

RESERVA DE SOLO PARA MORADIA E MISTURA SOCIAL

Land Reservation and Social Mix

Osvaldo José Gonçalves de Mesquita Filho

Doutor e mestre em Direito Urbanístico pela Universidade Federal de Minas Gerais. Registrador em Bela Vista de Goiás (GO, Brasil). Membro do Projeto de Pesquisa e Extensão RE-HABITARE (CNPq).

Daniel Gaio

Professor Associado na Universidade Federal de Minas Gerais (MG, Brasil). Membro do Corpo Permanente do Programa de Pós-Graduação em Direito/UFMG. Líder do Projeto de Pesquisa e Extensão RE-HABITARE (CNPq).

Resumo

O campo de estudo do artigo envolve a reserva de solo como instrumento jurídico-urbanístico voltado à efetivação do direito à moradia adequada e à promoção da mistura social. Com base na experiência espanhola e utilizando-se do método de comparação funcional, busca compreender como a destinação obrigatória de parcelas de empreendimentos à habitação social atua na mitigação da segregação espacial. O objetivo é demonstrar que a reserva de solo materializa a função social da propriedade e o direito à moradia adequada, constituindo elemento essencial do planejamento urbano inclusivo. Adota-se a vertente jurídico-social e a abordagem é deductiva. Conclui-se que a mistura social é o principal fundamento e finalidade da reserva de solo, representando um caminho viável para cidades mais coesas e socialmente integradas.

Palavras-chave: Reserva de solo. Mistura social. Direito à moradia. Função social da propriedade. Políticas urbanas.

Abstract

The article's field of study encompasses land reservation as a legal and urban-planning instrument aimed at the implementation of the right to adequate housing and the promotion of social mix. Based on the Spanish experience and using the method of functional comparison, it seeks to understand how the mandatory allocation of portions of real estate developments to social housing operates in mitigating spatial segregation. The objective is to demonstrate that land reservation gives concrete expression to the social function of property and the right to adequate housing, constituting an essential element of inclusive urban planning. The study adopts a legal-social approach and the analysis is deductive. It concludes that social mix is the principal foundation and purpose of land reservation, representing a viable path toward more cohesive and socially integrated cities.

Keywords: Land reservation. Social mix. Right to housing. Social function of property. Urban policies.

Sumário:

1. Introdução; 2. Conceito e características da reserva de solo; 3. A mistura social; 4. Considerações finais; 5. Notas; Referências

1. INTRODUÇÃO

Imagine-se a seguinte situação: um proprietário de uma grande área deseja viabilizar uma incorporação imobiliária no local, que resultará em diversos apartamentos, destinados à comercialização. Situação bastante comum e corriqueira. Contudo, ao se deparar com uma lei – municipal, estadual e/ou federal –, o empreendedor é alertado para o dever legal de destinação de uma porção do seu empreendimento para moradia social, ou seja, que a comercialização de alguns apartamentos ficará restrita, haja vista a destinação para o Poder Público ou diretamente para a população mais pobre.

A partir desse cenário, cria-se outra situação: em um prédio de classe média/alta, localizado na área central de uma grande cidade, os moradores têm de conviver diariamente com moradores de classes sociais distintas, visto que alguns apartamentos foram destinados para moradia social, perfectibilizando a chamada reserva de solo. No elevador, estariam aqueles que se tornaram proprietários pela aquisição regular dos imóveis e os demais que se encaixaram nas hipóteses para acessar a moradia social. Um choque cultural diuturno de diversas nuances, da formação pessoal/profissional ao vestuário.

No cenário brasileiro, os casos hipotéticos ocasionam, sem dúvidas, diversos sentimentos. De um lado, a irresignação para os proprietários/empreendedores, que, por certo, utilizariam os mais variados argumentos pela inconstitucionalidade da suposta norma. De outro lado, o espanto/surpresa para a maioria da população, que, imersa em uma lógica patrimonialista e da “casa própria”, não está acostumada com situações em que o direito de propriedade sofre limitações frente ao direito à moradia.

Poder-se-ia indicar como relevantes, ainda, os conflitos sociais diários que provavelmente seriam vivenciados nos imóveis com tal estrutura. A ideia de mistura social é positiva para a efetivação do direito à moradia adequada e para o planejamento urbano como um todo, mas é inegável que a convivência tão próxima entre classes sociais pode ocasionar diversos conflitos de toda ordem.

O instituto por trás das situações retratadas é a reserva de solo (*reserva de suelo*),¹ prevista no ordenamento jurídico espanhol, e que é, em suma, a previsão de destinação obrigatória de parcela da propriedade para moradia social. Tal instrumento não é exclusividade espanhola, encontrando-se previsto em diversos locais do mundo, inclusive com outras nomenclaturas, como é o caso do *inclusionary housing*, nos Estados Unidos da América (EUA), e da Cota de Solidariedade, na França.

A reserva de solo é um mecanismo jurídico e urbanístico que visa assegurar o uso de parte dos empreendimentos imobiliários para a construção de habitações protegidas ou sociais. O instrumento foi consolidado na legislação espanhola como parte das políticas de urbanismo destinadas a garantir o direito constitucional à moradia adequada, previsto no artigo 47 da Constituição da Espanha. O conceito de reserva de solo envolve destinar parcelas específicas de terrenos urbanos para a construção de habitações sujeitas a regimes de proteção pública, atendendo, principalmente, a população pobre.

No primeiro tópico, serão aprofundados os conceitos, características e fundamentos da reserva de solo, sendo posteriormente analisado um dos seus pressupostos que consiste na implementação da mistura social. O combate à segregação social e a efetivação do direito à moradia adequada são os principais fundamentos e objetivos da reserva de solo, o que será objeto de análise ao longo do artigo.

A opção metodológica é a vertente jurídico-social, uma vez que comprehende o fenômeno jurídico no ambiente social mais amplo (Gustin; Dias; Nicácio, 2020, p. 65). Por sua vez, o raciocínio científico é o dedutivo, já que se parte de premissas gerais para, no decorrer do texto, tecer considerações específicas (Gustin; Dias; Nicácio, 2020, p. 71).

2. CONCEITO E CARACTERÍSTICAS DA RESERVA DE SOLO

O conceito de “reserva de solo” refere-se à destinação obrigatória de uma parcela de terras para habitação social, algo ainda incomum e de difícil aceitação no Brasil. Ao contrário de outros países, onde o direito à moradia é amplamente reconhecido como um direito subjetivo, no Brasil, o direito de propriedade frequentemente prevalece, resultando em resistência à ideia de limitar e destinar o uso de terras privadas para fins públicos.

