

## O ESTATUTO DA CIDADE E A NECESSIDADE DE APLICAÇÃO NO BAIXO SÃO FRANCISCO

Fábio da Silva Santos<sup>1</sup>

### RESUMO

O presente trabalho tem por finalidade analisar a lei do Estatuto da Cidade (Lei n. 10257/2001) e a necessidade de sua aplicação nas cidades que compõem o trecho do Baixo São Francisco. Busca-se destacar breves considerações históricas sobre o Planejamento Urbano no Brasil, e analisar o Plano Diretor como principal instrumento jurídico de Política Urbana. Enfatiza-se a relação entre o Estatuto da Cidade e a necessidade de sua aplicação no Baixo São Francisco.

**Palavras-chave:** Estatuto da Cidade; Planejamento Urbano; Plano Diretor; Baixo São Francisco.

### THE CITY STATUTE AND ITS APPLICABILITY IN THE BAIXO SAO FRANCISCO

### ABSTRACT

O this article aims to analyze the Statute of the City (Lei n. 10257/2001) and the need of its implementation in the cities comprising the stretch of Baixo São Francisco. The purpose is to highlight briefly some historical considerations over urban planning in Brazil and analyze the Master Plan as the main legal instrument of urban policy. Emphasizing the relationship between the City Statute and the need of its application in the Baixo São Francisco region.

**Keywords:** City Statute; Urban planning; Master Plan; Baixo São Francisco.

**JEL:** R52

### 1 INTRODUÇÃO

As discussões sobre o Estatuto da Cidade (Lei n. 10257/2001) tem ganhado destaque na contemporaneidade. Desde o debate sobre o Planejamento Urbano no Brasil, até os desdobramentos atuais relacionados aos estudos sobre o Plano Diretor e os demais instrumentos jurídicos de planejamento urbano. No presente estudo, busca-se enfatizar a importância do Estatuto da Cidade, bem como do Plano Diretor como principal instrumento jurídico de Planejamento Urbano, e sua necessidade de aplicação nas cidades integrantes do Baixo São Francisco.

---

<sup>1</sup> Graduado em Direito pela Universidade Estadual de Santa Cruz – UESC. Especialista em Direito Público e em Docência do Ensino Superior. Professor da Faculdade de Tecnologia e Ciências – FTC, campus Itabuna.  
E-mail: fabiosantostdireito@gmail.com

O Município, na condição de ente autônomo gerido por um governo local, compõe a República Federativa do Brasil. Possui autonomia para dinamizar o seu planejamento urbano. A globalização e o contexto das cidades brasileiras têm apresentado um cenário caracterizado por uma série de problemas urbanos contemporâneos, ocorridos pela falta de efetivação e/ou não aplicabilidade devida dos instrumentos de política urbana. E tal situação atrelada às crises ambientais tem contribuído para uma desordem urbanística e para uma falta de políticas públicas eficazes para a organização territorial dos municípios.

O artigo tem como objetivo analisar o Estatuto da Cidade, numa perspectiva histórica do Planejamento Urbano no Brasil, destacando a importância da existência e aplicação dos Planos Diretores nas cidades que integram a região do Baixo São Francisco para a promoção do Desenvolvimento Regional e Urbano. Com as diretrizes urbanísticas bem regulamentadas pelo Plano Diretor, elaborado por meio de um processo democrático, com a participação de todos os atores sociais envolvidos, as cidades da região mencionada desenvolverão de maneira mais sustentável.

Feitas essas considerações, cabe informar que, além desta introdução e das considerações finais, estruturou-se este estudo em três seções. Na primeira é feita uma breve análise histórica do planejamento urbano brasileiro, para melhor compreensão do surgimento do Estatuto da Cidade com a Lei 10.257/2001. Em seguida, são feitas breves descrições sobre o Estatuto e a Política Urbana, para posteriormente, identificar as potencialidades do Plano Diretor como principal instrumento jurídico de Política Urbana, e ferramenta capaz de contribuir para o Desenvolvimento do Baixo São Francisco.

## **2 BREVES CONSIDERAÇÕES HISTÓRICAS SOBRE O PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL**

No Brasil, o planejamento urbano, como atividade Estatal sobre a organização do espaço intraurbano ganhou maior destaque a partir da Constituição Federal de 1988, a posterior promulgação da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e, a obrigatoriedade da instituição do Plano Diretor para as cidades acima de 20 mil habitantes são, notadamente, as principais regras do Planejamento Urbano.

De acordo com o Censo Demográfico 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cerca de 80% da população residem em áreas urbanas. Neste contexto, observa-se a importância do Direito Urbanístico, como regra especial dentro do sistema jurídico, quando apresenta as “alternativas normativas necessárias a que se alcance, efetivamente, o princípio constitucional da função social da cidade (art.182, CF), compatibilizando-o com o direito individual de propriedade, também de proteção constitucional” (DORNELAS, 2011, p.19).

O planejamento, segundo José Afonso da Silva (2000) “é um processo técnico instrumentado para transformar a realidade existente no sentido de objetivos previamente estabelecidos” (SILVA, 2000, p.89).

A ideia de planejamento está relacionada a procedimentos administrativos de ordem técnica para alterar uma determinada realidade. Assim, o planejamento urbano no Brasil surge em meados do século XIX, quando a ação dos planejadores voltou-se para intervenções na área da saúde, na necessidade do rompimento com o passado colonial e adesão de modelos urbanos modernos, por parte da classe dominante da época, que objetivava o embelezamento das cidades.

