

# **A Difícil Implementação dos Instrumentos Urbanísticos quando da Revisão da Legislação do Uso e Ocupação do Solo Urbano**

**Tatiana Monteiro Costa e Silva<sup>1</sup>**

**Marcel Alexandre Lopes<sup>2</sup>**

## **RESUMO**

Com a introdução da Lei Federal n. 10.257 de 2001 fez com que grande parte dos municípios brasileiros se adequasse aos novos parâmetros estabelecidos na referida norma, na revisão e/ou elaboração por meio dos planos diretores. Dos vários instrumentos contemplados, ainda existe alguns limites a serem ultrapassados quando da implementação destes pelos municípios: primeiro pela falta de estrutura e articulação entre os órgãos de gerenciamento urbano e os órgãos de planejamento, segundo pela dificuldade em delimitar os lotes urbanos onde se incidirão determinados instrumentos, com a própria questão do zoneamento. A delimitação físico-espacial do lote urbano por meio de legislação específica na prática é de difícil implementação, seja pela ausência de alguns instrumentos fundamentais: o levantamento aerofotogramétrico do município, o sistema integrado de informação – SIG, e os dados do perfil socioeconômicos da cidade.

O presente artigo pretende demonstrar a importância de instrumentos prévios para complementar o estudo e análise de outros instrumentos quando da revisão da lei de uso e ocupação do solo: zoneamento, o direito de preempção e do IPTU progressivo no tempo, etc.

Palavras-chave: plano diretor, delimitação, legislação específica, aerofotogrametria, SIG, perfil socioeconômico.

## **INTRODUÇÃO**

O presente trabalho tem como objetivo mostrar a dificuldade de implementação dos instrumentos urbanísticos previstos pelo Estatuto da Cidade, norma federal que determina que toda propriedade urbana deve cumprir com sua função social, especialmente por força de seu caráter sancionatório.

Contudo é sabido que a ausência de planejamento nos centros urbanos ocasiona o colapso da qualidade de vida. Os instrumentos urbanísticos, quando implementados, objetivam proporcionar aos cidadãos o direito de ir e vir, a

---

<sup>1</sup> Mestre pela Universidade Estadual do Amazonas UEA, Professora do UNIVAG – Centro Universitário, Professora do Centro Universitário – UNIRONDON, Diretora de Plano Diretor do Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Cuiabá.

<sup>2</sup> Advogado, Pós-Graduado em Direito Agroambiental pela Universidade Federal do Estado de Mato Grosso, Coordenador do Núcleo de Prática Jurídicas do UNIVAG – Centro Universitário.

acessibilidade, a mobilidade, a moradia, o lazer e a cultura, enfim, o planejar a cidade para o amanhã.

Grande parte dos municípios brasileiros está passando por um processo de implementação dos planos diretores, que devem compatibilizar com as normas de uso e ocupação do solo. Eis a grande dificuldade encontrada pelos técnicos e gestores municipais, dada a falta de estrutura e articulação entre os órgãos de gerenciamento urbano e os órgãos de planejamento, como também pela ausência de alguns instrumentos fundamentais prévios: o levantamento aerofotogramétrico do município, o sistema integrado de informação – SIG, e os dados do perfil socioeconômicos da cidade.

Daí a necessidade de observância das diretrizes destinadas a regular o planejamento urbano, mesmo que referidas regras não se mostrem populares ou de fácil aplicabilidade, por não atenderem interesses particulares.

## **1 ESTATUTO DA CIDADE E PLANO DIRETOR**

A política urbana, para alguns doutrinadores, pode ser definida como ramo do conhecimento que discute e avalia, dentre outros temas, propostas de crescimento e desenvolvimento das cidades, políticas de regularização fundiária, políticas habitacionais, desenvolvimento sustentável, especialmente para o poder público municipal, objetivando compreender as relações entre direito, política e desenvolvimento urbano.

