais em Paris foi financiada ao longo do século 20 sob outras categorias de financiamento: HLM, ILM, etc. (ATELIER PARISIEN D'URBANISME: 2017; 02).

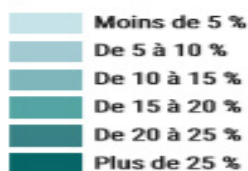
De fato, o número significativo de habitações sociais criadas ao longo dos últimos anos permite concluir que Paris tem se empenhado em cumprir os percentuais estabelecidos pela legislação. Todavia, o programa habitacional parisiense ainda é moroso, sobretudo porque envolve obras de construção. Em média, são despendidos 3 a 4 anos para que se cumpra um programa. Entre as 98.227 moradias sociais aprovadas entre 2001 e 2017, a grande maioria (74%) foi entregue no final de 2017 (ATELIER PARISIEN D'URBANISM: 2017; 03). Ademais, mais da metade das moradias sociais criadas entre 2001 e 2017 se concentraram nos distritos do centro e do oeste da cidade, como é demonstrado na imagem abaixo. Desse modo, observa-se que Paris ainda encontra dificuldades em um dos seus objetivos, que é a garantia de que as moradias sejam equitativamente distribuídas sobre o seu território.





### LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS, EN 2017

Part des logements sociaux  
(logements SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2017)  
dans les résidences principales  
(DGI au 1<sup>er</sup> janvier 2017)



237 858 logements SRU soit 20,5 %

Sources : Préfecture de Paris (inventaire des  
logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2017),  
DGI RP 2017

Fonte: ATELIER PARISIEN D'URBANISME, 2017.

Outro aspecto significativo se refere ao aumento progressivo dos requerimentos de moradia social feitos na capital francesa. O Atelier Parisien d'Urbanisme (2017; 03) indica que 244.421 famílias renovaram ou depositaram uma primeira demanda habitacional em 2017 e indicaram Paris como uma das opções de localização. Esses dados refletem que o alto custo da moradia na capital tem gerado maior busca por aluguéis mais razoáveis, o que torna a moradia social uma alternativa cada vez mais atrativa. Isso é ainda mais corroborado quando se percebe que, do total de requerimentos, 134.964 foram feitos por famílias que já residem na capital. Além disso, há estímulos pela busca da moradia social por vários meios: anúncios políticos de provisão habitacional, possibilidade de renovação *online* do requerimento ou por qualquer guichê específico na Île-de-France (o que torna desnecessária a ida até Paris), e flexibilidade da demanda (é possível escolher mais de um local para habitação).

Diante disso, percebe-se que, ainda que hajam aspectos a serem melhorados, a França tem obtido resultados convincentes quanto à promoção imobiliária de interesse social. Esses resultados somente foram possíveis porque distribuiu-se entre agentes públicos e privados, de modo solidário, a responsabilidade sobre a extinção do déficit habitacional e a diminuição da segregação espacial. O direito de preempção, ainda que não tenha sido demonstrado de modo específico nos estudos sobre os números



da habitação social na França, tem papel fundamental no alcance desses resultados, uma vez que vem sendo efetivamente aplicado e permite ao Poder Público administrar a matéria prima essencial à criação de moradias, o solo urbano.

## 2. O direito de preempção na legislação nacional francesa

A legislação urbanística francesa é composta por diversos documentos e normativas que visam garantir o direito à moradia à sua população. Cita-se a Lei de Solidariedade e Renovação Urbana (Lei SRU), que surgiu nos anos 2000 e foi aclamada como uma profunda reforma na legislação urbanística e na concepção do direito à moradia (FRANÇA: 2000). Esta lei alterou o Código de Construção de Habitação (CCH) (FRANÇA: 2016b), o Código de Urbanismo (FRANÇA: 2016c) e a disciplina dos Planos Locais de Urbanismo (PLUs) (FRANÇA: 2000), de modo a adequá-los aos objetivos de solidariedade, desenvolvimento sustentável, democracia e a descentralização<sup>7</sup>. O Código de Construção e Habitação, por sua vez, traz normas de construção e promoção imobiliária que possuem grande relevância na realização de moradias sociais<sup>8</sup>. Em matéria de direito de preempção, no entanto, há de se destacar o Código de Urbanismo francês, que disciplina todo procedimento pelo qual esse instrumento é exercido.

O direito de preempção urbano (DPU), tal como é chamado no sistema francês, é um mecanismo jurídico que permite que as Comunas<sup>9</sup> adquiram prioritariamente algum bem pertencente a particular e localizado em zona previamente definida para fins de realização de alguma operação de planejamento<sup>10</sup>. Ainda que não obrigue a venda do imóvel, o DPU permite que a Comuna se subs-

7 Uma das principais alterações da Lei SRU é a do art. L. 302-5 do CCH (FRANÇA, 2016b), que trata das cotas de habitação social (art. 55).