A reserva de solo é um instituto jurídico e urbanístico que visa destinar parcelas específicas de terrenos para a construção de habitação social, atendendo à demanda de populações de baixa renda e promovendo o uso adequado da terra em conformidade com a função social da propriedade. Este instrumento se destaca por seu caráter inclusivo e por integrar políticas habitacionais e de planejamento urbano, sendo amplamente utilizado em diversos países, com destaque para a Espanha, que consolidou a prática como parte essencial de sua legislação urbanística.

A ideia central é garantir que o desenvolvimento urbano atenda não apenas aos interesses de mercado, mas também às necessidades habitacionais de grupos menos favorecidos, contribuindo assim para a mitigação da segregação socioespacial e para a promoção de uma maior mistura social.

A reserva de solo pode ser entendida como uma resposta legislativa para corrigir desequilíbrios no mercado imobiliário, promovendo a oferta de moradias acessíveis e mitigando processos de gentrificação e segregação urbana. Entre as principais características da reserva de solo, destacam-se: (i) a finalidade social, buscando a efetivação do direito à moradia; (ii) a vinculação com o planejamento urbano; (iii) a flexibilidade e adaptação às realidades locais, havendo diversas formas de replicação a depender da realidade socio-territorial; e (iv) a imbricação entre o direito de propriedade, em seu viés funcionalizado, e o direito à moradia.

Dessa forma, pode-se afirmar que o principal ponto positivo da reserva de solo é seu caráter social, já que, ao destinar parcela dos empreendimentos imobiliários para a construção de moradia social, torna-se uma importante ferramenta para atender às demandas de grupos populacionais de baixa renda. Blázquez Alonso (2021) observa, ainda, que este instrumento é essencial para enfrentar a crise habitacional nas grandes cidades europeias, onde o aumento dos preços imobiliários e a gentrificação impactam negativamente o acesso à moradia.

Assim, a reserva de solo é integrada ao planejamento urbano e à legislação de uso e ocupação do solo, sendo que a sua aplicação depende da regulamentação adequada e da existência de instrumentos legais claros (Serrano Blanco, 2022). Não se deve deixar perder de vista, no entanto, que o uso desse instrumento pode variar conforme a localidade e as necessidades regionais. Em Barcelona, por exemplo, a implementação de reservas de solo no Plano Geral Metropolitano foi regulamentada para incluir terrenos urbanos consolidados — áreas já urbanizadas e integradas à cidade —, respondendo à alta demanda por habitações sociais e à escassez de terrenos disponíveis para novos empreendimentos imobiliários (Bastús Ruiz, 2024).

Um ponto de tensão nas discussões sobre a reserva de solo é o impacto na propriedade de privada. A legislação busca equilibrar o direito de propriedade com a sua função social, o que muitas vezes leva a debates judiciais e à necessidade de compensações – urbanísticas, tributárias e financeiras – aos proprietários afetados (Ponce Solé, 2018). Esse é, sem dúvida, o principal desafio da implementação e consolidação do instrumento.

Nesse sentido, a resistência do mercado imobiliário é uma das questões a serem debatidas e resolvidas, já que muitos proprietários de terras veem a imposição de reservas de solo como uma restrição aos seus direitos de propriedade. Esse conflito é frequentemente resolvido por meio de mecanismos de compensação, o que é chancelado e corroborado pela jurisprudência do Supremo Tribunal espanhol (Serrano Blanco, 2022).

Há, ainda, uma complexidade legal e regulamentar, já que a aplicação da reserva de solo requer um arcabouço legal robusto e detalhado, o que pode ser um obstáculo em contextos de desordem normativa. Em diversas ocasiões, a falta de clareza nas normas dificultou a implementação efetiva dessa política, levando a interpretações conflitantes e decisões judiciais variadas, em sentido positivo, mas também negativo (Bastús Ruiz, 2024).

O instrumento se tornou mais robusto na Espanha com a aprovação da Lei de Uso do Solo 8/2007 (España, 2007), que introduziu instrumentos específicos para a destinação de terrenos à moradia protegida. A legislação autônoma, especialmente na Catalunha e no País Basco, ampliou esses mecanismos, adaptando-os às necessidades regionais e fortalecendo a reserva de solo como um componente vital do planejamento urbano.

Apesar dos avanços normativos, a implementação da reserva de solo na Espanha enfrenta desafios significativos. Um dos principais obstáculos é a resistência do setor imobiliário, que frequentemente se opõe a regulações que limitam o uso lucrativo da terra. Além disso, decisões judiciais têm, em alguns casos, anulado normas locais que estabeleciam a obrigação de destinar parte dos terrenos para moradias sociais, enfraquecendo a eficácia das políticas de reserva de solo. Tais retrocessos são resultado de pressões políticas e econômicas que buscam flexibilizar as exigências urbanísticas em favor da livre iniciativa e do mercado imobiliário (Serrano Blanco, 2022).

A política de reserva de solo na Espanha também se desenvolveu em diálogo com as práticas urbanísticas de outros países europeus, como a França e a Alemanha, onde mecanismos similares de planejamento urbano e de captura de mais-valias foram implementados com sucesso. A experiência francesa, em particular, influenciou a formulação

das políticas espanholas, especialmente no que diz respeito à aplicação de contrapartidas urbanísticas e à exigência de quotas de moradia social em novos projetos habitacionais (Mallach, 2009).

A análise histórico-conceitual da reserva de solo na Espanha revela um processo contínuo de adaptação e evolução das políticas urbanísticas, impulsionado pela necessidade de atender à demanda crescente por habitação social e de combater a especulação imobiliária. Embora haja desafios persistentes, as reformas normativas implementadas nas últimas décadas, associadas à aplicação do princípio da função social da propriedade, demonstram um compromisso em avançar na proteção do direito à moradia e na promoção da mistura social.

O direito à moradia, previsto no art. 47 da Constituição espanhola, historicamente não foi devidamente implementado, resultando em uma oferta escassa de habitação pública, especialmente na Catalunha, onde apenas 2% das residências são destinadas às políticas sociais. Uma das medidas adotadas para combater essa deficiência foi a implementação de reservas de solo em áreas já urbanizadas, centrais e integradas à cidade, as chamadas zonas urbanas consolidadas. Essas reservas representam uma mudança significativa, pois tradicionalmente eram aplicadas em solo urbanizável ou não consolidado. A medida visa atender à crescente demanda por habitação social em áreas onde o crescimento urbano é limitado, como em Barcelona, que, devido à falta de espaço para expansão, adotou o planejamento interno para incluir habitação social na cidade consolidada (Bastús Ruiz, 2024, p. 59-60).

