

IPTU Progressivo no Tempo - uma nova perspectiva para o combate aos vazios nas cidades brasileiras

Cristina Camilo dos Santos ¹
Regina Izumi Takakura ²
Prof. Dr. Carlos Loch ³

¹ UFSC – Departamento de Engenharia Civil
88040-360 Florianópolis - SC
✉ criscamilo@yahoo.com

² UFSC Departamento de Engenharia Civil
88040-070 Florianópolis - SC
✉ reginait@hotmail.com

³ UFSC Departamento de Engenharia Civil
88040-900 Florianópolis – SC
✉ loch@ecv.ufsc.br

Conteúdo	
	1. Introdução
	2. Estatuto da Cidade
	3. Instrumentos de intervenção no uso e ocupação do solo urbano
	3.1 Seção II: Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios
	3.2 Seção III: IPTU progressivo no tempo
	3.3 Seção IV: Desapropriação com pagamentos em títulos
	4. Estatuto da cidade e o cadastro
	5. Considerações Finais
	6. Referências

Resumo: A urbanização desenfreada que vem ocorrendo nas cidades brasileiras, a partir da dec. de 70, acarretou inúmeros problemas que contribuem bastante para a desqualificação da vida urbana. Um problema comum, reside na grande incidência de vazios urbanos, decorrentes principalmente da especulação imobiliária resultando na exclusão territorial e social de grande parte da população. O presente artigo tem como finalidade básica discutir acerca do Estatuto da cidade. Para fins de estudo aborda-se mais especificamente os instrumentos, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento de títulos, como ferramentas que visam promover o ordenamento e a requalificação do espaço urbano, ressaltando também a importância do cadastro como suporte básico para a aplicação eficaz do estatuto.

Palavras chave: Estatuto da cidade, IPTU progressivo no tempo, vazios urbanos, especulação imobiliária.

Abstract: The outburst urbanization that occurred in Brazilian cities since the late 70's served as a main cause of several problems that contributed to the decrease in the qualities of living in urban fields. A very common problem is a great incidence of vacant places in urban areas resulted from the speculation of real states agencies that in turn caused a social and territorial exclusion of large part of the population. This article has as main purpose the discussion of the statute of the city. In order to narrow down the scope of the research certain concepts are adopted such as, the installment, the building, or the compulsory use of property, the IPTU progressive in time, and the dispossession through the payment of titles. These concepts are applied as tools to help the organization of urban space, and the improvement of the quality of living in urban fields. Besides that, this work also emphasizes the importance of the register as a basic sustain to the efficient application of the statute and assurance of the right of the cities.

Keywords: Statute of the city, IPTU progressive in time, vacant places, state speculation

1. Introdução

Após 13 anos de tramitação no Congresso Nacional, a comissão de Assuntos Sociais do Senado Federal aprovou o Estatuto da Cidade, sancionado pelo Presidente Fernando Henrique Cardoso, em 10 de julho de 2001, na forma da Lei n.º 10.257, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que tratam da política urbana.

O longo processo de tramitação e negociação no Congresso, evidencia a intensa disputa e discussão que ocorreu em torno deste assunto, principalmente pelo fato de que, a questão central do Estatuto refere-se ao conceito de função social da propriedade, que embora não represente uma ameaça à propriedade privada, estabelece limites para o direito de propriedade, o que incomoda bastante uma sociedade patrimonialista como a brasileira.

Esta nova lei representa um importante avanço social, com a finalidade de promover o desenvolvimento sustentável das cidades com mais de 20.000 habitantes. Sua criação vem suprir uma carência normativa muito comum nas cidades brasileiras, uma vez que, até então, não existiam normas para a execução de políticas de desenvolvimento urbano em nível nacional.

O Estatuto pode ser visto como uma “caixa de ferramentas” composta por um conjunto de instrumentos urbanísticos, tributários, financeiros, jurídicos, administrativos ou políticos, que podem ser usados como suporte a criação e implementação de políticas públicas visando o bem estar e a qualidade de vida da população, garantindo o cumprimento do que foi estabelecido no Plano diretor.