8 O CCH (FRANÇA, 2016b), estabelece que é dever do governo apresentar anualmente ao Parlamento um relatório sobre a situação da moradia na França, que trate da oferta e escassez de moradia, os motivos para a evolução dos preços dos alugueis e para as modificações dos critérios para estabelecimento dos valores da ajuda personalizada à moradia, os resultados do aluguel solidário e do aluguel a preço moderado e para as mudanças ocorridas nos parques residenciais de moradias sociais (art. L. 101-1).

9 A França é dividida administrativamente em Regiões, Departamentos, Distritos, Intercomunalidades e Comunas. Essas últimas são as unidades básicas, que podem ser equiparadas aos municípios no Brasil.

10 O Código de Urbanismo prevê quais são as operações que podem justificar o uso do DPU nos arts. L. 210-1 e L. 300-1 (FRANÇA: 2016c),

titua na figura do adquirente, independentemente da vontade do proprietário, e por isso pode ser definido como uma limitação ao poder de alienabilidade do proprietário.

O direito de preempção urbano se apresenta como um instrumento de planejamento que participa da formação do território e facilita a construção de loteamentos, áreas turísticas ou a reabilitação de locais que foram abandonados. Desse modo, o Poder Público pode manusear e mobilizar a matéria prima fundamental a toda política urbana — o solo urbano —, de modo que, ao aplicá-lo, se torna proprietário com poderes para demolir, reconstruir, reabilitar ou renovar bens imobiliários que possuam potencial para executar os projetos de interesse geral. Todavia, para que o direito de preempção seja adotado, é necessário que se observe um procedimento formal e longo, que, caso seja descumprido, pode causar ilegalidades à decisão de preempção (VUILLAUME: 2015; 77-78).

De acordo com o Código de Urbanismo (art. L. 210-1), o direito de preempção urbano é utilizado para a implementação de ações ou operações de planejamento que visam à realização de projetos urbanos, políticas locais de habitat, a luta contra a insalubridade e a moradia indigna, a renovação urbana e outros objetivos<sup>11</sup> elencados no art. L. 300-1 do Código<sup>12</sup>. Em regra, os titulares do direito de preempção são as Comunas, desde que tenham um Plano Local de Urbanismo (PLU) aprovado, um plano de ocupação do solo que seja público ou uma carta comunal aprovada. Porém, também é permitido que os Estabelecimentos Públicos de Cooperação Intercomunal (EPCIs) se utilizem do direito de preempção, bem como este seja delegado ao Estado, à Coletividades locais, a outros

11 O direito de preempção também pode ser usado para que a Comuna garanta a manutenção de locatários que habitem imóvel que seja objeto de alienação (art. L. 210-2 do Código de Urbanismo). Hipótese semelhante está prevista no art. L. 616: “em caso de venda sob decisão judicial de um imóvel ou de uma parte de imóvel constituinte da residência principal de uma pessoa que preencha os requisitos econômicos para atribuição de moradia de aluguel moderado, será instituído, ao benefício da Comuna, direito de preempção destinado a assegurar a manutenção indivíduo no local” (FRANÇA: 2016c) (tradução livre).

12 O art. L. 300-1 prevê que: “as ações ou operações de planejamento têm por objeto a implementação de projeto urbano, uma política local de habitat, organizar a manutenção, a extensão ou a acolhida de atividades econômicas, de favorecer o desenvolvimento do lazer e turismo, de realizar os equipamentos coletivos ou de locais de pesquisa e ensino superior, de lutar contra a insalubridade e o habitat indigno e perigoso, de permitir a renovação urbana, de salvaguardar ou valorizar o patrimônio construído e não construído e os espaços naturais” (FRANÇA: 2016c), (tradução livre).

Estabelecimentos Públicos e às concessionárias de operações de planejamento<sup>13</sup>.

Nesse sentido, apesar de o direito de preempção ser conferido a vários sujeitos de direito público, a Comuna é o principal beneficiário do direito de preempção. Isso porque, desde as suas origens, o DPU está ligado à competência da Comuna, visto que foi criado para que esta o exercesse diante da sua proximidade com as questões urbanísticas locais. Além disso, a competência local se desenvolveu por meio da descentralização do poder, que permitiu às Comunas se beneficiarem de transferências de competências estatais. Anteriormente, elas não dispunham de bens imobiliários que lhes permitiriam exercer plenamente e eficientemente suas novas atribuições, logo, o DPU se mostra como um instrumento que lhes permite adquirir imóveis para edificação de infraestruturas necessárias ao cumprimento de suas prerrogativas. A Comuna, nesse sentido, é responsável por todo o processo de aplicação do direito de preempção, desde a sua instauração até a fruição do bem, ficando os serviços do Estado sem poderes de intervenção nesse processo, salvo para o controle de legalidade (VUILLAUME: 2015; 79).

Para ser aplicado, o direito de preempção deve seguir o procedimento descrito no Código de Urbanismo<sup>14</sup> (FRANÇA: 2016c). Inicialmente, o Poder Público deve adotar decisão que imponha o direito de preempção em que obrigatoriamente deve mencionar o objeto pelo qual esse direito será exercido (art. L. 210-1). Para tanto, a decisão pode se referir a uma deliberação na qual se defina as ações que pretende realizar para desenvolver um Plano Local de Habitat (PLH)<sup>15</sup> ou, estando este ausente, uma deliberação em que se defina as ações que ele pretende implementar para um programa de moradias de aluguel social ou que delimite perímetros nos

13 Cf. artigos L. 211-1 e 211-2 do Código de Urbanismo (FRANÇA: 2016c).

14 Esse Código foi reformado pela Lei de Acesso à Moradia e ao Urbanismo Renovado (Loi n° 2014-366, du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové - ALUR), que deu nova redação do direito de preempção.