Entretanto, há debates sobre a eficácia e a adequação da medida. Críticos apontam que, embora legal, a reserva de solo em áreas consolidadas impõe um ônus significativo aos proprietários, alterando o estatuto jurídico da propriedade e potencialmente desestimulando novos investimentos em desenvolvimento urbano (Cerezo Ibarrondo; Llamas Escrivano, 2023). Além disso, o impacto econômico da medida no mercado imobiliário de Barcelona foi evidenciado pela redução na construção de novas unidades habitacionais, uma vez que os promotores enfrentam dificuldades para viabilizar financeiramente projetos que cumprem as exigências de reserva para habitação social (Bastús Ruiz, 2024, p. 59-60).

O fundamento dessas políticas de reserva de solo é, sem dúvidas, a previsão constitucional do art. 47 da CE, sendo que o Estado “não pode abdicar da obrigação de regulamentar, ao menos em suas condições essenciais, uma reserva razoavelmente adequada de solo para destiná-lo à habitação de proteção pública (VPP) em todas as atuações residenciais previstas pelo planejamento na Espanha” (Fernández-Fernández, 2019, p. 82-83).

Para introduzir o estudo da legislação vigente, buscando-se as principais normativas espanholas sobre a temática, merece destaque o seguinte trecho do preâmbulo do Real Decreto Legislativo nº 2/2008 (España, 2008):

[...] A reserva de terrenos habitacionais para habitação subsidiada merece especial destaque porque, como se recordou, é a própria Constituição que liga o ordenamento do território à eficácia do direito à habitação. Perante o percurso extraordinariamente longo e intenso de expansão dos nossos mercados imobiliários, e em particular do residencial, parece-nos razoável hoje enquadrar no conceito material das bases da organização da economia

a garantia de uma oferta mínima de terrenos para habitação popular, pelo seu impacto direto nos referidos mercados e pela sua relevância para as políticas fundiárias e habitacionais, sem que isso impeça que seja adaptado pela legislação das comunidades autônomas ao seu modelo urbanístico e às suas diversas necessidades (tradução livre). (grifos nossos)

Na atual legislação espanhola, encontra-se regulamentado no Real Decreto Legislativo nº 07/2015, com as alterações promovidas pela Lei de Moradia de 2023, em que se estabelecem diretrizes que obrigam os municípios a incluir a reserva de solo em seus planos urbanísticos, assegurando que uma porcentagem significativa de terrenos seja destinada à construção de habitações sociais. A norma traz a seguinte obrigação em matéria de ordenação territorial e urbanística, expressa no artigo 20.1.b (España, 2015):

b) Destinar solo adequado e suficiente para usos produtivos e para uso residencial, com reserva, em qualquer caso, de uma parte proporcional para habitação sujeita a um regime de proteção pública que, ao menos, permita estabelecer seu preço máximo de venda, aluguel ou outras formas de acesso à moradia, como o direito de superfície ou a concessão administrativa.

Essa reserva será determinada pela legislação sobre ordenamento territorial e urbanístico ou, em conformidade com ela, pelos instrumentos de ordenamento. Garantirá uma distribuição de sua localização respeitosa ao princípio da coesão social e compreenderá, no mínimo, os terrenos necessários para realizar 40% do coeficiente de edificabilidade residencial previsto pelo ordenamento urbanístico no solo rural que venha a ser incluído em ações de nova urbanização, e 20% no solo urbanizado que deva ser submetido a ações de reforma ou renovação da urbanização.

No entanto, essa legislação poderá também fixar ou permitir, excepcionalmente, uma reserva inferior ou isentá-la para determinados Municípios ou ações, sempre que, tratando-se de ações de nova urbanização, seja garantido, no instrumento de ordenamento, o cumprimento integral da reserva dentro de sua área territorial de aplicação e uma distribuição de sua localização respeitosa ao princípio da coesão social. (grifos nossos, tradução livre).

Com base na interpretação sistêmica, deve-se, então, destinar 40% da edificabilidade residencial no solo que será urbanizado, de nova urbanização, e 20% nos casos do solo já urbanizado e que será submetido à reforma ou renovação. Vale ressaltar que se trata de um padrão mínimo, havendo liberdade para as comunidades autônomas estabelecerem valores superiores. Há uma regra excepcional, podendo-se estabelecer valores inferiores em certos municípios ou em certas situações específicas (“singularidades tales como que se trate urbanizaciones de baja densidad o que estén bicadas em determinadas zonas de municípios turísticos etc”).

Ainda sobre a natureza jurídica do instrumento, Ponce Solé (2018, p. 182) afirma que se trata de qualificação urbanística, que regulamenta e limita o direito de propriedade em virtude da sua função social. É uma destinação parcial, mediante a qualificação urbanística para o uso da moradia, qual seja a moradia de proteção pública/oficial.

Tal distinção é importante quando se imagina a implementação do instituto no cenário brasileiro, uma vez que a conceituação como intervenção administrativa na propriedade é o que mais se aproxima do instrumento espanhol. Poder-se-ia pensar na reserva de solo como uma contrapartida urbanística, já regulamentada em diversos momentos no Estatuto da Cidade (arts. 28, caput; 29 e 33, VI, Lei nº 10.257/2001).

A reserva de solo seria, então, uma restrição urbanística à propriedade, sendo uma limitação imposta às faculdades de fruição, de modificação e de alienação da propriedade,

nos interesses de ordenação do território (Silva, 2018, p. 415). Na doutrina espanhola, há quem defende, de forma minoritária, que se trata de direito real (Iglésias González, 2005), posição com qual não se concorda.

Para sedimentar a questão, o Tribunal Constitucional espanhol interpreta a reserva de solo como uma obrigação e um dever inerente ao direito de propriedade, que resulta exigível dos proprietários em qualquer urbanização e cuja finalidade deve ser residencial. Tal instrumento dispensa previsão específica, sendo aplicável independentemente de norma autonómica e instrumento de planejamento aplicável (Cabeza Escobar, 2022, p. 43).

O instrumento serviria, então, a um duplo propósito. Por um lado, a geração de um número maior de moradia acessível que se permita fazer frente à demanda existente e, por outro lado, é elemento urbanístico, uma vez que permite a existência de moradia não segregada e promove a mistura social como um componente do direito à cidade (Ponce Solé, 2018, p. 160).

A destinação da reserva de solo se dá em relação ao tipo de solo, de acordo com a localização do imóvel, distinguindo-se a aplicação nas zonas consolidadas e nas zonas urbanizáveis. A primeira seria a área central da cidade, em que já se consolidou a urbanização. A segunda, por sua vez, seriam as áreas de crescimento da urbe, em que o desenvolvimento está ocorrendo.

