

**TRIBUTAÇÃO, CAPTURA DE VALOR DO SOLO E COMPETITIVIDADE DAS ÁREAS URBANAS CENTRAIS**

Rojestiane Ferreira Nobre Diogenes - UNIFOR

Afonso Carneiro Lima - UNIFOR

**Resumo**

Em meio a problemas socioeconômicos nas áreas centrais de cidades ao redor do mundo, este artigo objetiva analisar a relação entre métodos de tributação e captura de valor do solo urbano e a competitividade das áreas urbanas centrais. Conduziu-se uma pesquisa bibliográfica e uma pesquisa de campo focada no centro da cidade de Fortaleza. A análise de dados envolveu a técnica de mapeamento cognitivo causal. Os resultados indicam uma relação direta entre os métodos de tributação e captura de valor do solo urbano com os seguintes aspectos: número de regras, permissões e regulamentos municipais, zonas de incentivo, densidade de pessoas e de negócios e instrumentos urbanísticos associados a incentivos fiscais. Indiretamente, verificaram-se relações entre competitividade e expansão habitacional e comercial, patrimônio histórico e cultural, qualidade e manutenção do espaço público, caminhabilidade e acesso a rodovias. Conclui-se que, dentre um dos principais obstáculos à competitividade da região sob investigação, estão os métodos de tributação e captura de valor do solo urbano; eles custeiam a manutenção da infraestrutura e os serviços públicos, porém, focam em objetivos estritamente arrecadatórios, sem considerar propósitos mais amplos como qualidade de vida das pessoas, os negócios e integridade territorial.

**Palavras-chave:** Estratégia, Competitividade, Áreas urbanas centrais, Clusters, Captura de valor do solo**Abstract**

Amid socio-economic problems in inner cities around the world, this paper aims to analyze the relationship between methods of taxation and value capture of urban land and the competitiveness of central urban areas. Bibliographic research and field research focused on the city of Fortaleza were conducted. Data analysis involved the causal cognitive mapping technique. Results indicate a direct relationship between the methods of taxation and value capture of urban land with the following aspects: number of municipal rules, permits and regulations, incentive zones, density of people and businesses and urban instruments associated with tax incentives. Indirectly, there were relationships between competitiveness and housing and commercial expansion, historical and cultural heritage, quality and maintenance of public space, walkability and access to highways. It is concluded that, among the main obstacles to the competitiveness of the region under investigation, are the methods of taxation and capture of value of urban land; they pay for the maintenance of infrastructure and public services, however, they focus on strictly tax collection objectives, without considering broader purposes such as people's quality of life, business, and territorial integrity.

**Keywords:** Strategy, Competitiveness, Inner cities, Clusters, Land value capture

# Tributação, Captura de Valor do Solo e Competitividade das Áreas Urbanas Centrais

## 1 Introdução

A competitividade trouxe uma nova e instigante perspectiva ao estudo das áreas urbanas centrais (doravante centros), questionando a eficácia de políticas e programas de revitalização econômica fundamentados na redistribuição de riqueza (Porter, 1995; 1997). Sob a abordagem competitiva, o principal argumento está na geração de riqueza por meio dos negócios estabelecidos nessas áreas, isto é, os centros devem estar aptos a competir em diferentes esferas (regional, nacional e até internacional), servindo à comunidade local, mas também exportando bens e serviços para a economia circundante.

Abordando a vulnerabilidade dos centros, Porter (1995) define áreas centrais (inner cities) como setores censitários urbanos (unidade territorial para fins de controle cadastral) que apresentam pelo menos 20% de taxas de pobreza e mediana da renda igual ou menor à metade da renda da área estatística metropolitana (metropolitan statistical area) (AEM) ou ainda setores censitários urbanos que apresentam taxas de pobreza 50% mais altas que as AEMs circundantes.

As desvantagens comumente verificadas nesses centros são múltiplas: ausência de segurança, de infraestrutura, de trabalhadores qualificados e com habilidades de gestão, baixo acesso a capital, custo elevado do solo urbano e edificação, discriminação contra os moradores e empresários locais, altos impostos e custos dos serviços públicos, serviços de seguro pouco acessíveis, crime, má conservação da infraestrutura logística, requisitos de licenciamento e regulamentações onerosos, poluição e sistemas educacionais e de treinamento deficitários (Porter, 1995).

Longe de ser um tema recente, a decadência das áreas centrais e a necessidade de programas e projetos de revitalização econômica, vem sendo tratada sob diversas abordagens (Rogers *et al.*, 2001; Henderson *et al.*, 2007; Bates, 2010; Collis *et al.*, 2010; Haase *et al.*, 2012; Owen; Thirsk, 1974; Prentice, 1969; Fوسفeld, 1970; Cord, 1970; Gaffney, 1973; Owen & Thirsk, 1974; Hartzok, 1997; Rybeck, 2000; Cashin, 2000; Batt, 2001; Brueckner & Kim, 2003; Nechyba & Walsh, 2004; Song & Zenou, 2006; Papa & Bertolini, 2015; Vale, 2015; Wey *et al.*, 2016) e, dentre essas diversas possibilidades, este artigo foca nas influências do ambiente tributário e regulatório tributário estabelecido mediante políticas públicas.

Esta pesquisa está fundamentada em uma literatura específica, compilada por Grote e Dye (2008) e Chapman (2015) e disponibilizada pelo Lincoln Institute of Land Policy, organização reconhecida internacionalmente pela dedicação à análise da tributação para captura de valor de investimentos públicos. Essa literatura consolidada traz uma visão completa sobre a temática (custos do solo urbano e edificação, impostos e custos de serviços públicos, requisitos de licenciamento e regulamentações que estão diretamente associados às metodologias de tributação e captura de valor) revelando-se como fundamentação teórica qualificada para estudos sobre a competitividade de áreas urbanas centrais.

Tendo em vista a carência de estudos que demonstrem a relação entre os métodos de tributação e captura de valor do solo urbano e os aspectos relacionados à competitividade das áreas centrais das cidades sugeridos por Porter (1995, 1997), aliado a graves problemas urbanos testemunhados em todo o Brasil, estabeleceu-se a seguinte pergunta de pesquisa: como os métodos de tributação e captura de valor do solo urbano impactam o ambiente de negócios e a competitividade das áreas centrais? Assim, este artigo objetiva analisar a relação entre os métodos de tributação e captura de valor do solo urbano e os aspectos pertinentes à competitividade das áreas centrais das cidades.

A importância desse estudo está em ampliar as discussões sobre projetos de revitalização e de fomento à competitividade de áreas centrais, tema ainda pouco abordado no Brasil. Não raramente projetos governamentais, ainda que em parceria com o setor privado, mostram-se ineficazes em responder muitos dos problemas já citados. A contribuição teórica desta pesquisa

está em tratar, sob as perspectiva da competitividade, como a captura de valor do solo mediante tributos ou regulação pode influenciar a revitalização econômica dos centros. Tal olhar mais detalhado é clamado não apenas pela realidade dos centros urbanos em todo o País, que necessita de soluções, ao mesmo tempo em que já tentou diversas políticas públicas. Esse olhar é fundamental, pois, ao mesmo tempo em que o poder público não é capaz de responder sozinho aos problemas urbanos, sob o prisma da competitividade, o setor privado como um todo pode visualizar mais claramente seu papel e ocupar um espaço mais efetivo em provendo soluções e participando da concepção e implementação de políticas públicas capazes de revitalizar os centros.

## **2 Revisão da literatura**

Esta seção traz uma breve discussão sobre a literatura em tributação e captura de valor do solo urbano catalogada por Grote e Dye (2007) e Chapman (2015). Em seguida, discutem-se as contribuições de estudos sobre a competitividade de áreas urbanas centrais e a relação entre tributação e captura de valor e competitividade.

