

# A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E O DESENVOLVIMENTO ECONOMICO SOB A VISÃO DE JOSEPH SCHUMPETER

Sandro Marcos Godoy<sup>1</sup>

Josiani Valim Dimer Poli<sup>2</sup>

Resumo: A questão fundiária urbana é um grande problema decorrente da ausência de planejamento na formação das principais cidades brasileiras e seus efeitos são sentidos em diversas áreas. Ao longo dos anos uma série de medidas foram adotadas pelo poder público na tentativa de corrigir esse problema, mas elas se mostraram pouco efetivas. Recentemente a Lei nº 13.465/2017 trouxe a figura da Regularização Fundiária Urbana e a possibilidade de titularização de diversos possuidores de bens imóveis. Com ela, nasceu também o debate acerca do desenvolvimento por ela propiciado, razão pela qual o presente artigo busca associá-la às ideias do economista Joseph Schumpeter, estabelecendo um paralelo entre suas teorias e a regularização fundiária urbana, concluindo que de fato é possível observar seu conceito de desenvolvimento no processo e nos resultados trazidos pela referida Lei. Para tanto, faz uso de pesquisas bibliográficas, adotando o método dedutivo.

Palavras-Chave: Desenvolvimento econômico. Inovação. Regularização fundiária. Cidades. Planejamento Urbano.

---

<sup>1</sup> Pós-doutor em Direito pela Università degli Studi di Messina, Itália, Doutor em Direito - Função Social do Direito pela FADISP - Faculdade Autônoma de Direito, Mestre em Direito - Teoria do Direito e do Estado pela UNIVEM - Centro Universitário Eurípides de Marília. Professor permanente do Programa de Mestrado e Doutorado e da graduação na UNIMAR – Universidade de Marília.

<sup>2</sup> Mestranda do Programa de Pós-graduação em Direito da UNIMAR - Universidade de Marília.

## URBAN LAND REGULARIZATION AND ECONOMIC DEVELOPMENT UNDER THE VISION OF JOSEPH SCHUMPETER

**Abstract:** The urban land issue is a major problem due to the lack of planning in the formation of the main Brazilian cities and its effects are felt in several areas. Over the years, a series of measures were adopted by the government in an attempt to correct this problem, but they proved to be ineffective. Recently, Law nº 13.465/2017 brought the figure of Urban Land Regularization and the possibility of securitization of several owners of real estate. With it, the debate about the development provided by it was also born, which is why this article seeks to associate it with the ideas of economist Joseph Schumpeter, establishing a parallel between his theories and urban land regularization, concluding that it is indeed possible to observe its concept of development in the process and in the results brought by the aforementioned Law. For that, it makes use of bibliographic research, adopting the deductive method.

**Keywords:** Economic development. Innovation. Land regularization. Cities. Urban planning.

**Sumário:** Introdução. 1 Schumpeter e o Desenvolvimento. 1.1 Breve Histórico. 1.2 O Empreendedor, a Inovação e a Destruição Criativa. 1.3 Desenvolvimento Economico. 1.3.1 O Capitalismo Empreendedor. 2 A Regularização Fundiária Urbana Brasileira. 2.1 A Formação das Cidades Brasileiras. 2.2 Os Instrumentos da Regularização Fundiária Urbana na Lei nº 13.465/2017. 3 A Regularização Fundiária Urbana e o Desenvolvimento de Schumpeter. Conclusão. Referências.

## INTRODUCAO



direito e a economia são ciências que caminham muito próximas, razão pela qual é bastante pertinente a realização de estudos conjuntos dessas duas áreas. Por essa razão o presente trabalho busca realizar uma análise do instituto jurídico da regularização fundiária urbana no Brasil, trazido pela Lei n° 13.465/2017, e o conceito de desenvolvimento do economista Joseph Alois Schumpeter, que possui características peculiares e se difere dos conceitos popularmente adotados.

Schumpeter é considerado um dos grandes nomes da ciência econômica, autor de importantes obras, ficou bastante conhecido por suas ideias relacionadas ao conceito de crescimento econômico associado à inovação e ao agente empreendedor. Para ele, haveria desenvolvimento quando algo novo fosse inserido no mercado, seja um novo processo produtivo, uma nova combinação de fatores com melhores resultados, ou um novo bem.

Seu conceito de desenvolvimento se diferencia daquele adotado por economistas clássicos e rotineiramente utilizados, tornando um desafio enquadrar situações específicas às suas ideias, mas que se buscará realizar nesse trabalho em relação a regularização fundiária urbana, analisando seu processo e os seus resultados.

Isso se justifica porque a formação das cidades brasileiras historicamente acompanhou a evolução da economia do país. Sempre que esta exigiu, os centros urbanos tomaram novos contornos para atender às suas necessidades. O grande problema é que esta expansão se deu de forma desordenada e irregular aos olhos do direito. Com essa falta de planejamento, surgiram inúmeros problemas urbanísticos e sociais que se tornaram característicos dos centros urbanos brasileiros que sofrem com a concentração da população em determinadas áreas, com sobrecarga, ou até mesmo ausência, de instrumentos urbanos.

Ao longo dos anos tentou-se solucionar estes problemas

com edição de normas específicas, estabelecendo parâmetros para a ocupação do solo, ou até mesmo facilitando o acesso ao crédito imobiliário, mas os resultados não foram satisfatórios. A população de baixa renda mantinha-se afastada das moradias regulares e, conseqüentemente, de uma condição digna de habitação. O que se via era a tentativa de possibilitar a aquisição de imóveis, no entanto, aqueles que possuíam residências irregulares não conseguiam legitimar suas propriedades.

Apenas em 2017 com o advento da Lei nº 13.465, e suas regras acerca da regularização fundiária urbana, é que foi possível sentir efeitos positivos nesse sentido. Referida norma foi considerada inovadora em vários aspectos e, fazendo uso de instrumentos jurídicos novos e de alguns já existentes, permitiu a regularização de diversos imóveis urbanos, titulando como proprietários seus possuidores.