Não há maiores questionamentos ao estabelecimento das reservas nas zonas urbanizáveis, sendo uníssonos que tais áreas são passíveis de aplicação. A ênfase das críticas é quanto à aplicabilidade nas zonas consolidadas, o que se justifica pela própria natureza dessas áreas. Tal discussão é complexa, envolvendo interesses claramente contrapostos: por um lado, o setor imobiliário que defende a não aplicação nas áreas centrais; por outro, aqueles que defendem as políticas de moradia argumentando pela aplicabilidade (Bastús Ruiz, 2023). No caso, este artigo se alinha ao posicionamento de que deveria haver a aplicação, fomentando a mistura social não tão somente nas áreas de expansão urbana, mas também nas consolidadas, centrais e integradas à cidade.

O Tribunal Constitucional validou a medida, argumentando que as Comunidades Autônomas possuem competência para estabelecer tais reservas sem infringir o direito de propriedade (Tribunal Constitucional de España, 2021). No entanto, a referida Corte também apontou que a reserva de solo em áreas urbanas consolidadas pode gerar obrigação de indenização aos proprietários, especialmente quando as reservas afetam edificações já existentes ou obras de grande reabilitação, que podem impactar diretamente o valor de mercado das propriedades (Bastús Ruiz, 2024).

Sobre o julgado, vale destacar o seguinte trecho em que se define a possibilidade de regulação da temática pela via da legislação central/nacional:

En efecto, la competencia en materia de vivienda asumida por las Comunidades Autónomas en sus respectivos Estatutos de Autonomía faculta a éstas para desarrollar, ciertamente, una política propia en la materia, pero el ejercicio de esta competencia autonómica se encuentra limitado, como hemos tenido ocasión de señalar en resoluciones anteriores (SSTC 152/1988, FJ 2, y 59/1995, FJ 4), por las normas que, con fines de dirección general de la economía, establezca para este sector el Estado. **La determinación de una reserva mínima del 30 por**

100 del suelo de uso residencial para vivienda en régimen de protección pública ni excede del alcance legítimo de las bases del art. 149.1.13 CE, ni vulnera o vacía de contenido las competencias en materia de vivienda y urbanismo de las Comunidades Autónomas que, dentro de la estricta observancia de esa garantía, pueden realizar la política urbanística y de vivienda que estimen más adecuada, pudiendo incluso prever una reserva de suelo superior si lo estiman necesario. (Tribunal Constitucional de España, 2014) (grifos nossos)

Ressalta-se que a construção jurisprudencial e legal permite a regulação das matérias de urbanismo e moradia pelas comunidades autônomas e pelo ente nacional, havendo uma concorrência de competência em razão de fundamentos diversos.

No caso da aplicação das reservas em áreas consolidadas, exemplificada pela Modificação do Plano Geral Metropolitano de Barcelona (MPGM), busca-se garantir que pelo menos 30% do espaço urbanístico destinado a novos projetos habitacionais seja alocado para habitação de proteção pública. Isso inclui tanto novas construções quanto ampliações ou reformas substanciais de edifícios existentes. A MPGM visa promover a coesão social ao distribuir habitação social em diferentes bairros, evitando a concentração excessiva em determinadas áreas e fomentando uma maior integração social (Bastús Ruiz, 2024).

Passada toda a explanação, pode-se afirmar que as reservas de solo podem ser definidas como um instrumento de planejamento socializante da moradia, que garante o acesso ao solo urbanizado aos grupos sociais com capacidades limitadas de acesso, facilitando a edificação e a promoção de moradias em regime de proteção pública. Em relação às suas características, destacam-se: i. porcentagem de edificabilidade residencial; ii. incidência na valoração do solo e no cálculo dos aproveitamentos urbanísticos; iii. materialização em unidade ou parcelas de solo destinadas à edificação residencial; iv. suscetível de atender aos planos de habitação quanto às limitações ao solo; e v. com limitação de preço (Muñoz Pérez, 2019, p. 185-189).

Outra característica da reserva de solo é sua flexibilidade, pois as suas regras de aplicação variam a depender do contexto socio-urbanístico, refletindo as condições socioeconômicas e as demandas habitacionais de cada localidade. Por exemplo, em Navarra, a legislação exige que 15% do solo urbanizável seja reservado para habitação social em cidades com mais de 2.000 habitantes, enquanto em Madrid, essa porcentagem pode chegar a 50% para municípios maiores, variando em razão da demanda habitacional e da pressão imobiliária local (Bastús Ruiz, 2024). Essa flexibilidade permite que o instrumento seja adaptado a diferentes realidades, tornando-se uma ferramenta eficaz tanto em áreas de alta densidade urbana quanto em regiões menos desenvolvidas.

A reserva de solo, portanto, enfrenta desafios significativos, especialmente devido à resistência de proprietários de terrenos e incorporadores, que frequentemente veem a imposição de reservas como uma limitação de seus direitos de exploração econômica. No Brasil, em especial, a implementação de políticas semelhantes à reserva de solo enfrenta desafios devido ao contexto cultural e jurídico, que valoriza fortemente o direito de propriedade.

A reserva de solo se apresenta, então, como uma ferramenta eficaz para promover a inclusão social e garantir o direito à moradia adequada. Suas principais características

incluem a destinação obrigatória de terrenos para habitação social, a efetivação do direito à moradia adequada e promoção da mistura social, assim como a busca pelo equilíbrio entre o direito de propriedade e a sua função social. A seguir, a análise se centra na mistura social, que é, sem dúvidas, um dos principais fundamentos das políticas de reserva de solo.

3. A MISTURA SOCIAL

A mistura social é um fundamento e um objetivo das políticas de reserva de solo, buscando integrar diferentes classes socioeconômicas em uma mesma área urbana e, assim, evitar a formação de guetos e a segregação espacial. A literatura sobre mistura social enfatiza a necessidade de criar ambientes urbanos onde a diversidade seja valorizada e onde as políticas de habitação incentivem a convivência entre diferentes grupos sociais.

Esse conceito de coesão/mistura é fundamental nas políticas de urbanismo e habitação, sendo amplamente utilizado para promover a integração de diferentes grupos socioeconômicos em áreas urbanas. Court (2020) conceitua tal ideia como a convivência de populações de diversas origens, classes sociais e gerações em um mesmo território. Essa abordagem busca criar comunidades mais inclusivas, reduzindo a segregação espacial e promovendo a coesão social.

A segregação residencial, historicamente prevalente nas grandes cidades latino-americanas, como São Paulo e Rio de Janeiro, tem contribuído para a perpetuação da desigualdade social e para a exclusão de grupos de baixa renda. Estudos recentes indicam que, apesar de alguns avanços econômicos, os padrões de segregação se mantiveram, com a separação entre classes altas e baixas sendo mantida ou até ampliada (Feitosa *et al.*, 2021). A introdução de políticas de mistura social visa reverter esse padrão, incentivando a criação de espaços urbanos onde diferentes grupos possam coexistir e se beneficiar mutuamente da diversidade.