### **2.1 Sobre tributação e captura de valor do solo urbano**

Os estudos sobre métodos de tributação e captura do valor do solo urbano têm origem na obra *Progresso e Pobreza* (1879) de Henry George, fundamentada em Adam Smith e David Ricardo. Henry George defendia o pertencimento e a distribuição igualitária da renda econômica gerada pela terra e dos recursos naturais nela existentes a todos os membros da sociedade, principalmente nas cidades, recomendando a aplicação de um imposto sobre o valor da terra. As receitas decorrentes desse imposto poderiam assim eliminar ou reduzir outros impostos, proporcionando eficiência econômica nas finanças públicas e justiça social.

A literatura sobre áreas centrais revela consenso entre seus diversos autores quanto à necessidade de infraestrutura nos centros. Autores como Lindholm (1972), Agapos e Dunlap (1973), Gaffney (1973), Stone (1975a; 1975b), Harrison (1982), Prentice (1969), Popp e Sebold (1972), Bails (1974), Owen e Thirsk (1974), Prentice (1974), Bourassa (1990), Bentick (1996), Hartzok (1997), Song e Zenou (2006), Hess e Almeida (2007), Gaffney (1972), Loo *et al.* (2010) argumentam a favor da implementação de uma infraestrutura adequada como resposta à demanda habitacional crescente. Trata-se de uma lógica administrativa coerente sob uma perspectiva financeira dada a redução da necessidade crescente de investimentos públicos impulsionados pela expansão urbana, além do aumento da demanda por atividades locais, tornando a economia das áreas centrais mais vibrante.

Por outro lado, não se tem verificado consenso quanto ao método de tributação aplicado nos centros. Da literatura compilada por Grote e Dye (2008) e Chapman (2015), há autores que defendem a otimização do uso do solo urbano e a arrecadação de impostos resultantes do incremento da tributação incidente sobre o solo urbano (Cord, 1970; Lindholm, 1972; Popp & Sebold, 1972; Bails, 1974; Prentice, 1974; Pollock & Shoup, 1977; Smith, 1978; Netzer, 1984; Cord, 1985; Brueckner, 1986; Bourassa, 1990; Gaffney, 1992; Gwartney & Tideman, 1996; Oates & Schwab, 1997; Levy, 1997; Bentick, 1997). Há, por outro lado, autores que alertam sobre as consequências negativas advindas da tributação baseada majoritariamente no valor do solo, quando os impactos econômicos da oneração do solo podem desincentivar o ambiente de negócios ao aumentar os custos da manutenção da propriedade urbana infraestruturada, sobretudo no caso dos centros (Owen & Thirsk, 1974; Stone, 1974; Stone, 1975a; 1975b; Feldstein, 1977; Mieszkowski & Zodrow, 1989; Tideman, 1990; Kochanowski, 1991; Bentick, 1996).

De maneira geral, os instrumentos para as políticas de captura de valor do solo urbano são classificados em instrumentos fiscais (impostos e taxas), os quais exigem alguma forma de imposto ou taxa a ser paga pelo proprietário privado do imóvel urbano para facilitar a captura do valor para o setor público, e em instrumentos regulatórios, contribuição de proprietários privados de imóveis urbanos para a coletividade em que sua cobrança decorre de benefícios

públicos que financiam o aumento do valor do solo privado (Smolka & Amborski, 2000). Contudo, considerando os múltiplos contextos territoriais, econômicos e legais, os governos locais necessitam criar novos instrumentos ou ajustá-los e, frente a tantas possibilidades, torna-se difícil dimensionar os potenciais efeitos de cada uma, sobretudo dadas as instituições políticas, e.g., leis, estatutos, regulações e outras que podem se tornar obstáculos a sua implementação.

Em relação às pesquisas sobre tributação e captura de valor do solo urbano no contexto dos centros, Prentice (1969), por exemplo, já alertava sobre os efeitos adversos do crescimento dos subúrbios à economia dos centros, uma vez que novas moradias com valor abaixo do preço de mercado, dificultaria a competição com taxas e impostos praticados nos subúrbios. Em tal relação, o imposto sobre propriedade influenciou a migração de capital para jurisdições de baixa tributação, provocando o encolhimento das bases tributárias das grandes cidades e a descontinuidade do padrão de desenvolvimento do solo urbano. Fusfeld (1970), por sua vez, aponta que tal fenômeno é também consequência de serviços urbanos relativamente escassos nos centros. Dada a inevitabilidade de uma competição entre centros e subúrbios, Rybeck (2000) sugere a necessidade da aplicação de alíquotas diferenciadas de impostos, em especial na revitalização de áreas centrais, como forma de atração de investimentos privados. Em seu estudo, verificou uso mais eficiente do solo urbano como resultado do aproveitamento de lotes ociosos da cidade e de edifícios subutilizados para uso produtivo. Isso, por sua vez, reduziu a pressão por uma expansão urbana cara e ambientalmente prejudicial. Já Cashin (2000) é mais enfático ao argumentar que subsídios governamentais ao desenvolvimento suburbano promovem desigualdade, ampliando o fosso fiscal entre as comunidades sobrecarregadas com bases tributárias em declínio e crescentes encargos com serviços sociais e os ricos subúrbios que podem usar poderes de zoneamento para aceitar apenas usos atrativos da terra, com alta base tributária e baixo gasto público.

Em se tratando de métodos de tributação aplicados às áreas centrais, Cord (1971) demonstrou a incoerência entre os objetivos e os resultados da aplicação de tributação onerosa sobre edifícios e suas melhorias. Apesar do interesse por novas construções e a necessidade de incentivos a novas indústrias, verificava-se a tributação de edifícios industriais, isto é, uma forma de desincentivo. Por outro lado, Gaffney (1973) afirma que os impostos incidentes não sobre as edificações e melhorias, mas sobre o valor do solo urbano, podem contribuir para a expansão urbana nos próprios centros (e arredores), porém em outras modalidades, não necessariamente influenciando uma tendência geral de redução da densidade; segundo o autor, a perspectiva de ganhos com a atividade privada gera um efeito multiplicador. A tributação sobre o valor do solo pode também servir como mecanismo de renovação das edificações e de eventual sucessão quanto ao seu uso ou ainda como mecanismo de integração entre o centro e outras partes da cidade. Porém, tais relações dependem de outras variáveis como as características naturais do centro e dos gastos públicos, i.e., fornecimento de infraestrutura adequada. Anos, depois, Hartzok (1997) verificou que o aumento de impostos sobre o valor do solo urbano em detrimento do imposto cobrado sobre as edificações e suas melhorias tinha relação direta e significativa com o adensamento a partir de novas construções, resultando em novos empregos nos centros, uso eficiente da infraestrutura urbana, melhoria do estoque de moradias e menor expansão urbana.

Porém, no estudo de Brueckner e Kim (2003) verifica-se que o efeito do imposto sobre a propriedade à expansão urbana é ambíguo. O imposto sobre a propriedade pode incentivar a expansão urbana, mas essa expansão pode ser retardada caso a elasticidade preço-substituição seja elevada, situação em que o estímulo à construção e readequação de imóveis para moradias menores na região central será maior.

Quanto à expansão urbana, Nechyba e Walsh (2004) levantam quatro questões preocupantes sobre eficiência e equidade: congestionamento improdutivo nas estradas, altos

níveis de poluição metropolitana de carros, perda de amenidades de espaço aberto e fornecimento desigual de bens e serviços públicos nos vastos subúrbios metropolitanos que oferecem ascensão à segregação residencial e bolsões de pobreza. Posteriormente, Papa e Bertolini (2015) argumentam que o desenvolvimento urbano orientado ao trânsito oferece vários benefícios, e.g., auxílio em moldar cidades e regiões em estruturas policêntricas, mitigação da expansão urbana, aumento do número de transportes públicos, aumento do ciclismo e da caminhada, além de acomodação do crescimento econômico e criar lugares atrativos. Porém, ressaltam-se as considerações de Wey *et al.* (2016) em que o excesso de projetos de desenvolvimento urbano pode gerar rápida expansão urbana e, como resultado, uso inadequado e ineficiente de equipamentos públicos, assim como eventuais taxas elevadas de desocupação de imóveis. Assim, os diversos projetos urbanos e a implementação de métodos de tributação necessitam ter claro alinhamento com as políticas públicas de urbanização.

