

Legislação Urbana no Brasil

Karine Gonçalves da Silva Mattos ¹
 Raffael De Bona Dutra ²
 Jussara Petinne ³
 Dra. Dora Maria Orth ⁴

¹ UFSC – Dpto. de Arquitetura e Urbanismo
 88034-000 – Florianópolis – SC
 ✉ kamattos@globalite.com.br

² CESUSC – Especialização em Direito Administrativo Aplicado
 88034-000 – Florianópolis – SC
 ✉ debonadutra@bol.com.br

UFSC – Dpto. de Eng. Civil
 88000-000 – Florianópolis – SC

³ ✉ Jusaravictoria@yahoo.com

⁴ ✉ ecv1dmo@ecv.ufsc.br

Conteúdo	
	1. Introdução
	2. Histórico da Legislação Urbana no Brasil
	3. Legislação Urbana Federal
	3.1. Estatuto da Cidade - Lei 10.257/2001
	3.2. Leis e Decretos-lei de Interesse Urbanístico
	4. Legislação Urbana Municipal
	5. Considerações Finais
	6. Bibliografia

Resumo: No Brasil, a disciplina Legislação Urbana é bastante recente, apesar de contarmos com leis que vêm desde o período Imperial e discutidas no âmbito de quase a totalidade das Constituições já vigentes no País. A questão da função social da propriedade, aplicada na Constituição Federal de 1934, trata-se de um marco para o Direito Urbano no Brasil, uma vez que, a partir de então, a propriedade sujeita-se às limitações da lei impostas ao particular em benefício do bem comum. A Carta Magna de 1988, hoje vigente neste país, dispõe expressamente sobre urbanismo e, conseqüentemente, sobre Legislação Urbana, que acontece em três estâncias, ora hierárquicas ora concorrentes: Legislação Federal, Legislação Estadual e Legislação Municipal. A lei federal 10.257, de 10/07/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, estabelece, de certa forma, um roteiro que os Municípios devem seguir no que se refere ao Planejamento Urbano, determinando prazos e sanções para que seja cumprida, embora ainda gerando inúmeras discussões em busca de maior clareza e aplicabilidade.

Palavras chave: Legislação Urbana; Constituição Federal de 1988; Estatuto da Cidade.

Abstract: In Brazil, the subject Urban Legislation is very recent, spite of we have law since the Imperial Period, that have been discussed in almost every Brazil's Constitutions. The social fuction of property, aplied in the Federal Constitution of 1934, was a mark for the Law Urban in Brazil. It was since there that the property is governed improving the colective, not the particular. The Federal Constitution of 1988, enforced today in this country, talks about the Urbanism and, consequently, about the Urban Legislation, that is divided in Federal, State and Municipal. The Law 10.257, from July, 10 of 2001, knew as 'Estatuto da Cidade', establish a kind of schedule that the cities should follow in the Urban Plan area, determining periods and punishments, but there are many discussions yet looking for more application.

Keywords: Urban Legislation; Federal Constiution of 1988; 'Estatuto da Cidade'.

1. Introdução

O urbanismo é uma ciência, uma técnica e uma arte ao mesmo tempo, cujo objetivo é a organização do espaço urbano visando o bem-estar coletivo – através de uma legislação, de um planejamento e da execução de obras públicas...”
 Bezerra Baltar

A matéria do Direito do Urbanismo no Brasil é fato recente, tendo sido despertada pelos juristas a partir da percepção do início do inchaço urbano que o País experimentou nos anos 60 com a migração da população rural para os grandes conglomerados urbanos. Sendo assim, vem se observando a necessidade crescente de especialização nesta área, que é recomendável ser trabalhada de modo interdisciplinar entre juristas, técnicos, sociólogos, geógrafos, engenheiros, etc., e a própria comunidade. No entanto, a produção de obras deste gênero teve uma grande parada de 1964 a 1976, quando foi criada a disciplina Direito Urbanístico no curso de pós-graduação da Faculdade de Direito da USP. É importante registrar que o IBAM (Instituto Brasileiro de Administração Municipal) tem sido a instituição que mais se tem dedicado ao estudo dos assuntos urbanos e urbanísticos no País.