A literatura aponta para diversos benefícios associados à mistura social. Musterd e Andersson (2005) destacam que áreas com maior diversidade social tendem a oferecer melhores oportunidades de emprego e acesso a serviços. Ao integrar grupos de diferentes classes econômicas, a mistura social promove o desenvolvimento de redes de apoio e facilita o acesso a recursos que, de outra forma, estariam concentrados em áreas de alta renda. No entanto, a implementação prática dessas políticas enfrenta desafios significativos, incluindo a resistência dos moradores de áreas de alta renda e o custo de vida nessas áreas mais valorizadas, o que pode dificultar a permanência de residentes de baixa renda. Um exemplo emblemático desse processo é observado no caso de Amsterdã, onde políticas voltadas para a promoção da mistura social resultaram em um aumento da heterogeneidade nas áreas periféricas, mas também geraram novos padrões de segregação, agora mais complexos e fragmentados (Boterman; Musterd; Manting, 2020).

A estratégia relacionada com o instrumento da reserva de solo busca não apenas proporcionar acesso a uma moradia digna, mas também criar comunidades mais diversificadas e coesas. Na perspectiva de Court (2020), a mistura social deve ser vista como um meio para combater a exclusão social e a segregação, que são exacerbadas pela especulação imobiliária e pela falta de regulação do uso do solo.

Conclui-se, então, que a reserva de solo, enquanto instrumento que efetiva a ideia de mistura social, oferece uma abordagem eficaz para enfrentar a segregação espacial, mas sua implementação requer uma regulação cuidadosa e uma articulação eficaz entre Poder Público e mercado imobiliário.

Ademais, a cidade pertence a todos e sua qualidade econômica, social e ambiental é o principal fator que atribui valor aos imóveis, influenciando seus preços e garantindo direitos constitucionais como habitação, educação e proteção da família. Essa qualidade urbana impacta diretamente as oportunidades de desenvolvimento socioeconômico. No entanto, a desigualdade na “situação de qualidade” entre bairros exige políticas específicas, exatamente em função da mistura social. Muitas vezes, as ações públicas não reconhecem essa diversidade e aplicam as mesmas regras para áreas com condições muito distintas, o que pode, na prática, acentuar desigualdades em vez de reduzi-las. (Sibina I Tomás, 2006).

A importância da mistura social é evidente, já que a separação de classes, seja voluntária ou não, degenera a convivência e o contato social, conforme assinala Ponce Solé (2006, p. 22):

En definitiva, la separación, querida o no, da lugar a una paulatina degeneración de la convivencia, del contacto social (en espacios públicos, en escuelas ubicadas en espacios urbanos homogéneos, etc.) y, en definitiva, del contrato social, afectado por el “miedo al diferente”. ¿Qué tienen que ver la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda con este fenómeno? Determinadas prácticas urbanísticas suponen segregación urbana y discriminación en el uso del suelo, sea por activa (ubicación de determinados equipamientos, por ejemplo, lugares de culto; exigencia de tamaño desproporcionadamente grande de parcela mínima edificable; ubicación segregada de la vivienda protegida...) o por pasiva (ausencia o insuficiencia de previsiones relativas a las viviendas protegidas...). (grifos nossos)

Uma dessas práticas urbanísticas que implica a segregação pode ser observada na experiência norte-americana, com os subúrbios. Nesse caso, como explica Ziegler (2006), o próprio sistema fiscal, no nível municipal, faz com que exista uma separação espacial e uma limitação de oferta, pois, devido à baixa rentabilidade de habitações de alta densidade e baixo custo, esses empreendimentos precisam de subsídios públicos, o que leva muitas cidades a priorizarem a construção de casas unifamiliares em grandes lotes e projetos comerciais que geram mais impostos. Esse modelo de “urbanismo fiscal” favorece a baixa densidade urbana, amplia a expansão metropolitana e dificulta o acesso das populações de baixa renda à moradia nas zonas urbanas.

O mesmo pode ser visto no caso chileno, no qual Ruiz-Tagle e Romano (2019), ao analisarem as políticas públicas de moradia no país, destacaram que, embora apresentem melhorias na qualidade das habitações e na percepção de segurança, fracassam em alcançar os objetivos de integração. As avaliações demonstram que há pouco contato significativo entre grupos, ausência de formação de redes sociais, conflitos e exclusão baseados em status econômico. A retórica da integração esbarra em um contexto neoliberal marcado por forte desigualdade territorial e dependência do mercado imobiliário.

Ao tratar do tema da mistura social, eventuais políticas que queiram abranger esse conceito, apesar de bem-intencionadas, podem reforçar processos de gentrificação e não oferecer uma resposta estrutural à crise habitacional. No Chile, por exemplo, Ruiz-Tagle e

Romano (2019) entendem que, embora a mistura social tenha se tornado uma bandeira política popular, seus efeitos reais são limitados e muitas vezes contraditórios, sugerindo a necessidade de uma reavaliação profunda dos objetivos e métodos das políticas públicas de habitação.

É o que aponta também Sabatini (2002), quando trata da segregação como fenômeno social complexo, com dimensões tanto objetivas (concentração espacial, homogeneidade social) quanto subjetivas (prestígio e estigmas territoriais). Sabatini identifica que, apesar de tradicionalmente associadas à exclusão, certas formas de segregação – como a concentração espacial voluntária de grupos étnicos – podem ter efeitos positivos, como o fortalecimento de identidades sociais ou o empoderamento comunitário.

O autor (Sabatini, 2002) contesta explicações simplistas, que atribuem a segregação exclusivamente às desigualdades socioeconômicas, à especulação imobiliária ou à imitação de modelos estrangeiros, argumentando que tais visões ignoram processos históricos e culturais específicos da América Latina. Destaca, ainda, a evolução do padrão tradicional de segregação latino-americano, que originalmente se caracterizava por elites concentradas em bairros centrais com alguma diversidade social, e pobres em periferias homogêneas, para um novo padrão com processos de dispersão espacial e mudanças na escala da segregação. Há ainda os impactos negativos da segregação forçada, como a estigmatização e a desintegração social, e propõe uma política de controle da segregação voltada para a integração social, com base em medidas territoriais, programas de mobilidade e estratégias de recuperação de bairros. Por fim, defende que o combate à segregação deve articular políticas públicas eficazes com a valorização da diversidade e o fortalecimento das identidades territoriais.

Essa divergência de entendimentos e de experiências ocorre por fatores que variam da ausência de compreensão conceitual do princípio indicado, como também por problemas de aplicabilidade. Começando pelo primeiro ponto, ressalta-se que o conceito de coesão/mistura é fundamental nas políticas de urbanismo e moradia, sendo amplamente utilizado para promover a integração de diferentes grupos socioeconômicos em áreas urbanas. Concorda-se aqui com a concepção de Court (2020), que defende a importância da convivência de populações de diversas origens, classes sociais e gerações em um mesmo território. Essa abordagem busca criar comunidades mais inclusivas, reduzindo a segregação espacial e promovendo a coesão social.