O carro chefe de toda a política urbana idealizada pelo Ministério das Cidades está voltada para o Plano Diretor Participativo, que deve contemplar as várias realidades e vocações de cada município brasileiro, no âmbito do território municipal, não mais apenas no urbano. Com isso o Plano Diretor se revela um instrumento preventivo da política urbana, tendo como atribuição prever a ocupação adequada da propriedade urbana, garantindo assim o cumprimento de sua função social.

Esse processo democrático é um componente essencial para o pleno desenvolvimento dos centros urbanos, notadamente para aqueles com mais de 20.000 habitantes, já que implica também articulação de diversos sujeitos e interesses, fazendo com que a participação tenha reflexos na melhoria da qualidade de vida e no bem estar dos cidadãos, conforme estabelece a Lei Federal n.º 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade.

Conforme Fiorillo, o plano diretor obedece a dois pressupostos constitucionais: “1) tem que ser aprovado pela câmara municipal, e 2) é obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes.”<sup>3</sup>

O Plano Diretor propicia o combate às desigualdades e à exclusão social, promovendo a qualidade de vida e do ambiente. Pensar e planejar as cidades que compõem a região metropolitana como um todo, para aproximar a urbanidade, valorizar a riqueza, a diversidade cultural e ambiental, dando continuidade funcional e espacial a essas cidades.

---

<sup>3</sup> FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. Estatuto da Cidade comentado. São Paulo : Revista dos Tribunais, 2005.

Para potencializar os planos diretores participativos, impõe-se mais do que nunca, a articulação entre o setor privado e o público, para encontrar o nível de concentração econômica e solidariedade social, promovendo desta feita, a sustentabilidade urbana ambiental.

A prioridade visa a atender as necessidades essenciais da população marginalizada e excluída, que também possui um papel importante nesse processo democrático-participativo.

Durante o processo de revisão e elaboração de alguns planos diretores, a falta de articulação e comunicação entre os órgãos de gerenciamento urbano com os de planejamento, prejudicou e muito o resultado final, dada a ausência de informações técnicas e operacionais de demandas específicas do setor, quanto a alguns posicionamentos: quais são as áreas mais adensadas da cidade? Ou, quais são as áreas estratégicas para cidade do ponto de vista do setor imobiliário? Ou, ainda, quais as dificuldades encontradas quando da aprovação dos projetos urbanísticos (potencial construtivo, gabarito) etc.

A falta de articulação fez com que alguns municípios, simplesmente instituíssem as mesmas diretrizes já contempladas no Estatuto da Cidade em seus planos diretores, não inovando, ou adotando procedimentos específicos para implementação dos instrumentos urbanísticos, notadamente aqueles que exigem a delimitação das áreas por meio de legislação específica.

A leitura técnica arquitetada aliada à leitura popular solucionaria dilemas enfrentados pelos Municípios, principalmente os de ordem operacional e regulamentador.

De qualquer forma, o Plano Diretor deve contextualizar a leitura popular e a leitura técnica, fixando premissas a serem executadas pelo Poder Público, visando a ordenar o pleno desenvolvimento das cidades, objetivando a segurança, o bem-estar e o equilíbrio ambiental, conforme diretrizes do Estatuto da Cidade.

### **1.1 Função Social da propriedade urbana**

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de modo a evitar a utilização inadequada dos imóveis; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; o parcelamento do solo, edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente; a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização, a deterioração das áreas urbanizadas, e por fim a poluição e a degradação ambiental.

A função social da cidade tem como meta evitar a utilização inadequada, que afeta toda a coletividade, por isso o Poder Público municipal deve redirecionar os recursos e a riqueza de forma mais justa, solidária e equitativa, combatendo as desigualdades e a exclusão social.

A função social da propriedade urbana veio consagrada nos artigos 182 e 183 do Texto Constitucional de 1988, tendo como ente principal ou realizador dessa política de inclusão o Poder Público municipal.