Na leitura de Deák e Schiffer (1999), em seu livro O Processo de Urbanização no Brasil, observa que:

(...) foi a partir do segundo quartel deste século que a escala alcançada pela urbanização começou a provocar iniciativas por parte do estado e modificações na administração pública. Um dos resultados nesse sentido é o aparecimento de uma nova atividade governamental com a finalidade específica de tratar dessas novas entidades que estavam surgindo: as aglomerações urbanas. É o nascimento do planejamento e, particularmente, do planejamento urbano, cujos primórdios podem ser situados no Estado Novo – no advento do qual Otávio Ianni via, significativamente, a consolidação de uma vitória importante [...] da cidade sobre o campo. (DEÁK; SCHIFFER, 1999, p. 12)

Na perspectiva de Villaça (1999), o planejamento urbano passa a existir no Brasil a partir da década de 1950, com um discurso hegemônico de planejamento. Sendo que nas décadas anteriores do século XX, se denominava de urbanismo o que passa a se chamar planejamento urbano. Neste sentido:

A partir da década de 1950 desenvolve-se no Brasil um discurso que passa a pregar a necessidade de integração entre vários objetivos (e ações para atingi-los) dos planos urbanos. Esse discurso passou a centrar-se (mas não necessariamente a se restringir) na figura do plano diretor e a receber, na década de 1960, o nome de planejamento urbano (ou local) integrado. A consciência da necessidade de integração na verdade pode ser detectada

desde o início deste século e passou a ser o denominador comum desse tipo de planejamento. (VILLAÇA, 1999, p. 177)

Para Villaça (1999, p. 172), “o conceito dominante de planejamento urbano entre nós tem como especificidade a organização do espaço urbano (embora possa não se limitar a isso) e aplica-se ao plano de uma cidade individualmente”. Tal autor dividiu em três etapas a história do planejamento urbano no país: inicialmente, o primeiro período começa no final do século XIX, por volta de 1875 até 1930. O segundo período vai de 1930 até 1992, ano em que se inaugura um terceiro período até o final do século XX. Podendo-se ainda acrescentar um quarto momento histórico iniciando em 2001, com a aprovação do Estatuto da Cidade, quando se apresenta diretrizes para a nova ordem jurídico urbanística no país, introduzida pela Constituição de 1988, através do conceito de função social da propriedade.

Em 1875, o Ministro do Império, João Alfredo Correa de Oliveira, cria a Comissão de Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro. A nova classe dominante, rejeitando o passado colonial, usa o planejamento para impor a sua ideologia na construção de grandes avenidas, praças e monumentos. São utilizados, pioneiramente, dois conceitos chave: o de plano e o de conjunto geral ou global, associados ao espaço urbano (VILLAÇA, 1999, p. 194).

Nessa fase, destacam-se as ações realizadas por Pereira Passos, no Rio de Janeiro, que priorizou, inicialmente, uma primeira fase higienista. Momento caracterizado por uma maior atenção à saúde dos habitantes das cidades, e pela necessidade de afirmação da nova classe dominante, uma nova concepção de cidade é construída de forma moderna e progressista. E uma segunda fase composta por engenheiros e técnicos imbuídos nas soluções para o saneamento e a circulação da cidade, além da preocupação com o padrão construtivo. Entretanto, não havia uma preocupação com todos os habitantes das cidades. Essa foi uma das origens da chamada cidade informal, com o surgimento de favelas e de ocupações sucessivas em áreas de risco pela população pobre.

Com a Revolução de 1930, se inicia uma nova fase da República Brasileira, marcada pelo fim da hegemonia política da burguesia paulista do café. Esse é um momento histórico no qual se verifica um aumento da organização e consciência das classes operárias e um enfraquecimento das classes dominantes da época.

Surgindo a necessidade de reprodução do capital imobiliário na cidade, para deixar de ser bela e passar a ser eficiente e vista como força de produção.

Nesse sentido:

É o período do plano intelectual, que pretende impor-se e ser executado por que contém boas ideias, tem base científica e é correto tecnicamente. É o plano-discurso que se satisfaz com sua própria verdade e não se preocupa com sua operacionalização e sua exequibilidade. Sua verdade bastaria. (DEÁK; SCHIFFER, 1999, p. 203)

A ampliação da consciência operária promoveu o crescimento das críticas sobre as derrubadas de construções, como a de casebres e, em seguida, a construção de novos bairros, somente preocupados em atender aos interesses do capital imobiliário e não aos anseios das classes populares urbanas.

No contexto dessa nova fase dos planos em 1930, é que se inicia o segundo período do planejamento urbano no Brasil que vai até o ano de 1992, subdividido em três subperíodos por Flávio Villaça. O primeiro subperíodo, de 1930 a 1965, corresponde ao urbanismo e ao Plano Diretor e foi marcado pela divulgação dos planos para duas maiores cidades brasileiras, São Paulo e Rio de Janeiro, no ano de 1930, destacando preocupações na área de infraestrutura e o transporte.

Os Planos Agache e Prestes Maia, adotados respectivamente no Rio de Janeiro e em São Paulo, apresentaram como novidade uma preocupação com a infraestrutura e o transporte, mas mantiveram o interesse pelas oportunidades imobiliárias, e os centros da cidade, como grande foco de atenção: período marcado pela passagem do planejamento que era executado para o planejamento-discurso. Datam exatamente desse período o nascimento e/ou o surgimento de expressões como caos urbano e crescimento descontrolado, para tentar justificar a falta de soluções para os problemas urbanos “ (VILLAÇA, 1999, p. 206).

O segundo subperíodo (1965-1971), conhecido como Planejamento Integrado e os Superplanos foi marcado pelo distanciamento entre os planos e a realidade posta nas cidades. Uma forma de planejar caracterizada pelas ideias de globalidade, sofisticação técnica e interdisciplinaridade do planejamento, apresentando distanciamentos entre o que seria proposto e as possibilidades de implementação pela administração pública; e as ideias de aprovação, execução e divisão de competências.