Como aponta a referida autora francesa, a mistura social surgiu como “uma das soluções paliativas aos problemas de desigualdade mesclando em um mesmo espaço diversos grupos sociais para evitar a estigmatização e os efeitos negativos da exclusão social provocada pela segregação espacial” (Court, 2020, p. 36). Essa mistura teria sido impulsionada, na condição de fundamento de política pública de habitação, para melhorar a eficiência econômica e a equidade distributiva nas cidades, que consistiriam em melhorar as oportunidades, a situação econômica e a inclusão de minorias.

Todavia, sua conceituação não é simples, pelas diferenças de época e de localidade, além da questão da escala. Embora a mistura social seja tida como um antídoto às desi-

gualdades, há quem a fixe como uma coexistência simples, dentro de um mesmo espaço, de grupos sociais dotados de características múltiplas; ao passo que alguns agregam outros critérios ao conceito, tais como renda, diversidade étnica, afiliações religiosas, taxa de ocupação, tamanho do imóvel, idade do proprietário, etc.

Diante disso, haveria uma divisão entre tipos de mistura social, com modos de implementação que poderiam ser divididos em (i) *housing mix*, ou seja, mistura de tipos habitacionais; (ii) *tenure mix*, que significaria promover a convivência de moradores com diferentes regimes de posse (aluguel e propriedade); e (iii) *mixed-income housing*, tida como a reurbanização de áreas pobres ou dispersão de população de baixa renda em áreas diversas para reorganizar sua relação com o espaço urbano (Court, 2020, p. 39).

Em síntese, na literatura anglo-saxã, a mistura social (*social mix*) é frequentemente associada a essas três dimensões: tipos de habitação (*housing mix*), níveis de renda dos moradores (*mixed-income housing*) e formas de posse da moradia (*tenure mix*). A promoção da mistura social pode ocorrer pela combinação desses elementos em um mesmo espaço urbano. No contexto norte-americano, duas estratégias são mais utilizadas para promover o *mixed-income housing*: a dispersão de populações pobres concentradas e a requalificação de áreas degradadas. O objetivo central dessas políticas seria reorganizar a relação entre pessoas pobres e o espaço urbano, com benefícios sociais, psicológicos e econômicos; ao passo que a *tenure mix*, diz respeito à convivência entre diferentes formas de posse (como proprietários e inquilinos).

Há, ainda, divergência entre autores quanto à distinção entre mistura social e mistura residencial. Para Court (2020, p. 40), a primeira (*social mix*) seria diversidade socioeconômica entre os moradores daqueles domicílios, enquanto a segunda (*housing mix*) seria a combinação de tipos de moradia e posse. Adota-se neste trabalho o primeiro conceito, que é o que fundamenta as políticas de reserva de solo.

Todavia, há que ficar claro que a mistura social como fundamento não é equivalente à ideia de que a simples proximidade espacial entre indivíduos de diferentes origens levaria automaticamente à integração social. Nesse sentido, além do problema conceitual, adentra-se nos problemas referentes à aplicabilidade da mistura social.

Em análise da experiência francesa sobre o tema, Chamboredon *et al.* (2020) mostram que a composição social dos grandes conjuntos habitacionais é fruto de processos seletivos institucionais, e não de escolhas livres, o que gera uma população heterogênea, marcada por trajetórias sociais distintas. Essa heterogeneidade gera tensões e conflitos, pois categorias sociais com diferentes níveis de renda, escolaridade, expectativas e estilos de vida são colocadas lado a lado sem a mediação de um ambiente comunitário integrado. A ausência de um grupo dominante nesses espaços impede a criação de normas comuns e acentua a fragmentação social.

Para os autores, a proximidade entre classes, longe de criar harmonia, revela e agrava desigualdades, sobretudo quando não há equidade nas oportunidades de mobilidade e acesso a recursos. Na experiência analisada, o grande conjunto habitacional revela a contradição entre espaço compartilhado e distância social, e funciona como um espelho que expõe, intensifica e reorganiza as fronteiras de classe na cidade.

Também no contexto francês, o caso de Puteaux denota as dificuldades em relação ao tema. Nele, a tentativa de instalar um albergue para trabalhadores estrangeiros foi barrada por decisão judicial, sob o argumento de que tal medida comprometeria a coesão social, reconhecida juridicamente na França. Segundo Jean-Brouant (2006), o uso do princípio da mistura social como fundamento jurídico para contestar normas urbanísticas excluadoras, como as que impõem grandes parcelas de terreno ou proíbem apartamentos em certas áreas não tem tido a atenção necessária no país, pois, a seu ver, embora tais práticas favoreçam a segregação, a ausência de sentenças que declarem tais normas ilegais revela a dificuldade de mobilização social em defesa do equilíbrio territorial e a complexidade técnica para definir o que seria uma distribuição social “equilibrada” no espaço urbano.

Outro exemplo está documentado na análise de Barone (2018) sobre os zoneamentos feitos por Harland Bartholomew nos EUA entre 1916 e 1947. Nessa experiência, o lotamento contribuiu para institucionalizar formas sutis de segregação racial em St. Louis, homogeneizando socioeconomicamente diversos bairros, mas excluindo negros e pobres. Bartholomew foi um dos urbanistas mais influentes dos EUA e teve forte impacto no urbanismo brasileiro, especialmente em São Paulo. Seu modelo de planejamento, centrado no zoneamento por uso do solo e na promoção de bairros unifamiliares, ignorava deliberadamente a diversidade racial e social, ao mesmo tempo em que favorecia a classe proprietária branca. Em St. Louis, isso se deu por meio da alocação de usos industriais em bairros negros, da exclusão desses territórios de zonas residenciais protegidas e da classificação de áreas negras como “obsoletas” ou “abandonadas”, abrindo caminho para remoções e “renovação urbana”.

Barone (2018) argumenta que esse modelo de urbanismo racializado, embora silencioso quanto à raça, teve efeitos estruturais duradouros na produção da desigualdade urbana e racial, afetando de forma direta o que hoje se entende como mistura social. Além disso, destaca que a omissão intencional da questão racial no discurso urbanístico foi uma estratégia jurídica para evitar contestações nas Cortes, o que o torna ainda mais perigoso, pois sua neutralidade aparente encobria um profundo viés racial.

Já no contexto italiano, o caso da implementação de políticas de mistura social na cidade de Bérgamo é analisado por Emanuele Belotti (2017), com foco especial no modelo de aluguel “moderado” como forma de diversificar os regimes de posse nos bairros periféricos com alta concentração de habitação pública. O estudo insere-se em um contexto de reestruturação das políticas habitacionais italianas, marcadas pela redução do estoque público, descentralização das competências e crescente participação de atores privados e semipúblicos em um mercado habitacional quase-mercantil.