O direito urbanístico, e conseqüentemente a função social da propriedade, sujeita-se aos mandamentos constitucionais, como assegura Figueiredo:

A disciplina urbanística da propriedade há de se sujeitar inteiramente aos princípios constitucionais consagradores da propriedade individual com suas limitações, no que tange ao interesse social e à função social da propriedade.<sup>4</sup>

Assim sendo, alguns instrumentos de planejamento urbanístico surgiram justamente para corrigir o descompasso da má utilização do solo urbano, é o exemplo do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento em títulos, direito de preempção etc.

Tais instrumentos devem compatibilizar-se com as normas de uso e ocupação do solo. No caso de afronta devem se adequar aos parâmetros e diretrizes estabelecidos no Estatuto da Cidade.

## **2 INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO URBANÍSTICO QUE PRECISAM DE DELIMITAÇÃO PARA A SUA INCIDÊNCIA**

Para a incidência de alguns instrumentos contemplados no Estatuto da Cidade, há a necessidade de sua delimitação, baseada no plano diretor, bem como fixação de prazos de vigência, prazos para implementação da obrigação, condições etc., o que revela a dificuldade inicial, já que demanda informação e conhecimento.

A essa dificuldade inicial associa-se o insuficiente aparato institucional, como bem observa Negreiros e Santos:

As dificuldades de aplicabilidade estão associados ao insuficiente aparato institucional de gestão urbana. De modo geral, o poder público local conta com uma incipiente organização técnica para efetivar as regras urbanísticas estabelecidas, o que resulta na dificuldade de entendimento dos objetivos do conjunto das normas urbanísticas, na dificuldade de monitoramento do crescimento urbano de acordo com essas normas e na debilidade em fiscalizar sua aplicação. Essa conjuntura de fatores, a outros mais perversos, provoca a existência de uma cidade irregular ou ilegal, tornando a norma urbanística inócua a despeito de sua função de orientar a organização dos espaços urbanos.<sup>5</sup>

Eis o grande desafio do planejamento e da implementação dos instrumentos instituídos no artigo 4º do Estatuto da Cidade, qual seja, a dificuldade de entendimento dos objetivos do conjunto das normas urbanísticas existentes, aliado a ausência de informações das reais demandas e necessidades da cidade, o que dificulta a organização técnica de definir as regras urbanísticas para o presente e futuro.

---

<sup>4</sup> FIGUEIREDO, Lúcia Valle. Disciplina urbanística da propriedade. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 24.

<sup>5</sup> NEGREIROS, Rovená; SANTOS, Sarah Maria M. Dificuldade da gestão pública do uso do solo. In: Direito urbanístico e política urbana no Brasil. Belo Horizonte: Del Rey, 2001. p. 132.

Desse modo, o primeiro instrumento a ser destacado é o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, previsto no art. 5º da Lei n.º 10.257 de 2001, na qual lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

O Poder Público Municipal não pode simplesmente instituir o instrumento, precisa especificar sua incidência (lote, lotes, áreas, vias etc). Sobre o assunto assegura Fiorillo:

O proprietário que não atender ao regramento do meio ambiente artificial em face de seu território é notificado pelo Poder Executivo municipal, na forma e prazos definidos pelos § 2º, 3º e 4º do art. 5º da Lei 10.257/2001, visando cumprir a obrigação, sob pena de sofrer aplicação do imposto sobre sua propriedade na forma do art. 7º do Estatuto da Cidade (IPTU progressivo no tempo) e, num segundo momento, conforme observa o art. 8º da lei que comentamos, ser legitimado passivo em decorrência da desapropriação.

Caso haja o descumprimento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a sanção é o “IPTU progressivo no tempo”, outro instrumento previsto no Estatuto.

Como se vê, a efetividade da norma demanda de outros fatores, e assim como ficam os municípios que elaboraram seus planos diretores, mas não especificaram as áreas de incidência do instrumento do parcelamento, ou então que as incluíram, mas deixaram de prever o IPTU progressivo?

O segundo instrumento é justamente o IPTU progressivo no tempo.

Conforme a CF, o IPTU é o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, de competência privativa dos Municípios e do Distrito Federal (Constituição, art. 156, I, c/c. art. 147, *in fine*), excepcionalmente utilizado pela União, quanto aos imóveis situados em Território Federal não dividido em Municípios.