## **2.2 A competitividade das áreas urbanas centrais**

O tema competitividade aplicado às áreas urbanas centrais tem sido difundido especialmente por Porter (1995; 1997). Contudo, estudos de outras áreas como geografia e urbanismo têm contribuído para ampliação do debate sobre como tornar essas áreas mais inseridas na dinâmica econômica das regiões, tornando-as mais competitivas.

Ao abordar zonas empreendedoras nos Estados Unidos e Inglaterra, Goldsmith (1982) ressalta três elementos que comprometem o seu sucesso: a transformação causada pela globalização da economia, a estagnação de longo prazo na vida econômica de certos distritos urbanos e o fracasso geral dos programas de desenvolvimento urbano. Assim, desde Goldsmith (1982), verifica-se a necessidade de repensar a gestão das cidades associado ao cenário econômico nacional e internacional.

Já Whysall (1995) ao tratar da experiência britânica de revitalização de centros comerciais aponta problemas como a falta de oferta de espaços adequados para o varejo moderno, o ambiente físico restritivo dos centros, a própria competição de outros centros, que são muito lentos em adequar-se às novas demandas dos consumidores em um contexto cada vez mais competitivo.

Assim, para que seja competitiva, os centros devem explorar vantagens superiores que possuem em relação a outras áreas: localização estratégica, integração com *clusters* regionais, demanda local não atendida e disponibilidade de recursos humanos (Porter 1995; 1997) e, ainda que tais vantagens não se apresentem em diversos contextos, elas podem ser obtidas. A localização estratégica dos centros é beneficiada por fatores como densidade de negócios, volume de transeuntes com alta renda, infraestrutura de transporte e conectividade com outras áreas.

Aliada à localização estratégica, a integração das áreas centrais com *clusters* regionais, aglomerações de empresas de um mesmo setor e de organizações de apoio que colaboram e competem entre si (Porter, 1998; Belussi, 2006; Morgulis-Yakushev & Sölvell, 2017) podem consolidar perspectivas de longo prazo aos negócios nelas estabelecidos. A integração com *clusters* regionais talvez seja a vantagem competitiva mais significativa e sustentável dos centros no longo prazo, além de fornecer as bases para esforços de desenvolvimento socioeconômico via priorização de atualização de *clusters* existentes e nascentes, em detrimento ao apoio a empresas ou indústrias isoladas. Além disso, investimentos públicos e privados em treinamento, infraestrutura e tecnologia direcionados a *clusters* já existentes ou relacionados podem beneficiar várias empresas simultaneamente (Porter, 1995).

Quanto à demanda local não atendida, o mercado consumidor formado pelos moradores dos centros representa a oportunidade mais imediata para empreendedores e empresas da cidade. Apesar da baixa renda média, a alta densidade populacional se traduz em um grande mercado local com relevante poder de compra. As empresas das áreas centrais das cidades que atendem a essa demanda poderão dispor de uma vantagem sobre estabelecimentos mais

distantes devido à proximidade aos seus clientes (Porter, 1997).

Em ambas as contribuições de Porter (1995; 1997) menciona-se também a relevância do papel do poder público em propiciar ambiente regulatório e tributário satisfatório por meio de políticas públicas no processo de requalificação das áreas centrais como locais de negócios e as suas influências nas vantagens e desvantagens. A mudança de papel e de responsabilidades dos governos sugerida por Porter (1995; 1997) envolve sobretudo o investimento em projetos em áreas-chave como infraestrutura, prevenção de crimes, limpeza ambiental, aquisição e desenvolvimento do solo urbano promoção de desregulamentação e aumento do valor econômico do centro da cidade como local de negócios, empregando-se critérios técnicos de análise, ao invés de critérios políticos. Em relação a este último item, o autor ainda enfatiza a simplificação do processo de licenciamento de edificações, eliminando regulações desnecessárias relacionadas ao zoneamento, permissões, inspeções, e demais aprovações, otimizando as construções e alinhando os incentivos incorporados nos programas governamentais ao verdadeiro desempenho econômico.

A Tabela 1, resume os fatores influenciadores das vantagens, desvantagens e mudanças do papel e das responsabilidades da administração pública relacionados à competitividade das áreas centrais das cidades, apontados por Porter (1995; 1997).

Tabela 1

**Síntese das vantagens e desvantagens competitivas dos centros e novos papéis e responsabilidades do governo**

<b>Vantagem competitiva</b>	<b>Variáveis de análise</b>
Localização estratégica	Densidade de negócios Volume de pessoas com alta renda Infraestrutura de transporte disponível Conectividade
Integração com clusters regionais	Investimentos públicos em treinamento Investimentos públicos em infraestrutura Investimentos públicos em tecnologia
Demanda do mercado local não atendida	Alta densidade populacional Baixa renda média
Recursos humanos	Grande parte dos moradores é apta e diligente para trabalhar
<b>Desvantagens</b>	<b>Variáveis de análise</b>
Custo do solo urbano	Limitações no tamanho dos lotes Custo de unificação de lotes Custo da demolição Custo da destinação dos resíduos
Custo de edificação	Regulamentos urbanos estritos: zoneamento restritivo, códigos de arquitetura e autorizações
Crime	Aumento dos custos de segurança Redução das horas de funcionamento Migração de negócios
Infraestrutura	Limitações quanto à mobilidade de bens e cargas Baixa capacidade de infraestrutura viária com acesso a rodovias, ferrovias, aeroportos e rede logística regional
Ausência de funcionários qualificados	Baixo nível de escolaridade Baixa qualificação de mão-de-obra
Altos impostos	Taxas e impostos mais elevados do que aqueles aplicados em áreas suburbanas
Infraestrutura de logística mal conservada	Investimentos e manutenção inadequados em infraestrutura tiram as vantagens advindas da localização estratégica
Requisitos de licenciamento onerosos Regulamentações	Tempo e custo do licenciamento Número de regras, permissões e regulamentos que se acumulam em suas múltiplas instâncias
Sistema de educação e formação	Programas de treinamento são fragmentados, intensivos e desconectados das necessidades da indústria e das pessoas

<b>Vantagem competitiva</b>	<b>Variáveis de análise</b>
	Programas oferecem treinamento inadequado para empregos inexistentes em indústrias sem crescimento projetado Problemas de manutenção e melhoria na qualidade do ensino
<b>Mudanças nos papéis e responsabilidades da administração pública</b>	<b>Iniciativas</b>
Direcionar recursos para as áreas de maior necessidade econômica	Investimento em infraestrutura Prevenção de crimes Limpeza ambiental Investimento na melhoria da qualidade da educação Investimento em parceria com a iniciativa privada na melhoria da qualidade da formação profissional Aquisição e desenvolvimento do solo urbano
Promover a desregulamentação e aumentar o valor econômico do centro da cidade como local de negócios	Simplificação de licenciamentos para edificação Eliminação de regulações desnecessárias ao zoneamento, permissões, inspeções e demais aprovações, para a otimização de novas construções
Alinhar os incentivos incorporados nos programas governamentais ao desempenho econômico real	Retirada dos subsídios concedidos, direcionando investimento dos recursos públicos para a segurança, limpeza ambiental e demais investimentos necessários para melhoria do ambiente de negócios

*Nota.* Elaborado pelos autores, adaptado de “The competitive advantage of the inner city” de M. E. Porter, 1995, *Harvard Business Review*, 73(3), 55-71 e de “New strategies for inner-city economic development” de M. E. Porter, 1997, *Economic Development Quarterly*, 11(1), 11-27.

Especificamente quanto aos incentivos associados às zonas empreendedoras, Porter (1997) adverte para a insustentabilidade de incentivos fiscais ou outros incentivos artificiais para a atração de empresas a essas regiões por não considerarem vantagens competitivas genuínas.