Nesse contexto, surge uma nova forma de abordagem, conduzida institucionalmente pelo Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), que gerenciava o Sistema Nacional de Planejamento para o Desenvolvimento, que tinha por objetivo incentivar os municípios brasileiros a elaborarem planos diretores. Villaça (1999), comenta:

Segundo essa concepção de planejamento, a cidade não poderia ser encarada apenas em seus aspectos físicos. Os problemas urbanos não poderiam limitar-se ao âmbito da engenharia e da arquitetura. A cidade – passa a pregar a ideologia dominante – é também um organismo econômico e social, gerido por um aparato político-institucional. Os planos não podem limitar-se a obras de remodelação urbana: eles devem ser integrados tanto do ponto de vista interdisciplinar como do ponto de vista espacial, integrando a cidade em sua região. Sem isso não seria possível resolver os problemas urbanos que avolumavam. (VILLAÇA, 1999, p. 211)

O terceiro subperíodo, de 1971 a 1992, ficou conhecido como O Plano sem Mapa, quando os planos apresentavam muitos objetivos e diretrizes, mas adiava medidas efetivas para futuros planos, tornando-se inoperantes. Neste período, o planejamento foi encarado como mecanismo ideológico da classe dominante, passando da complexidade e do rebuscamento técnico e da sofisticação intelectual para um plano mais simples, realizados pelos próprios técnicos municipais, quase sem mapas e sem diagnósticos. Ainda no entendimento de Villaça (1999, p. 221):

Com a expressão plano sem mapa pretende-se designar o novo tipo de plano que a ideologia dominante inventou nas suas constantes tentativas de dar a impressão de que está cuidando do planejamento e aperfeiçoando-o continuamente. O novo tipo de plano apresenta apenas objetivos, políticas e diretrizes. Já que assim, o diagnóstico e a grande quantidade de mapas e estatísticas são dispensados. O Plano sem Mapa em geral enumera objetivos, políticas e diretrizes os mais louváveis e bem-intencionados possíveis. Com isso elimina as discórdias e oculta os conflitos.

Finalmente, temos o terceiro período do planejamento urbano no Brasil, que se inicia na década de 1990 (Villaça, 1999, p. 204), procurando o rompimento dos planos tecnocráticos para os planos políticos. Com o objetivo de transpor as barreiras técnicas e promover o debate democrático com vários atores sociais envolvidos. Algumas cidades voltam a elaborar seus planos diretores, como um projeto de lei a ser aprovado pelo legislativo.

Merece destaque nesse período o surgimento do Estatuto da Cidade em 2001, treze anos após a promulgação da Constituição Federal, que ratificou, substancialmente, a função social da propriedade e a importância da participação

social. O que significou um avanço e uma ampliação na ideia de gestão participativa e compartilhada por meio de Conselhos de Política Urbana; debates, audiências e consultas públicas; conferências de desenvolvimento urbano; e iniciativa popular de projetos de lei e planos.

Destarte, no presente, em função do que deixou de existir no passado, a sociedade e o poder público, por meio de institutos urbanísticos disponíveis, passaram a ter melhores condições de estabelecer planos que efetivamente tenham foco na construção de cidades mais justas, sustentáveis e de todos. Com efeito, pode-se observar, alguns efeitos práticos dos instrumentos previstos nessa nova fase do planejamento urbano, como a realização de quatro Conferências das Cidades, nos anos de 2003, 2005, 2007 e 2010; elaboração e aprovação de vários Planos Diretores em diversos municípios; a obrigatoriedade dos Conselhos Gestores nos três níveis de governo, com a participação da sociedade civil, para gestão e coordenação dos recursos destinados à habitação de interesse social no âmbito do Sistema Nacional de habitação de Interesse Social (SNHIS), decorrente da Lei 11.124/05.

### **3 O ESTATUTO DA CIDADE E A POLÍTICA URBANA**

O Brasil passou de um país predominantemente rural para um outro, cuja grande parte de sua população se encontra em cidades. Diante da transformação, do rural para o urbano, o país foi inserido na pauta de discussão da política de desenvolvimento urbano. Surgiram as políticas de Estado, desenvolvidas na metade do século passado, com o objetivo de estruturação das bases para o desenvolvimento de políticas setoriais, como as de saneamento, mobilidade, moradia, espaço público etc. E ainda, nesse contexto, as migrações campo-cidade tiveram seu apogeu nos anos 1960 e 1970, não sendo acompanhadas por ações efetivas para a estruturação das bases do desenvolvimento urbano nas cidades. E em condições de receber a corrente migratória, gerenciando os novos problemas dos centros urbanos.

Com o processo de redemocratização e a Constituição Federal de 1988, a questão urbana ganha um novo destaque, e o município passa a ser ente autônomo da Federação, sendo responsável pelo financiamento de sua política de ordenamento territorial urbano. Para resolver as possíveis falhas e a falta de

capacidade técnica, administrativa e financeira em muitas cidades, foi dinamizada a gestão do território, com a previsão de instrumentos jurídicos, urbanísticos e tributários, presentes no marco legal da urbanização brasileira: o Estatuto da Cidade.

A Constituição brasileira de 1988, reconhecida como a constituição cidadã, consagrou a luta pela reforma urbana por meio da positivação da Política Urbana. Respalhada em princípios jurídicos e urbanísticos, além dessa positivação de política pública, protagonizou a definição de parâmetros que caracterizam o que é cidade sustentável e estabelece o seu fim social, qual seja, o bem-estar de seus habitantes. Assim, o dirigismo constitucional elevado à dimensão dos direitos coletivos, ou seja, o Direito à Cidade, para a presente geração e às futuras, qualificando essa dimensão como direito difuso.

Considerado um dos pilares do direito urbanístico, o Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257 de 10 de julho de 2001, decorre da presente política constitucional urbana e é identificado como norma de ordem pública, que exprime o direcionamento desta e promove a viabilidade do desenvolvimento das funções sociais do todo, ou seja, a cidade, e das partes, quais sejam, zoneamento urbano, cada propriedade, pública ou particular, por meio da ordenação, redistribuição dos ônus e bônus desse desenvolvimento, proporcionando o equilíbrio ambiental.

Como detentor da legislação de interesse local, o município assume a responsabilidade de realizar o planejamento urbano a partir da política constitucional urbana e a sua regulamentação através do Estatuto da Cidade, criando um instrumento básico de política de desenvolvimento e de expansão urbana que expresse as ordenações e a função social da cidade, garantias dos cidadãos e delineie as circunstâncias em que a propriedade, pública e privada, cumpra os fins sociais.