As hipóteses de incidências são definidas pelo Código Tributário Nacional, que condiciona a possibilidade de sua cobrança à existência de no mínimo dois melhoramentos urbanos como meio-fio ou calçamento com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgoto sanitário; rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

Nas palavras de Fiorillo, trata-se de um tributo ambiental, “destinado à viabilização real das funções sociais da cidade em consonância com as necessidades vitais que asseguram a dignidade da pessoa humana (...), e não, pura e simplesmente, ao Estado.”<sup>6</sup>

Para Carrazza, seu caráter é nitidamente sancionatório, sendo um “mecanismo que a Constituição colocou à disposição dos Municípios, para que

---

<sup>6</sup> FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. Estatuto da cidade Comentado : Lei 10.257/2001 : Lei do Meio Ambiente Artificail. 2ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 77

imponham aos municípios a observância de regras urbanísticas, contidas nas leis locais.”<sup>7</sup>

O uso de referida ferramenta é uma faculdade conferida aos municípios, que a adotarão ou não, em função de seus interesses e conveniência, mediante legislação própria, em áreas específicas definidas no plano diretor.

Mais uma vez vem a dúvida: se o município não especificou, no momento da elaboração do Plano Diretor, a área específica conforme exige o Estatuto, outra lei poderia fazê-lo? Em tal situação, a norma federal que estabeleceu as regras gerais (Estatuto da Cidade) não estaria sendo afrontada.

Outro instrumento a ser analisado é o direito de preempção.

Também necessita da delimitação das áreas em que irá incidir, e em linhas gerais é o direito do Poder Público municipal adquirir com preferência imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

O instrumento refere-se apenas à alienação onerosa, abrangendo, assim, tão somente as transferências dominiais ajustadas por meio de contratos de compra e venda. Negócios como a dação em pagamento, a permuta, a doação, herança e legado restaram excluídos da incidência do direito.

Nos termos do artigo 26 do Estatuto da Cidade, não resta dúvida que a finalidade do direito de preempção é social, econômico, ambiental e cultural e será exercido sempre que o município necessitar de áreas urbanas para: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Neste caso, como fica o Município que não procedeu ao levantamento das propriedades quando da elaboração do Plano Diretor?

A outorga onerosa do direito de construir é outro instrumento a ser analisado, que também exige delimitação das áreas de incidência, via do Plano Diretor. Em síntese, significa que o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida do beneficiário.

O Plano Diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana, ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana, definindo limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento.

Nestes casos o que se questiona é como ficam os Municípios que elaboraram seus planos diretores, mas não definiram os critérios legais de incidência da outorga onerosa do direito de construir?

Por fim, resta a análise das operações urbanas consorciadas, baseada no Plano Diretor.

---

<sup>7</sup> Elizabeth Nazer Carrazza, apud Celso Antonio Pacheco Fiorillo. Estatuto da cidade Comentado : Lei 10.257/2001 : Lei do Meio Ambiente Artificail. 2ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 78.

Fiorillo por meio das palavras da urbanística Raquel Rolink, nos ensina sobre o referido instituto:

são definições específicas para uma certa área da cidade que se quer transformar, que prevêm um uso e uma ocupação distintos das regras gerais que incidem sobre a cidade e que podem ser implantadas com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados. O Estatuto da Cidade admite a possibilidade de que estas operações ocorram; entretanto, exige que cada lei municipal que aprovar uma operação como esta deva ser incluído obrigatoriamente o programa e projetos básicos para a área, programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação e o estudo de impacto de vizinhança.”<sup>8</sup>

É instrumento pouco utilizado pelos municípios, já que estes se preocupam de modo imediatista com áreas urbanas já consolidadas, com o intuito de reverter a cidade informal para a cidade formal.