A grande questão que se busca responder no presente trabalho é acerca da compatibilidade, ou não, do conceito de desenvolvimento elaborado por Schumpeter e o desenvolvimento associado à regularização fundiária urbana. Para isso serão apresentados os pontos mais relevantes do estudo do economista e as principais características da legislação brasileira acerca da regularização fundiária urbana, buscando fazer uma associação desses fatores.

Na elaboração do presente trabalho foi utilizado o método dedutivo, analisando premissas gerais acerca do tema, para chegar à uma conclusão específica, por meio de estudos bibliográficos e consultas à legislação brasileira.

## 1 SCHUMPETER E O DESENVOLVIMENTO

Para entender as ideias de Schumpeter é importante conhecer sua trajetória na vida profissional, política e acadêmica, isso porque ele viveu os dilemas da economia na teoria e também na prática, com sucessos e insucessos, aplicando esse seu

conhecimento na elaboração de obras expressivas e atemporais.

Como bem esclarece Costa, “Schumpeter é considerado, *par excellence*, um estudioso do papel da tecnologia na sociedade, ao fazer dessa variável o motor do desenvolvimento econômico” (2006, p.3). Para ele a busca pela inovação pode ser considerado o grande papel do empreendedor, que deve antever, ou até mesmo criar, novas necessidades aos consumidores. Tendo como objetivo a destruição criativa, que é aquela inovação capaz de alterar o futuro, constituindo, mesmo que temporariamente, um monopólio e conduzindo os concorrentes a uma corrida para copiar ou superar essa inovação.

O presente trabalho se concentrará em sua obra “Teoria do Desenvolvimento econômico”, onde o autor explicará seu conceito de desenvolvimento, que se diferencia das definições habituais, estando diretamente ligado à sua noção de empreendedorismo.

## 1.1 BREVE HISTÓRICO

O economista Joseph Alois Schumpeter nasceu no ano de 1883 no então Império Austro-húngaro, pertencendo a uma família respeitada na cidade e envolvida em vários negócios. Perdeu o pai quando ainda era criança, mas sua mãe logo se casou com um nobre general que, por sua elevada posição social, garantiu que Schumpeter estudasse em escolas renomadas.

Em 1901 ingressou na faculdade de direito na Universidade de Viena, considerada uma das melhores naquela época, formando-se em 1904. Universidade na qual retornou em 1908 para cursar seu doutorado também em direito, tendo em vista que a disciplina de Economia era vinculada ao curso jurídico. Posteriormente lecionou antropologia em Czernovitz, localidade onde fica atualmente a Ucrânia

Casou-se com a aristocrata inglesa Glayds Seaves e com ela foi morar na cidade do Cairo, onde conseguiu sua licença

para advogar e se tornou conselheiro de finanças da rainha. Quando retornaram ao país de origem, Schumpeter foi nomeado Ministro das Finanças, mas agora da chamada República Austríaca, que era um governo socialista. Cargo que ocupou por pouco tempo, mas que agregou ainda mais experiência para seus estudos.

Não restam dúvidas de que, embora seu mandato tenha sido curto – ele foi exonerado menos de um ano depois –, foi um influência decisiva em sua análise sobre o papel e os limites da ação governamental. (SOBEL; CLEMENS, 2021, p. 12)

Em nova empreitada assumiu a presidência do Biedermann bank, em Viena, tendo bons resultados em seus investimentos, mas o banco acabou falindo em 1924 com a queda da Bolsa de Viena. Diante do fato, Schumpeter perdeu toda a sua fortuna e ainda restou bastante endividado, isso porque tomou por bem utilizar seus recursos próprios para o pagamento dos credores da instituição.

No ano seguinte assumiu um cargo na Universidade de Bonn, na Alemanha, o que foi motivo de muita alegria, logo substituída pela tristeza decorrente do falecimento de sua mãe, sua segunda esposa Anna Josefina e seu filho, em 1926. Esse período na Alemanha, embora sob o luto, foi de grande produção acadêmica e estudos voltados às políticas públicas.

Em 1932 ele finalmente assume a cadeira de antropologia na Universidade de Harvard, ficando ali até sua morte no ano de 1950. Nesse período produziu inúmeros conteúdos que o ajudaram a se tornar um dos mais importantes economistas da história, tendo sido o primeiro estrangeiro “eleito presidente da American Economics Association, um dos postos mais prestigiosos do país para um economista” (SOBEL; CLEMENS, 2021, p. 15).

A obra de maior interesse para o presente artigo certamente é a “Teoria do Desenvolvimento econômico” publicada pela primeira vez em 1911, sendo considerada uma obra revolucionária, dando ao autor grande visibilidade. Neste trabalho

Schumpeter afasta as ideias tradicionais ligadas ao desenvolvimento, que para ele “é simplesmente o objeto da histórica econômica” (SCHUMPETER, 1997, p.70), introduzindo a figura do empreendedor como figura essencial para o desenvolvimento.

Embora a maior parte de sua atuação profissional tenha sido exercida na academia, Schumpeter também fez incursões em outras áreas. Trabalhou em um escritório de advocacia italiana no Cairo, foi membro da Comissão para a Socialização do Carvão na Alemanha, em 1918, ministro de Finanças da Áustria por apenas oito meses (março-outubro), em 1919 e presidente de um banco privado – o Bierdermann Bank – que faliu em 1924. De 1925 até sua morte em 1950, Schumpeter dedicou-se inteiramente a atividades ligadas à academia, desempenhando também funções de liderança em instituições da profissão quando foi presidente da Econometry Society (1937-1941), da American Economic Association (1948) e da International Economic Association (1949). (COSTA, 2006, p. 2)

Sua trajetória foi marcada por conquistas e fracassos, o qualificando pelos conhecimentos teóricos e experiências práticas. Tendo desde muito jovem mostrado seu brilhantismo e a coerência de suas teorias, o que fez com que suas contribuições acadêmicas fossem consideradas uma das mais brilhantes do século XX.

