

## *Limitações Administrativas*

**LUIS ROBERTO DA MATA**  
PROCURADOR DO MUNICÍPIO

No conceito de Hely Lopes Meirelles<sup>1</sup> limitação administrativa é toda imposição geral, gratuita, unilateral e de ordem pública, condicionadora do exercício de direitos ou de atividades particulares às exigências do bem-estar social.

### **LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS AO DIREITO DE PROPRIEDADE**

Sob o título “limitações urbanísticas e ambientais ao direito de propriedade”, para os fins do presente trabalho, estão abrangidas as limitações administrativas ditadas por razões urbanísticas e ambientais.

As limitações urbanísticas e ambientais ao direito de propriedade em princípio não geram para o Poder Público o dever de indenizar.

As limitações administrativas em causa definem o conteúdo econômico do direito de propriedade, motivo pelo qual tais limitações devem ser introduzidas, suprimidas ou modificadas com prudência.

---

<sup>1</sup> *Direito Administrativo Brasileiro, 1987, p. 530.*

### LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS AO DIREITO DE PROPRIEDADE GERADORAS DE DEVER DE INDENIZAR.

As limitações urbanísticas e ambientais que acarretem o esvaziamento do conteúdo econômico do direito de propriedade estão sendo consideradas como geradoras de dever de indenizar, sob fundamentação que embora diversificada tem por base as garantias constitucionais outorgadas à propriedade.

Vale destacar algumas manifestações doutrinárias acerca do tema, enfocando, sobretudo, as razões que justificariam o dever de indenizar.

Toshio Mukai<sup>2</sup> e José Afonso da Silva<sup>3</sup> buscaram em Miguel Angel Berçaitz a lição no sentido de que a restrição ao domínio não pode desintegrar, desmembrar ou lesar o direito de propriedade em tal medida que arrebate ou mutile, em proporção confiscatória, seu destino natural.

Hely Lopes Meirelles<sup>4</sup> destacou que as limitações urbanísticas não devem produzir um total aniquilamento da propriedade, nas suas manifestações essenciais de uso, gozo e disponibilidade da coisa.

Sinteticamente tem-se afirmado que gera dever de indenizar as limitações urbanísticas e ambientais que importem em esvaziamento do conteúdo econômico da propriedade.

### CONSTITUCIONALIDADE DAS NORMAS QUE ACARRETAM ESVAZIAMENTO ECONÔMICO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

A constitucionalidade das normas que importam no esvaziamento do conteúdo econômico do direito de propriedade é bastante questionada, tendo em conta que somente mediante desapropriação a propriedade poderia ser subtraída.

<sup>2</sup> *Direito e Legislação Urbanística no Brasil*, 1998, p.p. 264 e 265

<sup>3</sup> *Direito Urbanístico Brasileiro*, 1995, p. 363.

<sup>4</sup> *Direito de Construir*, 1994, p. 92

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça vem firmando jurisprudência no sentido de que as limitações urbanísticas e ambientais que interditam o uso da propriedade ferem a Constituição, que assegura o direito de propriedade. Nesse sentido as decisões prolatadas nos Recursos Especiais nºs 5.989- PR<sup>5</sup> e 10.731- PR<sup>6</sup>.

No mesmo sentido decidiu o Supremo Tribunal Federal já na vigência da atual Constituição Federal<sup>(7)</sup>.

### DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

A solução apontada pela doutrina e pela jurisprudência para as limitações urbanísticas e ambientais que esvaziem o conteúdo econômico da propriedade é o pagamento de indenização, pois considera-se que tais limitações produzem efeitos semelhantes a uma desapropriação (desapropriação indireta), à qual deve corresponder o pagamento do justo preço. Essa solução prevaleceu nas decisões do STF e do STJ citadas, e, na doutrina, é indicada, entre outros, por José Afonso da Silva (8) e Maria Sylvia Zanella Di Pietro<sup>9</sup>.

As limitações urbanísticas e ambientais acarretadoras de interdição do direito de propriedade não dependem de apossamento, o que permite distinguir tais limitações da desapropriação indireta praticada pelo Poder Público quando se apossa de imóveis particulares sem recorrer à desapropriação ou a qualquer outra forma de aquisição da propriedade.