Diante do caos em que se encontram muitas cidades brasileiras, o Estatuto representa, a longo prazo, um caminho para mudanças e possíveis soluções para os inúmeros problemas urbanos.

Sua aplicação propiciará ao Município a tarefa de promover o desenvolvimento urbano e o cumprimento da função social da propriedade, através de medidas como, a gestão democrática, regularização fundiária, a adoção do plano diretor, o combate a ociosidade com a utilização de instrumentos como o IPTU progressivo no tempo, tema deste artigo, que será estudado em conjunto com instrumentos como parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e a desapropriação com pagamentos em títulos, pelos mesmos encontrarem-se interrelacionados e interdependentes.

2. Estatuto da Cidade

Com o crescimento desenfreado das cidades brasileiras, sobretudo nos últimos quarenta anos, houve também um acréscimo significativo dos problemas urbanos, tais como, a ineficiência dos sistemas de transportes e dos serviços de saneamento básico e energia elétrica, aumento dos índices de violência, escassez de moradias, “favelização”, especulação imobiliária, dentre outros fatores, que contribuíram bastante para o agravamento do quadro de exclusão territorial e social e para a desqualificação da vida urbana.

A aprovação do Estatuto da Cidade significa o reconhecimento da importância e da dimensão que a questão urbana tem neste país, já que desde 1970, mais da metade da população brasileira vive nas cidades, e em 2000 passamos a 81,23%, segundo dados do IBGE. Para MARTINS [2002], o Estatuto não só atribui às cidades a estatura de tema nacional, como também estabelece para todo o país um referencial comum de como gerir o território urbano.

ROLNIK [2002], afirma que pela primeira vez em nossa história, temos uma regulação nacional para a política urbana sem a ficção tecnocrática dos velhos Planos Diretores, que tudo prometiam mas que não possuíam instrumentos para realizar o que propunham. O Estatuto torna o plano diretor obrigatório em cidades com mais de 20.000 habitantes, e este passa a ser mais que um documento técnico, distante dos conflitos reais que caracterizam a cidade, ele deve contar com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos econômicos e sociais, não apenas durante o processo de elaboração e votação, mas, sobretudo, na implementação e gestão das decisões do Plano.

O Estatuto traz uma nova forma de administrar o espaço urbano, com ações voltadas para o cumprimento da função social da propriedade. FREITAS [2002], afirma que o Estatuto incorpora o que a doutrina de Hely Lopes Meirelles pregava há muito tempo, de que “não se realiza urbanismo particular”, ao contrário, “o urbanismo tem uma missão social a cumprir na ordenação dos espaços habitáveis”, garantindo à população as melhores condições de vida. Portanto, não se concebe, que nos dias atuais, as cidades fiquem a mercê da conveniência (ou negligência) do administrador público, nem que o planejamento urbano seja definido entre quatro paredes, por técnicos, políticos e investidores do mercado imobiliário.

O Estatuto estabelece também, que as cidades que integram regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, que pertencem a áreas de especial interesse turístico e, ainda, as inseridas em área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto regional ou nacional devem ter um Plano Diretor, mesmo possuindo menos de 20.000 habitantes. O Plano Diretor deve contemplar a cidade como um todo, incluindo área urbana e rural, e conter no mínimo:

- a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- dispositivos requeridos para aplicação de instrumentos urbanísticos incluídos no Estatuto;
- sistema de acompanhamento e controle. No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deve ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o Plano Diretor ou nele integrado.

Resumidamente, MARTINS [2002], divide o Estatuto da Cidade em três vertentes principais de conteúdo, são elas:

- Os novos instrumentos urbanísticos – que serão instituídos, em cada município, a partir de sua inclusão no respectivo Plano Diretor: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no tempo, Desapropriação com pagamento em títulos, Direito de Preempção, Outorga onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas, e Transferência do Direito de Construir. Estes instrumentos regulamentam o espaço urbano considerando seu valor econômico;
- Usucapião especial de imóvel urbano, a Concessão de Uso especial para fins de moradia e o Estudo de Impacto de Vizinhança – que privilegiam o espaço urbano enquanto valor de uso;
- estabelecimento de um conceito de Política Urbana e de Gestão Democrática da Cidade – que inclui a participação da comunidade, a obrigatória vinculação entre plano e orçamento, a gestão orçamentária participativa e as sanções ao Prefeito por improbidade administrativa no caso de mau uso dos instrumentos urbanísticos.