## 1.2 O EMPREENDEDOR, A INOVAÇÃO E A DESTRUIÇÃO CRIATIVA

Nos dias atuais muito se fala de empreendedorismo, termo popularmente associado a qualquer situação em que o indivíduo se insere no mercado de forma autônoma. No entanto, não é essa a visão de Schumpeter. Para ele o empreendedor é aquele que inova de alguma forma, sendo irrelevante o porte da empresa. Inclusive, defende que as pequenas e novas empresas estão mais propícias a inovar, buscando inserção e destaque no negócio em que concorre.

Nesse sentido, precisa o empreendedor inovar no mercado, tornando-o dinâmico, uma vez que produzirá com alguma

diferença que a torne mais vantajosa em relação aos concorrentes, fazendo com que outros busquem também inovações. Mesmo que os concorrentes não encontrem algo novo, ainda assim essa situação será vantajosa ao mercado uma vez que, na visão do economista, outras pessoas tentarão copiar a inovação e com isso haverá mais recursos inseridos no mercado, o que ativa a economia.

Mas com o tempo essas “inovações” são assimiladas pela economia e já não produzem os efeitos desejados. Nesse momento se vislumbra a recessão que enseja o surgimento de novos empreendedores. A isso Schumpeter chama de caráter cíclico do capitalismo.

Especialmente em numa economia de concorrência, na qual combinações novas signifiquem a eliminação das antigas pela concorrência, explica, por um lado, o processo pelo qual indivíduos e famílias ascendem e decaem econômica e socialmente e que é peculiar a essa forma de organizações, assim como toda uma série de outros fenômenos do ciclo econômico, do mecanismo da formação de fortunas privadas etc. (SCHUMPETER, 1991, p.77)

Nesse contexto, o empreendedor é chamado por Schumpeter de “pivô do sistema econômico” e não precisa necessariamente ser o autor da inovação, pode ser o empresário inovador à quem o economista chama também de “líder” e que exerce um papel essencial, uma vez que de suas ações vêm o comando para as inovações.

Como já visto, a inovação é requisito do empreendedorismo para Schumpeter, a que ele também chamava de “novas combinações”. Ele considerava “a inovação como o motor central da promoção do desenvolvimento econômico (CORRÊA, 2017)”. De acordo com o economista, a inovação para ser capaz de produzir desenvolvimento econômico pode ocorrer de cinco diferentes formas:

- 1) Introdução de um novo bem – ou seja, um bem com que os consumidores ainda não estiverem familiarizados – ou de uma nova qualidade de um bem.
- 2) Introdução de um novo método



de produção, ou seja, um método que ainda não tenha sido testado pela experiência no ramo próprio da indústria de transformação, que de modo algum precisa ser baseada numa descoberta cientificamente nova, e pode consistir também em nova maneira de manejar comercialmente uma mercadoria. 3) Abertura de um novo mercado em que o ramo particular da indústria de transformação do país em questão não tenha ainda entrado, quer esse mercado tenha existido antes, quer não. 4) Conquista de uma nova fonte de oferta de matérias-primas ou de bens semimanufaturados, mais uma vez independentemente do fato de que essa fonte já existia ou teve que ser criada. 5) Estabelecimento de uma nova organização de qualquer indústria, como a criação de uma posição de monopólio (por exemplo, pela trustificação) ou a fragmentação de uma posição de monopólio. (SCHUMPETER, 1997, p. 76)

Disso se extrai que a inovação a que Schumpeter se refere pode resultar de uma mera alteração de comportamento do sujeito a quem ele chama de empreendedor e que tem grande relevância em sua teoria. Mas essa inovação não decorreria da necessidade cotidiana dos consumidores, não seria uma simples adaptação. Ela romperia o fluxo do mercado, criando, posteriormente, a necessidade nos consumidores. “Como inovadores, os empreendedores buscam antecipar o que os consumidores podem querer que atualmente não têm” (SOBEL; CLEMENS, 2021, p. 25)

Ao empreendedor, com sua inovação, cabe também a busca pelo lucro extraordinário, ou seja, aquele que extrapola as perspectivas de mera remuneração pelo capital investido.

Schumpeter deixa explícito que os meios de produção necessários às novas combinações não estão ociosos, à espera para serem empregados na produção de novos bens. Os recursos para viabilizar as novas combinações já estão disponíveis na sociedade, estando empregados em atividades que compõem o fluxo circular. São as novas maneiras de combiná-los, retirando-os dos locais onde se acham empregados e alocando-os em novas atividades, que se vão produzir, então, o que Schumpeter chamou de desenvolvimento econômico. (COSTA, 2006, p.6)

Esse empreendedor pode ainda ser o autor do que ele

chama de destruição criativa, que “significa a criação momentânea de um monopólio, com a conseqüente destruição das estruturas presentes” (T.L.B., 2014), ou ainda, “um conceito no qual o autor descrevia uma mudança no perfil econômico, onde os empreendimentos inovadores destruíam empresas e modelos de negócios antigos e ultrapassados” (SILVA, 2012).

Na história existem diversos exemplos de destruição criativa, como o automóvel substituindo as charretes, os celulares ocupando os espaços das máquinas fotográficas e os serviços de streaming que levaram as locadoras de filmes ao declínio.

Ao tratar da destruição criativa Schumpeter defende o monopólio como algo positivo à economia. Afinal, quando inserida no mercado essa inovação não possui concorrentes, configurando, ainda que momentaneamente, um monopólio que servirá de estímulo para novos investimentos por parte dos concorrentes. Por essa razão, entende que o Estado não deve atuar vedando os monopólios, mas sim incentivando às inovações.

Em suma, defendia que o capitalismo não teria espaço àqueles que não estavam dispostos a evoluir, a inovar, porque estes seriam destruídos pelo próprio capitalismo, que “é, por natureza, uma forma ou método de transformação econômica e não só não é, como não pode ser estacionário” (SCHUMPETER, 2017, p. 119).