Assim, o grande questionamento refere-se às alusões feitas ao plano diretor, no sentido do dever de delimitar as áreas, ou simplesmente por meio de diretrizes e princípios indicar quais são os critérios de incidência dos referidos instrumentos. Algumas cidades brasileiras já revisaram ou elaboraram os seus planos diretores, mas em momento algum, dispuserem sobre as delimitações de tais áreas para a incidência dos instrumentos, sobra a esperança da lei específica para dirimir esses conflitos, com base nas diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

Além desses questionamentos, neste momento vários municípios passam por um processo de revisão ou adequação de suas normas de uso e ocupação do solo. Como conciliar a legislação específica com as leis de uso e ocupação do solo, sem afrontar o Estatuto da Cidade?

Experiências e vivências de municípios que já legislaram e aplicaram os instrumentos urbanísticos são fundamentais para a correta e precisa aplicação da lei de uso e ocupação do solo e do próprio Plano Diretor, evitando, desta forma, a incorreta utilização da norma.

De qualquer forma, de todos os instrumentos levantados que precisam ser delimitados para a sua incidência, convém analisar a real necessidade do instrumento para a cidade, dada a inviabilidade espacial e temporal.

Para auxiliar e dar suporte a essa árdua tarefa aos municípios existem os instrumentos prévios a elaboração do plano diretor e outras normas específicas, tais como: o levantamento aerofotogramétrico, o sistema integrado de informação e o perfil socioeconômico do município.

---

<sup>8</sup> FIORILLO, Celso Antonio. Estatuto da Cidade Comenado. São Paulo : Revista dos Tribunais, 2005, apud ROLINK, Raquel.

### **3 INSTRUMENTOS PRÉVIOS: LEVANTAMENTO AEROFOTOGROMÉTRICO, SISTEMA INTEGRADO DE INFORMAÇÃO E PERFIL SOCIOECONÔMICO DO MUNICÍPIO**

Em todos os casos tratados anteriormente, o poder público precisa delimitar via do Plano Diretor, as áreas em que referidos instrumentos devem incidir.

Para tanto, é necessário a realização de procedimentos técnicos e administrativos prévios, que objetivam a correta e eficaz escolha dos locais de incidência.

O primeiro destes procedimentos é a criação e manutenção do Sistema Integrado de Informação Municipal, composto por um conjunto de dados, métodos e usuários integrados, possibilitando o desenvolvimento de uma aplicação precisa e capaz de coletar, armazenar e processar todas as informações relativas das diversas esferas e secretarias existentes na municipalidade.

Assim, como base de dados única, permanente, multifinalitária, deve ser alimentada com informações culturais, sociais, econômicas, financeiras, tributárias, judiciais, educacionais, imobiliárias, patrimoniais, administrativas, geográficas, cartográficas, ambientais e outras de relevante interesse para o município, inclusive sobre planos, programas e projetos.

Só com base nesses dados o município é capaz de identificar, com efetividade, as áreas que demandam intervenção. A municipalidade que não detém essa importante ferramenta está em prejuízo, já que não detem dados imprescindíveis para o levantamento do plano diretor e sua efetiva implementação.

Além do mais, a informação também deve ser disponibilizada à sociedade de modo geral, já que é um dos “elementos essenciais no rumo a uma democracia participativa efetiva,” como bem assegura Prestes.

Continua a autora: “os municípios, sendo o ente federado que interage com a população, na medida em que o povo vive e se relaciona nos mesmos, têm maiores condições de fazer deste princípio práxis.”<sup>9</sup>

Outro instrumento prévio fundamental é o perfil socioeconômico da municipalidade, dada a sua natureza informativa sobre dados relevantes do perfil da sociedade que integra o território do município.

Serve como instrumento de pesquisa, planejamento e para a elaboração de planos, programas e projetos a serem realizados, tanto na esfera privada ou pública.

Os dados do perfil socioeconômico compreendem aspectos históricos, caracterização do território, aspectos demográficos, aspectos econômicos, aspectos urbanos, aspectos sociais, infra-estrutura e serviços, administradores municipais etc.