Se a proposta de revitalização de Porter (1995; 1997) visa criar empregos e negócios sustentáveis para beneficiar os moradores dos centros das cidades, Bates (2010) mostra evidências de que as empresas localizadas nos centros urbanos têm empregado majoritariamente trabalhadores residentes nos subúrbios. Além disso, o investimento de capital de risco privado em empreendimentos nos centros urbanos não têm gerado retornos atrativos, apesar de os empréstimos nessas regiões apresentarem potencial de lucratividade. Segundo estudo de Henderson *et al.* (2007) os benefícios da revitalização econômica urbana geralmente não chegam às pessoas locais, pois muitas não possuem as habilidades e capital para se beneficiarem de oportunidades de emprego ou negócios emergentes; já as pequenas empresas existentes, especialmente as de manufatura, podem ser extintas. Quanto ao mercado, o governo local é visto como forçado a responder às pressões de uma economia globalizada e a competir com outras cidades por capital móvel, manipulando o suprimento de solo urbano, trabalho e condições de vida para trabalhadores profissionais móveis.

Complementarmente, em seu estudo sobre a competição entre as áreas centrais das cidades e os subúrbios, Hill e Brennan (2005) enfatizam a necessidade de as áreas centrais desenvolverem vantagens que compensem os altos custos operacionais e tributários para os empregadores, caso contrário, haverá perdas de valor relativo à terra e às moradias na cidade, além de perdas de arrecadação tributária, do poder político e de sua independência fiscal, ficando assim dependente de direitos e da redistribuição de renda, em vez de criação de valor e crescimento.

Em pesquisa sobre o papel das empresas de varejo, na revitalização urbana, Dixon (2005) aponta atributos-chave buscados por que compradores, varejistas e investidores, fundamentais para o sucesso de projetos/programas de revitalização: grandes áreas de captação, economia estável, forte presença do varejo, baixa oferta de espaço; competição e liderança nos programas de revitalização. Whysall (2011) destaca áreas onde a integração de instrumentos políticos e a coordenação de atores locais chave (varejistas, proprietários de imóveis, urbanistas,

gestores de transporte e provedores de transporte público etc.) em prol da gestão de áreas urbanas em declínio.

Constata-se desta breve revisão, os diferentes impactos das modalidades de tributação à competitividade dos centros. A tributação pode promover o uso eficiente do solo urbano, a renovação de edificações e a contenção da expansão urbana, mas também, aumentar os custos das novas construções, influenciando o envelhecimento das edificações e a decadência dessas áreas e estimulando a expansão urbana. Verifica-se ainda que soluções definitivas aos graves problemas dos centros urbanos dificilmente virão de autoridades públicas, exclusivamente, mas exigem a participação e mesmo o protagonismo de agentes privados. Dessa maneira, compreender os impactos da tributação à competitividade dos centros urbanos pode proporcionar maior embasamento aos agentes privados para participar ou liderar políticas para as cidades, contribuindo para ações e projetos efetivos na gestão dos custos econômicos e sociais decorrentes da expansão urbana e declínio dos centros.

### **3 Procedimentos metodológicos**

Ao relacionar as literaturas sobre tributação e captura de valor de solo e de competitividade de áreas urbanas centrais, esta pesquisa se enquadra como exploratória, abordagem adequada para se explorar possibilidades e cenários ainda pouco claros sobre dado fenômeno prezando pela definição de relações para futuras investigações (Gil, 2005).

O percurso metodológico se iniciou com uma pesquisa bibliográfica, seguida da construção, análise, interpretação e validação de um mapa cognitivo por especialistas. A pesquisa bibliográfica utilizou as referências compiladas por Grote e Dye (2007) e Chapman (2015) e publicadas pelo Lincoln Institute entre 1968 a 2013. Das 850 publicações, selecionaram-se apenas os artigos científicos (330 artigos). Para complementar essa seleção, buscaram-se referências adicionais no Portal Periódicos CAPES sobre o tema de tributação e captura do valor do solo e competitividade de centros urbanos e publicadas entre 1968 e 2018. Para isso, definiram-se as seguintes palavras-chave: “captura de valor”, “impostos do solo”, “impostos de propriedade”, “financiamento de infraestrutura”. A seleção dessas referências adicionais utilizou como critério os indicadores Citing Articles do Web of Science, H Index Scopus, InCites Journal Citation Reports (JCR) e Qualis-Capes de cada periódico correspondente. A busca captou um total de 107 artigos.

Quanto à etapa de construção, análise, interpretação e validação dos mapas cognitivos, este método foi empregado visando obter um quadro de referência para o que se sabe e se acredita, exibindo o raciocínio por trás de ações intencionais, em especial para a solução de problemas (Fiol & Huff, 1992; Harris, 2009; Sawan, 1997; Tegarden & Sheetz, 2003). Os mapas cognitivos refletem níveis ou hierarquias de construções que podem ser detalhadas ou agrupadas em construções de ordem superior, induzidas por um processo de escalonamento (Harris, 2009); ao destacar prioridades, revelar informações ausentes e lacunas informacionais ou estimular o raciocínio, esses mapas podem ser úteis à tomada de decisões na organização.

Esta etapa seguiu o processo proposto por Harris (2009) a partir dos seguintes passos: (1) identificação dos fatores de competitividade para áreas urbanas centrais (pesquisa bibliográfica e fatores adicionais incluídos pelos especialistas); (2) avaliação da importância relativa de cada fator; (3) avaliação de competitividade da área central a partir de cada fator (4) Aplicação de pesos à 2ª etapa para cálculo ponderado do perfil de competitividade da área central e (5) criação do mapa final exibindo o resultado final da validação pelos especialistas. Empregou-se um questionário junto a dez especialistas entre outubro de 2020 e janeiro de 2021, selecionados segundo critérios de experiência profissional em planejamento urbano e tributário e acessibilidade. Suas respostas tiveram como referência a área central da cidade de Fortaleza. Durante o processo de validação, atentou-se para os critérios de validade externa apontadas por Hansen e Tummers (2020), prezando-se pela participação de especialistas sem conflitos de interesse com os resultados da pesquisa.



#### 4. Análise dos resultados

Esta seção traz os resultados da pesquisa bibliográfica como subsídio à construção do mapa cognitivo.

##### 4.1 Análise bibliográfica

Para a pesquisa bibliográfica, abordaram-se duas temáticas: métodos de captura de valor/tributação e vantagens (competitivas) e desvantagens relacionadas aos centros.

Na primeira temática, métodos de captura de valor/tributação, formaram-se duas categorias: “territorial, solo e uso do solo” e “imobiliário, predial, incentivo e melhorias” (Tabela 2). À primeira categoria agruparam-se 88 referências, destas, prevalecendo a tipologia de aplicação “imposto sobre o valor do solo” apoiado por 24 artigos, seguido por “uso do solo financiando serviços públicos”, apoiado por 20 artigos. A segunda categoria obtida a partir do tema, formada por um total de 62 artigos, traz como imposto mais citado o “imposto sobre propriedade – tributação de melhorias”, com 39 artigos.

Tabela 2

##### **Categorias de incidência do método de captura de valor/tributação e tipologia de imposto.**

- 
- 1 Territorial, Solo e Uso do Solo (88): *imposto sobre o valor do solo (24), uso do solo financiando serviços públicos (20), imposto territorial (17), imposto sobre o aluguel do solo (10), imposto de incremento do valor do solo (8), imposto sobre o valor da localização (7), imposto sobre captura de valor do solo (2).*
  - 2 Imobiliário, Predial, Incentivo e Melhorias (62): *imposto sobre propriedade – tributação de melhorias (39), imposto predial (9), imposto sobre o valor do capital (6), zonas tributárias subsidiadas (2), imposto de duas alíquotas (2), zona de empreendedorismo (1), imposto sobre imóveis (1), imposto sobre aluguel de imóveis (1), tributação gradual sobre propriedade (1).*
- 

Nota. Elaborado pelos autores (2020).