### 1.3 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

O conceito de desenvolvimento trazido por Schumpeter está diretamente ligado à sua ideia de inovação e ao agente empreendedor. Diferentemente dos economistas clássicos, ele “não considerava o crescimento da população, o aumento da produção e o acúmulo de recursos como os fatores determinantes do desenvolvimento econômico” (COSTA, 2006, p. 1), por essa razão criticava a clássica teoria que associa o desenvolvimento ao aumento do lucro, de posição no mercado ou crescimento

populacional.

O desenvolvimento, em sua visão, é um fenômeno distinto, inteiramente novo ao usual fluxo circular, na tendência para o equilíbrio ou da nossa rotina. É uma mudança espontânea e descontínua nos canais do fluxo, rompimento do equilíbrio, que altera e desloca para sempre o estado de equilíbrio previamente estabelecido, se tornando um “novo normal” na vida industrial e comercial, não na esfera das necessidades dos consumidores de produtos finais. (MOTA, 2016)

Assim, não haveria desenvolvimento em uma sociedade imutável, sem novos produtos, serviços ou procedimentos sendo inseridos no mercado. As necessidades devem mudar ao longo dos tempos, ainda que precisem ser criadas pelos empreendedores, para que suas inovações sejam consumidas e nesse cenário o lucro funcionaria como um instrumento para análise dos resultados da inovação, tornando-a mais ou menos atrativa. Algo que tende a ser lucrativo, certamente receberá com mais facilidade investimentos de capital. Por essa razão Schumpeter criticava as políticas que reduziam os lucros.

Essa é uma razão pela qual as políticas governamentais que reduzem as recompensas da inovação podem ser prejudiciais para o crescimento econômico e a prosperidade, ou seja, quando regulações e tributos reduzem a lucratividade potencial de inovações futuras, menos tentativas são feitas para descobri-las. (SOBEL; CLEMENS, 2021, p. 15)

Em um mundo capitalista a inovação é indispensável à sobrevivência. É preciso inovar para criar novos produtos ou ainda para reduzir custos e ampliar a produção, mantendo-se competitivo. Mas a ideia de inovação de Schumpeter não está associada às mudanças cotidianas, que decorrem do próprio fluxo, adaptando o processo às necessidades, e sim àquelas capazes de rompê-lo.

Contudo, esses tipos de inovações, que são originadas no próprio sistema, quando introduzidas na atividade econômica, produzem mudanças que são qualitativamente diferentes daquelas alterações do dia-a-dia, levando ao rompimento do equilíbrio alcançado no fluxo circular. Assim, a evolução econômica se caracteriza por rupturas e descontinuidades com a situação

presente e se devem à introdução de novidades na maneira de o sistema funcionar. (COSTA, 2006, p. 4)

O desenvolvimento que defende está em muito ligado ao capitalismo e ao crédito. Isso porque o crédito se prestará ao financiamento das inovações e caberá aos capitalistas oferecerem esses valores que manterão o mercado em movimento. Diferentemente do que se defendia à época, o autor afirmava ser desnecessária e improvável a existência de uma “poupança” prévia para arcar com os custos da inovação, tendo em vista que o empreendedor dificilmente teria lucros acumulados, pois somente após inovar colheria esses frutos, o que lhe possibilitaria quitar os financiamentos.

Dessa forma, os investimentos devem vir dos capitalistas e não de reservas de lucros, porque “o impulso fundamental que põe e mantém em movimento a máquina capitalista é dado pelos novos bens de consumo, os novos métodos de produção ou transporte, os novos mercados e as novas formas de organização industrial criadas pela empresa capitalista.” (SCUMPETER, 2017, p. 119)

Em suma, para Schumpeter desenvolvimento é esse fenômeno que decorre da inovação, alterando a situação pretérita, que não voltará a ser a mesma. Afinal, a concorrência copiará, ou buscará outra inovação para recuperar sua posição no mercado. Desenvolvimento emana de algo novo, capaz de modificar o comportamento do mercado, o que faz, ou como se faz, determinado produto ou serviço.

### 1.3.1 O CAPITALISMO EMPREENDEDOR

Embora já tenha atuado em governos socialistas, as ideias de Schumpeter sempre foram voltadas ao sistema capitalista. Ele é um dos grandes nomes da história do estudo do capitalismo, apesar de que acreditava no seu breve fim, o que não ocorreu. Estabeleceu, em suas obras, o que para ele eram as bases do mecanismo econômico: a propriedade privada, a divisão

do trabalho e a livre concorrência (COSTA, 2006, p. 3). Ou seja, uma visão capitalista.

O estudioso viveu em um período em que o capitalismo já havia se consolidado, podendo estudar de forma mais satisfatória as suas características.

Teve o privilégio de vivenciar o capitalismo na sua forma mais madura (diferentemente de Smith ou Marx), o que lhe permitiu inferir importantes constatações e voltar-se a questões essenciais da compressão do que viria ser exatamente o sistema capitalista e como/porque este vinha funcionando em certos lugares e outros não. (MOTA, 2016)

Afirmava que o capitalismo jamais seria estabilizado, porque isso seria uma contradição, ele é cíclico e para o seu funcionamento defende que é essencial a existência do crédito. Para Shumpeter, o fornecimento de crédito “é exatamente a função daquela categoria de indivíduos que chamamos de “capitalistas””. (SCHUMPETER, 1997, p. 78)

Tendo em vista que muitos agentes empreendedores não fazem parte de empresas já economicamente consolidadas, precisam do crédito para poderem inserir suas inovações no mercado. Da mesma forma, não entendia adequado que as empresas fizessem uso dos retornos das produções anteriores para financiar suas inovações. Mas para isso defende que o crédito deve se mostrar atrativo, ou seja, ser barato e abundante.

