

O DIREITO URBANÍSTICO E A DISCIPLINA DA PROPRIEDADE

*Nathália Arruda Guimarães,
Advogada, Mestre em Direito pela UERJ,
Doutoranda em Direito pela Faculdade de Direito de Coimbra, Portugal.*

Texto elaborado em 2003, atualizado em Janeiro de 2004.

1. O Direito Urbanístico. 2. Os Princípios Constitucionais e a autonomia do Direito Urbanístico 3. O objeto do Direito Urbanístico. 4. Natureza Jurídica das normas de Direito Urbanístico. 5. Conclusões. 6. Referências Bibliográficas.

1. O Direito Urbanístico

A disciplina urbanística é hoje um dos imperativos mais prementes da civilização, em face da crescente urbanização e, especificamente no Brasil, o crescente processo de urbanização descontrolado.

Emprega-se o termo urbanização para designar o processo pelo qual a população urbana cresce em proporção superior à população rural. Não se trata de mero crescimento das cidades, mas de um fenômeno de concentração urbana.

A urbanização da humanidade é um fenômeno moderno da sociedade industrializada, fruto mesmo da revolução industrial. Ao nos referirmos à cidades logo visualizamos os grandes centros em que se aglomeram fábricas e serviços, atividades necessariamente desvinculadas do produto natural da terra, este, ao contrário, objetivo principal das atividades do campo.

A população urbana no Brasil representa, progressivamente, 32% em 1940, 45% em 1960, 50% em 1970, atingindo 70% em 1980 e 80% em 2000, revelando urbanização crescente, porém prematura e despreparada.

Em verdade, “o fenômeno urbano, aqui e alhures, é constatado como um daqueles em que é preciso disciplinar e conformar para que o homem não se veja engolfado pela civilização do caos que se avizinha, na visão dos futurólogos e dos filósofos do nosso tempo.”

O urbanismo é, pois, uma ciência que se ocupa do fenômeno urbano, tratando-o a partir de seus preceitos e parâmetros. Leopoldo Mazzaroli, na sua obra fundamental, *I piani regolatori urbanistici*, definiu o urbanismo, do ponto de vista técnico, como “a ciência que se preocupa com a sistematização e desenvolvimento da cidade buscando determinar a melhor posição das ruas, dos edifícios e obras públicas, de habitação privada, de modo que a população possa gozar de uma situação sã, cômoda e estimada.”

Esta concepção restringia-se aos limites da cidade, visão superada a partir da obra de Ebenezer Howard (*Garden cities of tomorrow*, 1902), em que o urbanismo começa a abranger a cidade e o campo, preocupando-se com algo mais que os aspectos meramente físicos do território.

A partir daí, o urbanismo deixa de ser mera disciplina da cidade e passa para projetos de estruturação regional e, posteriormente, os planos nacionais de um país.

Tal concepção moderna deve-se ao reconhecimento de que a cidade não é entidade com vida autônoma, destacada e isolada no território. Em verdade, o urbanismo ultrapassa os limites da cidade para englobar um território inteiro, que se influencia mutuamente, devendo, pois, ser estudado de forma sistêmica e conjugada.

Torna-se, assim, o urbanismo, em razão da escola racionalista ou funcional representada por Le Corbusier, na “ciência da organização do espaço, para além das restritas fronteiras das cidades. ”

E conceitua o próprio Le Corbusier:

“El urbanismo es la ordenación de los lugares y de los locales diversos que deben abrigar el desarrollo de la vida material, sentimental y espiritual en todas sus manifestaciones, individuales o colectivas. Abarca tanto las aglomeraciones urbanas como los agrupamientos rurales. El urbanismo ya no puede estar sometido exclusivamente a las reglas de un esteticismo gratuito. Es, por su esencia misma, de orden funcional y tiene tres funciones fundamentales para cuya realización debe velar el urbanismo son: 1ª, abitar, 2ª, trabajar, 3ª, recrearse, sus objetos son: a) la ocupación del suelo; b) la organización de la circulación; c) la legislación.

Las tres funciones fundamentales arriba indicadas no se ven favorecidas por el estado actual de las aglomeraciones. Deben ser calculadas de nuevo las relaciones entre los diversos lugares dedicados a ellas, de modo que se determine una justa proporción entre los volúmenes edificados y los espacios libres. Se debe reconsiderar el problema de la circulación del suelo, fruto de las divisiones, de las ventas y de la especulación, debe ser sustituida por una economía básica de reagrupamiento capaz de responder a las necesidades presentes, garantizará a los propietarios y a la comunidades presentes, garantizará a los propietarios y a la comunidad el reparto equitativo de las plusvalías que resulten de los trabajos de interés común.”