Vigora ainda hoje uma concepção do direito urbanístico que se pode denominar tradicional. Tal concepção, sob forte influência do pensamento liberalista, classifica o direito de propriedade como um direito fundamental, um direito quase absoluto que somente em hipóteses extremas pode vir a sofrer intervenções por parte de terceiros e do Estado.

Contudo, através da democratização (participação popular) na formulação de planos, normas e leis urbanísticas, vem tomando força uma nova concepção do direito urbanístico, a qual repousa sobre uma nova forma de relacionamento entre os direitos fundamentais individuais (direito de propriedade) e os direitos fundamentais coletivos (direito urbano, direito ambiental). Entretanto, salienta-se que, para efetivar essa participação do chamado homem comum nas decisões que afetam a comunidade diretamente, é de fundamental importância que não falte aos cidadãos formação e informação e, sobretudo, um corpo jurídico adequado.

Matéria controversa dentre os doutrinadores do direito, a definição da natureza jurídica do Direito Urbanístico foi finalmente solucionada com a promulgação da Constituição de 1988. A referida Carta Política consolidou definitivamente o direito urbanístico como ramo autônomo do Direito ao trazer em seu bojo (título VII) um capítulo especialmente destinado à política urbana. Os instrumentos legais com respeito ao Direito Urbano no Brasil são oriundos de desenvolvimentos técnicos de institutos do direito administrativo, utilizando-se, basicamente, de três instrumentos jurídicos: das limitações administrativas (urbanísticas), das desapropriações e da função extrafiscal dos tributos.

As limitações urbanísticas atuam como normas que completam o direito de construir de ordem civil, destinados a dirigir o uso da propriedade à sua função social, não sendo indenizáveis. Neste sentido, encontramos a questão da competência. A Constituição Federal de 1988, ao estabelecer as competências para legislar sobre Direito Urbano, delimitou de forma clara os limites de atuação dos três entes estatais: à União delegou-se o poder para a criação de normas gerais, normas diretrizes, espécie que encontra seu mais recente exemplo na Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade); aos Municípios compete privativamente regulamentar, dar aplicabilidade às leis federais através da edição de normas de caráter específico de assuntos de seu interesse peculiar; já aos Estados resta a competência residual, ou seja, este somente poderá legislar sobre matérias não reguladas por leis federais ou municipais.

O segundo instrumento jurídico é a desapropriação, que pode ser definida como “forma de extinção da propriedade nos casos previstos na Constituição – utilidade ou necessidade pública ou interesse social”. A discussão principal sobre este aspecto é o problema da possibilidade de revenda dos imóveis desapropriados, que, para o urbanismo, tem relevante importância. Por se tratar de uma medida bastante drástica tanto para o proprietário quanto para o próprio corpo jurídico, a possível revenda, ou seja, a possibilidade de se fazer de tal medida algo que sirva para especulação imobiliária, é assustadora. O instrumento fora criado com o objetivo de colaborar com a justiça social, tão pouco presente no Brasil, e não para colaborar com pessoas que se utilizam de sua própria carência – financeira, cultural, educacional, social, etc – para conseguir melhorias mais rapidamente e, sobretudo, de maneira diferenciada, a qual se explica pela exploração de outras pessoas que normalmente encontram-se em semelhantes condições.

Outro importante instrumento para a realização do bem comum urbano em detrimento do direito de propriedade individualmente considerado é a utilização dos impostos através de sua função extrafiscal. Esta forma diferenciada de uso dos impostos encontra seu maior expoente no Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). O referido imposto, conforme a Lei 10.257, poderá ter suas alíquotas aumentadas progressivamente até um limite de 15% do valor venal do imóvel quando este não atender aos coeficientes de aproveitamento mínimos estabelecidos no Plano Diretor, ou seja, quando a propriedade não cumprir sua função social (Art. 182, § 2º, da CF. de 1988).