Via o crédito como necessário às inovações e elas como necessárias ao capitalismo. Nesse sentido defende que “o sistema de crédito capitalista cresceu e prosperou a partir do financiamento de combinações novas em todos os países”. (SCHUMPETER, 1997, p.80). A empresa capitalista existe no processo de busca pela destruição criativa, que nascerá nas inovações e não em uma concorrência perfeita, em um mercado estático.

Na realidade capitalista (em oposição à sua imagem estampada nos manuais), o que conta não é esse tipo de concorrência, e sim a concorrência da nova mercadoria, da nova tecnologia, da nova fonte de abastecimento, do novo tipo de organização (por exemplo, a unidade de controle em grandíssima escala), ou

seja, a concorrência que impõe uma vantagem decisiva em custo ou qualidade e que ataca não nas margens dos lucros da produção das empresas existentes, mas nos seus alicerces e na sua própria existência. (SCHUMPETER, 2017, p. 121/122)

Em verdade a ideia de desenvolvimento de Shumpeter só é possível no sistema capitalista, uma vez que no socialismo, que a ele se contrapõe, não existiria a figura do empreendedor, tampouco do capitalista financiador. Desta forma, o capitalismo é essencial para as teorias de Shumpeter.

## 2 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA BRASILEIRA

As cidades brasileiras até a atualidade enfrentam problemas que surgiram nas suas formações. Por isso a compreensão da importância da regularização fundiária urbana depende não só do conhecimento da sua realidade contemporânea, mas também da sua ocupação primitiva.

Os núcleos urbanos irregulares se constituíram ao longo dos anos sem a adoção de padrões urbanísticos mínimos, ocupando áreas públicas e particulares, por isso a sua regularização é um enorme desafio, mas que precisa ser enfrentado, freando os inúmeros transtornos e prejuízos de ordem econômica e social que decorrem desse tipo de ocupação.

O acesso à moradia digna e à propriedade imobiliária, que muitos defendem serem direitos naturais de todo ser humano, não fazem parte da realidade da população de baixa renda do país e a oferta de crédito não foi capaz de, sozinha, resolver essa situação, sendo necessária a regularização fundiária urbana para corrigir esse problema.

### 2.1 A FORMAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS

O Brasil é um país com uma enorme extensão territorial, sua colonização se deu na modalidade de exploração, ou seja, os

portugueses que aqui se estabeleceram vieram com o intuito de extrair ao máximo os recursos que as terras descobertas pudessem lhes oferecer. Esse conjunto de fatores em muito contribuiu para os problemas urbanísticos que até hoje o país enfrenta.

Inicialmente algumas poucas cidades foram formadas para atender aos anseios da família real quando aqui se viu obrigada a estabelecer-se. Com uma cultura agrícola, as áreas rurais ofereciam melhores estruturas. Foi após a ascensão da cultura cafeeira que as cidades começaram a ser mais habitadas, isso porque os cultivadores da cana-de-açúcar, que dominaram o país por muitos anos, faziam uso da cidade apenas para fins recreativos.

Com o início da industrialização do país e a abolição da escravidão, no ano de 1888, as cidades passaram a ser habitadas por um grande número de pessoas. Ocorre que as pessoas que se deslocavam às cidades em busca de trabalho, não tinham condições de adquirir propriedades. A solução era a sua alocação em áreas no entorno dos centros, por meio de invasões e loteamentos irregulares.

Ou seja, o início da formação das cidades no Brasil já aconteceu de forma desordenada, baseada em alocações irregulares, concentração da população e resultando em problemas sentidos até a atualidade.

Com o surgimento da classe de trabalhadores industriais e a chegada dos escravos libertos aos núcleos urbanos houve o crescimento desordenado das cidades acarretando demanda por moradia, transporte e serviços urbanos, todas as mazelas decorrentes de concentração da pobreza, ausência de saneamento básico, altos índices de desemprego e criminalidade, insalubridade e epidemias, bem como, o congestionamento habitacional nos cortiços e casas de cômodo. (MARICATO, 2004, p. 22-23, apud MOURA, 2019, p.5)

Sandro Marcos Godoy (2017, p.16) afirma que nesse momento “uma realidade surge decorrente da urbanização e da concentração de grupos maiores, os quais se aglomeram, quebrando um paradigma de concentração rural que por muito tempo

imperou”. Isso fez com que as características das cidades mudassem e também as suas necessidades e problemas.

Por muito tempo as legislações, tais como, a Lei de Terras<sup>3</sup> que dificultava o acesso dos mais pobres as terras devolutas, contribuíram para a formação dos núcleos urbanos periféricos e irregulares. Vale lembrar que a propriedade sempre esteve muito associada à ideia de cidadania e, por essa razão, as classes economicamente privilegiadas tinham interesse de manter as desprivilegiadas afastadas desse direito.

A Constituição Federal de 1988, em seu texto original, deixou de inserir o direito à moradia no seu amplo rol de direitos fundamentais, o que só ocorreu no ano de 2002, por meio da Emenda Constitucional nº 26. Algumas legislações acerca do direito urbanístico foram criadas, mas não se mostraram satisfatórias para corrigir os problemas já existentes pois instituía limitações ao uso do solo e não ofereciam meios para retificar as ocupações já existentes. Problema encontrado também nos programas que ofereciam crédito para novas aquisições imobiliárias.

O que se criou foi uma verdadeira segregação, onde as regiões centrais das cidades acolhiam aquelas pessoas com maior poder aquisitivo e as periferias abrigavam aqueles mais pobres e as construções e ocupações em sua maioria eram irregulares.

Aos investidores não restavam dúvidas: investiriam naquelas regiões onde o poder aquisitivo permitiria a compra de imóveis, compra essa que se dava em muitas vezes para locação imobiliária. Assim, aqueles que desejavam sair das periferias poderiam locar imóveis nas áreas com melhor infraestrutura.