A inevitável incidência das diversas ciências no estudo e disciplina do fenômeno urbano leva a crer que o jurista ou arquiteto sozinhos, não mais resolvem os problemas da cidade, porque convergem, na solução deles, conhecimentos sociológicos especializados, geográficos, estatísticos, de engenharia sanitária, de biologia, de medicina, e sobretudo políticos e econômicos.

A matéria urbanística é, assim, necessariamente interdisciplinar e infinitamente rica em aspectos.

Em verdade, como ensina o Prof. Fernando Alves Correia, o conceito de urbanismo “tem uma natureza polissêmica, já que comporta uma pluralidade de sentidos”. Dentre esses sentidos ou acepções, o referido jurista português destaca quatro: o urbanismo como *facto social*, como *técnica*, como *ciência* e como *política*. Seriam estes os sentidos fundamentais do “urbanismo”, que delineiam seu entendimento.

Como fato social o Urbanismo expressa o fenômeno do crescimento da “urbis” ou da cidade. A atração que as cidades promovem sobre as populações originariamente rurais e o conseqüente aumento contínuo da população nos centros urbanos está na base da urbanização, conforme conceituamos anteriormente.

Discute-se, nesse diapasão, qual seriam os critérios para definir que uma determinada região detém o título de “cidade” ou centro urbano. Critérios como o densidade populacional por quilômetro quadrado, ou ainda a forma predominante da atividade econômica, uma vez considerados isoladamente não representam elementos exaustivos do conceito de cidade.

As Nações Unidas, bem como inúmeros autores que optaram por esse conceito, define população urbana como a que reside em localidades com pelo menos 2.000 habitantes.

Qualquer que seja o critério, todos levam à identificação da cidade, auxiliando na reflexão de seus problemas.

Além de ser um fato social, o urbanismo é uma *técnica* de criação, desenvolvimento e reforma das cidades. Urbanismo, nesse caso, é sinônimo de técnica urbanística.

Atualmente, todo projeto de urbanismo exige estudos baseados no trabalho de especialistas das mais diferentes matérias, cada vez mais fragmentadas e mais precisas e

seu resultado refletirá a convergência de todos esses conhecimentos.

Além de ser uma técnica o Urbanismo também passou a ser apresentado como uma *ciência* autônoma, surgida na Europa no período que medeia entre finais do século XIX e a 1ª Guerra Mundial.

O urbanismo é, em suma, elemento de importante transformação das cidades, promovido através de atividades próprias, destinadas a aplicar seus princípios e realizar seus fins.

A doutrina é unânime na afirmação de que esta nova ciência assume uma natureza eminentemente interdisciplinar.

Como técnica e ciência interdisciplinar, o urbanismo correlaciona-se com a cidade industrial, como instrumento de correção dos desequilíbrios urbanos, nascidos da urbanização e agravados com a chamada explosão urbana do nosso tempo.

O Direito é, também, uma das ciências que regula o fenômeno do urbanismo, lançando sobre este seus elementos, conceitos e princípios.

A ciência jurídica manifesta-se objetivamente em suas normas, adota os conceitos e as abordagens de outras ciências e cria sobre elas sua própria concepção, enquadrando o fenômeno urbano com o fim de adequá-lo, transformando-o de forma que atenda aos seus objetivos e aos anseios dos que lhe legitimam.

Urbanismo vem de “urbs”, cidade. O conceito de Urbanismo guarda, assim, independência e peculiaridade do conceito de Direito Urbanístico.

Tratam, em verdade, de duas ciências cujo objeto de estudo é o mesmo, porém, avaliado sob óticas peculiares. Ambas se debruçam sobre o fenômeno urbano, propriamente sobre a utilização do espaço nos centros urbanizados e rurais.

Neste contexto, o fenômeno urbano, como objeto de estudo científico, leva o pesquisador à busca multidisciplinar, para o atendimento da demanda de soluções imediatas, exigência que se observa de forma ainda mais evidente nos países com baixo índice de desenvolvimento, como é o caso do Brasil.