As declarações relativas a vantagens e desvantagens dos centros apontadas pela pesquisa bibliográfica constam nas tabelas 3 e 4. Na Tabela 3, dentre as seis categorias (e suas respectivas subcategorias) relacionadas às vantagens, destacam-se localização estratégica (com 44 citações), demanda do mercado local não atendida (26) e integração com clusters regionais (13). Quanto às subcategorias mais citadas, constam a infraestrutura de transporte implantada (25), densidade de negócios (13), baixa densidade (11), densidade populacional (11) e investimentos em infraestrutura (7). Tal achado leva a uma reflexão sobre a relação custo-benefício para a manutenção da infraestrutura de transporte implantada nas cidades, bem como a densidade de pessoas e negócios necessários para a vitalidade e manutenção dos centros.

Tabela 3

##### **Categorias e palavras-chave relacionadas às vantagens competitivas dos centros.**

- 
- 1 Localização estratégica (44): *infraestrutura de transporte implantada (25), densidade de negócios (13), baixa densidade de negócios (6)*
  - 2 Demanda do mercado local não atendida (26): *baixa densidade (11), densidade populacional (11), alta densidade (4).*
  - 3 Integração com clusters regionais (13): *investimentos em infraestrutura (7), uso intensivo do solo-infraestrutura-custos dos serviços (6).*
  - 4 Recursos humanos (8): *oferta de trabalho para baixa qualificação (4), população disposta a trabalhar (3), diminuição da demanda por trabalho (1).*
  - 5 Acessibilidade (36): *proximidade do transporte público (13), custos da infraestrutura de transporte (11), caminhabilidade (7), diminuição do tráfego (1), proximidade dos centros de trabalho (1), custo do transporte para o usuário (1), tempo de deslocamento casa-trabalho (1), mobilidade de capital ou trabalho (1).*
-

---

6	Zonas – Zoneamento (21): <i>zoneamento (3), zoneamento restritivo (3), zoneamento de uso do solo (2), zoneamento local (2), zona comercial (2), zoneamento de baixa densidade (1), zoneamento de regras mínimas (1), zona municipais (1), zona de incentivo (1), zona Especial (1), zona fiscal (1), zona baseadas no distanciamento da infraestrutura de transporte (1), zona Empreendedora (1), zona de controle (1).</i>
---	---

---

*Nota.* Elaborado pelos autores (2020).

Quanto às desvantagens das áreas centrais, (Tabela 4), destacam-se como categorias a infraestrutura (56), conservação da infraestrutura logística (17), sistema de educação e formação (17) e altos impostos (12). Em relação às subcategorias, destacam-se o planejamento em mobilidades de bens e cargas (30), capacidade inadequada da infraestrutura viária de acesso às rodovias, ferrovias, aeroportos, rede logística regional (26), investimentos e manutenção inadequados em infraestrutura tiram as vantagens advindas da localização estratégica (17) e taxas e impostos mais elevados do que as aplicadas nos subúrbios (12).

Tabela 4

**Categorias e palavras-chave relacionadas às desvantagens dos centros.**

---

- 1 Infraestrutura (56): *planejamento em mobilidades de bens e cargas (30), capacidade inadequada da Infraestrutura viária de acesso às rodovias, ferrovias, aeroportos, rede logística regional (26).*
  - 2 Conservação da infraestrutura logística (17): *investimentos e manutenção inadequados em infraestrutura tiram as vantagens advindas da localização estratégica (17).*
  - 3 Sistema de educação e formação (17): *problemas de manutenção e melhorias da qualidade do ensino (17)*
  - 4 Altos impostos (12): *taxas e impostos mais elevados do que as aplicadas nos subúrbios (12).*
  - 5 Crime (11): *migração de negócios (8), aumento dos custos de segurança (3).*
  - 6 Custo da edificação (9): *regulamentos urbanos estritos (zoneamento restritivo, códigos de arquitetura e autorizações) (9).*
  - 7 Regulamentações (5): *número de regras, permissões e regulamentos que se acumularam nos níveis federal, estadual e municipal (5).*
  - 8 Requisitos de licenciamento onerosos (4): *tempo e custo do licenciamento (4).*
  - 9 Ausência de funcionários qualificados (2): *baixa qualificação de mão-de-obra (2).*
  - 10 Custo do solo urbano (1): *limitações no tamanho dos lotes (1).*
  - 11 Acessibilidade (15): *proximidade ao transporte público (4), custos de infraestrutura de transporte (4), tempo de deslocamento casa-trabalho (3), disponibilidade de estacionamentos (1), ampliação de estradas e serviços (1), proximidade dos centros de trabalho (1), custo do transporte para o usuário (1).*
  - 12 Zoneamento (9): *zoneamento de baixa densidade (3), zoneamento restritivo (2), zoneamento (2), zoneamento residencial (1), zona de subsídio de impostos (1).*
- 

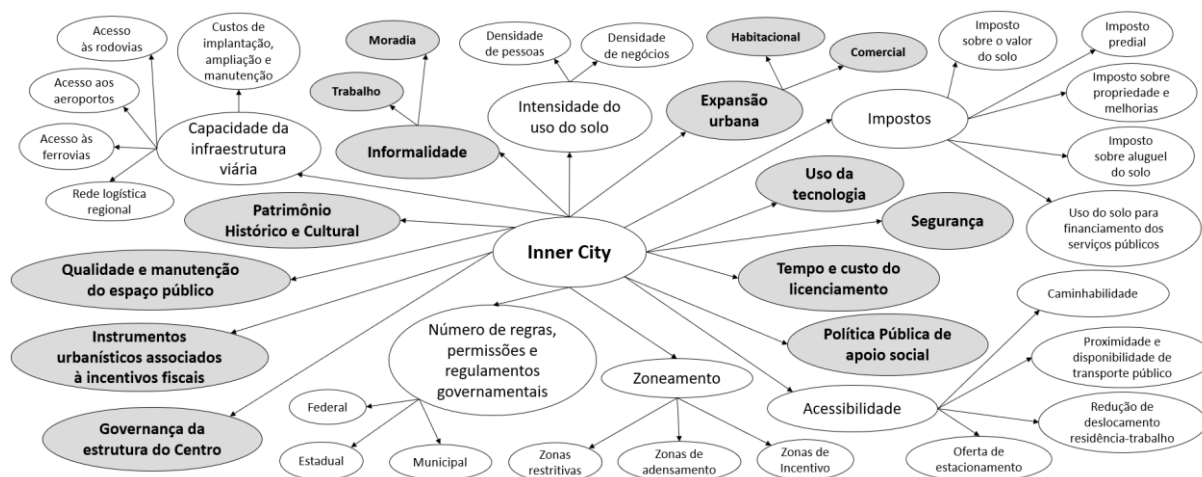
*Nota.* Elaborado pelos autores (2020).

Com a categorização dos múltiplos fatores relativos à tributação, vantagem e desvantagem das áreas centrais, procedeu-se à construção, análise, interpretação e validação do mapa cognitivo, processo discutido na seção seguinte.

**4.2 Construção, análise, interpretação e validação do mapa cognitivo**

Com base nas categorias formadas nos respectivos temas, evidenciadas nas tabelas 2, 3 e 4, elaborou-se um sumário da intensidade das citações da tipologia de aplicação dos impostos e dos aspectos apontados como vantagens e desvantagens à competitividade das áreas centrais. Em seguida, identificaram-se os fatores relevantes pelas frequências das citações, agregando-os e estabelecendo relações, que culminaram na construção do mapa causal evidenciado na Figura 1.

Figura 1 – Mapa cognitivo da relação entre os métodos de tributação e captura de valor do solo urbano e fatores relacionados à competitividade das áreas centrais das cidades.



Nota. Elaborado pelos autores (2021). Elipses em cinza adicionadas após análise dos especialistas.