Tal instrumento é o Plano Diretor, que por se tratar de ato normativo, dotado do caráter de generalidade e abstração, é apto para vincular procedimentos, assim como estabelecer direitos e obrigações como, por exemplo, o poder dever de demarcar a circunscrição do direito do particular no uso e ocupação do solo. Segundo o jurista Carvalho Filho (2011), por tais qualidades imperativas e obrigacionais, tanto para o Poder Público como para o particular, eles classificam o

plano diretor como ato-condição para que tais obrigações urbanísticas sejam legítimas de executoriedade.

O Estatuto da Cidade, se destina a promover uma orientação jurídica consistente à ação dos governos e da sociedade organizada para controle dos processos de uso, ocupação, parcelamento e desenvolvimento urbano. Assessora as administrações municipais que se têm empenhado no enfrentamento das graves questões urbanas, sociais e ambientais que afetam diretamente a vida da grande parcela da população brasileira que reside em cidades. Foi resultado de intensos debates e negociações entre forças políticas e sociais, dinamizando o papel jurídico-político dos municípios na regulamentação de diretrizes do planejamento urbano, e nos objetivos relacionados ao desenvolvimento da gestão urbana.

Tal lei federal formulou e ampliou dispositivos constitucionais sobre a política urbana, e reconheceu o direito à cidade sustentável no Brasil. Para a efetividade das disposições previstas no documento jurídico analisado, deve-se pautar pela necessidade da participação da população no planejamento da ocupação urbana dos municípios.

Discorrendo sobre a história do Estatuto da Cidade, Moreira (2002), descreve que a redação contempla vários pleitos que partiram de todos os segmentos da sociedade, resultado de intensas discussões e debates que ocorreram por toda a sociedade, e que promoveram os princípios e as diretrizes para o planejamento urbano. O desafio de tornar realidade os postulados inscritos no Estatuto, será de responsabilidade dos Municípios.

Nesse sentido:

Deve-se buscar o equilíbrio das várias funções entre si (moradia, trabalho, lazer e circulação), bem como entre a realização do presente e a preservação do futuro (art. 2º, I); entre o estatal e não estatal (incisos III e XVI); entre o rural e o urbano (inciso VII); entre a oferta de bens e a necessidade dos habitantes (inciso V); entre o emprego do solo e a infraestrutura existente (inciso VI); entre os interesses dos Municípios e dos territórios sob sua influência (incisos IV e VIII). (MOREIRA, 2002, p. 54-55)

Pode-se inferir de tal posicionamento, que o objetivo do estatuto é buscar o equilíbrio entre o crescimento e os limites da sustentabilidade. Ainda que os Municípios sigam orientações e elaborem diretrizes de acordo com as necessidades, a busca pelo equilíbrio é possível e necessária. Regulamentações necessárias e

orientadas pelo Princípio da ordenação e desenvolvimento sustentável, quer para a atual geração, quer para a geração futura.

Tal garantia conferida às cidades, assegurada pelo princípio da sustentabilidade, pode ser comprovada por várias diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor. Levando-se em consideração a função social da propriedade, o direito à moradia, o saneamento ambiental, a infraestrutura urbana, transportes e serviços públicos, trabalho e lazer, na contemporaneidade e nas gerações futuras. Normatizações construídas numa visão transdisciplinar dos instrumentos jurídicos de planejamento urbano e a participação social.

Explicando tais diretrizes, Fernandes (1998), descreve que o Estatuto da Cidade tem quatro dimensões principais. Quais sejam: uma conceitual, que explicita o princípio constitucional central das funções sociais da propriedade e da cidade e, os outros princípios determinantes da política urbana; uma instrumental, que cria uma série de instrumentos para a materialização de tais princípios de política urbana; uma institucional, que estabelece mecanismos, processos e recursos para a gestão urbana; e uma dimensão de regularização fundiária dos assentamentos informais consolidados.

Com o Estatuto da Cidade, houve o fortalecimento das funções sociais da propriedade e da cidade, quando reconheceu o poder e a obrigatoriedade do poder público, especialmente dos municípios, de controlar o processo de desenvolvimento urbano com a formulação de políticas territoriais, onde os interesses individuais tem que coexistir com interesses sociais, culturais e ambientais de outros grupos sociais e da cidade como um todo.

Importante destacar, que tal dimensão do princípio da função social da propriedade passou por uma mudança de perspectiva, após a Constituição de 1988 e do Estatuto, em análise. Saindo da concepção de direito de propriedade individual, dada pelo Código Civil de 1916, quando aproximadamente 10% dos brasileiros moravam em cidades, para um novo paradigma jurídico-político que prega a coordenação do uso do solo e o desenvolvimento urbano pelo poder público, por meio de leis e diversos instrumentos urbanísticos, e pela sociedade organizada.

A promoção da reforma da ordem jurídico-urbanística é de competência municipal para efetivar o novo paradigma das funções sociais da propriedade e da

cidade. E em menor competência também para os Estados e a União. Ainda que o Estatuto apresentou os mecanismos tradicionais de planejamento como o zoneamento, loteamento/ desmembramento, taxas de ocupação, modelos de assentamento, coeficientes de aproveitamento, gabaritos, recuos etc, destacamos ainda os novos instrumentos – parcelamento/ edificação/ utilização compulsórios, tributação extrafiscal progressiva, desapropriação-sanção com pagamento em títulos da dívida pública, direito de superfície, direito de preferência para os municípios, transferência onerosa de direitos de construção etc. A combinação destes instrumentos promove a regulação normativa dos processos de uso, desenvolvimento e ocupação do solo urbano.

Tanto o Estatuto, como a Constituição Federal de 1988 regulamentam os instrumentos jurídicos de planejamento urbano, que podem ser utilizados pelas gestões municipais. Destacamos, principalmente, os planos diretores, que serão analisados em outra seção, mas que regulam, induzem e revertem, em muitos casos, a ação dos mercados de terras e propriedades urbanas, de acordo, com os princípios da inclusão social e sustentabilidade ambiental.

Tal legislação urbanística e ambiental municipal é obrigatória para os municípios com a população superior a 20 mil habitantes e devem expressar uma prévia e ampla estratégia de planejamento e ação, condizentes com o novo paradigma da função social e ambiental da propriedade e da cidade.