“O urbanismo apresenta-se, assim, como uma ciência compósita, que vai buscar conhecimentos a várias ciências, tais como a geografia, a arquitetura e a técnica de construção, a estatística, a ciência econômica, a ciência política, a ciência administrativa, a sociologia, a história, a ecologia humana, e, inclusive, à própria medicina, com o objetivo de possibilitar um desenvolvimento harmonioso e racional dos aglomeramentos humanos.”

Conceito de Moreira Neto, Diogo de Figueiredo:

“Direito Urbanístico é o conjunto da disciplina jurídica, notadamente de natureza administrativa, incidente sobre os fenômenos do Urbanismo, destinada ao estudo das normas que visem a impor valores convencionais na ocupação e utilização dos espaços habitáveis.”

2. Os Princípios Constitucionais e a autonomia do Direito Urbanístico

As normas urbanísticas, entre nós especialmente, ainda não adquiriram unidade substancial, formando conjunto coerente e sistematizado legislativamente. Encontram-se dispersas em diversas leis e apenas guardam, entre si, conexão puramente material em função do objeto regulado. Para identificá-las, torna-se necessário estabelecer com precisão qual é esse objeto, que vem a ser o próprio objeto do Direito Urbanístico.”

Segundo José Afonso da Silva, o Direito Urbanístico é “(...)conjunto de técnicas, regras e instrumentos jurídicos, sistemáticos e informados por princípio apropriados, que tenha por fim a disciplina do comportamento humano relacionado aos espaços habitáveis, ou seja,(...)arte e técnica social de adequar o espaço físico às necessidades e à dignidade da moradia humana.”

A Constituição Federal do Brasil menciona o Direito Urbanístico no inciso I, do Artigo 24 que trata das competências concorrentes da União, Estados e Distrito Federal o que, para alguns autores, indica a autonomia da matéria no contexto da ciência jurídica.

A matéria de direito urbanístico, longe de se esgotar no art. 24 da Constituição, encontra relevante disposição no art. 182 que trata da política de desenvolvimento urbano **executada** pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, com o objetivo **ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.**

Nesse contexto, fica evidente que “o princípio da função social da propriedade constitui o núcleo central do Direito Urbanístico”.

Outros são, ainda, os princípios Constitucionais de conferem ao Direito Urbanístico autonomia e relevância material.

Destacamos o princípio da dignidade da pessoa humana e o princípio da igualdade.

O princípio da dignidade da pessoa humana está disciplinado na Constituição Federal de 1988 no Art. 1º, inciso III. Tal princípio reveste-se do entendimento atual de que o ser humano deverá ser respeitado por se tratar, simplesmente, de um ser humano. É de tal relevância o princípio da Dignidade da Pessoa Humana que na elaboração da nova Carta Constitucional da União Européia tal preceito encontra-se à frente mesmo do direito à vida. Não é dever garantir-se apenas a vida, mas a vida com dignidade.

Considerando o respeito pelas virtudes e qualidades humanas, o Direito Urbanístico,

uma vez voltado ao desenvolvimento das técnicas de ordenação dos territórios e utilização social da propriedade, apresenta-se como ciência das mais relevantes para a concretização do direito à dignidade da pessoa humana.

Não há dignidade sem moradia, sem condições de habitação, sem instrumentos urbanos que garantam a circulação, o lazer e o trabalho.

O Direito Urbanístico é fundado, ainda, no princípio da igualdade. O princípio da igualdade do cidadão perante a lei, consagrado na Constituição Federal do Brasil no artigo 5º, caput. É, pois, um direito fundamental do cidadão brasileiro.

Considerando a vinculação da Administração Pública ao princípio da igualdade, esta deve se traduzir na elaboração e aprovação de planos que estabelecem regras respeitantes à ocupação, uso e transformação do solo urbano ou rural. A todo cidadão deve estar garantido, igualitariamente, o acesso à cidade.

Mas é com a Lei Federal n. 10.257/2001, o “Estatuto da cidade” que fica definitivamente consolidada a chamada “Ordem Urbanística”, entendida como conjunto de normas de direito urbanístico, ramo autônomo na disciplina jurídica.

De fato, vislumbramos progressivo incremento das normas que visam ordenar o uso e a propriedade do solo. Tal preocupação, pode ser justificada, no caso do Brasil, pela extrema situação de risco que apresentam as cidades mais populosas do nosso país.