A Figura 1 ilustra de forma esquemática os componentes mais relevantes apontados na literatura sobre os métodos de tributação e captura de valor do solo urbano e os aspectos relacionados à competitividade das áreas centrais das cidades. A inserção de outros fatores pelos especialistas focam patrimônio histórico e cultural, instrumentos urbanísticos associados aos incentivos fiscais e uso da tecnologia, concatenando a governança, a segurança e a redução do tempo e do custo do licenciamento. Ainda no processo de validação, cuja remoção dos aspectos constituintes do mapa cognitivo foi possibilitada, a maioria – sete dos especialistas – propuseram a permanência de todos os itens, sendo acatada a decisão majoritária.

Ao indicarem tais fatores, os especialistas aludem de forma indireta o poder público como um dos principais atores para a realocação competitiva da área central por meio de políticas e investimentos públicos. Dentre os fatores elencados, os pontos fortes do centro, sendo eles: a potencialidade do “valor do lugar”, o que exige o incremento da caminhabilidade e, para tal feito, são necessários investimentos públicos para recuperação, habilitação e equipamento dos espaços públicos para desempenharem o papel de uma rede de conexão formada por ruas, calçadas, calçadões e praças, interligando-se às edificações relevantes existentes e acolhendo diferentes tipos de atividades em diferentes horários. O segundo, vincula-se à aptidão da localização inerente ao centro, o “valor do nó” e o “poder de atração”, uma vez que a área central integra os diferentes modais de transporte público, ela está associada à conectividade e acessibilidade aos demais bairros e municípios – resultado da infraestrutura de transportes implantada. Essa qualidade demanda o contínuo planejamento em mobilidade associando os limites da capacidade da infraestrutura viária ao investimento em infraestrutura e tecnologia, visando o aperfeiçoamento do fluxo de transporte de bens e pessoas. Por fim, destaca-se a “vocação econômica”, representada pela densidade dos negócios; entretanto, destacou-se a depreciação dos tipos de atividades como um dos fatores relacionados à decadência da área central. Destacou-se como crucial a qualificação das atividades econômicas para manutenção e incremento da densidade existente. Para isso, é basilar a constante revisão das legislações municipais, no intuito de promover a eliminação de regulações desnecessárias, a simplificação do licenciamento e a redução do custo da edificação. Ressalta-se nos pontos fortes supracitados, o papel do poder público como indutor de mudanças e provedor de investimentos. Entretanto, um dos principais problemas nas políticas e investimentos públicos é a sua concretização devido às constantes renovações político-administrativas.

Para validar a influência e a relação dos fatores obtidos para a competitividade dos centros a partir da metodologia de Harris (2009), fez-se uma avaliação ponderada da influência de cada fator (Tabela 5). A pontuação da competitividade ponderada de 3,90 demonstra que a área central, na análise dos especialistas, é intermediária entre alta e média (em escala de 1 a 5). Segundo Harris (2009), quer seja uma média simples ou ponderada, os efeitos da média

podem ser perigosos se apenas a pontuação geral for considerada. Destacam-se em ordem decrescente para o total de 3,90: D4 (1,15), A1 (0,35), D2 (0,30), D8 (0,30), D1 (0,24), S2 (0,20), Z3 (0,16), R3 (0,15), I3 (0,12), C5 (0,10) e A2 (0,10). Esses aspectos somaram 3,17, contribuindo com 81,3% para a avaliação ponderada da competitividade da área central.

Tabela 5

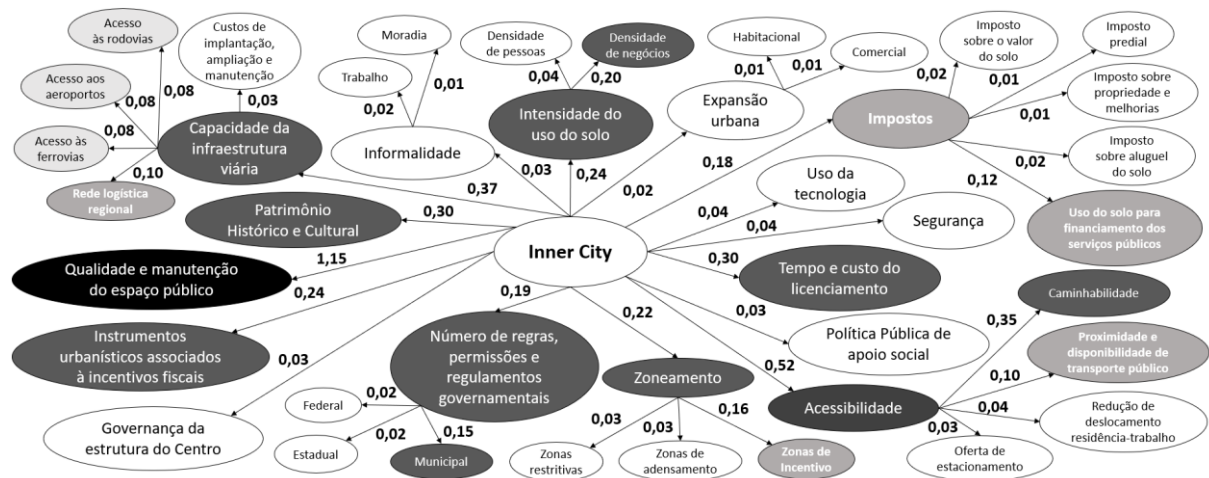
**Tabela de avaliação ponderada da competitividade da área central.**

Aspecto	(C)	(P%)	(P)	(N)	(P-N)	(X)	(P%X)
C1. acesso à ferrovia	3	2	9	-1	8	4	0,08
C2. acesso aos aeroportos	3	2	7	-2	5	4	0,08
C3. acesso às rodovias	3	2	16	-8	8	4	0,08
C4. custos de implantação e manutenção	0	1	3	-5	-2	3	0,03
C5. rede logística regional	3	2	16	-5	11	5	0,10
S1. densidade de pessoas	2	1	9	-1	8	4	0,04
S2. densidade de negócios	5	5	8	-1	7	4	0,20
I1. impostos sobre aluguel do solo	1	1	4	-11	-7	2	0,02
I2. impostos sobre o valor do solo	1	1	4	-12	-8	2	0,02
I3. uso do solo para financiamento dos serviços públicos	4	4	3	-6	-3	3	0,12
I4. impostos sobre propriedade e melhorias	1	1	5	-15	-10	1	0,01
I5. imposto predial	1	1	5	-16	-11	1	0,01
A1. caminhabilidade	8	7	14	-3	11	5	0,35
A2. proximidade e disponibilidade de transporte público	3	2	13	0	13	5	0,10
A3. redução de deslocamento residência-trabalho	1	1	5	-1	4	4	0,04
A4. oferta de estacionamento	1	1	5	-7	-2	3	0,03
Z1. zonas restritivas	0	1	2	-3	-1	3	0,03
Z2. zonas de adensamento	1	1	3	-4	-1	3	0,03
Z3. zonas de incentivo	4	4	6	-2	4	4	0,16
R1. Federal	0	1	2	-9	-7	2	0,02
R2. Estadual	0	1	1	-9	-8	2	0,02
R3. Municipal	5	5	7	-8	-1	3	0,15
H. uso do solo habitacional	0	1	2	-19	-17	1	0,01
C. uso do solo comercial	0	1	3	-15	-12	1	0,01
M. informalidade na moradia	1	1	0	-11	-11	1	0,01
T. informalidade no trabalho	0	1	1	-9	-8	2	0,02
D1. Instrumentos urbanísticos assoc. a incentivos fiscais	6	6	5	0	5	4	0,24
D2. Patrimônio Histórico e Cultural	6	6	10	0	10	5	0,30
D3. Segurança	2	1	7	0	7	4	0,04
D4. Qualidade e manutenção do espaço público	24	23	11	0	11	5	1,15
D5. Uso da tecnologia	0	1	4	0	4	4	0,04
D6. Governança da estrutura do centro	0	1	1	0	1	3	0,03
D7. Política Pública de apoio social	1	1	1	0	1	3	0,03
D8. Tempo e custo do licenciamento	11	10	1	0	1	3	0,30
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107</b>	<b>3,90</b>

Nota. Elaboração própria (2021), adaptado de Harris (2009). Legenda: (C) Citações; (P%) Ponderação; (P) Positivo; (N) Negativo; (P-N) Saldo; (X) Avaliação; (P%X) Ponderado.