Foi em 2009, com o advento da Lei nº 11.977 que criou o programa Minha Casa Minha Vida, que as famílias mais carentes tiveram a oportunidade real de aquisição de imóveis regulares e regularização de suas habitações. Posteriormente, a

---

<sup>3</sup> BRASIL, Lei nº 601 de 18 de Setembro de 1850.



conversão da Medida Provisória nº 759 de 2016 na Lei nº 13.465/ 2017 possibilitou a regularização fundiária rural e urbana no Brasil por meio de instrumentos novos e também já existentes, a tornando um grande marco no direito brasileiro.

O grande diferencial da Lei nº 13.465/ 2017 reside no fato de que ela possibilita a legitimação dos imóveis já ocupados, adquiridos de forma precária, tornando seus titulares proprietários, o que lhes atribui uma série de direitos.

## 2.2 OS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NA LEI Nº 13.465/ 2017

O estado brasileiro por muito tempo se esquivou da responsabilidade pela organização das cidades e pela efetivação do direito à moradia digna. Apenas em 2009, com a edição da Lei nº 11.977/2009, que criou o Programa Minha Casa Minha Vida, a regularização fundiária foi tratada de forma aprofundada em seu Capítulo III, que foi posteriormente revogado pela Medida Provisória 759 de 2016, convertida na Lei 13.465/2017, que trata atualmente do tema e é um importante marco na regularização fundiária brasileira.

A regularização fundiária urbana (Reurb), conforme art. 9º, tem a pretensão de incorporar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes. Logo, percebe-se o intuito de se permitir a regularização daqueles núcleos urbanos informais ocupados em desconformidade com a legislação vigente à época, como se vê em casos de ocupação desordenadas e assentamentos ilegais. (CORREIA, 2019, p.58)

Referida norma já no primeiro artigo em que trata da regularização fundiária urbana atribui ao poder público a obrigação de promover essa adequação<sup>4</sup>, embora alguns municípios

---

<sup>4</sup> Art. 9º (...)

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira

relutem em colocá-la em prática.

O legislador instituiu normas gerais e procedimentos aplicáveis, no território nacional, à Regularização Fundiária Urbana – Reurb, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais, cumprindo aos poderes públicos formular e desenvolver no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de competitividade, sustentabilidade econômica, social e ambiental, ordenação territorial, eficiência energética e complexidade funcional, buscando que o solo se ocupe de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional. (EMILIASI, 2017, p. 167)

São previstas duas modalidades: a Reurb de Interesse Social (Reurb-S), que se aplica aos núcleos ocupados por população de baixa renda, e a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), para os demais casos. Sendo que os beneficiários da Reurb-S terão isenção de emolumentos em uma série de atos registrares e as obras de infraestrutura serão custeadas pelo poder público, de forma que não haja impedimento financeiro para a efetivação da regularização fundiária.

É possível que a regularização fundiária urbana se opere também sobre imóvel localizado em área rural, desde que inferior à fração mínima de parcelamento, e que possua características urbanas. Mas em todas as situações esses núcleos informais devem estar constituídos até 22 de dezembro de 2016. Essa limitação temporal visa proteger as áreas públicas, até então inusucapíveis, de novas apropriações. De forma diversa estaria incentivando a ocupação dessas áreas para futura regularização.

A finalidade da Reurb é a incorporação dos núcleos urbanos informais à estrutura da cidade, com acesso aos serviços essenciais, e a titulação dos seus ocupantes, ou seja, aqueles que até então eram meros possuidores, podem fazer uso da lei para se tornarem proprietários do imóvel que ocupam, adquirindo

assim todos os direitos inerentes à essa condição<sup>5</sup>.

Essa regularização e titulação se dará por meio de quinze instrumentos previstos no art. 15 da Lei 13.465/2017, são eles:

- a) Legitimação fundiária e a legitimação da posse;
- b) Usucapião;
- c) Desapropriação de áreas em favor dos possuidores;
- d) Arrecadação de bem vago;
- e) Consórcio imobiliário;
- f) Desapropriação por interesse social;
- g) Direito de preempção;
- h) Transferência do direito de construir;
- i) Requisição;
- j) Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular;
- k) Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor;
- l) Concessão de uso especial para fins de moradia;
- m) Concessão de direito real de uso;
- n) Doação;
- o) Compra e venda.

A maioria desses instrumentos já eram existentes no Brasil há algum tempo, tais como a usucapião, desapropriação pelo poder público, concessão de direito real de uso etc. Já outros foram inovações, como a legitimação fundiária no modelo previsto no art. 23 da referida norma, que será tomada como exemplo no presente estudo, e a legitimação da posse.

Por meio da legitimação fundiária o possuidor do imóvel, seja ele um bem público ou privado, com destinação urbana e consolidado até 22 de dezembro de 2016, poderá através de procedimento administrativo adquirir o direito real de propriedade sobre referido bem.

---

<sup>5</sup> O Art. 1.228 do Código Civil brasileiro atribui ao proprietário a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

O fato de ser um procedimento administrativo traz maior agilidade e economia às partes que não precisam procurar o poder judiciário em busca de uma solução para a sua situação. O Trâmite se dará perante a administração pública municipal que encaminhará o processo ao registro de imóveis competente para que se façam os assentamentos necessários.

Também à título exemplificativo, o art. 26 da Lei 13.465/2017 traz nova aplicabilidade ao instituto da usucapião especial urbana prevista no art. 183 da Constituição Federal, ao afirmar que aquele em favor de quem for expedido título de legitimação de posse poderá adquirir a propriedade pela usucapião após transcorridos cinco anos.

Ou seja, a norma ora debatida é inovadora porquanto cria novas possibilidades para a regularização fundiária urbana por meio de institutos novos, mas também pela adequação à sua realidade de instrumentos já existentes

### 3 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E O DESENVOLVIMENTO DE SCHUMPETER

Após a análise da definição de desenvolvimento defendida por Schumpeter e dos instrumentos postos à disposição pela Lei 13.465/2017 para a efetivação da regularização fundiária urbana, cabe ao presente trabalho analisar se a regularização fundiária urbana é capaz de propiciar o desenvolvimento schumpeteriano.