Interessante observarmos, nesse aspecto, a lição de Fernando Garrido Falla, que, avaliando as razões para a numerosa literatura sobre direito urbanístico e regime do solo.

Para o referido jurista, a escassez do solo, como a escassez de qualquer recurso natural, justifica a ordenação jurídica do seu uso e consumo. Assim, o planejamento do uso do solo é necessário para conseguir um equilíbrio entre a demanda e a oferta.

A qualidade de vida pode, ainda, efetivamente ver-se deteriorada pela concentração populacional em determinados lugares. A busca pela qualidade de vida é, então, justificativa para que se ditem medidas limitadoras da densidade máxima de edificações por área, volume por superfície, entre outras.

A proteção do meio ambiente, intimamente ligada ao elemento anterior, também representa forte argumento para a regulamentação do solo. Desta feita, não só os habitantes atuais, mas para as gerações futuras devem ser, desde já, protegidas de um meio ambiente degradado.

No que concerne, ainda, às medidas de aproveitamento e utilização do solo, estas estão inspiradas na finalidade de combater a especulação e proteger o usuário do solo, uma vez que este se trata de bem primário para a construção da vida do cidadão.

As justificativas elencadas, segundo o ensinamento do Professor FALLA, coadunam-se, em nossa avaliação, com os princípios constitucionais do Estado Brasileiro e reafirmam-se na vontade do legislador constituinte.

É o que se depreende dos artigos 24, que conferiu expressamente à União competência legislativa para editar normas de Direito Urbanístico, aos Estados competência suplementar (§2º, art. 24) e aos municípios competência para editar normas de direito urbanístico de interesse local (inciso II, art. 30).

Além disso, cumprirá ao Direito Urbanístico, “servir à definição e implementação da ‘política de desenvolvimento urbano’, a qual tem por finalidade ‘ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem – estar de seus habitantes’ (art. 182, *caput*).”

Desta feita, “o Direito Urbanístico é uma disciplina jurídica que a cada dia ganha foros de desenvolvimento, justamente porque a cidade, essência do urbanismo, e onde tal Direito incide, exige diuturnamente a sua participação, quer seja buscando compor litígios, quer seja oferecendo os instrumentos necessários para que o Poder Público e o

particular possam encontrar formas de convivência no âmbito dos seus interesses.”

Ressalte-se, nesse diapasão, que no Direito Urbanístico (do latim: urbanus, de urbs, urbis), “não se entende a expressão urbano como oposição ao que é rural. Ao mecanismo evidentemente dinâmico da cidade soma-se a atividade peculiar do campo, integrando-se de modo a se formar uma única comunidade, que é produto natural, de ordem física, moral e mental.”

Em se tratando, ainda, acerca da autonomia do Direito Urbanístico em relação aos demais ramos do Direito, por uma questão epistemológica.

Comungam do entendimento de que o Direito Urbanístico é ramo autônomo do Direito vários dos mais conceituados juristas brasileiros. A posição contrário, por sua vez, atrai outros tantos juristas da mais alta respeitabilidade.

Simpatizamo-nos com a posição de que o Direito Urbanístico é ramo autônomo do Direito, uma vez que este possui princípios e disciplina próprios, ampliados com a aprovação do Estatuto da Cidade, apesar de guardar larga identidade com o Direito Administrativo.

Dessa forma, “ (...) não há mais como negar a autonomia acadêmica e político – institucional do Direito Urbanístico, não só pelas referências explícitas feitas ao ramo do Direito na Constituição Federal de 1988, mas também pelo fato de que foram claramente cumpridos todos os “critérios” tradicionalmente exigidos para o reconhecimento da autonomia de um ramo do Direito: o Direito Urbanístico tem objeto, princípios, institutos e leis próprias.”

3. Objeto do Direito Urbanístico

O Direito Urbanístico objetivo (conjunto de normas) tem por objeto regular a atividade urbanística, disciplinar a ordenação do território. Visa “precipuaemente a ordenação das cidades, como nota Hely Lopes Meirelles, mas os seus preceitos incidem também sobre

as áreas rurais, no vasto campo da ecologia e da proteção ambiental, intimamente relacionadas com as condições da vida humana em todos os núcleos populacionais, da cidade e do campo

É o ramo do Direito que visa a promover o controle jurídico do desenvolvimento urbano, isto é, dos vários processos de uso, ocupação, parcelamento e gestão do solo nas cidades.