Além do IPTU progressivo, outras formas de incentivos podem ser concedidas na busca do ideal aproveitamento dos imóveis integrantes dos complexos urbanos como as isenções, reduções, estímulos, e etc.

Sendo assunto tão recente e ainda sem total domínio por grande parte dos próprios juristas, a matéria Legislação Urbana será apresentada de modo introdutório, iniciando-se por um apanhado histórico do Direito Urbanístico no Brasil, para, em seguida, adentrar-se à Legislação Urbana atual. Esta, por sua vez, conforme estabelecido na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, será dividida em Legislação Federal, Legislação Estadual e Legislação Municipal.

Cabe dizer, ainda, que este assunto foi objeto de estudo da disciplina de Gestão Urbana do Programa de Pós-graduação de Engenharia Civil e Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Santa Catarina, tendo sido feito este trabalho em seu contexto. Após a apresentação do histórico, seguem algumas leis, decretos-lei, instruções normativas, resoluções e portarias de relevância para a Legislação Urbana no Brasil, para que, de alguma maneira, haja a ocupação ordenada das áreas urbanizáveis das cidades, quer no sentido físico, no administrativo ou no econômico.

2. Histórico da Legislação Urbana no Brasil

Em suas origens remotas, o direito do urbanismo brasileiro encontra nas Ordenações do Reino duas tradições básicas, que seguiu em sua evolução posterior: “a) cometer aos regulamentos administrativos a condição de delimitar e fixar os limites de fruição do direito de construir; b) fixarem-se normas genéricas na legislação nacional, ficando a cargo das autoridades municipais a edição das normas específicas” (Mukai, T. – *Direito Urbano-Ambiental Brasileiro*,

A primeira lei brasileira de urbanização municipal se deu no período Imperial, a qual “fixou a competência dos vereadores, deixando-lhes a incumbência de legislar sobre todos os aspectos relativos às edificações e suas decorrências para as cidades”. Desde então a doutrina administrativista tem reconhecido aos municípios o poder de regulamentar e policiar as construções. Constitucionalmente, a carta de 1824 “já encontrara distinto o domínio público do domínio particular e seu objetivo consistiu em manter os direitos patrimoniais de cada um”.

Também na matéria do Direito, a fase republicana esteve dividida em dois períodos distintos: Primeira República (de 1889 até a Revolução de 1930) e Segunda República (1930 em diante).

No primeiro período surgiu o Código Civil brasileiro, que autorizou restrições ao direito de construir, e apareceram questões referentes a desapropriações, assuntos estes bastante relevantes nos dias atuais.

A Segunda República foi marcada por uma concepção revolucionária, havendo a inserção do Estado Social nos planos político, econômico, social e jurídico da Nação, e, por conseqüência, trazendo profundas modificações ao urbanismo brasileiro, que passa a ter preocupações mais funcionais e sociais para as cidades.

Também nesta fase aparecem os primeiros Códigos de Obras, disciplinando as construções; o Decreto-lei nº 311, que operou a primeira divisão territorial administrativa e judiciária do Brasil, de maneira racional e ordenada; os primeiros processos sobre o problema do alinhamento; e o Decreto-lei nº 25, que organizou a Proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, diploma esse de fundamental importância à época, e ainda em vigor.

O conceito de propriedade como função social, introduzido pela Constituição de 1934, é o grande marco divisor deste tema. A partir de então, a propriedade sujeita-se às limitações da lei impostas ao particular em benefício do bem comum.

Em termos internacionais, a Carta de Atenas, elaborada pelo Congresso Internacional de Urbanismo em 1933, merece citação em

matéria de urbanismo, pois configurou, pela primeira vez no mundo, os postulados sobre planejamento local e regional, deixando inscrito, dentre outras conclusões, a respeito das funções do urbanismo (habitar, trabalhar, recrear, circular), sobre a busca por programa específico de leis para cada município, e quanto à necessidade de rigorosas análises locais. Foi daí que surgiu a moderna concepção do urbanismo contemporâneo.