Com a análise ponderada dos fatores, criou-se o mapa cognitivo final (Figura 2) restringindo-se à análise dos métodos de tributação e captura de valor do solo urbano, identificando-se a sua maior relação de proximidade com os seguintes aspectos de competitividade: R3 (0,15), Z3 (0,16), S1 (0,04), S2 (0,20) e D1 (0,24).

Figura 2 – Mapa cognitivo da relação entre os métodos de tributação e captura de valor do solo urbano e fatores relacionados à competitividade das áreas centrais das cidades após ponderação de suas influências.



Nota. Elaborado pelos autores (2020). Elipses em cinza adicionadas após análise dos especialistas.

De maneira indireta, o vínculo também foi estabelecido entre os subsequentes aspectos: H (0,01), C (0,01), D2 (0,30), D4 (1,15), A1 (0,35) e C3 (0,08). Distingue-se o poder público como um dos principais atores na dinâmica competitiva da área central, representada por R3 que, sob a influência política e descontinuidade das políticas públicas que ora restringem, ora estimulam o ambiente de negócios, possibilitando ou não, o surgimento, a manutenção e a expansão de atividades ou edificações no centro.

## 5 Conclusão

Este estudo objetivou investigar a relação entre os métodos de tributação e captura do valor do solo e fatores de competitividade vinculados às áreas urbanas centrais, à luz da teoria de Porter (1995, 1997). Considerando-se que parte do problema com a análise de Porter (1995, 1997) é que ela não distingue claramente as diferentes maneiras pelas quais o sucesso pode ser medido (Simms & Allen, 1996).

Para tanto, em um esforço pioneiro de relacionar as literaturas sobre métodos de tributação e captura do valor do solo e competitividade realizou-se um estudo exploratório por meio do método de construção de mapas cognitivos, validados por especialistas, com aplicação de questionários seguidos de entrevistas, seguindo as orientações de Harris (2009), adaptadas ao contexto da investigação.

Em termos de contribuição, inicialmente em relação à metodologia, a pesquisa traz um procedimento a partir do uso de escalas de pontuação ponderada aos fatores de vantagens competitivas e desvantagens dos centros, elencadas por Porter (1995, 1997) e enriquecidas com outras contribuições focadas nos dilemas dos centros urbanos. A contribuição da pesquisa empírica foi estabelecer como e em que grau. Identificou-se os valores de avaliação ponderada, sendo a maior relação de proximidade entre os fatores número de regras, permissões e regulamentos governamentais municipais (0,15), zonas de incentivo (0,16), densidade de pessoas (0,04) e de negócios (0,20) e instrumentos urbanísticos associados à incentivos fiscais (0,24). Indiretamente, também, a relação se dá com a expansão urbana habitacional (0,01) e comercial (0,01), patrimônio histórico e cultural (0,30), qualidade e manutenção do espaço público (1,15), caminhabilidade (0,35) e acesso a rodovias (0,08).

Os resultados indicaram o uso do solo como uma das principais fontes de riqueza dos centros, assim como uma das principais fontes de conexão com os demais fatores competitivos, instituída pela legislação local, aspecto sob forte influência dos governos locais e de natureza política que estabelece: o quanto e como o uso do solo poderá ser intensificado por negócios e

residentes, a tipologia dos impostos a serem aplicados. Além disso, influenciando na formalização de atividades, impactando diretamente no ambiente de negócios do centro.

Outra contribuição da pesquisa foi a comprovação da forte influência da qualidade e manutenção do espaço público nas áreas centrais, tal descoberta, municia os gestores públicos – e líderes da iniciativa privada – de informações que os direcionem à criação e/ou fortalecimento de políticas públicas que qualifiquem essas áreas, promovam a desregulamentação e aumentem o valor econômico do centro da cidade como local de negócios. Assim, tem-se a continuidade das políticas públicas como uma das principais chaves à utilização plena do solo infraestruturado da área central. Para tal feito, os achados do presente estudo orientam os gestores públicos a direcionar os seus esforços na aplicação dos instrumentos urbanísticos associando-os aos tributários para requalificar os centros das cidades, a exemplo das PPPs.

Ressalta-se também nos achados do estudo que mesmo prevalecendo uma avaliação negativa à competitividade pelos peritos entrevistados, os métodos de tributação e captura de valor do solo urbano custeiam a manutenção da infraestrutura e dos serviços públicos destas áreas. Entretanto, sua finalidade não deveria ser apenas arrecadatória, mas ter propósitos estratégicos mais amplos visando o cuidado com as pessoas, com os negócios e com a integridade territorial dos centros.

É importante revelar que a pesquisa exploratória ora realizada não elucida todas as questões sobre o tema abordado, mas abre o caminho para outros autores avançarem e realizarem novas descobertas. Portanto, este artigo contribui ao servir de fonte de dados, e base comparativa de resultados para acadêmicos, gestores públicos e privados realizarem novas pesquisas sobre a relação entre métodos de tributação e captura de valor de solo e competitividade. Um tema tão amplo não se sujeita às limitações de um estudo, destarte sugere-se aplicar o modelo proposto em uma amostra mais variada para verificar os resultados de diferentes cidades.

### **Referências**

- Agapos, A. M. & Dunlap, P. R. (1973). Elimination of urban blight through inverse proportional ad valorem property taxation. *American Journal of Economics and Sociology*, 32(2), 143-152.
- Bails, D. (1974). Two municipal revenue sources contrasted: the land value tax and the property tax. *American Journal of Economics and Sociology*, 33(2), 187-199.
- Bates, T. (2010). Alleviating the financial capital barriers impeding business development in inner cities. *Journal of the American Planning Association*, 76(3), 349-362.
- Batt, H. W. (2001). Value capture as a policy tool in transportation economics: an exploration in public finance in the tradition of Henry George. *American Journal of Economics and Sociology*, 60(1), 195-228.
- Belussi, F. (2006). In search of a useful theory of spatial clustering. In B. T. Asheim, P. Cooke, & R. Martin (Eds.), *Clusters and regional development – critical reflections and explorations*, (pp. 69-89). Routledge.
- Bentick, B. L. (1996). The differential incidence of an urban land tax depends on the travel intensities of substitutes for land. *Urban Studies*, 33(9), 1729-1732.
- Bourassa, S. C. (1990). Land value taxation and housing development effects of the property tax reform in three types of cities. *American Journal of Economics and Sociology*, 49(1), 101-112.
- Brueckner, J. K. (1986). A modern analysis of the effects of sit value taxation. *National Tax Journal*, 39(1), 49-58.
- Brueckner, J. K. & Kim, H. (2003). Urban sprawl and the property tax. *International Tax and Public Finance*, 10(1), 5-23.
- Cashin, S. D. (2000). Public subsidies and the role of suburbanization in urban economic development: a reply to Timothy Bates. *Economic Development Quarterly*, 14(3), 243-248,

2000.