O modelo italiano de aluguel moderado foi concebido para atrair grupos de classe média que enfrentavam dificuldades no mercado privado, promovendo a mistura social em áreas de concentração de baixa renda. No entanto, indica Belotti (2017) que esse objetivo não foi alcançado, pois a maioria dos beneficiários desses novos empreendimentos continuou sendo de baixa renda, o que reforçou, em vez de reduzir, a segregação. A falta de demanda da classe média e o alto risco de inadimplência entre os locatários de baixa renda minaram a sustentabilidade financeira dos projetos e as instituições responsáveis, diante da

pressão por rentabilidade e da escassez de candidatos adequados, acabaram alugando os imóveis para famílias fora da faixa-alvo original.

No caso da Espanha, Sorando e Leal (2024) examinaram a correlação entre o aumento da desigualdade socioeconômica e o crescimento da segregação residencial nas áreas metropolitanas de Barcelona e Madrid entre 2001 e 2011. Utilizando dados censitários e análises espaciais, os autores demonstraram que os espaços de convivência entre diferentes grupos sociais (espaços de mistura social) estão em declínio, especialmente em Madrid. Segundo os autores, há uma transição das “cidades dramáticas”, onde as classes sociais conviviam e se confrontavam em espaços comuns, para “cidades topológicas”, caracterizadas pela fragmentação espacial e ausência de interação entre grupos sociais. Esse processo configura uma nova questão urbana, marcada pela desintegração do tecido social e pela marginalização espacial dos grupos mais vulneráveis.

Na Catalunha, o caso da Lei de Barrios, aprovada em 2004, foi examinado por Oriol Nel·lo, quanto ao agravamento recente da segregação socioespacial nas cidades catalãs e a resposta institucional a esse fenômeno via legislativo. Segundo o autor, as transformações urbanas, demográficas e imobiliárias, desde a década de 1990, já vinham concentrando populações vulneráveis em bairros degradados, afetando a coesão social e a equidade territorial (Nel lo, 2008).

Diante disso, o governo catalão reformou sua legislação urbanística, criando obrigações de reserva de solo para habitação protegida (20% nos novos empreendimentos, podendo alcançar até 40% em termos de unidades) e implementando Áreas Residenciais Estratégicas (AREs), coordenadas diretamente pela Generalitat, com o objetivo de garantir continuidade urbana, diversidade social e sustentabilidade ambiental nos novos bairros.

O centro da proposta, no entanto, foi a Lei de Barrios, que criou um fundo público para cofinanciar projetos municipais de reabilitação integral de bairros vulneráveis. Entre 2004 e 2008, a lei apoiou 92 projetos com investimentos de quase 1 bilhão de euros. Os critérios de seleção incluem indicadores sociais e urbanísticos, e os projetos devem ter abordagem integral, atuando em campos como requalificação de espaço público, habitação, infraestrutura, inclusão digital, equidade de gênero, eficiência ambiental, acessibilidade e dinamização econômica, elementos ligados à mistura social.

Com a gestão dos projetos sendo compartilhada entre governo regional, municípios e associações de moradores, por meio de comitês locais de acompanhamento e avaliação, permite-se articular ações setoriais e fomentar a participação cidadã, fortalecendo a coesão territorial e o direito à cidade. Para Nel Lo (2008), a cidade fragmentada compromete a qualidade de vida de toda a metrópole, e a resposta à segregação exige uma política urbana ativa, articulada e centrada na justiça social e territorial.

Como afirmado, o problema da mistura social pode advir da própria conceituação, bem como de sua real aplicação. Não à toa, o tema tem sofrido impasses, o que deu azo a discussões sobre a coesão territorial, abarcada pela Agenda 2030 da União Europeia. Tal agenda destaca a necessidade de políticas inclusivas e equitativas como forma de promover um desenvolvimento mais equilibrado, conforme as especificidades de cada território

(*place-based approach*), com a promoção de áreas funcionais e vínculos urbano-rurais que reforcem a integração, de forma a criar uma transição justa, que nada mais é do que envolver todas as camadas da população nos processos de transformação urbana e ambiental, como demonstra Joaquín Farinós-Dasí (2021). A estratégia relacionada com o instrumento da reserva de solo busca não apenas proporcionar acesso a uma moradia digna, mas também criar comunidades mais diversificadas e coesas.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O artigo buscou demonstrar que a reserva de solo é, antes de tudo, uma expressão prática do princípio da mistura social. Não é possível compreender ou aplicar a reserva de solo sem reconhecer que sua razão de ser reside na convivência entre diferentes grupos sociais, como condição essencial para a efetivação do direito à moradia adequada. A mistura social, nesse sentido, constitui o fundamento e o objetivo último das políticas públicas ligadas à reserva de solo, pois rompe com a lógica segregadora que historicamente marcou o planejamento urbano.

Assim, a efetividade da reserva de solo depende da capacidade do Poder Público de promover espaços compartilhados, nos quais a mistura social seja vista como elemento estruturante do planejamento urbano. Mais do que uma análise jurídica, o artigo levanta uma reflexão sobre a cidade que queremos construir. Uma cidade que reconhece que moradia é direito, e não mercadoria. E que, ao reservar solo para a habitação social, reserva também um futuro mais justo para todos nós.

5. NOTAS

1. Ao longo do artigo, adota-se a nomenclatura reserva de solo, como tradução literal da nomenclatura *reserva de suelo*. Posto isso, sempre que se fizer referência à reserva de solo, tem-se como referência a *reserva de suelo* do Direito Espanhol. Tal opção se justifica para evitar o uso demasiado de termos em língua estrangeira.

REFERÊNCIAS

BARONE, Ana Cláudia Castilho. Harland Bartholomew e o zoneamento racialmente informado: o caso de St. Louis. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 20, n. 3, p. 437, 2018.

BASTÚS RUIZ, Berta. El establecimiento de reservas de suelo para la construcción de vivienda de protección pública en suelo urbano consolidado y sus efectos. El caso de Cataluña. **Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente**, n. 367, Madrid, enero-febrero, p. 57-114, 2024.

BASTÚS RUIZ, Berta. **Mecanismos para la ampliación del parque público de vivienda**: el impacto de la Ley estatal por el derecho a la vivienda. Barcelona: Atelier, 2023.

BELOTTI, Emanuele. The importation of social mix policy in Italy: a case study from Lombardy. **Cities**, v. 71, p. 41-48, 2017.

BLÁZQUES ALONSO, Noemí. El reto de la vivienda asequible y las medidas encaminadas a su cumplimiento. **Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente**, n. 348, Madrid, septiembre-octubre, 2021, p. 93-151.