A lei federal destacou, ainda, o estabelecimento de novas relações entre o setor estatal, setor privado e a comunidade, principalmente nas parcerias público-privadas, consórcios públicos e consórcios imobiliários, e das operações urbanas consorciadas. Promovendo a devida integração entre planejamento, legislação e gestão urbano-ambiental, e democratizando o processo de tomada de decisões, pautadas pela nova ordem jurídico-urbanística de natureza socioambiental.

Traduzindo, com isso, o processo de financiamento do desenvolvimento urbano por meio dos princípios da justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização e da recuperação, para a comunidade, das mais-valias urbanísticas geradas pela ação do poder público: obras, serviços e legislação urbanística.

É mister frisar a democratização de todo o processo de planejamento, como condição de legalidade das leis e das políticas urbanas. Promovida pela participação efetiva dos cidadãos e associações representativas no processo de formulação e

implementação do planejamento urbano-ambiental e das políticas públicas – via audiências, consultas, criação de conselhos, estudos e relatórios de impactos de vizinhança e de impacto ambiental, iniciativa popular na proposição de novas leis urbanísticas, acesso ao poder judiciário para a defesa da ordem urbanística, e, principalmente, a prática do orçamento participativo.

Deve-se ressaltar que o Estatuto apresenta uma ênfase especial na demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Trazendo repetidas citações referentes à necessidade de programas de regularização fundiária de assentamentos informais consolidados sejam pautados por critérios ambientais. Uma vez que a Carta Magna destaca a importância das políticas públicas municipais, com vistas à promoção da democratização das formas de acesso ao solo urbano e moradia.

A lei federal, em destaque, regulamentou institutos já existentes de forma coletiva, como o usucapião especial e concessão do direito real de uso, que devem ser preferencialmente usados pelos municípios para o processo de regularização das ocupações privadas e públicas. Em consonância aos interesses sociais e ambientais da cidade.

Como se pode observar, a formulação e a implementação de instrumentos jurídicos de planejamento de ocupação, garantindo um Município sustentável é uma definição política, ideológica e social positivada, que vincula toda criação normativa urbanística a ser criada no Brasil. Sendo de responsabilidade dos governos locais a orientação e execução das Políticas Públicas Urbanas municipais, no contexto da nova base econômica, infraestrutura urbana, qualidade de vida, integração social e governabilidade.

Tal ordem urbanística, consolidada pelo Estatuto, tem sido complementada por outras leis federais, como as que regulamentam as parcerias público-privadas (Lei Federal nº 11.079, de 2004), os consórcios intermunicipais (Lei Federal nº 11.107, de 2005) e a política nacional de saneamento (Lei Federal nº 11.445, de 2007). Para garantir um suporte sociopolítico a esse movimento de reforma jurídica, houve a criação do Ministério das Cidades e do Conselho Nacional das Cidades, em 2003.

Acrescenta-se a tal discussão sobre o pensar urbano, algumas defasagens, limitações e problemas de escala para os quais o Estatuto se mostra impotente, como a omissão no tratamento das áreas rurais, áreas ambientais, bacias hidrográficas, áreas metropolitanas etc. Mudanças condicionadas a uma alteração legislativa no próprio pacto federativo. Evidente a importância do marco legal em análise, principalmente, no sentido de romper algumas tradições formalistas, inaugurando um novo paradigma de cidade. Uma importante vitória, mas que não encerra a batalha pela reforma urbana no Brasil. Restando, em especial, a plena interação dos interesses coletivos da população na gestão participativa municipal.

Diante do debate sobre a importância da institucionalização de estruturas para o planejamento e suas questões atuais no Brasil no contexto da Globalização, pode-se perceber que falta uma compatibilização na acepção prática da efetividade do Estatuto da Cidade como instrumento jurídico de planejamento urbano.

Para além do marco legal, faz-se necessário uma justa gestão da política urbana, territorializando o ideário de reforma urbana contido no Estatuto e garantindo, efetivamente, o direito à cidade, ao ordenamento territorial, ao planejamento urbano e à gestão democrática da política urbana. Consolidando os direitos da coletividade aos quais corresponde a obrigação do poder público de promover uma política urbana que garanta as funções sociais da cidade e da propriedade.

#### **4 O PLANO DIRETOR MUNICIPAL E O BAIXO SÃO FRANCISCO**

A formação do Plano Diretor Municipal fundamenta-se nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, bem como, na Lei 10.257/2001, referente ao Estatuto da Cidade. Compreende um instrumento essencial da política de desenvolvimento e expansão urbana que deverá ser executado pelo Poder Público Municipal através de diretrizes fixadas em Lei, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes.

Dessa forma, a função social da propriedade será efetivada quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade prevista em um plano diretor com planejamento e organização, capazes de beneficiar e atender ao interesse público e

necessidade dos cidadãos no tocante a qualidade de vida, à justiça e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Um plano diretor bem estruturado servirá de instrumento transformador em busca do progresso e desenvolvimento das cidades, pois a função social da propriedade constituiu um dos direitos e garantias fundamentais previsto no artigo 5º, XXIII da Carta magna de 1988.

Assim, o plano diretor não deve ser isto com um plano governamental, que representa unicamente a visão do chefe do poder executivo municipal. Deve traduzir os anseios de todos os cidadãos sobre o desenvolvimento municipal, passando a ser um pacto da sociedade com o desenvolvimento do município.