O Direito Urbanístico como ciência, é “ramo do direito público que tem por objeto expor, interpretar e sistematizar as normas e princípios; vale dizer: estabelecer o conhecimento sistematizado sobre essa realidade jurídica.”

Para Hely Lopes Meirelles, ainda, manifestam-se dois aspectos do Direito Urbanístico:

- a) “o Direito Urbanístico objetivo, que consiste no conjunto de normas jurídicas reguladoras da atividade do poder público destinada a ordenar os espaços habitáveis, o que vale dizer: conjunto de normas jurídicas reguladoras da atividade urbanística;
- b) o Direito Urbanístico como ciência, que busca o conhecimento sistematizado daquelas normas e princípios reguladores da atividade urbanística.”

4. Natureza jurídica das normas de Direito Urbanístico

As normas de direito Urbanístico são de natureza pública, cogentes, fruto do poder de polícia do Estado que intervindo na disciplina das relações jurídicas estabelece o condicionamento do exercício do direito de propriedade ao interesse coletivo, uma vez que o delineamento da propriedade atual se dá em razão da primazia do interesse público em relação ao interesse particular.

As imposições urbanísticas são preceitos de Ordem Pública e inserem-se no contexto jurídico como disciplina do conteúdo do direito de propriedade. Substancialmente, elas

se justificam pela necessidade de adequar-se o exercício do direito dominial ao bem-estar social e compatibilizá-lo com a utilidade coletiva.

É por meio das limitações e dos atos legislativos que impõem o funcionalismo da propriedade que as normas urbanísticas se exteriorizam. As limitações são medidas de interesse público, decorrentes de lei genérica e abstrata, que se revestem do poder de imperium estatal e decorrem do poder de polícia inerente à Administração Pública.

As normas que tratam da utilização da propriedade baseiam-se no poder de polícia do Estado.

De certo, o direito de propriedade privada a muito deixou de ser considerada como absoluto, conotação que a caracterizava até as primeiras décadas do século XX. “Ampliaram-se as intervenções públicas e ocorreu a mudança da própria configuração estrutural do direito de propriedade ante sua funcionalização social, percebida de modo sensível em matéria urbanística e agrária.”

A idéia, assim, de propriedade absoluta apresenta-se incompatível com a organização sócio – política atual.

Diferem, entretanto, as normas delimitadoras do direito de propriedade em razão da natureza jurídica.

Em atendimento aos critérios da ciência jurídica, estabelecem-se diferenças entre as normas de Direito Público e de Direito Privado, na tentativa de sistematizarmos o conhecimento e o objeto de estudo analisado.

As normas de direito urbanístico, repita-se, cujo objeto é delinear o direito de propriedade, são públicas porque estabelecidas para conformar o interesse do indivíduo e o da coletividade.

Ao contrário, assim, das normas de direito privado que visam estabelecer critérios na

relação entre os particulares, as normas de direito urbanístico constituem verdadeiras “cláusulas” de um contrato social firmado entre o indivíduo e o Estado, titular, este último, de interesses e direitos os quais pretende representar e em razão dos quais lhe são conferidos poderes.

Desta feita, a disciplina da propriedade, elementarmente construída pela doutrina civilista, é também regulada pela disciplina da “propriedade urbanística”, esta última fundamentada no Estado de Direito interventor.

A disciplina da propriedade que se dá no Código Civil Brasileiro, delinea o conteúdo da propriedade interna (usar, gozar e dispor) e seu aspecto externo, no momento em que estabelece os limites no que tange à vizinhança e demais relações jurídicas de caráter privado.

Na disciplina urbanística, a propriedade é definida e delimitada por um corpo descentralizado de Leis e princípios, cujos órgãos legiferantes e executores são igualmente descentralizados, a critério da distribuição de competências definida pelo Constituinte Brasileiro, para o atendimento ao interesse público, conforme exposto nos valores acolhidos na Constituição Federal de 1988.

Nesse contexto convencemo-nos da natureza pública dos diversos instrumentos jurídicos apresentados para a adequação do uso da propriedade, mais propriamente clamada como solo, urbano ou rural, normas que compõem a nova Ordem Urbanística.

A razão evidente para a intervenção de Ordem Pública do Direito de Propriedade encontra – se na Constituição Federal de 1988, precisamente no Art. 5º , inciso XXIII, que trata do princípio da função social da propriedade.