15 O Plano Local de Habitat (PLH) é um programa estabelecido por um EPCI para a unidade de municípios membros. Ele define, pelo prazo de um ano, os objetivos e os princípios de uma política urbana (art. L. 302-1 do Código de Construção e Habitação) (FRANÇA: 2016b).

quais se decida intervir para planejar e melhorar sua qualidade urbana (art. L. 210-1)<sup>16</sup>.

Nesse ponto, cabe ressaltar que a decisão de preempção é um tipo de decisão administrativa que impõe sujeições. A Lei n. 79-587, de 11 de julho de 1979 — relativa à motivação dos atos administrativos —, impõe que toda decisão desse tipo deve ser obrigatoriamente motivada, de modo escrito, enunciando as considerações de direito e de fato que constituem o fundamento da decisão. Esse também é o entendimento jurisprudencial, que defende que a coletividade deve elaborar sua decisão de preempção com indicações suficientemente precisas e circunstanciadas para que se permita saber à qual operação a preempção foi exercida e sobre qual parcela do imóvel<sup>17</sup>. A ausência dessas menções é um vício de forma, que dota de ilegalidade a decisão pela preempção (RENAUDIN: 2018; s.p.).

Por motivação entende-se que a decisão deve mencionar o objeto do direito de preempção e os objetivos de interesse geral elencados no art. L. 300-1 do Código de Urbanismo<sup>18</sup>, a saber: i) um projeto urbano; ii) uma política local de habitat; iii) manutenção ou extensão de atividades econômicas; iv) desenvolvimento de lazer e turismo; v) realização de equipamentos coletivos; vi) luta contra a insalubridade; vii) uma política de renovação urbana; viii) valorização do patrimônio construído ou não construído; ix) constituição de reservas financeiras para permitir a realização de operações e ações acima definidas; e x) jardins familiares<sup>19</sup> (RENAUDIN: 2018; s.p.).

Uma vez instaurado o direito de preempção, o proprietário que decidir alienar determinado bem que se encaixa na hipótese do instituto deverá elaborar Declaração de Intenção de Alienar (DIA), que deverá ser apresentada ao titular desse direito. O conteúdo

16 Alternativamente à decisão e à deliberação, o direito de preempção pode ser instituído por meio uma Carta do Conselho Municipal que institua o referido direito em um ou vários perímetros. Essa carta deve ser feita com vistas à realização de um equipamento ou de uma operação de planejamento, cujo conteúdo define, para cada perímetro, o equipamento ou operação projetada. Esse Conselho também pode decidir suprimir o direito de preempção sobre todas ou parte das zonas consideradas, assim como lhe restabelecer, posteriormente, nas mesmas condições (art. L. 2111-1).

17 No caso de preempção parcial, a decisão também deve justificar porque o bem foi preemptado em partes e não no todo.

18 Toda preempção motivada por objetivo diferente daqueles enumerados pelo art. L. 300-1 do CU é ilegal.

19 Essa hipótese está prevista no art. L. 216-1 do mesmo Código.

da DIA deverá conter, obrigatoriamente, o preço (art. L. 213-2), as condições da alienação e as modalidades de pagamento<sup>20</sup>. Além disso, deverá mencionar a identidade do proprietário, a natureza do imóvel e sua eventual ocupação, as informações sobre as instalações do local, a demonstração do estado do bem e a possibilidade de direito de visita. Importante ressaltar que a DIA é vista como uma medida de informação e não como uma oferta, uma vez que esta deverá ser feita pelo titular do direito de preempção no momento em que elabora a decisão de preempção. A decisão de preempção, por sua vez, é a resposta à proposta apresentada pelo proprietário, que deverá ser feita no prazo de dois meses, contados do recebimento da DIA<sup>21</sup> (art. L. 211-5). Nessa decisão o titular pode recusar o seu direito de preempção, optar pela aquisição do bem nas condições demandadas ou oferecer outro valor pelo imóvel, caso em que deve apresentar uma nova proposta.

Caso a proposta do titular não seja aceita pelo proprietário e não haja qualquer acordo amigável, o preço será fixado pelo juiz competente em matéria de expropriação, conforme as regras do art. L. 213-4<sup>22</sup>. Nesse caso, a transferência de propriedade apenas ocorrerá após o pagamento e assinatura de documento autêntico, bem como o preço deverá ser pago no prazo de quatro meses contados a partir do acordo entre as partes. O antigo proprietário ficará na posse do bem até o pagamento integral do preço, o que, caso não ocorra, permitirá que o proprietário retome seu poder de alienar o bem livremente. Caso haja recusa ou silêncio por parte do titular do direito de preempção dentro do prazo estipulado, o proprietário também poderá realizar a venda do bem, desde que seja feita no preço (revisado) indicado na declaração (art. L. 213-8). Se o proprietário não alienar o imóvel sob a forma originária, ele deverá elaborar nova declaração (DIA), no prazo de três meses a contar da renúncia ao direito de preempção, nos moldes do art. L. 213-2.