O Plano Diretor constitui a ferramenta legal, que viabiliza o município combater o mau uso da expansão urbanística e visa também compatibilizar os interesses coletivos sendo capaz de garantir uma forma mais justa de acessibilidade ao direito de cidadania, rumo ao estado Democrático de Direito, como ressalta, *Giovani da Silva Corralo (2011)*:

A concretude da função social da propriedade urbana, incrustada na Constituição Federal e vinculante a todos os entes federados e poderes constituídos depende da legislação municipal contida no plano diretor ou similar, que deve definir os critérios e exigências para tal conformação. Em outras palavras, sem a efetiva atuação municipal, não se caracterizará o desiderato constitucional da função social da propriedade urbana. (CORRALO, 2011, p. 22)

A Constituição Federal brasileira de 1988 destaca um capítulo específico sobre a política urbana (artigo 182 e 183). Em consonância, foi sancionada a Lei 10.257/01, mais identificada como Estatuto da Cidade, um marco na solução dos problemas urbanos, que coordena as diretrizes gerais da política urbana a serem executadas por todos os municípios. O plano diretor passa a ser obrigatório para as cidades com um número superior a vinte mil habitantes e deve ser aprovado pela Câmara Municipal – constante do seu artigo 182, verbis:

**Art. 182.** A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem – estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I – parcelamento ou edificação compulsórios;

II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

A Constituição Federal, por meio deste importante artigo, expressa a responsabilidade de definição de políticas de desenvolvimento aos municípios. Estabelecendo a obrigatoriedade das cidades com mais de vinte mil habitantes de aprovarem os planos diretores, que definam a política urbana local com vistas ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar coletivo.

A política urbana representa o conjunto de ferramentas usadas pelo Poder Público, com a finalidade de garantir a acessibilidade dos cidadãos à moradia, ao meio ambiente, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer. Consoante disposição do Estatuto da Cidade, o objetivo da política urbana é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

A cidade cumpre com a sua função social quando se torna alcançável para todos os seus cidadãos. Isto significa que os bens e ferramentas de uso coletivo, tais como: a saúde, educação, assistência social, habitação, saneamento, lazer, emprego e renda podem ser usufruídos por todos, independentemente de sua classe social.

Enquanto que a função social da propriedade urbana, por sua vez, está intimamente ligada ao Plano Diretor. A propriedade não pode acolher privativamente às conveniências do indivíduo proprietário, mas sim da sociedade que reparte ou compartilha o espaço. Os municípios devem, portanto, fazer uso das normas e instrumentos do Estatuto da Cidade com o intuito de estabelecer regras que

proporcionem o pleno desenvolvimento econômico, social e ambiental, com a finalidade de garantir o direito à cidade para todos os que nela vivem.

O Estatuto da Cidade busca alicerçar um modelo de desenvolvimento a ser seguido pelos municípios, seguindo as características individuais de cada cidade. O que é evidenciado nas diretrizes genéricas trazidas pelo documento jurídico em destaque, as quais destacamos: o desenvolvimento sustentável, a gestão democrática da cidade e o planejamento do desenvolvimento das cidades.

Segundo Moreira (2002), o Estatuto da Cidade demarcou adequadamente o papel do Plano Diretor como instrumento de planejamento e norteador da política de desenvolvimento e expansão urbana, quando destaca:

Por sua vez, o Estatuto da Cidade traz um novo padrão de política urbana, fundado nas seguintes orientações: a instituição da gestão democrática da cidade, com a finalidade de ampliar o espaço de cidadania e aumentar a eficácia da política urbana; a valorização nas relações intergovernamentais e o fortalecimento da regulação pública do solo urbano, com a introdução de novos instrumentos sintonizados com os princípios da função social da propriedade (MOREIRA, 2002, p. 07)

Assim, o desenvolvimento sustentável configura-se como um modelo de desenvolvimento que defende o equilíbrio entre a produtividade econômica, os seres humanos e o meio ambiente, ou seja, a busca pelo equilíbrio entre os interesses econômico, social e o ambiental.

A Gestão democrática da cidade representa o modelo de gestão pública que tem por base o diálogo constante do governante com a sociedade, mais necessariamente nos processos que envolvam a tomada de decisão de políticas públicas urbanísticas.

A dinâmica do fortalecimento dos espaços de participação, através da mobilização da população e de suas instâncias de representação, deve ser uma premissa básica da administração municipal, para a formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Destarte, o Planejamento do desenvolvimento das cidades tem como finalidade promover a justa distribuição do espaço populacional e das atividades econômicas, não somente do território do município, como também da área que sofre a sua influência, com o objetivo de evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Nesse sentido, de estruturar o Plano Diretor para servir como instrumento jurídico de planejamento urbano na orientação da atuação pública, a resolução nº 34 de 1º de julho de 2005 do Conselho das Cidades, órgão vinculado ao Ministério das Cidades, traz em seu artigo 1º:

**Art. 1º.** O Plano Diretor deve prever, no mínimo:

I – As ações e medidas para assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano;

II – As ações e medidas para assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana tanto privada, como pública;

III – Os objetivos, temas prioritários e estratégias para o desenvolvimento da cidade e para a reorganização territorial do município, considerando sua adequação aos aspectos territoriais adjacentes;

IV – Os instrumentos da política urbana previstos pelo art. 42 do Estatuto da cidade vinculando-os aos objetivos e estratégias previstos no Plano Diretor.

Assim, é possível ressaltar que o planejamento municipal representa através do plano diretor o alicerce que viabilizará o caminho de desenvolvimento capaz de atingir o bem coletivo, a segurança, o bem-estar dos cidadãos e também o equilíbrio ambiental das presentes e futuras gerações. Dessa maneira, torna-se necessário e crucial o exercício de gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

No entanto, o processo de urbanização, em atendimento ao interesse social poderá alavancar mediante a cooperação entre os governos, a iniciativa privada como também os demais setores da sociedade em vista das necessidades e interesses da população envolvida.

Dentre toda a Bacia do Rio São Francisco, destacamos a região do Baixo São Francisco. Composta pelos seguintes municípios do Estado de Alagoas: Belo Monte, Delmiro Gouveia, Igreja Nova, Olho d'Água do Casado, Pão de Açúcar, Penedo, Piaçabuçu, Piranhas, Porto real do Colégio, São Brás e Traipu. Além dos municípios do Estado de Sergipe: Amparo de São Francisco, Brejo Grande, Canhoba, Canindé de São Francisco, Gararu, Ilha das Flores, Neópolis, Nossa Senhora de Lourdes,

Poço Redondo, Porto da Folha, Propriá, Santana do São Francisco e Telha. (IBGE,2010).