No que tange à desapropriação indireta decorrente de apossamento irregular há um quase consenso quanto aos seguintes aspectos: ilicitude do apossamento, que pode ser atacado judicialmente, por configurar esbulho possessório; e, se consolidada a posse do Poder Público, cabimento de indenização, incluindo juros compensatórios, desde a data do apossamento, e

<sup>5</sup> *Revista do Superior Tribunal de Justiça*, n.º 48, p.p. 179/186

<sup>6</sup> *Revista do Superior Tribunal de Justiça*, n.º 21, p.—p. 450/455

<sup>7</sup> *Jurinformática SIP* de 22/04/98

<sup>8</sup> *Ob. cit.*, p. 363.

<sup>9</sup> *Direito Administrativo*, 1992, p. 140

juros moratórios, desde a data em que transitar em julgado a decisão fixando o valor do imóvel. Acerca do tema configura-se Maria Sylvia Zanela Di Pietro (10), Hely Lopes Meirelles (11), José dos Santos Carvalho Filho (12) e Súmulas nºs 69, 70 e 114 do STJ.

O prazo prescricional de vinte anos é outro ponto sobre o qual firmouse o entendimento, sendo a matéria objeto da Súmula nº 119 do STJ.

A prescrição vintenária é atribuída ao fato de que tratar-se-ia de prescrição aquisitiva, de modo que enquanto não adquirida a propriedade pelo Estado, mediante usucapião, a indenização poderia ser pleiteada. Nesse sentido, a decisão no Recurso Especial nº 28.239-SP. (DJ de 22/11/93).

Há decisões no sentido de que o prazo prescricional seria vintenário por se tratar de direito real<sup>13</sup>, o que conflita abertamente com o disposto no artigo 177 do Código Civil, que fixa prazos inferiores para a prescrição das ações reais.

Ademais, o fato de tratar-se de ação real não seria suficiente para afastar a incidência da prescrição quinquenal em favor da Fazenda Pública, prevista no Decreto nº 20.910/32 e no Decreto-Lei 4597/42, aplicáveis, por força de seus próprios termos, a qualquer direito ou ação.

Assim, o único entendimento plausível é que na hipótese não se trata de conferir o prazo da prescrição extintiva da ação, mas sim o prazo da prescrição aquisitiva da propriedade.

Tem-se inclusive desconsiderado, equivocadamente, que a parcela relativa a juros compensatórios deve sujeitar-se à prescrição quinquenal. Tal parcela não se confunde, à evidência, como o direito de reclamar a indenização correspondente ao valor do imóvel, não devendo receber tratamento semelhante no que tange ao prazo prescricional.

10 *Ob. cit.*, p. 140

11 *Direito Administrativo Brasileiro*, 1987, p.500

12 *Manual de Direito Administrativo*, p.p. 480/484

13 *Acórdão no Recurso Especial n.º 49.192-SP*, *Revista do Superior Tribunal de Justiça* n.º 68, p.p. 378/381.

A ausência de apossamento torna inaplicáveis ao esvaziamento econômico do direito de propriedade, decorrente de limitações urbanísticas ou ambientais, entendimentos que levam em consideração a data do apossamento, de modo que tanto para fixação de prazo prescricional quanto para início da fluência de juros compensatórios faz-se necessária a eleição de outros critérios.

Um ponto de contato entre as duas modalidades de desapropriação indireta reside na necessidade de transferência da propriedade para o Estado, sempre que for paga indenização correspondente ao valor integral do bem. Por tal razão, não se pode dispensar a comprovação da propriedade e o cumprimento das formalidades previstas na Lei de Desapropriações como condições para o recebimento da indenização, vez que, ao final, o desapropriado indiretamente deverá transferir a propriedade ao Poder Público.

#### NECESSIDADE DE TRATAMENTO NORMATIVO

A necessidade de tratamento normativo parece indiscutível no que tange à desapropriação indireta, pois a pretexto de penalizar a irregularidade do apossamento tem-se imposto pagamento de juros compensatórios não vinculados a efetiva comprovação de lucros cessantes, e, em casos mais rarefeitos, o pagamento de indenização na inexistência de dano.

Não há razão para outorga de juros compensatórios sem comprovação de prejuízo, pois, consoante decisões do STJ, "para viabilizar a procedência da ação de ressarcimento de prejuízos, a prova da existência do dano efetivamente configurado é pressuposto essencial e indispensável<sup>14</sup>" e "se a parte não demonstrar lucro cessante no processo de conhecimento, seu pedido deve ser declarado improcedente<sup>15</sup>".

14 *Recurso Especial n.º 20.386-0 RJ*, *Revista do Superior Tribunal de Justiça* n.º 63, p.p. 251267.