Importante retornar ao seu conceito de desenvolvimento que é diretamente ligado à ideia de inovação. Para ele “o desenvolvimento consiste primariamente em empregar recursos diferentes de uma maneira diferente, em fazer coisas novas com eles, independentemente de que aqueles recursos cresçam ou não.” (SCHUMPETER, 1997, p.79)

Os estudiosos acerca da regularização fundiária afirmam que ela visa promover o desenvolvimento econômico. Alguns

ainda asseveram que, mais do que simplesmente uma medida social, a regularização fundiária possui um cunho econômico ligado à ideia de função social da propriedade.

O legislador, como se vê, expressamente atrela a função social da propriedade urbana ao desenvolvimento das atividades econômicas, razão pela qual concluo que ao administrador público, no Brasil, é defeso adotar política urbana que limite os efeitos dos processos de RF à garantia de acesso da população de baixa renda à moradia. Isso, aliás, seria um fatal equívoco para o desenvolvimento econômico do País, uma vez que perderíamos tempo, energia e dinheiro públicos com processos que não auxiliariam o combate à pobreza, mas que poderiam, ao contrário, perpetuá-la.

(...)

Assim, seja sob o norte dos dispositivos constitucionais, seja à luz do que dispõe o Estatuto da Cidade, a propriedade imobiliária deve sempre ser considerada do ponto de vista de sua função social, que, como apontado, está inegavelmente associada ao desenvolvimento econômico. (LEVY, 2013)

Ocorre que estas afirmações se dão com base no conceito tradicional, que também pode ser chamado de popular, de desenvolvimento. O termo está expresso no texto da Constituição Brasileira, trazido já em seu preâmbulo e presente em vários artigos.

Para saber se o regularização fundiária propicia o desenvolvimento na visão de Schumpeter ela precisaria ocasionar uma inovação. Aqui observa-se que ela está associada ao direito de moradia e de propriedade, que não são inovações, mas os produtos resultantes dos processos inovadores também não precisam ser originais, no conceito do economista.

A novidade está ligada aos procedimentos que conduzem à aquisição da propriedade e o acesso ao direito à moradia, que na Lei 13.465/2017 são novos, ou possibilitam a utilização de forma diversificada de procedimentos já existentes para que se tornem mais eficientes.

Como exemplo pode se tomar a legitimação da posse prevista no art. 25, que permite a concessão pelo poder público

de título de posse. Esse instrumento é de uso exclusivo para fins de regularização fundiária e após o esgotamento do prazo de cinco anos será convertido automaticamente em título de propriedade se atender aos requisitos do art. 183<sup>6</sup> da Constituição Federal. Mas, mesmo que não se enquadre nessa modalidade de usucapião constitucional, poderá o possuidor fazer uso desse título para requerer o reconhecimento da aquisição da propriedade por outra modalidade de usucapião. Ou seja, criou-se um novo instrumento, mas também uma reformulação procedimental que facilitou a aquisição da propriedade do bem, que já poderia ocorrer anteriormente, porém de forma mais tormentosa.

Essa situação configura o que Schumpeter chamaria de uma nova combinação do método de produção, onde, fazendo uso dos mesmos insumos se alcança o resultado almejado de forma mais ágil e satisfatória por meio de uma nova combinação.

Como regra, a nova combinação deve retirar os meios de produção necessários de algumas combinações antigas – e, por razões já mencionadas, suporemos que sempre o fazem, para dar um nítido relevo ao que consideramos ser a linha essencial de contorno. A realização de combinações novas significa, portanto, simplesmente o emprego diferente da oferta de meios produtivos existentes no sistema econômico – o que pode fornecer uma segunda definição de desenvolvimento, no sentido em que o tomamos. (SCHUMPETER, 1997, p.78)

Como já falado a questão fundiária urbana no Brasil é um problema existente há bastante tempo, com leis pouco efetivas, tendo a Lei 11.977/2009 ensaiado uma solução para a questão, mas que foi tratada de forma mais efetiva somente com a edição

---

<sup>6</sup> Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

da Lei 13.465/2017. Referida lei inova, ainda, possibilitando a aquisição de propriedade de bens públicos com mais facilidades, sem necessidade de desafetação ou licitação, quando enquadrados nas situações previstas na referida norma.

A posse, que por muitos foi vista como um direito inferior, ganhou relevância no Código Civil de 2002, e ainda mais agora com a regularização fundiária, pois é requisito para a titulação dos imóveis. O mesmo instituto, já existente há muito tempo, ganhou novos efeitos que o torna mais prestigioso, tendo em vista que o seu exercício por determinado tempo se sobrepõe ao direito do proprietário tabular, na usucapião por exemplo.

Ou seja, a lei que trata da regularização fundiária trouxe inovações que se enquadram no conceito de Schumpeter e, por isso, é possível afirmar que resultam em desenvolvimento. E, é claro que nos dias atuais as ideias de Schumpeter precisariam de algumas adaptações. Não se pode mais falar unicamente em desenvolvimento dissociado da sustentabilidade.

A sustentabilidade aliada à necessidade de preservação do meio ambiente e a conservação dos recursos naturais implica crescer com responsabilidade e atentos à função social da propriedade e dos meios de produção enquanto fomentos de riquezas. (GODOY, 2017, p. 34)

Desta forma as inovações, independente do campo que pretendem atingir, devem estar atentas a uma função social e à sustentabilidade. O que acaba incentivando o estudo de novos métodos de produção, bem como de novos produtos adequados a essa realidade. Em relação às pessoas legitimadas por uma política de regularização, ao afirmar que o agora proprietário deve cumprir função social, a lei impõe ao mesmo a busca por métodos eficientes e adequados para usufruir de sua propriedade, uma vez que o exercício do poder de proprietário de forma absoluta já não é mais compatível com a legislação e a realidade atual.