Torna-se, desse modo, fundamental a necessidade de um plano diretor que seja capaz de delimitar e evitar aglomerações desordenadas em áreas incapazes de suportar um número excessivo de habitantes, onde deverá ser observada a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área. Principalmente numa região onde a preservação ambiental torna-se um objetivo fundamental.

É de suma importância que o gestor público municipal, dentro de sua competência e atribuição legal, seja capaz de propor na prática, a eficácia que a norma disponibiliza acerca dos benefícios apresentados por um plano diretor bem estruturado, eficaz e compatível com os anseios e necessidades locais da população em busca não somente de progresso e desenvolvimento, mas da qualidade de vida da comunidade, onde o interesse público possa prevalecer sobre o interesse particular.

Para a efetividade do plano, deve-se respeitar, portanto, as especificidades de cada município para não se limitar a um documento padronizado, sem refletir a vontade popular. Daí a importância fundamental da participação popular na elaboração do mesmo, conforme exigência do Estatuto da Cidade. No caso da região do baixo São Francisco, os municípios com um número de habitantes superior a 20 (vinte) mil habitantes deverão colaborar na elaboração de diretrizes urbanísticas. Observa-se neste ponto a relação entre o Estatuto da Cidade e a necessidade de sua aplicabilidade na região estudada.

Outra cautela que deve ser atendida na execução prática do plano diretor é a sua aplicação consoante a realidade municipal. Ressalta-se tal importância, diante do fato que a elaboração do plano demanda um longo lapso temporal da origem até a sua aprovação, comprometendo, muitas vezes, o conteúdo. Ou ainda, o plano excede no caráter normativo, tornando-se muito político e pouco prático.

Nesse sentido:

Não estamos diante de um objetivo a ser alcançado e das diretrizes para tal fim. Já se quer, através do plano, o engessamento das possibilidades de erro. Com isso, obtém-se tão somente a vedação do diferente. Mesmo o diferente que possa vir a ser melhor. Ou, coisa pior, o discurso do plano, se transforma veladamente em algo suficiente em si, ficando extremada a visão estática de

nossas leis – plano. Nossas lei – plano, no Direito Urbanístico, padecem de uma nobreza franciscana, a despeito de seu inchaço. Particularmente, deixam de dar atenção àquele que é o principal princípio para qual os doutrinadores do Direito do Urbanismo se têm voltado nos últimos tempos. Referimo-nos aos Princípio da Mobilidade ou Mutabilidade das normas de planos urbanísticos. Raramente os PDUs se ocupam com a mutação normativa, que é inerente ao Direito Urbanístico. (ALOCHIO, 2010, p. 88).

Assim, entendemos que o planejamento urbano não deve ser estático e tecnicamente formal. Deve haver uma ponderação entre as diretrizes fundamentais e as realidades decorrentes de uma localidade. E uma vinculação do plano, com seus aspectos técnicos com propostas possíveis de operacionalidade. Tal preocupação é descrita por Villaça (1999), quando analisa que muitas ideias contidas nos planos fogem a uma realidade e apresentam instrumentos mantenedores da ideologia dominante.

Segundo Pinto (2005), os planos diretores e as regras de urbanismo devem ser, frequentemente, adaptadas. Entretanto, não ocorre um consenso sobre o formato ideal do Plano Diretor pelas instituições especializadas nas orientações metodológicas dos mesmos. O Centro de Estudos de Pesquisa de Administração Municipal (CEPAM), e o Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM), por exemplo, consideram que o objeto do Plano é o desenvolvimento municipal, quando é feito um diagnóstico do Município e, a partir dele, algumas medidas são sugeridas, para serem, devidamente, implementadas.

Alochio (2010) ainda destaca a previsão do Estatuto da Cidade de uma revisão periódica do Plano Diretor, no mínimo a cada dez anos. Entendendo que tal revisão se caracteriza pela reapreciação dos próprios critérios fundamentais de classificação e de qualificação adotados no plano em vigor. Essa revisão confirmativa apresentaria uma nova moldura de planejamento ou a adoção de um modelo de planejamento novo.

Ainda para o mesmo autor, apesar de ter sido estipulado o prazo de 10 anos, a revisão não seria somente uma questão temporal; mas sim as necessidades de alteração, por decorrência de outras situações fáticas, influências sociais e econômicas. Como por exemplo, um aumento de investimentos em uma determinada localização da cidade, fazendo-se necessárias novas adaptações da política urbana local.

Adiciona-se a tal fato outras obrigatoriedades concernentes ao Plano Diretor. Como a formulação de um Plano nos casos de Municípios integrantes de regiões

metropolitanas e aglomerações urbanas; quando existir interesse ou necessidade de desapropriação pelo descumprimento da função social da propriedade, construção ou parcelamento compulsório ou cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), quando progressivo. E naqueles integrantes de áreas especiais de turismo ou inseridos em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental.

A previsão legal do Plano Diretor garante também a estipulação mínima que deve estar presente em todos os planos. Como podemos citar, a delimitação das áreas urbanas, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, operações urbanas consorciadas e da transferência do direito de construir, além de indicar um sistema de acompanhamento e controle. Informações fundamentais para o planejamento urbano de cidades, principalmente aquelas banhadas pelo Rio São Francisco, imbuídas na preservação do mesmo.

Outro impasse na temática planejamento urbano, é o campo prático de aplicabilidade dos planos diretores. Quando se observa no Brasil, uma escassez de informações, especificamente no âmbito municipal, acerca das diretrizes de uso ou organização dos espaços urbanos. Infere-se que na Bahia, a realidade estadual passa a acompanhar o cenário nacional em relação a esta questão, visto que, embora o Plano Diretor seja obrigatório para as cidades de mais de 20 mil habitantes, ele não existe em percentual muito grande nas cidades brasileiras enquadradas no perfil em destaque. Ou seja, em apenas 20% dos municípios de 20 mil a 50 mil habitantes e em 8% dos municípios de 50 mil a 100 mil habitantes há Plano Diretor e 4.640 municípios não têm Plano Diretor, contra 840 que têm, segundo dados do IBGE, 2010.