15 *Recurso Especial n.º 38.465-6-DF*, *Revista do Superior Tribunal de Justiça* n.º 67, p.p. 393/402.

Embora repelindo energicamente a desapropriação indireta, Juarez Freitas<sup>16</sup> destaca que “melhor seria reconhecer normativamente o fenômeno da desapropriação de fato, até como forma de inibi-lo e de delimitar as rarefeitas circunstâncias de sua admissibilidade”.

A necessidade de normatização enfocada decorre não só da falta de disciplina para certos aspectos da *quaestio*, mas também da conveniência de se corrigir equívocos das soluções que atualmente predominam.

Avulta ainda mais a necessidade de normatização se considerada também a possibilidade de disciplinar as conseqüências das limitações urbanísticas e ambientais que interditam o uso da propriedade.

Relativamente às limitações em causa, a lei poderia atribuir aos atos que as instituísem efeitos análogos aos de decreto expropriatório, sobretudo no que tange ao exercício do direito de construir e à caducidade.

Assim, a concretização das referidas limitações ficaria na dependência de providências ulteriores, com vistas à incorporação ao patrimônio público do imóvel cujo aproveitamento fosse interditado.

### OUTRAS QUESTÕES CARENTES DE NORMATIZAÇÃO

Inicialmente caberia disciplinar as hipóteses nas quais seria admissível o apossamento administrativo de imóveis particulares sem prévia indenização.

Alvitra-se, por exemplo, hipóteses de proprietário desconhecido ou não localizado.

Não se descarta, nas hipóteses aventadas, o pagamento da indenização, apenas não se exigiria que o pagamento antecederesse ao apossamento administrativo. (Considerou-se aqui pagamento ou depósito do *quantum* indenizatório).

Dessa forma, se posteriormente ao apossamento administrativo tornar-se conhecido o proprietário e seu paradeiro seria processada regularmente a desapropriação, inclusive, em caso de inércia do Poder Público, por iniciativa do expropriado.

<sup>16</sup> *Estudos de Direito Administrativo*, 1995, p. 102

A disciplina do apossamento administrativo, relativamente às hipóteses em questão, deveria ocupar-se, sobretudo, dos aspectos formais relacionados à comprovação do desconhecimento do proprietário ou de seu paradeiro, a ser documentada em processo administrativo. Além disso, recomendável fixar procedimentos para o apossamento administrativo, como, para ilustrar, publicação prévia de editais e cientificação do Registro de Imóveis.

Outro aspecto que mereceria receber tratamento normativo está relacionado à conversão da desapropriação indireta em desapropriação, conforme opção do Ente Público.

Assim, proposta qualquer ação reclamando indenização por desapropriação indireta o réu poderia pleitear a conversão do feito em desapropriação, inclusive com a suspensão do andamento do processo para a tentativa de efetivação administrativa da expropriação. Superado o prazo de suspensão do processo sem acordo caberia ao expropriante o impulsionamento do feito, inclusive no que tange ao depósito “prévio” do *quantum* indenizatório (Depósito prévio à fixação definitiva do valor do imóvel).

A justificar a conversão de rito processual que se propõe o fato de que a propriedade pode ser defendida contra apossamento administrativo ilícito, de forma que, em verdade, a denominada desapropriação indireta não configura, geralmente, conduta administrativa condenável. Ocorre tal modalidade de desapropriação quando a propriedade encontra-se abandonada, e, conseqüentemente, não cumpre qualquer função social e, além disso, o Poder Público não tem condições de efetuar o pagamento prévio da indenização, por ser desconhecido o proprietário ou seu paradeiro.

O prazo prescricional é outro ponto a ser disciplinado, sendo razoável que a prescrição aquisitiva ocorra em cinco anos, contados do apossamento administrativo.

Acontece que se, por razões de justiça social, a atual Constituição Federal reputou razoável o prazo de cinco anos para certas modalidades de usucapião, pode-se considerar razoável prazo idêntico para a incorporação definitiva ao patrimônio público de imóvel objeto de apossamento administrativo, considerando, para tanto, que o apossamento tem por escopo o atendimento de fins públicos.

A matéria versada neste tópico deve ser disciplinada através de Lei Federal, tendo em vista a competência outorgada privativamente à união pelo art. 22, II, da C.F.