A aplicação criteriosa dos instrumentos contidos no Estatuto da Cidade poderá trazer mudanças significativas no cenário urbano, pois fornece as ferramentas necessárias para que o Poder Público Municipal possa planejar e gerir com maior eficiência e eficácia. Se os instrumentos forem utilizados com responsabilidade, poderão minimizar ou sanar os problemas existentes nas cidades brasileiras, promover a requalificação e o ordenamento dos espaços urbanos.

3. Instrumentos de intervenção no uso e ocupação do solo urbano

A escassez de recursos públicos, somada a deficiência no processo de planejamento e gestão, que ocorrem na maioria das cidades brasileiras, vem ocasionando um déficit progressivo na oferta de infra-estrutura técnica e social. As áreas urbanas que recebem os melhoramentos públicos são aquelas mais centrais, que por sua vez tem seus terrenos, imóveis e aluguéis supervalorizados, tornando-se inacessíveis à população de baixa renda, que se vê obrigada a se estabelecer em áreas periféricas, distante do trabalho e dos serviços públicos.

Esta grande valorização das áreas centrais serve de incentivo para que proprietários deixem grande quantidade de terrenos ociosos com fins especulativos. FILHO [1999], afirma que aproximadamente a metade ou mais do espaço urbano brasileiro está vazio, assim o cidadão anda em média o dobro das distancias que deveriam andar, caso tais vazios inexistissem, e o poder público é obrigado a pelo menos dobrar o seu investimento e o custeio das redes de serviços públicos, que dependem da extensão da cidade, a exemplo da pavimentação de ruas, implantação e manutenção de redes de água, esgoto e energia elétrica, entre outros.

Segundo FREITAS [2002], esse processo de exclusão social e territorial acaba por explicar, em parte, uma das causas do desequilíbrio e da degradação ambiental, quer do meio ambiente natural, quer do artificial ou construído. Explica, por exemplo, porque

famílias carentes “preferem” ocupar as encostas íngremes dos morros, para “viver a emoção” de colocar em risco sua integridade física e de sua prole, e porque “optam” por invadir áreas públicas ou alojar-se as margens dos córregos, nos mangues e áreas de preservação permanente.

O parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos, são instrumentos que tem como objetivo combater os terrenos ociosos em setores da cidade que, cada vez mais se valorizam ao serem dotados de infra-estrutura e serviços urbanos.

Para CYMBALISTA [2002], esse conjunto de instrumentos, pode representar uma possibilidade de intervir efetivamente no crescimento das cidades, promovendo uma ocupação mais intensa nas áreas onde a infra-estrutura é mais presente e dessa maneira reduzindo a pressão pela urbanização das áreas periféricas, sem infra-estrutura e ambientalmente frágeis. Este combate ao espraiamento significa também menores necessidades de deslocamento, otimizando o uso da malha viária e das redes de transporte público.

3.1 Seção II: Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

A partir do Estatuto, áreas incluídas no plano diretor, que se encontrem vazias ou subutilizadas, estão sujeitas ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, tendo o município o poder de determinar os critérios que irão definir a ociosidade dos terrenos, assim como as condições e os prazos para o cumprimento da obrigação – um ano, a partir da notificação, para a entrada do projeto no órgão municipal; dois anos, a partir da aprovação, para iniciar a construção. Em empreendimentos de grande porte, a lei pode permitir a conclusão em etapas, desde que tenha sido aprovado o projeto como um todo.

Considera-se subutilizado, o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido pelo plano diretor, ou seja, aquele imóvel que não cumpre a função social da propriedade. O critério de subutilização se aplica tanto as glebas passíveis de parcelamento, quanto à ocupação de lotes com construções para diferentes usos.