Constata-se que o Plano Diretor, aprovado por Lei Municipal, configura-se como um instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo parte integrante do processo de planejamento municipal, e que contribui para o Desenvolvimento Regional e Urbano. No caso da Região do Baixo São Francisco, muitas são as cidades que devem possuir um Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano: aquelas que possuem um número populacional superior a vinte mil habitantes. Ainda neste sentido, pode-se destacar que todas as cidades da região do Baixo São Francisco podem utilizar os instrumentos de Política Urbana com o

objetivo de desenvolver um planejamento pautado na sustentabilidade ambiental e respeitando os pilares de uma gestão democrática.

No quesito obrigatoriedade de Plano Diretor, destaca-se, no estado do Alagoas: Delmiro Gouveia (48.096 habitantes), Igreja Nova (23.292 habitantes), Pão de Açúcar (23.811 hab.), Penedo (60.378 habitantes), Piranhas (23.045 habitantes) e Traipu (25.702 habitantes). Em Sergipe, pode-se destacar: Canindé de São Francisco (24.686 habitantes), Poço Redondo (30.880 habitantes), Porto da Folha (27.146 habitantes) e Propriá (28.451 habitantes). Estes municípios integram o Baixo São Francisco e se enquadram na necessidade de adequação e aplicabilidade do Estatuto da Cidade. (IBGE, 2010).

Além disso, o Plano Diretor Municipal, mais do que um documento teórico, técnico, normalmente hermético ou genérico, distante dos conflitos reais que caracterizam a cidade, deve ser visualizado e concebido como um espaço de debate dos cidadãos e de definição de opções, conscientes e negociadas, por uma estratégia de intervenção no território, com adoção de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade com o fomento à gestão democrática da cidade, e no contexto do Rio São Francisco, uma ferramenta eficaz e capaz de contribuir para sua preservação ambiental e o pleno Desenvolvimento Regional e Urbano do Baixo São Francisco.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

De todo o exposto, observa-se a importância do Planejamento Urbano para a compreensão e gestão pública das cidades, principalmente, aquelas do Baixo São Francisco. A partir da incursão histórica do planejamento no Brasil, com breves considerações, pode-se estabelecer uma relação entre o Estatuto da Cidade e as diretrizes urbanísticas aplicáveis as cidades de Alagoas e Sergipe, que compõe o trecho do Baixo São Francisco.

Foi possível argumentar sobre os períodos da urbanização brasileira, bem como suas características, e as contribuições para o processo de planejamento urbano atual. A partir da perspectiva histórica, foi comprovado que o Estatuto da Cidade representa um marco na história do urbanismo brasileiro. Com o advento da Lei 10.257/2001, foi possível vislumbrar uma nova fase, de mais autonomia municipal para o desenvolvimento da Política Urbana.

A análise do Estatuto da Cidade e a Política Urbana contribuiu para um aprofundamento e reflexão necessária sobre a temática que envolve a Gestão Democrática das Cidades. E o detalhamento das potencialidades do Plano Diretor Municipal como principal instrumento jurídico de Planejamento Urbano. A democracia brasileira regulamenta a gestão democrática das cidades, impedindo que o disciplinamento dos municípios ocorra de modo exclusivo e unilateral por meio dos regulamentos do Poder Público. As diretrizes urbanísticas não devem ocorrer por meio de ações e estratégias verticalizadas, sem a participação popular.

A atual Constituição Federal de 1988, reconheceu a luta pela reforma urbana por meio da positivação da Política Urbana. Pautada na existência de princípios jurídicos e urbanísticos, visa proteger o Direito à Cidade para a presente e futuras gerações. Estabelecendo ainda diretrizes para uma cidade sustentável, com o fim social de resguardar o bem-estar de seus habitantes.

Em decorrência da política constitucional urbana, surge o Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257 de 10 de julho de 2001. Além de ser considerado como um dos pilares do direito urbanístico, o Estatuto da Cidade, como norma de ordem pública, apresenta direcionamentos para a promoção do amplo desenvolvimento, incluindo a cidade e a população envolvida.

Diante da competência municipal para legislar sobre interesse local, as cidades devem assumir a responsabilidade de realizar o planejamento urbano. O Estatuto da Cidade, por meio da política constitucional urbana, regulamenta instrumentos para a garantia do desenvolvimento e da expansão urbana. Atendendo a função social da cidade e garantias dos cidadãos com delineamentos democráticos. Almeja-se um eficaz desenvolvimento do Baixo São Francisco, principalmente no quesito elaboração e revisão de seus planos diretores, e a plena compreensão entre o Estatuto da Cidade e sua necessidade de aplicação nessa região.

## REFERÊNCIAS

ALOCHIO, Luiz Henrique Antunes. **Plano Diretor e Estatuto da Cidade: Medidas cautelares e moratórias urbanísticas**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010. P. 87-89.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 05 de outubro de 1988. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001: Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 02/10/15.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. 4ª edição, Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

CORRALO, Giovani da Silva. **Curso de Direito Municipal**. São Paulo: Atlas, 2011.

CRETELLA JUNIOR, José. **Comentários à Constituição de 1988**. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

DEÁK, Csaba, SCHIFFER, Sueli Ramos. **O Processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 1999.

DORNELAS, Henrique Lopes. O Direito Urbanístico e a importância do Plano Diretor Municipal. **Revista do Curso de Direito Uniubeu**. V.1, n.1 – 2011.

FERNANDES, Edesio. **Direito Urbanístico** (Org.). Belo Horizonte, 1998.

IBGE. **Censo Demográfico 2010**, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010.

MOREIRA, Mariana. **A história do Estatuto da Cidade**. P. 27-43. In DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Org.). **Estatuto da Cidade: Comentários à Lei 10.257/01**. São Paulo: Malheiros, 2002, p. 142-146.

PINTO, Vitor Carvalho. **Direito Urbanístico: Plano Diretor e Direito de Propriedade**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 142-146.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 3ª Ed., São Paulo: Malheiros, 2000. **Urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999.