Para a efetiva realização da função social da propriedade, é indispensável a atuação do Poder Municipal que atua com uma função pública de destaque. No atual Estado de Direito Social, as decisões sobre o urbanismo deixaram mesmo de pertencer aos proprietários privado e passaram a ser de competência da Administração Pública.

Cabe ao Município a elaboração dos Planos Diretores que definirão, (art. 182, CF/88) em substância, a utilidade funcional da propriedade, sempre em atendimento ao interesse comum, calcado nos princípios solidários ditados pela Constituição Federal, em busca da redistribuição das riquezas e minimização da miséria de nosso país.

5. Conclusões

No que tange à matéria abordada no presente artigo, concluímos que o Direito Urbanístico ou Direito do Urbanismo é disciplina autônoma do Direito, uma vez que tem por objeto um conjunto de normas específicas, voltadas para a realização e aplicação de princípios norteadores próprios e princípios constitucionais, bem como nomenclatura, objeto e tratamento individualizados.

Não se trata, dessa feita, de nova matéria, mas de matéria amadurecida ao longo do despertar legislativo e doutrinário, bem como de disciplina necessária para o tratamento de fatos sociais irredutíveis.

O operador do direito está, assim, diante de uma disciplina que reúne especialistas de diversas áreas da ciência atual, bem como da ciência jurídica.

A disciplina do Direito Urbanístico está, outrossim, diretamente ligada ao Direito de Propriedade. O Direito de propriedade, como visto, objeto de proteção e de disputa ao longo da história do mundo ocidental, passa por momento de “coletivização”. Isso significa que seu conteúdo não mais se justifica pela utilidade que proporciona a um indivíduo, o proprietário, mas a toda a sociedade.

No sistema jurídico brasileiro isso está expresso através dos princípios da função social, da dignidade da pessoa humana e da igualdade. Além de constituir objeto da República Federativa Brasileira a erradicação da pobreza e da marginalização, além de reduzir as desigualdades sociais e regionais (art. 3º, inciso III).

6. Bibliografia

CARNEIRO, Ruy de Jesus Marçal. **Organização da Cidade: Planejamento Municipal; Plano Diretor; Urbanização**. São Paulo: Max Limonad, 1998.

CORREIA, Fernando Alves. **Manual de Direito do Urbanismo**. Vol I. Coimbra: Almedina, 2003.

DALLARI, Adilson Abreu. FERRAZ, Sérgio. (coord.). **Estatuto da Cidade:**

comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros, 2002.

FALLA, Fernando Garrido. **Tratado de Derecho Administrativo.** Volumen II. 10ª Ed. Madri: Tecnos, 1978.

GRAU, Eros Roberto. **Direito Urbano, Regiões Metropolitanas, Solo criado, Zoneamento e Controle Ambiental, Projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1983.

GUIMARÃES, Nathália Arruda. **Competência Municipal em Matéria de Direito Urbanístico e o Novo Estatuto da Cidade,** 2002. 264p. Dissertação (Mestrado em Direito da Cidade) – Universidade do Estado do rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2003.

LE CORBUSIER. **Princípios de Urbanismo. La Carta de Atenas.** Barcelona: Editora Ariel, 1975.

MATTOS, Liana Portilho. **Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil.** Belo Horizonte: Del Rey, 2001.

MEDAUAR, Odete. **Direito Administrativo Moderno.** 2 ed.. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal brasileiro.** São Paulo: Malheiros, 1997.

MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. **Introdução ao direito ecológico e ao direito urbanístico.** 3. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

MUKAI, Toshio. **Direito e Legislação Urbanística no Brasil.** São Paulo: Editora Saraiva, 1988.

NOGUEIRA, Antonio de Pádua Ferraz. **Desapropriação e Urbanismo.** São Paulo: RT, 1981.

RODRIGUES, Ruben Tedeschi. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. São Paulo: Editora Millennium, 2002, pág.124.

ROLNIK, Raquel. **O que é Cidade?**. 3^a ed. São Paulo: Editora brasiliense, 1994.

SAULE JÚNIOR, Nelson. **Novas perspectivas do Direito Urbanístico Brasileiro. Ordenamento Constitucional da Política Urbana. Aplicação e eficácia do Plano diretor**. Editora Fabris: Porto Alegre, 1997.

SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 2 ed. São Paulo: Malheiros, 1997.