<sup>20</sup> Em caso de erros na declaração, o vendedor pode retificar a DIA ou mesmo renunciar à sua intenção de alienar.

<sup>21</sup> Feita a declaração, que deverá ser enviada em cópia para a Prefeitura (especificamente ao diretor departamental de finanças públicas).

<sup>22</sup> O valor deverá englobar a indenização acessória e a indenização de reutilização. Ressalta-se que, quando se tratar de preempção parcial, o preço de aquisição fixado pela jurisdição deverá considerar eventual depreciação sofrida pela fração restante.

Importante ressaltar que caso não haja acordo sobre o preço do imóvel, o proprietário, que manifestou sua intenção de aliená-lo, poderá retirar sua oferta posteriormente, assim como o titular do direito de preempção poderá renunciá-lo no curso do processo. Se o preço, por outro lado, for fixado pelo juiz, as partes podem aceitar ou renunciar o preço fixado pela jurisdição após dois meses da decisão. O silêncio das partes nesse prazo se equipara à aceitação do preço fixado judicialmente e proceder-se-á à transferência de propriedade em prol do beneficiário do direito de preempção (art. L. 213-7).

Na hipótese em que o titular do direito de preempção recusar proposta de preço feita por juiz, ele não poderá mais exercer esse direito contra o mesmo proprietário durante o prazo de cinco anos a contar da decisão judicial tornada definitiva. Portanto, nesse caso, a venda feita pelo proprietário a terceiro, desde que durante o referido prazo e no valor fixado e revisado pelo juiz, será considerada realizada. Entretanto, se o titular da preempção aceitar o preço fixado pelo juiz, mas, posteriormente, a sua declaração for declarada nula ou ilegal pela jurisdição administrativa, o titular não poderá exercer seu direito novamente sobre o mesmo imóvel durante o prazo de um ano a contar da decisão tornada definitiva<sup>23</sup>.

O direito de preempção pode incidir sobre determinadas hipóteses elencadas no Código<sup>24</sup>. Geralmente são terrenos (que ainda vão receber construções), imóveis já construídos ou lotes em situação de copropriedade, desde que sejam alienados a título oneroso, a título gratuito (art. L. 213-1-1)<sup>25</sup>, arrendamentos que constituam direitos reais (art. L. 213-5), ou cessão de direito real imobiliário (art. L. 213-1). Entretanto, existem casos em que o direito de preempção não será exercido, mesmo se tratando das hipóteses previstas no Código. É o caso de imóveis construídos por sociedades cooperativas de habitação de aluguel moderado

<sup>23</sup> Desde que não tenha ocorrida a transferência de propriedade.

<sup>24</sup> Cf. art. L. 213-1 do Código de Urbanismo.

<sup>25</sup> Nesse caso, a declaração de intenção de alienar não menciona o preço nem a avaliação, cabe ao titular do direito fazer uma proposta.

e alienação feita pelo Estado, seus Estabelecimentos Públicos ou sociedades das quais ele tenha maioria do capital fundiário, que tenham por objetivo a realização de moradias<sup>26</sup>.

Cumprido reiterar que os bens adquiridos por exercício do direito de preempção devem ser utilizados ou alienados com base em um dos objetivos mencionados no art. L. 210-1 e art. L. 300-1. Se o titular do direito de preempção, transcorridos cinco anos da aquisição de determinado bem por exercício desse direito, decide utilizá-lo para outros objetos que não aqueles mencionados nos referidos artigos, ele deverá informar sua decisão aos antigos proprietários ou a seus sucessores universais e lhes propor a aquisição desse bem em prioridade (o que é chamado direito de retrocessão). Nesse caso, feita a oferta e não havendo acordo amigável, o preço será fixado pela jurisdição competente em matéria de expropriação, conforme art. L. 213-4. Caso esse preço não seja aceito no prazo de três meses a contar da notificação da decisão judicial, os antigos proprietários ou seus sucessores universais poderão desistir da aquisição. Se renunciarem expressa ou tacitamente a aquisição, o titular do direito de preempção deverá propor a compra do bem a terceiro que tenha intenção de adquiri-lo (art. L. 213-11).

A Comuna, após todo trâmite para aplicação do direito de preempção e aquisição do bem, deverá criar registro no qual estejam inscritas todas as aquisições feitas pelo exercício ou delegação desse direito, bem como se a utilização para a operação prevista na decisão de preempção foi efetivamente cumprida. Desse modo, qualquer indivíduo poderá consultar esse registro e dele obter um extrato (art. L. 213-13).