Voltando à Legislação Brasileira, a Constituição de 1946, clarificando a nova ênfase dada ao instituto, tratou da propriedade sob seus dois ângulos. Como direito individual, no Capítulo dos Direitos e Garantias Individuais, e quanto ao seu uso, no Capítulo da Ordem Econômica e Social, tendo aqui empregado pela vez primeira a expressão “bem-estar social”, consagrada, posteriormente, pela Constituição de 1967.

A Constituição de 1988 contemplou a regra pela qual “a propriedade atenderá a sua função social”. No art. 170 contemplou a “função social da propriedade” como um dos princípios fundamentais da Ordem Econômica. O art. 182 concretiza o princípio: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. E, para o meio rural, o art. 186 dispôs da mesma forma, com o cumprimento de outras condições.

O Código Civil traçou os contornos (novos) do direito de propriedade e as regras que disciplinam o direito de construir. Lei 10.405, de 10 de janeiro de 2002. Este Código entrará em vigor 1(um) ano após a sua publicação.

3. Legislação Urbana Federal

A Legislação Urbana Federal diz respeito ao conjunto de leis que versam sobre questões urbanas e são de competência da União, ou seja, do Poder Federal.

A CF de 1988 tem sua sistematização feita em consonância com a ordem cronológica de origem dos direitos que a constituem. Dentre os doutrinadores do ramo jurídico é comum existirem divergências quanto a classificação dos direitos ditos constitucionais. Tal divergência restringe-se a classificação dos direitos de 3ª e 4ª geração, visto que a classificação dos direitos fundamentais como direitos de 1ª geração, e, dos direitos sociais como de 2ª geração são unânimes. doOs Direito Urbanístico, assim como o direito ambiental, pertence a uma classe de direitos constitucionais ditos de 4ª geração.

Como já visto quando se comentou sobre a competência dos entes estatais, a CF. de 1988 traça diretrizes a serem seguidas pelos Estados e Municípios, deixando à discricionariedade destes o poder regulamentador. Infelizmente, a maioria dos Municípios continua preferindo atuar ao sabor de conveniências políticas e de interesses não baseados numa política racional de ocupação e uso do solo, sem adotar, portanto, a técnica do planejamento. Percebendo isto, e vendo o caos urbano que hoje se apresenta na maioria das grandes cidades, a União, depois de longo processo de tramitação, promulgou a Lei nº 10.257/01, conhecida como Estatuto da Cidade, que tem como principal objetivo pôr um freio aos abusos cometidos pelos Municípios.

3.1 Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001

Trata-se de lei que teve seu projeto apresentado pela primeira vez no Congresso Nacional no ano de 1989, sendo somente aprovada recentemente, em de 10 de julho de 2001.

Como já foi afirmado, vem tentar reduzir a discricionariedade dos outros entes estatais regulamentando o capítulo II do Título VII da CF 1988, apresentando-se sob cinco capítulos: diretrizes gerais, instrumentos da política urbana, plano diretor, gestão democrática da cidade, e disposições gerais.

O primeiro capítulo, Diretrizes Gerais, menciona: a sustentabilidade das cidades, o direito à terra, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e serviços urbanos, ao trabalho e ao lazer; gestão democrática da cidade; parcerias entre diferentes instâncias na urbanização; planejamento do desenvolvimento da cidade; ordenação e controle do uso do solo; integração e complementariedade entre as atividades urbanas e rurais; justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização; adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano; proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico; regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, visando redução de custos e o aumento de lotes e unidades habitacionais; isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização.

O segundo capítulo, Dos Instrumentos da Política Urbana, consiste: no parcelamento, na edificação ou na utilização compulsórios, garantidos através do Plano Diretor; no IPTU progressivo no tempo; na desapropriação com pagamento em títulos; na usucapião coletiva ao lado da usucapião especial, e na concessão de uso especial para fins de moradia; no direito de superfície, com concessão gratuita ou onerosa; no direito de preempção, que se trata da preferência de compra dada ao Poder Público Municipal em áreas assim delimitadas; no 'solo criado', acontecendo com a 'compra' de coeficiente de aproveitamento (estabelecido pelo Plano Diretor), na operação urbana consorciada e o consórcio imobiliário; e no estudo de impacto de vizinhança (EIV).