Assim a regularização fundiária urbana, tendo em vista que está diametralmente ligada à função social da propriedade, é instrumento de desenvolvimento direta e indiretamente, pois

seu procedimento é inovador e incentiva a busca por inovação pelos proprietários, ou seja, permite o exercício do direito desde que busque meios de fazê-lo de forma à cumprir sua função social.

## CONCLUSÃO

A busca pelo desenvolvimento econômico e social é manifesta na sociedade e, por isso, entender se determinado instituto propicia esse desenvolvimento é tão relevante. O presente trabalho analisou a regularização fundiária urbana iniciada no Brasil no ano de 2017, adotando como parâmetro o conceito de desenvolvimento do economista Joseph Schumpeter. Para tanto, procurou conhecer as ideias do economista, compreender a razão pela qual o país enfrenta tantos problemas relacionados à ocupação do solo urbano e avaliar a forma como a regularização fundiária urbana poderá ser conduzida.

Primeiramente é possível afirmar que o presente estudo só é possível dentro de uma sociedade capitalista, onde a propriedade se apresenta como objetivo, embora esteja relacionada ao direito social à moradia. Também porque o desenvolvimento schumpeteriano está diretamente ligado à máquina capitalista e sua busca pela inovação.

Nesse contexto os instrumentos postos à disposição da sociedade brasileira pela lei nº 13.465/2017, que visam possibilitar a regularização dos núcleos urbanos ocupados durante muitos anos de forma precária, desordenada e irregular, podem ser considerados inovadores, mesmo sem necessariamente serem inéditos no sistema jurídico, isso porque atribuem novos usos a aparelhos do direito já existentes. A exemplo disso, o presente trabalho trouxe a possibilidade do emprego da usucapião prevista no art. 183 da Constituição Federal de 1988 e o novo instituto da legitimação fundiária.

A doutrina jurídica brasileira afirma que a regularização



fundiária urbana é capaz de promover o desenvolvimento, mas faz isso utilizando conceitos tradicionais. Sendo que, conforme já informado, o presente artigo busca associar o instituto à ideia de desenvolvimento de Schumpeter, que se diferencia de forma significativa das demais.

Considerando que o renomado economista associava seu conceito de desenvolvimento às inovações, pensadas e postas em prática pelos agentes empreendedores, e que com o adequado manejo das ferramentas trazidas pela lei nº 13.465/2017, pode o jurista inovar para concretizar o direito de propriedade e o direito à moradia, torna-se possível afirmar que a regularização fundiária urbana é um instrumento de desenvolvimento, seja ele econômico ou social, também dentro da definição schumpeteriana.

Por óbvio que, diante da grandeza dos temas, o presente artigo não esgota todas as possibilidades, procurando trabalhar com exemplos isolados. No entanto, são elementos que conseguem responder, ainda que não exaustivamente, a questão que se propôs inicialmente. O direito e a economia possuem forte ligação e, por isso, estudos que, como esse, buscam associar as duas áreas são relevantes e merecem aprofundamento.



## REFERENCIAS

BRASIL. *Lei nº 601 de 18 de Setembro de 1850*. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 07 Fev 2021.

BRASIL. *Lei 11.977 de 07 de Julho de 2009*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de

junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm). Acesso em: 07 Fev 2021.

**BRASIL.** *Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.* Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em:

- [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm). Acesso em: 07 Feb 2021.
- COSTA, Achyles Barcelos. *O desenvolvimento econômico na visão de Joseph Schumpeter*. Cadernos IHA Ideias. São Leopoldo: ano 4 - n° 47 - 2006 - 1679-0316.
- CORREIA, Arícia Fernandes; MOURA, Emerson Afonso da Costa; MOTA, Mauricio Jorge Pereira da. *Comentários à Lei de Regularização Fundiária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.
- CORRÊA, L. A. *Desenvolvimento brasileiro em debate: Grupo de Pesquisa sobre Desenvolvimento Econômico e Política Econômica da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (DEPE/PUC-SP)*. São Paulo: Editora Blucher, 2017. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788580392470/>. Acesso em: 02 Feb 2021
- EMILIASI, Demétrios. *Regularização Fundiária Rural e Urbana Direito de Laje*. Leme: Editora BH, 2017.
- GODOY, Sandro Marcos. *O Meio Ambiente e a Função Socio-ambiental da Empresa*. Birigui, SP: Editora Boreal, 2017.
- LEVY, J.R.N.E. W. *Regularização Fundiária*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2013. 978-85-309-5194-8. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5194-8/>. Acesso em: 07 Feb 2021.
- MOTA, Pedro Lula. *Schumpeter: inovação, destruição criadora e desenvolvimento*. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/colunistas/terraco-economico/schumpeter-inovacao-destruicao-criadora-e-desenvolvimento/>. Acesso em: 23 Jan 2021.
- MOURA, Emerson Affonso da Costa; MOTA, Mauricio Jorge Pereira; TORRES, Marcos Alcino Azevedo. *Teoria da Regularização Fundiária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

- SHUMPETER, Joseph A. *Capitalismo, Socialismo e Democracia*. São Paulo: Editora da Unesp, 2017.
- SCHUMPETER, Joseph A. *Teoria do desenvolvimento econômico: uma investigação sobre lucros, capital, crédito, juro e o ciclo econômico*. Tradução Maria Sílvia Possas. São Paulo: Abril Cultural, 1997.
- SILVA, Lucio de Souza. *Schumpeter: desenvolvimento por meio da inovação*. Disponível em: <https://via.ufsc.br/schumpeter-inovacao/>. Acesso em: 23 Jan 2012.
- SOBEL, Russell S.; CLEMENS, Jason. *O Essencial de Joseph Schumpeter*. São Paulo: Faro Editorial, 2021.
- (Org.), T.L. B. *Direito e economia no Brasil*, 2ª edição. São Paulo: Atlas, 2014. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522480555/>. Acesso em: 02 Feb 2021
- ZYLBERSZTAJN, Décio; SZTAJN, Rachel (org.). *Direito e Economia. Análise Econômica do Direito e das Organizações*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.