Vuillaume (2015; 83-84) destaca que o exercício do direito de preempção é uma operação complexa, que gera litígios relevantes na França. A autora afirma que o Conselho de Estado, por meio de relatório feito em 2007 sobre o direito de preempção, estima

<sup>26</sup> Além destas, o art. L. 211-4 prevê outras hipóteses em que o direito de preempção não se aplica. É o caso de alienações de um ou vários lotes de uso habitacional, profissional ou habitacional e profissional, inclusive os seus imóveis acessórios, que estejam submetidos ao regime de copropriedade e sofreram separação total ou parcial dessa sociedade. Desse modo, após dez anos (no mínimo) dessa separação ou do começo da copropriedade que não tenha sido resultado de uma separação, o direito de preempção não poderá ser aplicado.



que a taxa de anulação das decisões de preempção alcançou 40% contra 24% em relação às demais ações contenciosas. Desse modo, percebe-se que esse instrumento é muito apreciado pelos administradores em razão da sua facilidade e da sua conformação ao conteúdo sobre o direito de propriedade, mas é um dos mais contestados e sancionados nas jurisdições francesas<sup>27</sup>. Paris, por exemplo, alcançou a taxa de 90% das decisões de preempção contestadas em 2006, apesar de ser um instrumento menos restritivo que a desapropriação.

### 3. O direito de preempção urbano no âmbito municipal francês

Percebe-se que, de modo similar ao Brasil, o direito de preempção urbano francês pressupõe o interesse e a atuação das autoridades locais. Enquanto no Brasil o plano diretor é responsável pela política urbana municipal, na França há a figura do Plano Local de Urbanismo (PLU), que institui as normas de matéria urbanística no território municipal. Em Paris, o atual plano local de urbanismo foi revisado em 2016 e contém normas de orientação geral para os próximos 10 a 25 anos e regras instrutórias para permissão de construção, expansão, demolição de imóveis etc.

Esse planejamento a longo prazo se deve ao fato de que Paris, conforme o diagnóstico<sup>28</sup> do PLU, é capital internacionalmente reconhecida e recebe grandes investimentos em serviços e moradia, sobretudo em atendimento ao foco turístico. Isso resultou em uma elevada pressão imobiliária, que, nos últimos anos, aumentou o parque imobiliário. Entretanto, concomitantemente, elevou-se a existência de lares em situação degradante ou insalubre e a de-

27 Vuillaume (2015; 84) também destaca que nas áreas rurais o índice de litígios contenciosos em relação ao direito de preempção é menor. Isso se justifica pela ausência de acompanhamento do serviço do Estado e dos políticos, notadamente o prefeito. Este último têm a possibilidade de consultar os proprietários ou os adquirentes que se preocupam com uma decisão de preempção e procurar soluções extrajudiciais para isso. Logo, a proximidade entre o administrador e seus administrados, ao contrário do que ocorre com o presidente de uma Comuna de mais de 5.000 habitantes, permite que os conflitos sejam “desarmados”.

28 O PLU é composto por quatro documentos: Relatório (que se divide em preâmbulo, diagnóstico, estado inicial do ambiente, escolhas e justificativas do PLU e avaliações das implicações sobre o meio ambiente), Projeto de Organização e Desenvolvimento Sustentável, Regulamento e Anexos.

manda por moradias em condições mais acessíveis. Não obstante, a taxa de vacância na capital aumentou significativamente, sobretudo no norte e no centro, que são compostos em sua maioria por propriedades privadas. Nas partes periféricas da cidade, por outro lado, os índices de desocupação são menores (10%). Nesse sentido, percebe-se que a cidade é repartida de forma desigual e suscita a necessidade de se superar desafios na busca pelo equilíbrio socioeconômico entre as diferentes regiões (PARIS: 2017b; 23-25).

O PLU estipula que, no que toca à carência habitacional e ao desequilíbrio geográfico, é necessário que Paris crie milhares de moradias sociais por ano, devendo esse número crescer progressivamente. Para tanto, é indispensável a mobilização de um conjunto de ferramentas urbanísticas: direito de preempção; transferências de moradias de domínio privado para o parque social; demolição ou reabilitação de imóveis mais antigos e substituição por imóveis novos; operações de planejamento; compra de imóveis a proprietários institucionais, dentre outras, e que devem ser somados a critérios de transparência e democratização das condições de atribuição dos imóveis. Ademais, além do aspecto quantitativo, é necessário que haja um objetivo qualitativo que propicie repartição geograficamente mais equilibrada das moradias sociais (PARIS: 2017c).

Esses e outros impasses ensejaram a adoção pelo governo francês de medidas que objetivam criar moradias sociais destinadas a pessoas que não possuem condições suficientes para adquiri-las autonomamente. Entre essas medidas se destaca a Cota de Habitação Social<sup>29</sup> (art. L. 302-5 do CCH), que prevê a destinação de 25% de moradias sociais<sup>30</sup> no território para os municípios que tenham mais de

29 No Brasil, o plano diretor do Município de São Paulo estabeleceu a Cota de Solidariedade, prevista nos arts. 111 e 112 da Lei 16.050/14, como contrapartida imposta a grandes empreendimentos. Ela visa criar, a partir da afetação de terrenos particulares, estoque fundiário e monetário para a construção de moradias sociais. A Cota é exigida para empreendimentos imobiliários que tiverem área construída computável superior a 20.000m<sup>2</sup>, que deverão destinar 10% dessa área para a criação de habitação de interesse social. Entretanto, ela pode ser cumprida de outras formas, quais sejam: i) produção de moradia social de no mínimo de 10% da área construída computável, mas em outro terreno situado Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana; ii) doação de terreno de valor equivalente a 10% do valor da área total do terreno do empreendimento, também situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana; iii) e depósito no Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), em sua conta exclusiva para habitação de interesse social, de 10% do valor da área total do terreno, cuja destinação será para aquisição de terreno ou subsídio para produção de moradia, situados preferencialmente em ZEIS 3 (FERNANDES; GAIO: 2017; 02).