O terceiro capítulo, Plano Diretor, esclarece sua obrigatoriedade em municípios com mais de vinte mil habitantes, e a exigência de um plano de transporte urbano integrado, compatível com o primeiro, para cidades com mais de quinhentos mil habitantes, usando de sanções para esta exigência. Estabelece o processo de sua elaboração e fiscalização, a qual deve ser feita pelos Poderes Legislativo e Executivo Municipais, juntamente com a comunidade a ser diretamente atingida.

O quarto capítulo diz que na gestão da cidade deverá imperar a democracia direta e a institucionalização da gestão orçamentária participativa, com o respaldo da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, e contando com a utilização de diversos instrumentos (debates, audiências, consultas públicas, conferências, iniciativa popular, programas e projetos de desenvolvimento urbano...).

No quinto e último capítulo, encontram-se as questões referentes ao denominado consórcio imobiliário, que poderia ser descrito como uma espécie de empréstimo feito por particulares ao poder público para a viabilização de planos de urbanismo.

3.2 Leis e Decretos-lei de Interesse Urbanístico

Buscando esclarecer e salientar que de fato existem diferenciações entre as competências da União e dos Municípios – aos Estados-Membros, conforme já foi dito, resta a competência residual, ou seja, legislar sobre matérias não reguladas por leis federais ou

municipais –, seguem algumas das principais leis, normas, códigos e afins que versam sobre questões urbanas e são de competência da União.

- *Decreto-lei 3.365/1941, Lei 6.513/1977, Lei 6.602/1978, Lei 4.132/1962, Lei 6.766/1979* – Tratam das **Desapropriações Urbanísticas**: despojamento da propriedade de alguém pelo Poder Público, por utilidade ou necessidade pública ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ou, excepcionalmente, mediante pagamento em títulos da dívida pública, quando se tratar de desapropriação para reforma agrária a cargo da União.
- *Lei 6.766/1979, lei 9.785/1999 e Decreto-lei 271/1967* – Dispõem sobre **Loteamentos e Desmembramentos para Fins Urbanos**: técnica e juridicamente o parcelamento regular do solo é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, para fins de edificação. A lei 6.766/79 dispõe que caberá aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios estabelecer normas complementares relativas ao **Parcelamento do Solo Urbano**.
- *Decreto-lei 271, de 28/02/1967* – refere-se à **Concessão do Direito Real de Uso** (direito de superfície). Segundo Hely Lopes Meirelles, “é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social”.
- *Decreto-lei 25/1937, Lei 6.292/1975, Lei 3.924/1961, Lei 6.657/1979, Decreto-lei 66.697/70, Decreto-lei 2.809/1940, Decreto-lei 72.312/1973, Decreto-lei 74/1977, Decreto-lei 80.978/1977, Decreto-lei 3.866/1941, Lei 6.513/1977, Lei 4.717/1965, Decreto-lei 2.848/1940* – Versam sobre **Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Paisagístico**. O instrumento jurídico da proteção monumental é o tombamento, sendo que tombam um bem é inscrevê-lo num dos quatro livros do Tombo do antigo Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN). O tombamento pode ser provisório (notificação do proprietário) ou definitivo (inscrição num dos Livros do Tombo).
- *Decreto-lei 1.413, de 14/08/1975; Decreto-lei 76.389, de 3/10/1975; Decreto-lei 81.107, de 22/12/1977; Lei 6.803, de 02/07/1980* – Dizem respeito ao **Zoneamento Industrial**. Apesar de o comum ser o zoneamento do território municipal, no direito positivo encontra-se a possibilidade da existência de um esquema de zoneamento urbano que contemple condições de zoneamento industrial previstas em lei federal.
- *Lei 6.902/1981 e Lei 6.513/1977* – Dispõem sobre **Áreas Especiais e Locais de Interesse Turístico**, como sendo aquelas dotadas de características próprias. Entre elas temos as áreas de interesse urbanístico (para renovação urbana, para uso industrial, para obras públicas, etc.), as áreas de proteção ambiental, as áreas de preservação histórica, cultural e paisagística, e as de interesse turístico. A disciplina das Áreas de Interesse Turístico segue o mesmo regime dos bens de valor histórico ou artístico, pois tem assento na mesma disposição constitucional, embora dispense tombamento.
- *Lei 5.108, de 21/09/1966, Decreto-lei 62.127/1968, Lei 6.261/1975* – Dispõem sobre **Tráfego e Trânsito. Sistema Viário. Transportes Urbanos**. Compete à União legislar sobre tráfego e trânsito nas vias terrestres, cabendo a competência supletiva dos Estado-membros e a competência concorrente do Município, com base no seu poder de polícia sobre o uso das suas vias e logradouros. Quanto ao sistema viário, cabe à União “estabelecer o plano nacional de viação”.