SOUZA [2002], afirma que ao exigir o parcelamento, a edificação ou utilização do terreno, o poder público precisa fazer a sua parte, implementando a infra-estrutura necessária; por outro lado, o proprietário também precisa apresentar um projeto de loteamento ou tomar outras providências para retirar o terreno da ociosidade. Se, mesmo uma vez dotada a área da infra-estrutura mínima necessária, o proprietário não tomar qualquer atitude, nesse caso surge, o fator gerador da progressividade do imposto.

3.2 Seção III: IPTU progressivo no tempo

O IPTU progressivo no tempo é visto por muitos prefeitos apenas pelo seu potencial de arrecadação, porém sua aplicabilidade é mais ampla, podendo trazer muitos benefícios ao meio urbano, como o reordenamento e requalificação do uso e ocupação do solo, a redução da carência de terras, o combate a especulação imobiliária, investimentos em projetos de moradias e redução dos gastos públicos com implementação de infra-estrutura técnica e social.

Segundo SOUZA [2002], para o planejamento e gestão municipal, a extrafiscalidade dos tributos, ou seja, a sua capacidade de permitirem que outros objetivos, que não somente o de arrecadação sejam alcançados, tais como, o desestímulo de práticas que atentem contra o interesse coletivo, a promoção de redistribuição indireta de renda, a orientação e o disciplinamento da expansão urbana e o incentivo a determinadas atividades, são tão ou mais importantes que a própria arrecadação.

O mesmo autor, ressalta ainda, a importância do IPTU progressivo no tempo, como instrumento necessário à viabilização do desenvolvimento urbano. Afirma que este imposto é capaz de colaborar decisivamente para a tarefa de propiciar maior justiça social às cidades brasileiras, caracterizadas simultaneamente por fortíssimas disparidades sócio-espaciais e uma especulação imobiliária desenfreada.

Faz-se uma certa confusão quanto aos conceitos de IPTU progressivo e IPTU progressivo no tempo. Assim, cabe ressaltar que segundo a Constituição de 1988, há duas espécies distintas de IPTU progressivo:

- IPTU progressivo no tempo (Art. 182), que tem como objetivo desestimular a ociosidade de terrenos, coibindo a especulação imobiliária, através da aplicação de alíquotas crescentes sobre terrenos subutilizados ou desocupados;
- IPTU progressivo (Art. 156), que refere-se a aplicação de alíquotas diferenciadas por zonas (que podem tratar-se tanto de edificações existentes quanto de terrenos não-aproveitados), onde o contribuinte que reside em local com boas condições de infra-estrutura urbana e serviços públicos deve pagar um IPTU maior do que aquele que reside na periferia.

O Estatuto determina que, após a notificação pelo Poder Público Municipal, da obrigatoriedade de edificação ou parcelamento, e não tomando o proprietário, depois do prazo estipulado para o cumprimento da obrigação, qualquer providência para tirar o terreno da ociosidade, o município poderá aplicar o IPTU progressivo no tempo, que consiste no aumento progressivo da alíquota de imposto sobre a propriedade predial e territorial, por até cinco anos consecutivos.

O Estatuto estabelece também que a alíquota progressiva não poderá exceder o dobro da aplicada no ano anterior, nem ultrapassar 15% do valor venal do imóvel, para que não possa ser caracterizada uma situação de confisco de propriedade. Se, mesmo diante da aplicação da alíquota limite do IPTU, o proprietário permanecer inerte, o Poder Público Municipal poderá desapropriar o imóvel mediante o pagamento de títulos da dívida pública.

De acordo com SOUZA [2002], a aplicação correta do IPTU progressivo no tempo depende inicialmente do estabelecimento de parâmetros inteligentes e da definição de valores que possam caracterizar as condições de ociosidade e subutilização do terreno, para que não se cometa equívocos ou mesmo injustiças a pretexto de se promover a justiça social.

Neste sentido, precisa-se definir o tamanho mínimo (metragem de superfície) a partir do qual um terreno, caso mantido desocupado, poderá ser alvo da progressividade do tributo. Tanto a metragem mínima quanto, no caso da subutilização, as proporções do terreno, podem ser diferentes de acordo com o município. Caberá ao plano diretor estabelecer o conteúdo concreto desses parâmetros, após o estudo da realidade local.