- Chapman, J. I. (2015). *Annotated bibliography on land value taxation and value capture* (Working Paper). Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Collis, C., Felton, E., & Graham, P. (2010). Beyond the inner city: real and imagined places in creative place policy and practice. *Information Society, 26*(2), 104-112.
- Cord, S. (1970). The role of the graded tax in urban redevelopment: a case study of Lancaster, PA. *American Journal of Economics and Sociology, 29*(3), 321-328.
- Cord, S. (1971). Tax reform and urban renewal. *American Journal of Economics and Sociology, 30*(4), 395-396.
- Cord, S. (1985). How much revenue would a full land value tax yield? *American Journal of Economics and Sociology, 44*(3), 279-293.
- Feldstein, M. (1977). The surprising incidence of a tax on pure rent: a new answer to an old question. *Journal of Political Economy, 85*(2), 349-360.
- Fiol, C. M. & Huff, A. S. (1992). Maps for managers: where are we? Where do we go from here? *Journal of Management Studies, 29*(3), 267-285.
- Fusfeld, D. R. (1970). The basic economics of the urban and racial crisis. *The Review of Black Political Economy, 1*(1), 58-83.
- Gaffney, M. (1972). Land rent, taxation, and public policy: the sources, nature, and functions of urban land rent. *Journal of Economics and Sociology, 31*(3), 241-257.
- Gaffney, M. (1973). Land rent, taxation and public policy: taxation and the functions of urban land rent. *Journal of Economics and Sociology, 32*(1), 17-34.
- Gaffney, M. (1992). Equity premises and the case for taxing rent. *American Economic Review, 82*(2), 274-279.
- Goldsmith, W. W. (1982). Enterprise zones: if they work, we're in trouble. *International Journal of Urban and Regional Research, 6*(3), p. 435-442.
- Grote, K. R. & Dye, R. F. (2007). *Land value taxation: an annotated bibliography* (Working Paper). Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Gwartney, J. T. & Tideman, N. (1996). The Jerome Levy Economics Institute Conference: land, wealth, and poverty. *American Journal of Economics and Sociology, 55*(3), 349-456.
- Haase, A., Herfert, G., Kabisch, S. & Steinführer, A. (2012). Reurbanizing leipzig (Germany): context conditions and residential actors (2000–2007). *European Planning Studies, 20*(7), 1173-1196.
- Hansen, J. A. & Tummers, L. (2020). A systematic review of field experiments in public administration. *Public Administration Review, 80*(6), 921-931.
- Harris, E. (2009). *Strategic project risk appraisal and management*. London: Routledge.
- Harrison, B. (1982) The politics and economics of the urban enterprise zone proposal: a critique. *International Journal of Urban & Regional Research, 6*(3), 422-428.
- Hartzok, A. (1997). Pennsylvania's success with local property tax reform: the split tax rate. *American Journal of Economics and Sociology, 56*(2), 205-213.
- Henderson, S., Bowlby, S. & Raco, M. (2007). Refashioning local government and inner-city regeneration: the Salford experience. *Urban Studies, 44*(8), 1441-1463.
- Hess, D. B. & Almeida, T. M. (2007). Impact of proximity to light rail rapid transit on station-area property values in Buffalo, New York. *Urban Studies, 44*(5/6), 1041-1068.
- Hill, E. W. & Brennan, J. (2005). America's Central Cities and the Location of Work. *Journal of the American Planning Association, 71*(4), 411-432.
- Hwang, C. L. & Lin, M. J. (1987). *Group decision making under multiple criteria*. Berlin: Springer-Verlag.
- Kochanowski, P. S. (1991). Site value taxation in a declining city. *American Journal of Economics and Sociology, 50*(1), 45-58.
- Levy, J. (1997). Land rent, ethics, and capitalism's gestational crisis: a Jerome Levy Economics

- Institute Paper. *American Journal of Economics and Sociology*, 56(1), 31-40.
- Loo, B. P. Y., Chen, C. & Chan, E. T. H. (2010). Rail-based transit-oriented development: Lessons from New York City and Hong Kong. *Landscape and Urban Planning*, 97(3), 202-212.
- Lindholm, R. W. (1972). Twenty-one land value taxation questions and answers. *American Journal of Economics and Sociology*, 31(2), 153-164.
- Mieszkowski, P. & Zodrow, G. R. (1989). Taxation and the Tiebout model: the differential effects of head taxes, taxes on land rents, and property taxes. *Journal of Economic Literature*, 27(3), 1098-1147.
- Morgulis-Yakushev, S. & Sölvell, Ö. (2017). Enhancing dynamism in clusters: A model for evaluating cluster organizations' bridge-building activities across cluster gaps. *Competitiveness Review*, 27(2), 98-112.
- Nechyba, T. J. & Walsh, R. (2016) Urban sprawl. *Journal of Economic Perspectives*, 18(4), 177-200.
- Netzer, D. (1984). On modernizing local public finance: why aren't property taxes in urban areas being reformed into land value taxes. *American Journal of Economics and Sociology*, 43(4), 497-501.
- Oates, W. E. & Schwab, R. M. (1997). The impact of urban land taxation: the Pittsburgh experience. *National Tax Journal*, 50(1), 1-21.
- Owen, M. S. & Thirsk, W. R. (1974). Land taxes and idle land: a case study of Houston. *Land Economics*, 50(3), 251-260.
- Papa, E. & Bertolini, L. (2015). Accessibility and transit-oriented development in European metropolitan areas. *Journal of Transport Geography*, 47, 70-83.
- Pollock, R. L. & Shoup D. C. (1977). The effect of shifting the property tax base from improvement value to land value: an empirical estimate. *Land Economics*, 53(1), 67-77.
- Popp, D. O. & Sebold, F. D. (1972). Redistribution of tax liabilities under site-value taxation: San Diego County. *American Journal of Economics and Sociology*, 31(4), 413-426.
- Porter, M. E. (1995). The competitive advantage of the inner city. *Harvard Business Review*, 73(3), 55-71.
- Porter, M. E. (1997). New strategies for inner-city economic development. *Economic Development Quarterly*, 11(1), 11-27.
- Prentice, P. I. (1969). The case of taxing location values: a memorandum for a metropolis considering property tax reform. *American Journal of Economics and Sociology*, 28(2), 145-158.
- Prentice, P. I. (1974). Twelve ways to sell property tax reform. *American Journal of Economics and Sociology*, 33(1), 103-112.
- Rogers, C. D., Gent, M. J., Palumbo, G. M., & Wall, R. A. (2001). Understanding the growth and viability of inner-city businesses. *Journal of Developmental Entrepreneurship*, 6(3), 237-254.
- Rybeck, W. (2000). Land value taxation around the world: United States. *American Journal of Economics and Sociology*, 59(5), 37-83.
- Simms, M. C. & Allen, W. J. (1996). Is the inner city competitive? *The Review of Black Political Economy*, 24(2/3), 213-219.
- Smith, R. S. (1978). Land prices and tax policy: a study of fiscal impacts. *American Journal of Economics and Sociology*, 37(1), 1-69.
- Smolka, M. O. & Amborski, D. (2000). *Value capture for urban development: An inter-American comparison* (Working Paper). Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Song, Y. & Zenou, Y. (2006) Property tax and urban sprawl: theory and implications for US cities. *Journal of Urban Economics*, 60(3), 519-534.
- Stone, G. W., Jr. (1974). Land taxes and Ricardian economic growth. *Land Economics*, 50(3),



301-305.

Stone, G. W., Jr. (1975a). Revenue adequacy of land value taxation. *Southern Economic Journal*, 41(3), 442-449.

Stone, G.W., Jr. (1975b). Public spending, land taxes and economic growth. *American Journal of Economics and Sociology*, 34(2), 113-126.

Tegarden, D. P. & Sheetz, S. D. (2003). Group cognitive mapping: a methodology and system for capturing and evaluating managerial and organizational. *Omega*, 31(2), 113-125.

Tideman, T. N. (1990) Integrating land-value taxation with the internalization of spatial externalities. *Land Economics*, 66(3), 341-356.

Vale, D. S. (2015). Transit-oriented development, integration of land use and transport, and pedestrian accessibility: combining node-place model with pedestrian shed ratio to evaluate and classify station areas in Lisbon. *Journal of Transport Geography*, 45, 70-80.

Welch, R. B. (1976). Property tax developments: modernization, classification, site value taxation. *National Tax Journal*, 29(3), 322-327.

Wey, W., Zhang, H. & Chang, Y. (2016). Alternative transit-oriented development evaluation in sustainable built environment planning. *Habitat International*, 55, 109-123.

Whysall, P. (1995). Regenerating inner city shopping centres: the British experience. *Journal of Retailing and Consumer Services*, 2(1), 3-13.

Whysall, P. (2011). Managing decline in inner city retail centres: from case study to conceptualization. *Local Economy*, 26(1), 3-17.