30 Essa cota é reduzida para 20% quando o município não necessitar um esforço suplementar para atender as demandas e as necessidades de pessoas menos desfavorecidas.

3.500 habitantes (1.500 na Ilha da França)<sup>31</sup>. No intuito de cumprir tal norma, o Plano Local de Urbanismo parisiense instituiu a Cota de Habitação Social<sup>32</sup> para as zonas de déficit habitacional, nas quais todos os projetos cuja superfície de habitação<sup>33</sup> seja superior a 800 m<sup>2</sup> devem previamente afetar no mínimo 30% da sua área para a criação de moradias de aluguel social (art. UG 2.2.3)<sup>34</sup>.

O direito de preempção surge nessa temática como facilitador do cumprimento dos percentuais legais de habitação social, uma vez que se trata de uma ferramenta à disposição do Poder Público para aquisição de imóveis, que posteriormente serão destinados à constituição de moradias. Nesse sentido, Paris vem instituindo o direito de preempção na capital desde 2006, a fim de que os imóveis adquiridos sejam utilizados para compor o parque habitacional social (PARIS: 2017d). Posteriormente, a Deliberação do Conselho de Paris de 15, 16, 17 de dezembro de 2014, instituiu a incidência do direito de preempção reforçado (DPUR)<sup>35</sup> a 257 endereços nos *2e, 10e, 11e, 12e, 15e, 17e, 18e et 20e arrondissements* (CONSELHO DE PARIS: 2014), na qual firmou-se que a extensão do DPUR permitirá a produção de moradias com vistas ao reequilíbrio geográfico da cidade e cumprimento da política de mistura de classes sociais. Além disso, os endereços submetidos ao direito de preempção são caracterizados pela ocupação significativa de famílias de renda baixa que convivem com alugueis caros em regiões de pressão do mercado imobiliário.

Os 257 endereços, segundo Périnel (2014; s.p.), estão localizados em bairros localizados na “rive droite” da capital. Esses imóveis, em sua maioria, se encontram sob a forma de copropriedade e estão localizados em regiões deficitárias em moradias sociais.

31 É necessário ainda que sejam membros de uma aglomeração ou um Estabelecimento Público De Cooperação Intermunicipal (EPCI) com mais de 50.000 habitantes e que este tenha, pelo menos, um município com mais de 15.000 habitantes. O EPCI é um tipo de estrutura administrativa que agrupa os municípios (comunas) a partir da escolha de competências em comum.

32 Cf. o art. UG. 2.2.3 – “condições particulares relativas à habitação e a criação de moradias de aluguel social”.

33 A área do projeto sujeita à incidência da norma é aquela que resulta da exclusão das superfícies do terreno e do subsolo e superfícies de construção e instalação necessárias para serviço público ou de interesse coletivo.

34 Podem ser projetos de construção nova, reestruturação pesada ou de mudança de destinação, desde que estejam sujeitos à emissão da permissão de construir ou de declaração prévia.

35 O direito de preempção urbano reforçado (DPUR) é destinado à recuperação rápida e sustentável das copropriedades/condomínios em dificuldade. Ele deve ser utilizado prioritariamente para realização de moradias sociais, mas também de equipamentos públicos, espaços verdes e manutenção ou desenvolvimento de atividades artesanais nos comércios próximos, indispensáveis à vida dos bairros (CONSELHO DE PARIS: 2006).

Para financiar a compra desses imóveis, a prefeitura dispôs do orçamento de 850 milhões de euros, que ultrapassou o valor da candidatura anterior, que totalizava 500 milhões de euros. A oposição alegou que esse valor é exorbitante, por sua vez a Prefeitura de Paris alegou que os imóveis serão alugados e, por meio da arrecadação desses valores, as receitas despendidas anualmente serão recuperadas.

Cabe ressaltar que, não obstante o direito de preempção ser utilizado precipuamente para a realização de moradias sociais, as Comunas igualmente o utilizam para combater a especulação imobiliária. As declarações de intenção de alienar por si só se constituem um instrumento para “frear” a evolução dos preços.

Por exemplo, se a Comuna deseja adquirir futuramente determinado imóvel para realizar alguma operação de planejamento, ela busca se informar sobre o seu preço e verifica se ele está muito elevado ou se pode evoluir. Caso positivo, ela incidirá o direito de preempção sobre esse determinado local para que o preço se reduza ou afaste eventuais vendas. Pode ocorrer que a Comuna não tenha interesse em adquirir o bem, mas decide por aplicar o direito de preempção apenas para que o proprietário se sinta pressionado e, assim, reduza o preço do imóvel. Entretanto, esses objetivos são passíveis de questionamentos judiciais, uma vez que não estão previstos como hipóteses legais de utilização do direito de preempção (VUILLAUME: 2015; 91-92).