### DIREITO DE CONSTRUIR E NORMATIZAÇÃO DA INTERDIÇÃO DO DIREITO DE CONSTRUIR

A imposição de limitações urbanísticas ou ambientais que importem em interdição do direito de propriedade também deve ser objeto de adequada disciplina, sobretudo com o escopo de evitar o pagamento de indenização.

A questão em tela tem um pressuposto, relacionado ao estabelecimento de relação direta entre direito de propriedade e direito ao aproveitamento econômico do imóvel.

No direito pátrio é firme o entendimento no sentido de que o direito de construir ou de extrair do imóvel outras vantagens econômicas é inerente à propriedade, fulcrando-se tal entendimento, basicamente, na garantia constitucional do direito de propriedade e nos artigos 524 e 572 do Código Civil. Versando especificamente o tema merece referência artigo de Márcia Walquiria Batista dos Santos<sup>17</sup>, denominado “Direito de Propriedade e Direito de Construir”.

### DIREITO DE CONSTRUIR COMO CONCESSÃO DO PODER PÚBLICO

Presentemente, todavia, já se pode considerar o direito de construir mais como uma concessão do poder público do que como uma emanção do direito de propriedade, o que se deve ao surgimento de uma normatividade urbanística mais desenvolvida, conforme lição de José Afonso da Silva<sup>18</sup>.

O artigo 182 da atual Carta Magna reflete a evolução da disciplina urbanística, pois instrumentos urbanísticos modernos passaram a ter matriz constitucional.

17 Revista de Direito Civil, n.º 63, p.p. 132/139

18 Ob. Cit., p.p. 74 e 75.

Frise-se que a previsão constitucional de introdução de alguns instrumentos urbanísticos não deve inibir a criação de outros instrumentos, tendo em vista a competência outorgada pela Lei Maior à União e aos Estados para legislar sobre direito urbanístico (art. 24, I) e aos Municípios para promover a ordenação do território, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII).

### SOLO CRIADO

Uma das propostas mais difundidas acerca da relação entre direito de propriedade e direito de construir é o denominado solo criado, consistente, em síntese, na atribuição a todos os proprietários do direito de edificar área igual à área do terreno<sup>19</sup>.

Cria-se solo, consoante lição de Ricardo Pereira Lira<sup>20</sup>, quando se gera área adicional de piso artificial não apoiada diretamente sobre o solo natural.

O solo criado, contudo, acarreta algumas distorções, por desconsi-derar o processo de formação das diversas propriedades, cujo potencial de utilização, decorrente de diversos aspectos, não deve ser desprezado.

Um primeiro ponto merecedor de reflexão é atinente à segurança jurídica, sempre lembrada para postular que não se alterem substancialmente expectativas consolidadas ao longo do tempo.

A redução substancial do potencial construtivo importaria em afronta ao princípio da segurança jurídica, e, com apoio em lição de Hely Lopes Meirelles<sup>21</sup>, somente deve ser imposta quando exigida pelo interesse público, com real vantagem para a cidade e seus habitantes.

Igualmente a merecer reflexão o fato de que diversas localidades não comportam a densidade de ocupação induzida pela fixação do índice de aproveitamento igual à área do terreno, motivo pelo qual o solo

19 Sobre o tema Solo Criado confira-se o artigo de Junia Verna Ferreira de Souza denominado “Solo Criado: Um caminho para minorar os problemas urbanos”. Temas de Direito Urbanístico – 2, 1991, p.p. 146/171.

20 Elementos de Direito Urbanístico, 1997, p. 165.

21 Direito de Construir, p.p. 106 e 107.

criado para tais áreas importaria na outorga de potencial construtivo sem efetiva possibilidade de implementação.

Sob o ponto de vista econômico o efeito imediato do solo criado seria a oneração dos adquirentes das unidades imobiliárias autônomas, pois o valor pago pela criação do solo seria repassado ao consumidor.

A implantação de políticas urbanas e ambientais poderia restar prejudicada, pois o solo criado teria o inconveniente de prever possibilidade de aproveitamento semelhante para áreas nas quais se pretende maior adensamento e para áreas nas quais pretende-se ocupação rarefeita.

A fixação de índices diferenciados de aproveitamento, que levem em conta características relacionadas à urbanização e ao meio ambiente, afigura-se indispensável para a adequada disciplina da ocupação e do uso do solo.

A principal justificativa para a implantação do solo criado diz respeito à necessidade de compensar o Poder Público dos ônus decorrentes da ocupação de alta densidade, pois tal ocupação exigiria melhorias e ampliações da rede de serviços públicos.