BOTERMAN, Willem. R.; MUSTERD, Sako; MANTING, Dorien. **Multiple dimensions of residential segregation: The case of the metropolitan area of Amsterdam.** *Urban Geography*, 2020.

BRASIL. **Lei nº 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.

BROUANT, Jean-Philippe. La cohesión social y el derecho urbanístico: ¿hay espacio para la regulación legal en Francia? In: PONCE SOLÉ, Juli (org.). **Derecho urbanístico, vivienda y cohesión social y territorial.** Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, 2006. p. 145-154.

CABEZA ESCOBAR, Juan Manuel. Algunas consideraciones jurídicas sobre los deberes de reserva de suelo para vivienda de protección pública en la legislación urbanística a la luz de la jurisprudencia más reciente. **Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente**, Madrid, n. 351, p. 19-46, jan./fev. 2022.

CEREZO IBARRONDO, Álvaro; LLAMAS ESCRIBANO, Cristina. Las reservas de suelo con destino a vivienda pública, la viabilidad y la sostenibilidad económica de las actuaciones de urbanización. **Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente**, Madrid, n. 365-366, p. 345-383, nov./dez. 2023.

CHAMBOREDON, Jean-Claude *et al.* Proximidad espacial y distancia social. Los grandes conjuntos de vivienda social y su población. **Revista INVI**, Santiago, v. 35, n. 100, p. 225-262, nov. 2020. Disponível em: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582020000300225&lng=es&nrm=iso. Acesso em: 23 maio 2025.

COURT, Claire. **La mezcla social:** su origen, el debate atual y su eficiencia económica, social e cultural. Tese de Doutorado. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2020.

ESPAÑA. **Ley 8/2007**, de 28 de mayo, de suelo.

ESPAÑA. **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

ESPAÑA. **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

FARINÓS-DASÍ, Joaquín. Agenda Territorial Europea 2030: un marco político orientado a la acción para el objetivo de la cohesión territorial. **Ciudad y Territorio Estudios Territoriales**, [S. l.], v. 53, n. 208, p. 583-594, 2021.

FEITOSA, Flávia *et al.* Measuring changes in residential segregation in São Paulo in the 2000s. In: van Ham, M., Tammaru, T., Ubarevičienė, R., Janssen, H. (org.). **Urban socio-economic segregation and income inequality**, 2021, p. 507-523.

FERNÁNDEZ-FERNÁNDEZ, Gerardo Roger. **Modelos de gestión en suelo urbano:** Innovaciones Instrumentales de Intervención en la Ciudad Consolidada. Madrid: Wolters Kluwer, 2019.

IGLÉSIAS GONZÁLEZ, F. La intervención pública en el mercado de la vivienda como política social. **Documentación Administrativa**, n. 271-272, p. 515-544, 2005.

MALLACH, Alan. France: Social Inclusion, Fair Share Goals, and Inclusionary Housing. In.: CALAVITA, N.; MALLACH, A. (org.). **Inclusionary housing in international perspective:** affordable housing, social inclusion, and land value recapture. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2009. p. 203-238.

MUÑOZ PÉREZ, David. **Reconstrucción del derecho a la vivienda en España:** una nueva perspectiva constitucional. Madrid: Wolters Kluwer, 2019.

MUSTERD, Sako; ANDERSSON, Roger. Housing mix, social mix, and social opportunities. **Urban Affairs Review**, v. 40, n. 06, p. 761-790, 2005.

NEL-LO, Oriol. Contra la segregación urbana y por la cohesión social: la Ley de Barrios de Cataluña. **Ciudades, Comunidades e Territorios**, Lisboa, n. 17, p. 33–46, dez. 2008. Disponível em: [https://www.donostia.eus/info/ciudadano/educacion_congresos.nsf/vowebContenidosId/8D44F6E5B6E8E1F3C1257221003CACAA\\$file/PONENCIA%20ORIOL%20NE.LO.pdf](https://www.donostia.eus/info/ciudadano/educacion_congresos.nsf/vowebContenidosId/8D44F6E5B6E8E1F3C1257221003CACAA$file/PONENCIA%20ORIOL%20NE.LO.pdf). Acesso em: 23 maio 2025.

PONCE SOLÉ, Juli. Las relaciones entre el derecho, el urbanismo y la vivienda y la cohesión social y territorial. In: PONCE SOLÉ, Juli (org.). **Derecho urbanístico, vivienda y cohesión social y territorial**. Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas e Sociales, 2006.

PONCE SOLÉ, Juli. Reservas para vivienda protegida en suelo urbano no consolidado: un nuevo paradigma contra la segregación urbana. **Revista de Derecho Urbanístico y medio ambiente**, n. 326, p. 153-191, 2018.

RUIZ-TAGLE, Javier; ROMANO, Scarlet. Mezcla social e integración urbana: aproximaciones teóricas y discusión del caso chileno. **Revista INVI**, Santiago, v. 34, n. 95, p. 45–69, maio 2019.

SABATINI, Francisco. **La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina**. 2002. Disponível em: <https://publications.iadb.org/es/la-segregacion-social-del-espacio-en-las-ciudades-de-america-latina>. Acesso em: 23 maio 2025.

SERRANO BLANCO, Ignacio. Reserva de viviendas de protección como estándar urbanístico. Comentario a las Sentencias del Tribunal Supremo 205 y 206 de 16 de febrero de 2021. **Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente**, Madrid, n. 353, p. 119-153, abr./maio 2022.

SIBINA I TOMÀS, Domènec. Mercado, cohesión social y renovación urbana. In: PONCE SOLÉ, Juli (org.). **Derecho urbanístico, vivienda y cohesión social y territorial**. Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, 2006. p. 65-106.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 2018.

SORANDO, Daniel; LEAL, Jesús. Distantes y desiguales el declive de la mezcla social en Barcelona y Madrid. **Revista Española de Investigaciones Sociológicas**, [S. I.], n. 167, p. 125–148, 2024.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (Espanha). **Sentencia 141/2014, de 11 de septiembre de 2014**. Recursos de inconstitucionalidad 6963-2007, 6964-2007, 6965-2007 y 6973-2007 (acumulados). Boletín Oficial del Estado, Madrid, n. 243, p. 69–164, 7 oct. 2014. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2014-10211>. Acesso em: 4 jun. 2025.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE ESPAÑA. **Sentença nº 16/2021, de 28 de enero**. Disponível em: <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/26578>. Acesso em: 15 set. 2025.

ZIEGLER, Edward H. Expansión urbanística, cohesión social y discriminación espacial en los Estados Unidos. In: PONCE SOLÉ, Juli (org.). **Derecho urbanístico, vivienda y cohesión social y territorial**. Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, 2006, p. 43-63.

Recebido em: 10/11/2025

Aceito em: 09/12/2025