## Considerações finais

Verifica-se que o direito de preempção tem sido efetivamente aplicado no território francês, contabilizando milhares de moradia social acumuladas durante as últimas décadas, que precipuamente foram destinadas às famílias de baixa renda. O crescimento do parque habitacional social igualmente contribuiu para a contenção do preço dos imóveis, bem como para a mistura de classes sociais.

Cabe ressaltar que os resultados apresentados ao longo deste artigo não ocorreram de modo isolado. Junto com o instrumento do direito de preempção há um conjunto normativo que estruturou uma política nacional de moradia — como a Lei de Solidariedade Urbana e a Cota de Habitação Social —, e que teve papel central ao estabelecer objetivos legais a serem cumpridos pelos municípios em relação à moradia.

Alguns desses avanços se devem às particularidades no sistema francês, quais sejam: i) outros sujeitos de direito público, que não o município, podem ser titulares do direito de preempção; e ii) a possibilidade de o juiz intervir no estabelecimento do preço da compra e venda, mesmo que não tenha havido ajuizamento de ação por uma das partes. Tais aspectos são positivos, uma vez que ampliam o campo de incidência do direito de preempção — pois permitem que as intercomunalidades também sejam titulares —, e garantem maior diligência de eventuais conflitos no momento de aquisição dos imóveis, oportunidade em que a figura do juiz se tornará fundamental.

Na França, vislumbra-se que o direito de preempção tem permitido alcançar resultados significativos quanto à concretização do direito à moradia no país, notadamente ao propiciar a implementação de moradias de interesse social em áreas centrais. Ademais, na atual conjuntura econômica, a possibilidade de o Estado realizar altos investimentos em projetos de reestruturação urbana é quase inexistente, sobretudo devido à crônica falta de recursos públicos. Esse fator, somado à ausência de interesse político em investir em áreas sociais, se mostra como um dos principais entraves para execução de políticas habitacionais. Uma alternativa para essa situação é o exemplo de Paris, que demonstra a possibilidade de que sejam executados projetos habitacionais rentáveis, na medida em que se imponha contrapartidas financeiras aos beneficiários, a fim de se criar um sistema autossustentável.

Percebe-se, assim, que as legislações urbanísticas francesas que tratam do direito de preempção viabilizam a promoção de programas habitacionais de interesse social e podem servir como

referência ao direito brasileiro para aquisição de imóveis — sobretudo em áreas centrais, que enfrentam situação mais grave de déficit habitacional e de concentração fundiária.

## Referências

ATELIER PARISIEN D'URBANISM - APUR. **Note n. 146**. Les chiffres du logement social à Paris en 2017. Paris, abr. 2019. Disponível em: <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/derniers-chiffres-logement-social-paris>. Acesso em: 27 jul. 2019.

BRASIL. **Estatuto da cidade**: Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial Eletrônico, 11 jun. 2001.

CONSELHO DE PARIS. **Deliberação 10 de novembro de 2006**, relativa ao Direito de Preempção Urbano Reforçado (DPUR). Disponível em: [http://labs.paris.fr/commun/ogc/bmo/dbdl\\_delib.php?d=./Delib/CMDELIB20061016/218.htm](http://labs.paris.fr/commun/ogc/bmo/dbdl_delib.php?d=./Delib/CMDELIB20061016/218.htm). Acesso em: 08 mar. 2018.

CONSELHO DE PARIS. **Deliberação de 15, 16 e 17 de dezembro de 2014**. Disponível em: [http://a06.apps.paris.fr/a06/jsp/site/plugins/solr/modules/ods/DoDownload.jsp?id\\_document=121942&items\\_per\\_page=20&sort\\_name=&sort\\_order=&terms=droit%20de%20pr%C3%A9emption&query=droit%20de%20pr%C3%A9emption&fq=seance\\_string%3ADECEMBRE%202014](http://a06.apps.paris.fr/a06/jsp/site/plugins/solr/modules/ods/DoDownload.jsp?id_document=121942&items_per_page=20&sort_name=&sort_order=&terms=droit%20de%20pr%C3%A9emption&query=droit%20de%20pr%C3%A9emption&fq=seance_string%3ADECEMBRE%202014). Acesso em: 08 mar. 2018.

DESCHAMPS, Emmanuelle. Approche critique et juridique des normes relatives à la mixité sociale - dans le champ du logement. **Informations sociales**, n° 125, p. 48-61, 2005.

DESPONDS, Didier. Effets paradoxaux de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et profil des acquéreurs de biens

immobiliers en Île-de-France. **Espaces et sociétés**, Toulouse, n. 140-141, p. 37-58, 2010.

DIOGO, Erica. **Habitação social em áreas centrais**. Jul. 2004. Disponível em: <http://base.d-p-h.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-6764.html>. Acesso em: 06 dez. 2016.