Entretanto, impõe-se considerar que num cenário de desenvolvimento urbano planejado a melhoria e a expansão das redes de serviços públicos caberia às respectivas concessionárias, devendo a tarifa fixada para remunerar cada serviço possibilitar sua prestação eficiente, inclusive, quando for o caso, mediante ampliação de redes.

A instituição do solo criado poderia, na prática, redundar na oneração dos adquirentes de imóveis, que, no ato da aquisição, teriam que custear infraestrutura urbana.

### TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Por outro lado, a transferência de potencial construtivo, razoavelmente disciplinada, pode ser instrumento útil para evitar que o Poder Público tenha que dispender recursos com o pagamento de indenizações em razão de esvaziamento do conteúdo econômico da propriedade por limitações urbanísticas e ambientais.

A disciplina que se entende por razoável deve, primeiramente, evitar os inconvenientes já referidos relativamente ao solo criado.

Assim, o potencial construtivo dos imóveis continuaria a se fixar tendo em conta as recomendações das técnicas urbanísticas e ambientais, apenas introduzido-se distinção entre aproveitamento ideal e aproveitamento máximo permitidos.

A fixação do índice de aproveitamento máximo teria por razão exatamente a necessidade de compor, de forma socialmente justa, situações nas quais o Poder Público, para atender ao interesse público, obsta completamente, mediante imposição de limitações urbanísticas ou ambientais, o aproveitamento de imóveis determinados.

A transferência do potencial construtivo seria opção para o proprietário do imóvel atingido pela limitação administrativa configuradora de desapropriação indireta, sendo que fazendo ele a opção pelo recebimento da indenização passaria o Ente Público que a pagasse a ter o direito de transferir o potencial construtivo.

Aliás, o próprio Ente Público poderia optar pela desapropriação de imóveis cuja inedificabilidade pretendesse impor, procedendo, posteriormente, à transferência do potencial construtivo.

O potencial construtivo passível de transferência seria calculado em função da área do terreno e do potencial construtivo fixado genericamente para a localidade, descontado aproveitamento acaso existente.

Nas hipóteses em que recomendar o interesse público, nada impede que o índice ideal seja igual ao máximo, sendo que nas localidades em que tais índices coincidirem não seriam erigidas edificações com transferência de potencial construtivo.

A transferência do potencial construtivo é a solução proposta por José Eduardo Ramos Rodrigues<sup>22</sup>, para evitar que em certos casos de tombamento o proprietário do imóvel tombado sofra desnecessário desfalque patrimonial. A proposição é extremamente apropriada, merecen-

22. *Revista de Direito Civil*, n.º 66, p. 68

do ressalva apenas a possibilidade de, em razão da transferência de potencial construtivo, edificar-se além do coeficiente de aproveitamento máximo permitido pela legislação de uso e ocupação do solo.

Nas searas urbanística e ambiental a transferência do potencial construtivo também impediria que o proprietário dos imóveis atingidos por limitações administrativas, capazes de esvaziar o conteúdo econômico da propriedade, sofressem qualquer prejuízo.

O conteúdo econômico da propriedade ao invés de esvaziado seria transferido.

Impende frisar que a possibilidade de serem erigidas edificações além dos limites fixados nas normas urbanísticas e edilícias, em razão de transferência de potencial construtivo, não parece arrazoada, pois perfeitamente possível a fixação e a coexistência de índices ideal e máximo para a maioria das localidades.

O aproveitamento ideal seria facultado ao proprietário sem qualquer tipo de contrapartida, ao passo que o atingimento do aproveitamento máximo dependeria da aquisição de potencial construtivo.

Acrescente-se que, em princípio, o instrumento da transferência de potencial construtivo seria utilizado exclusivamente para fins urbanísticos e ambientais, não se cogitando da alienação, pelo Poder Público, de potencial construtivo fictício.

Apenas na falta de interessados em alienar potencial construtivo efetivamente transferido de algum imóvel cogitar-se-ia da transferência de potencial construtivo fictício, o que justifica-se pelo fato de que ao Poder Público cumpre prover, cotidianamente, diversas carências relacionadas ao urbanismo e ao meio ambiente.

Caberia ainda destacar que a possibilidade Teórica da Transferência do potencial construtivo dependeria, para sua concretização, do surgimento da interdição do aproveitamento econômico em virtude da limitação urbanística ou ambiental, não sendo de admitir-se transferência de potencial se em verdade o imóvel não era passível de utilização antes mesmo da imposição da limitação. Assim, se determinado imóvel é naturalmente *non aedificandi* não há que se cogitar da transferência de potencial construtivo, pois o potencial construtivo transferível deve ser real.