Informações que garantem a identificação das regiões que mais crescem na cidade e demandam maior cautela em termos de planejamento, bem como dados relativos a expedição de habite-se, alvarás, e outras situações.

---

<sup>9</sup> PRESTES, Vânesca Buzelato. Instrumentos legais e normativos de competência municipal em matéria ambiental. In: Temas de Direito Urbanístico. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2006. p. 236.



Com esses dados, e com base na infra-estrutura existente da localidade, o município pode analisar o aumento de potencial e melhor delimitar as áreas de incidência dos instrumentos sancionatórios.

Por fim, o levantamento aerofotogramétrico, ferramenta recente e precisa que mapeia a cidade por meio de fotos em alta escala e com a digitalização dos dados levantados. Consiste no mapeamento da cidade, com base em fotografias áreas do território do município.

É uma ferramenta que torna eficaz o processo de gestão do município, incluindo a área urbana e rural. Atualiza também o cadastro multifinalitário e o geoprocessamento, fazendo o reconhecimento do monitoramento e controle territorial, permitindo o avanço em todas as áreas do município, principalmente para o planejamento urbano. Por meio do levantamento, podem ser “identificados os mananciais, as áreas de preservação da mata atlântica, planejar a elaboração de novas linhas de ônibus, ampliação de escolas, recolhimento de lixo, e afins.”<sup>10</sup>

## **CONCLUSÃO**

O Plano Diretor não é uma regra que simplesmente pode ser copiada, já que demanda certas particularidades, para quais nem todos os Municípios brasileiros estão preparados.

A informação, com se vê, é elemento essencial, e deve ser obtida pelos nominados instrumentos prévios, atividade que demanda não apenas tempo e recursos.

Sem profissionais devidamente preparados, com visão abrangente da real necessidade e utilidade de cada um dos instrumentos contemplados no Estatuto da Cidade, o Plano Diretor pode acabar se transformando em uma verdadeira arapuca, capaz de comprometer o desenvolvimento e a qualidade de vida de determinada população.

Os dados técnicos e as demandas reais do município é que colocarão as diretrizes dos instrumentos urbanísticos auxiliados pelas ferramentas prévias, determinando as áreas de incidência dos instrumentos tratados, sem afrontar as diretrizes do Estatuto das Cidades, compatibilizando-as com as da lei de uso e ocupação do solo.

A constante revisão das normas urbanísticas são imprescindíveis para a gestão das cidades e o pleno ordenamento do solo urbano, dada a dinâmica e peculiaridade de cada Município.

## **REFERÊNCIAS**

CARRAZA, Elizabeth Nazer apud Celso Antonio Pacheco Fiorillo. Estatuto da cidade Comentado: Lei 10.257/2001: Lei do Meio Ambiente Artificail. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 78.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. Estatuto da cidade Comentado : Lei 10.257/2001: Lei do Meio Ambiente Artificail. 2ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo:

---

<sup>10</sup> [http://www.jornalmetas.com.br/hp/index.asp?p\\_codmnu=1&p\\_codedo=70&p\\_codnot=3508](http://www.jornalmetas.com.br/hp/index.asp?p_codmnu=1&p_codedo=70&p_codnot=3508)

Editora Revista dos Tribunais, 2005. P. 77

FIGUEIREDO, Lúcia Valle. Disciplina urbanística da propriedade. São Paulo: Malheiros, 2005. P. 24.

NEGREIROS, Rovená ; SANTOS, Sarah Maria M. Dificuldade da gestão pública do uso do solo. In: Direito urbanístico e política urbana no Brasil. Belo Horizonte: Del Rey, 2001. p. 132.

PRESTES, Vânesca Buzelato. Instrumentos legais e normativos de competência municipal em matéria ambiental. In: Temas de Direito Urbanístico. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2006. p. 236.

[http://www.jornalmetas.com.br/hp/index.asp?p\\_codmnu=1&p\\_codedo=70&p\\_codnot=3508](http://www.jornalmetas.com.br/hp/index.asp?p_codmnu=1&p_codedo=70&p_codnot=3508).