Portanto, a eficácia na aplicação do IPTU progressivo no tempo, depende de uma série de cuidados por parte dos administradores públicos. É fundamental que o município tenha condições de avaliar se a expansão horizontal precoce está relacionada aos vazios nas áreas centrais, assim como, deve dispor de um corpo técnico capaz de avaliar de forma eficiente os parâmetros de subutilização, para que não ocorra injustiça na cobrança do imposto, tanto para o proprietário, quanto para o próprio município.

3.3 Seção IV: Desapropriação com pagamentos em títulos

Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, que terão aprovação prévia do Senado Federal, podendo ser resgatados no prazo de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Após a desapropriação, o imóvel deverá ser incorporado ao patrimônio público, tendo o Município o prazo de cinco anos para proceder o seu aproveitamento, dando ao terreno ocioso a destinação socialmente mais adequada, como por exemplo, a implantação de unidades habitacionais, criação de espaços públicos destinados às atividades culturais, esportivas, de lazer e de preservação ambiental.

4. Estatuto da Cidade e o Cadastro

Os problemas decorrentes do intenso processo de urbanização pelo qual vem passando as cidades brasileiras nas últimas décadas, foram agravados, em parte, pela grande dificuldade que os administradores municipais enfrentam para controlar e orientar o uso e a ocupação do solo. Desta forma, o crescimento urbano passa a ser ditado, principalmente pela dinâmica imobiliária, seja ela formal ou informal, que nem sempre respeita o ordenamento das cidades, contribuindo ainda mais para o desequilíbrio sócio-ambiental do meio urbano.

Os gestores municipais enfrentam grandes obstáculos para implementar o planejamento, pois este é elaborado, na maioria das vezes, baseado em informações imprecisas e desatualizadas sobre aspectos físicos e espaciais do município. Cabe ressaltar que os planejamentos levam anos até serem concluídos, fazendo com que grande parte de sua aplicação se torne inadequada frente a realidade local, por não acompanhar a dinâmica urbana que se processa de forma veloz.

Outro grande empecilho aos gestores municipais consiste na forte burocracia aliada a morosidade da administração pública brasileira, que por vezes impõe rigidez excessiva no cumprimento do que foi estabelecido, e por vezes não impõe disciplina suficiente para cumprir as metas estabelecidas no planejamento.

Neste contexto, o cadastro constitui-se numa importante ferramenta de suporte ao planejamento e gestão, por fornecer subsídios para que o administrador municipal possa gerir de forma eficaz. LOCH [1990], ressalta que a importância do Cadastro Técnico Multifinalitário Urbano como instrumento de planejamento, se dá pelo acervo de dados que proporciona e pela potencialidade de ser um elemento fornecedor de recursos para suporte financeiro (IPTU) nas ações do planejamento. Proporciona elementos para controle do zoneamento, estabelecendo uma ocupação racional e desejável dos solos urbanos, desestimulando a especulação imobiliária.

Para que seja possível a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, é de suma importância que o município possua um acervo de informações e utilize ferramentas de apoio à gestão, como o cadastro técnico multifinalitário, por este disponibilizar informações precisas e confiáveis. MUNIZ [1996] afirma que, “quanto mais abrangente for a ocupação do espaço urbano, mais cuidadoso e previdente deve ser o planejamento deste espaço. Isto, porém, só é possível tendo em mãos dados completos, confiáveis, práticos e aproveitáveis sobre as áreas de interesse ou visadas pelo administrador municipal, sendo que a obtenção e organização dos dados necessários é tarefa do cadastro técnico.”

O mesmo autor também afirma que, “o cadastro técnico pode se transformar num amplo e universal sistema de informações, usado como instrumento para tomar decisões legais, administrativas e econômicas, além de ser um meio de ajuda para o planejamento e o desenvolvimento municipal, onde a administração pode ficar ciente de muitos problemas existentes no município, tais como titulação de terras, falta de infra-estrutura, parcelamento indevido ou ilegal do solo e outros elementos indispensáveis para o planejamento físico e espacial municipal.”