FERNANDES, Letícia Alves; GAIO, Daniel. Limites e possibilidades da Cota de Solidariedade: o caso-referência da legislação urbanística do município de São Paulo. In: **Anais do IX Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico**. São Paulo: IBDU, 2017, p. 01-05. Disponível em: <https://www.even3.com.br/anais/9cbdu/51805-LIMITES-E-POSSIBILIDADES-DA-COTA-DE-SOLIDARIEDADE--O-CASO-REFERENCIA-DA-LEGISLACAO-URBANISTICA-DO-MUNICIPIO-DE-SAO>. Acesso em: 09 jun. 2018.

FERREIRA, João Sette Whitaker. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. In: **Anais do Simpósio Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização**. Bauru: UNESP/SESC, 2005, p. 01-20.

FRANÇA. **Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000**, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Disponível em <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000207538&dateTexte=&categorieLien=id>. Acesso em: 10 mar. 2018.

FRANÇA. **Bilan SRU 2016**: 1 218 communes en déficit de logement social. Paris: Ministère du Logement et de l'Habitat Durable. 01 de dez. 2016a. Disponível em: <http://www.logement.gouv.fr/transparence-logement-social>. Acesso em: 25 mar. 2017.

FRANÇA. **Code de la construction et de l'habitation**. Versão de 28 de novembro de 2016b. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096>. Acesso em: 10 mar. 2018.

FRANÇA. **Code de l'Urbanisme**. Versão de 28 novembro de 2016c. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075>. Acesso em: 10 mar. 2018.



FRANÇA. **Le bilan de la Loi SRU 2011-2013**. Paris: Ministère du Logement et de l'Habitat Durable. 13 abr. 2016d. Disponível em: <http://www.logement.gouv.fr/transparencelogement-social>. Acesso em: 25 mar. 2017.

HARVEY, David. **Espaços de esperança**. 4ª ed. São Paulo: Edições Loyola, 2011.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

LEVASSEUR, Sandrine. La Loi SRU et les quotas de logements sociaux – 15 ans après, quel bilan? **Ofce, Les notes**, Note n. 54/14, dez. 2015.

PARIS. Plan Local d'Urbanisme, **Règlement**. Versão 38, 10 nov. 2017a. Disponível em: [http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site\\_statique\\_37/pages/page\\_778.html](http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_37/pages/page_778.html). Acesso em: 15 mar. 2017.

PARIS. Plan Local d'Urbanisme, **Diagnostic – Les dimensions de Paris**. Versão 38, 10 nov. 2017b. Disponível em: [http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site\\_statique\\_37/documents/772\\_Plan\\_Local\\_d\\_Urbanisme\\_de\\_P/773\\_Rapport\\_de\\_presentation/C\\_RP1\\_DIMENSIONS-V01.pdf](http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_37/documents/772_Plan_Local_d_Urbanisme_de_P/773_Rapport_de_presentation/C_RP1_DIMENSIONS-V01.pdf). Acesso em: 10 mar. 2017.

PARIS. Plano Local D'urbanisme, **Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) et Orientations d'aménagement** - Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire. Versão 38, 10 nov. 2017c. Disponível em: [http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site\\_statique\\_38/documents/796\\_Plan\\_Local\\_d\\_Urbanisme\\_de\\_P/800\\_Projet\\_d\\_aménagement\\_et\\_de\\_/C\\_PADD\\_III-V02.pdf](http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_38/documents/796_Plan_Local_d_Urbanisme_de_P/800_Projet_d_aménagement_et_de_/C_PADD_III-V02.pdf). Acesso em: 08 mar. 2018.

PARIS. Plano Local D'urbanisme, **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et Orientations d'aménagement** - Annexe: Informations complémentaires - Liste des adresses de terrains soumis au droit de préemption urbain renforcé (DPUR). Versão 38, 10 nov. 2017d. Disponível em: [http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site\\_statique\\_38/documents/796\\_](http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_38/documents/796_)

Plan\_Local\_d\_Urbanisme\_de\_P/817\_Annexes\_du\_PLU/C\_ADDE\_DPUR-V10.pdf. Acesso em: 08 jun. 2018.

PÉRINEL, Quentin. **Paris exerce son droit de préemption sur plus de 8000 logements.** 18 dez. 2014. Disponível em: [http://immobilier.lefigaro.fr/article/paris-exerce-son-droit-de-preemption-sur-plus-de-8000-logements\\_103f9bb8-869f-11e4-a58b-8c3349761777/](http://immobilier.lefigaro.fr/article/paris-exerce-son-droit-de-preemption-sur-plus-de-8000-logements_103f9bb8-869f-11e4-a58b-8c3349761777/). Acesso em: 08 mar. 2018.

RENAUDIN, Frédéric. **La motivation de la décision de préempter.** (s.d). Disponível em: <http://www.clairance-urba.fr/la-motivation-de-la-decision-de-preempter/>. Acesso em: 02 mai. 2018.

VUILLAUME, Fanny. Droit de préemption urbain et territoires. **Civitas Europa**, Lorraine, v. 35, p. 77-94, 2015.