Como já explanado, o Direito Urbanístico somente foi reconhecido como ramo autônomo do direito com o advento da Constituição Federal de 1988. Apesar disto resta claro que a preocupação com a questão urbana advém de um período muito anterior à promulgação da Carta Política. As principais leis que hoje regem a matéria, com exceção da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), entraram em vigor muito antes de 1988. As supracitadas leis, por não afrontarem os novos cânones constitucionais, foram recepcionadas pela CF. de 1988, servindo hoje como leis ordinárias regulamentadoras dos preceitos urbanísticos fundamentais.

4. Legislação Urbana Municipal

A Legislação Urbana Municipal diz respeito ao conjunto de leis que versam sobre questões urbanas e são de competência de cada Município. Segue abaixo a citação das principais leis, normas, códigos e afins que fazem parte deste conjunto:

- O **Plano Diretor Municipal** é o produto final de uma elaborada cadeia normativa, em que todos os aspectos do uso do solo serão considerados, desde os de segurança nacional até os de mera conveniência da população de bairros, avenidas e ruas. Deve se orientar pelo Estatuto da Cidade, que apresenta como conteúdo um complexo de normas legais, abrangendo o desenvolvimento econômico-social, o meio ambiente e o uso e ocupação do solo, projetados para um determinado período, para a vida municipal. Sendo um processo longo para aprovação, uma vez lei, obriga o município e os órgãos públicos federais, estaduais e metropolitanos à sua observância, assim como aos particulares.
- A **Lei do Perímetro Urbano** fixa os limites dos perímetros urbano-municipais.
- A **Lei do Parcelamento do Solo** é elemento importante e fundamental de execução do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado. Segundo José Afonso da Silva, “entende-se por parcelamento do solo urbano o processo de urbanificação de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas”. Pode ser feito por arruamento, loteamento, desmembramento, desdobro de lote ou reparcelamento. Cabe à lei de parcelamento do solo municipal fixar as normas urbanísticas específicas, atendidas as peculiaridades locais, para a aprovação, em primeiro lugar, dos loteamentos, desdobros e reparcelamentos. Caberá ao Município legislar no sentido de disciplinar os loteamentos e desmembramentos para fins urbanos, em seu território, até a zona de expansão urbana, dispendo as exigências de obras de infra-estrutura, as diversas percentagens de áreas de reserva pública, as exigências para o arruamento, as densidades de ocupação para as glebas, as áreas não edificáveis destinadas a equipamentos urbanos, etc. A maioria dos Municípios, no Brasil, possui legislações próprias sobre loteamentos e desmembramentos urbanos.
- A **Lei de Zoneamento**: segundo a Associação Internacional de Administradores Municipais “zoneamento é a divisão de uma comunidade em zonas para o fim de regular o uso da terra e dos edifícios, a altura e o gabarito das construções, a proporção que estas podem ocupar e a densidade da população (...) As posturas referentes ao zoneamento não se assemelham aos códigos de construções e códigos sanitários, os quais, em geral, se aplicam uniformemente a todos os terrenos ou edifícios de uso e caráter equivalentes, estejam onde estiverem localizados dentro da área urbana (...) No zoneamento, as normas impostas podem ser diferentes nas diversas zonas, mas devem ser idênticas em zonas da mesma espécie ou dentro da mesma zona (...) Para cumprir efetivamente seus propósitos e para ser legalmente defensável, toda postura de zoneamento deve ter caráter amplo, isto é, aplicar-se a toda a área da comunidade e incluir as prescrições relativamente ao uso, altura e área”.
- O **Código de Posturas** dispõe sobre medidas de polícia administrativa a cargo do Município, em matéria de higiene e ordem