De acordo com SOUZA [2002], sem cadastros e plantas de valores atualizados, não apenas a arrecadação com o IPTU (“normal” e progressivo no tempo) há de se ver comprometida, mas a aplicação de vários outros instrumentos será também prejudicada, comprometendo objetivos ambiciosos em matéria de um planejamento e de uma gestão eficientes e progressistas. Ainda segundo o mesmo autor, cadastros e plantas de valores são coisas tão básicas que, muito mais que impedir ou dificultar a implementação deste ou daquele instrumento específico, a sua ausência ou a sua desatualização dificultam, pura e simplesmente, qualquer planejamento sério e qualquer gestão minimamente eficiente.

5. Considerações Finais

O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e o IPTU progressivo no tempo, são instrumentos, que se aplicados de forma criteriosa, trará maior otimização na ocupação dos espaços urbanos, principalmente em áreas que já dispõem de infra-estrutura técnica e social. O combate aos vazios urbanos, possibilitará maior oferta de terrenos, podendo trazer para os centros urbanos a população que antes não tinha acesso devido à especulação imobiliária.

O Estatuto mexe numa questão muito delicada, pois tem como principal objetivo promover o desenvolvimento sustentável voltado para a função social da propriedade urbana, colocando limites ao direito de propriedade, que no Brasil é quase sagrado. Assim, um país patrimonialista como o nosso, pode sentir-se incomodado com a possibilidade de ter o seu direito à propriedade subjugado ao interesse da coletividade. Esta situação, requer um extremo cuidado do Poder Público, para que interesses políticos não atrapalhem a adequada aplicação da lei.

A simples aprovação da lei não resolverá os inúmeros problemas urbanos, porém, fica claro que a partir do Estatuto, os municípios passam a contar com uma legislação que possibilitará a legalidade das medidas tomadas em favor dos interesses da coletividade, na busca de uma sociedade mais justa. A consecução dos objetivos propostos no Estatuto depende, não somente de uma aplicação responsável pela Administração Municipal, mas sim de um trabalho em conjunto com os governos federal, estaduais, contando também com a participação dos vários setores da sociedade.

Para que se possa monitorar o crescimento urbano e implementar os instrumentos do Estatuto da Cidade com maior eficácia, é preciso ressaltar a importância da gestão pública possuir um cadastro técnico e promover a constante atualização de seus dados, pois a realidade urbana muda muito rapidamente, fazendo com que o cadastro não cumpra as funções para qual foi destinado, além de provocar a perda dos investimentos para a sua consecução.

6. Referências

Cymbalista, R. *Estatuto da Cidade*. Disponível em www.polis.org.br/publicacoes/dicas/162031.html , acessado em março de 2002.

Filho, C M C. *Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos*. São Paulo, 3. Ed. Studio Nobel, 1999.

Freitas, J. C. de. *O Estatuto da Cidade e o equilíbrio no espaço urbano*. Disponível em http://www.mp.sp.gov.br/caohabitacao/O_estatuto_da_cidade_e_o_equilibrio_no_espaco_urbano-Jose_Carlos_de_Freitas.htm acessado em 20/03/2002.

IPTU de imóveis sem uso será mais caro. Disponível em www.uol.com.br/jc/especial/rmr/rm1208_3.htm , abril de 2002.

Loch, C. *Importância do cadastro técnico no planejamento urbano*. X Encontro Nacional de Construção, anais Gramado – RS, 1990.

Martins, M L R. *Finalmente o Estatuto da Cidade*. Disponível em <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/texmalu.html>, abril, 2002.

Oliveira, I.C.E.,de. *Estatuto da Cidade para compreender*. Rio de Janeiro, IBAM/DUMA, 2001.

Muniz, D. P. *Implantação do cadastro técnico multifinalitário em uma área teste*. II Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário – COBRAC, anais Florianópolis, 1996.

Rolnik, R . *O Estatuto da Cidade – novas perspectivas para a reforma urbana*. Disponível em www.direitoacidade.prefeitura.sp.gov.br/textos/raquelrolnik.doc . Abril, 2002.

Souza, M L De. *MUDAR A CIDADE - Uma Introdução Crítica ao Planejamento e à Gestão Urbanos*. Rio de Janeiro, Ed. Bertrand Brasil, 2002.