Entretanto, não se deve descartar a possibilidade de conversão do valor de certas propriedades de relevante interesse ambiental em potencial construtivo alienável, de modo que tais propriedades possam ser incorporadas ao patrimônio público sem ônus para o erário.

Também podem ser convertidas em potencial construtivo áreas *non aedificandi* destinadas à implantação ou ampliação de logradouros públicos, sendo que em tal caso o potencial construtivo pode, teoricamente, ser utilizado no próprio imóvel atingido pelo planejamento urbanístico. O potencial construtivo da área *non aedificandi*, que seria cedida, sem ônus, para o Poder Público, poderia ser utilizado pelo proprietário do imóvel para edificação até o índice máximo de aproveitamento.

Aspecto relevante da disciplina da transferência de potencial construtivo é o relacionado à avaliação, sendo indispensável a fixação de critérios objetivos.

São necessários, por exemplo, critérios para homogeneização dos valores do potencial construtivo de imóveis situados em áreas distintas, de forma que se possa concluir que "X" metros quadrados de potencial construtivo de determinada área é equivalente a "Y" metros quadrados em outra área.

Por fim, a transferência do potencial construtivo pode ser introduzida por lei municipal, vez que se trata de criar faculdade para os proprietários, autorizada pelo artigo 30, VIII, da Lei Fundamental.

## CONCLUSÕES

A transferência de potencial construtivo, conforme delineamento ora apresentado, afigura-se o melhor instrumento para evitar a oneração dos cofres públicos com o pagamento de indenizações em decorrência de imposição de limitações administrativas capazes de interditar o uso da propriedade.

É equivocada a aplicação sem ressalvas às limitações urbanísticas e ambientais que interdita o uso da propriedade de soluções aplicadas à denominada desapropriação indireta, tendo em vista a existência de sensíveis diferenças entre aquelas e esta.

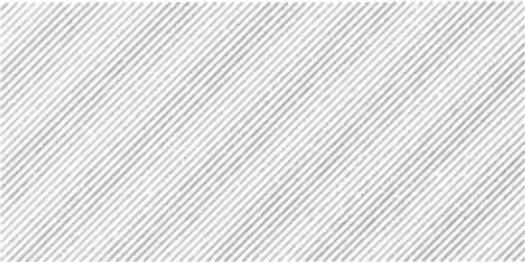
À luz do ordenamento jurídico vigente pode-se concluir que o Poder Público vem sendo onerado de forma excessiva e injusta no que tange às indenizações por desapropriação indireta, pois no quantum indenizatório estão sendo contempladas parcelas não vinculadas a efetiva comprovação de dano, o que é agravado pelo afastamento de normas cuja incidência é inegável.

**LUIZ ROBERTO DA MATA**

PROCURADOR DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Afonso da Silva, José, Direito Urbanístico Brasileiro, São Paulo, Malheiros, 1995.
2. Carvalho Filho, José dos Santos, Manual de Direito Administrativo, Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1997.
3. Di Pietro, Maria Sylvia Zanella, Direito Administrativo, São Paulo, Atlas, 1992.
4. Freitas, Juarez, Estudos de Direito Administrativo - São Paulo, Malheiros, 1995.
5. Lira, Ricardo Pereira, Elementos de Direito Urbanístico, Rio de Janeiro, Renovar, 1997.
6. Meirelles, Hely Lopes, Direito de Construir, São Paulo, Malheiros, 1994.
7. Meirelles, Hely Lopes, Direito Municipal Brasileiro, São Paulo, Malheiros, 1993.
8. Meirelles, Hely Lopes, Direito Administrativo Brasileiro, São Paulo, Revista dos Tribunais, 1987.
9. Moreira Neto, Diogo de Figueiredo, Curso de Direito Administrativo, Rio de Janeiro, Forense, 1992.
10. Mukay, Toshio, Direito e Legislação Urbanística no Brasil, São Paulo, Saraiva, 1988.
11. Ramos Rodrigues, José Eduardo, Revista de Direito Civil nº 66.
12. Santos, Márcia Walquíria Batista, Revista de Direito Civil nº63
13. Verna, Junia, Temas de Direito Urbanístico -2, São Paulo, Revista dos Tribunais, 1991.



# *A Questão Tributária Municipal*