pública: tratamento da propriedade, dos logradouros e dos bens públicos; horário de funcionamento dos estabelecimentos comerciais e industriais e matéria conexa, estatuindo as necessárias relações entre o poder público e os particulares.

- O **Código de Obras** disciplina procedimentos administrativos e executivos e as regras gerais e específicas que dizem respeito a obras, edificações e equipamentos, inclusive os destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, no âmbito da competência do Município. Trata-se de uma lei complementar que tem como objetivos orientar os projetos e as execuções das obras e edificações no Município, e assegurar a observância e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse para a comunidade.

5. Considerações Finais

Com base neste apanhado feito sobre a Legislação Urbana no Brasil, constata-se que realmente esta é uma matéria extremamente complexa. Observando a bibliografia levantada, inclusive de autores renomados da área jurídica, atuantes no ramo do Direito Urbanístico e Ambiental, pode-se perceber que mesmo eles não se mostram totalmente esclarecidos, sendo muitas as divergências de opiniões e pensamentos. Perante a amplíssima gama do Direito, pode-se conhecer algumas das diversas jurisprudências existentes na área, as quais ora se reafirmam ora se contradizem.

O assunto tem sido alvo de profundas discussões, especialmente no que concerne ao Estatuto da Cidade, que conforme já foi mencionado, trata-se da lei mais recente na área do Direito Urbano e, conseqüentemente, do Urbanismo, disciplina esta que abriga profissionais de diferentes áreas. Apesar de ter sido aprovada no ano de 2001 e já estar em vigor, muitas ainda são as dúvidas e os questionamentos sobre vários itens da lei, especialmente, no que se refere a sua aplicabilidade, fiscalização e penalidade. A grande preocupação tem sido, indubitavelmente, em não deixar que o Estatuto da Cidade seja mais uma lei aprovada e revogada, mas nunca posta em prática, acabando no esquecimento de todos, por falta de real amarração. No entanto, a Legislação Urbana no Brasil, tem sido tema de profundos debates e mexido com o mais alto escalão intelectual que aborda a disciplina no país. Além disso, aí menos em teoria, tem buscado abrir suas portas à comunidade, ao cidadão comum, de modo que toda população possa interagir e participar do planejamento e gestão de sua cidade. Resta colocar tudo isso em prática.

A clareza e a simplificação são itens que devem compor a Legislação fazendo com que a Gestão Urbana não tenha divergentes interpretações e uma administração incoerente. A participação popular coloca o anseio do coletivo sobre o individual, tornando a população um integrante do processo de mudança e assim responsável pelo meio em que vive.

6. Bibliografia

Figueiredo, G.J.P – *Temas de Direito Ambiental e Urbanístico*. Instituto Brasileiro de Advocacia Pública. SP. Max Limonad, 361pág.

Mukai, T. – *Direito Urbano-Ambiental Brasileiro*. 2.ed. rev., atual. E amp. São Paulo. Dialética, 2002. 349 p.

Séguin, E. – *Estatuto da Cidade*. RJ ed. Companhia Editora Forense. Rio de Janeiro, 2002 – 209 p.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

<http://www.pmf.sc.gov.br>

<http://www.ibam.org.br/municipio/metropol.htm>

<http://www.codesc.sc.gov.br/>

<http://www.napoleonseries.org/reference/political/code/book2/title01.cfm#chapter1> de 04/04/02

<http://www.irib.org.br/cadastro.html> de 1998

<http://geodesia.ufsc.br/Gutenberg/FIG/Statement/Estatuto.html> de 19/03/2002

<http://www.direito.com.br/Doutrina.ASP?O=1&T=52> de 18/03/2002